

Scheda DISCIPLINA 2015

GUIDA ALLA NUOVA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA 2015

I - Inquadramento generale

- 1. TERMINI, GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI**
- 2. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ED INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI DEL TERRITORIO**
- 3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**
- 4. DISCIPLINA ECOLOGICO – AMBIENTALE**
- 5. REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. TERMINI, GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

a. Parametri

La disciplina del Regolamento Urbanistico, assume a riferimento i termini, grandezze e parametri urbanistico-edilizi unificati contenuti nel DPGR 64/R/2013 elencati all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tra questi, i parametri di più comune utilizzo sono:

Superficie Utile Lorda - SUL

Superficie fondiaria - Sf

Superficie coperta - Sc

Volume lordo – VI

Nota bene

I parametri e le definizioni regionali unificate del DPGR 64/R/2013 da usare per le verifiche di conformità urbanistica sono:

- Quelli assunti dal RU ed elencati all'art. 9 delle NTA;
- Quelli richiamati nelle definizioni dei parametri assunti dal RU ed elencati all'art. 9 delle NTA, per l'applicazione della relativa disciplina;

b. Alloggio minimo

Il Regolamento Urbanistico stabilisce inoltre la dimensione dell'alloggio minimo (art. 10 delle NTA), cioè un limite di superficie minima per la formazione di nuovi alloggi per nuova edificazione, frazionamento o cambio d'uso, pari a 50 mq di Superficie Utile Lorda.

Nota bene

È fatta eccezione al rispetto del limite di alloggio minimo per:

- edilizia residenziale pubblica;
- frazionamenti di alloggi esistenti già al momento dell'adozione de RU, posti esternamente all'ambito del nucleo storico UNESCO, nei quali casi è consentita la creazione di una sola delle unità derivate con SUL inferiore al minimo prescritto. L'alloggio deve comunque garantire le superfici minime abitabili prescritte dal DM 15/5/1975 ed i requisiti igienico-sanitari prescritti dal Regolamento Edilizio.

c. Tipologie di interventi

Le tipologie di intervento e le relative definizioni alle quali riferire i limiti di intervento disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono quelle individuate dalla vigente normativa nazionale in materia (DPR 380/01), di seguito elencate:

<ul style="list-style-type: none">▪ manutenzione ordinaria;▪ manutenzione straordinaria;▪ restauro e risanamento conservativo;	<ul style="list-style-type: none">▪ ristrutturazione edilizia;▪ nuova costruzione▪ ristrutturazione urbanistica.
--	--

Restauro

Ai sensi della vigente normativa nazionale (DPR 380/2001) per l'intervento di Restauro si deve fare riferimento alla definizione del DLgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e Ambientali) e pertanto lo stesso, pur collocandosi nell'ambito della tipologia di intervento di "restauro e risanamento conservativo", deve garantire le finalità individuate da tale normativa, di integrità materiale e di recupero dell'immobile, di protezione e trasmissione dei suoi valori culturali.

Nota bene

La diversa nomenclatura utilizzata dalla Legge Regionale 65/2014 deve essere tenuta a riferimento esclusivamente per ciò che riguarda il tipo di procedimento edilizio da applicare (vedi anche la tabella della scheda informativa procedimenti-interventi consultabile in rete civica – Sportello edilizia).

2. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ED INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI DEL TERRITORIO

Il Regolamento Urbanistico ha operato:

- la **suddivisione del territorio comunale in parti di territorio dai caratteri omogenei** definite sub-sistemi, per il territorio extra-urbano, e ambiti, per il sistema insediativo
- la **classificazione** del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti privati
- l'individuazione degli immobili destinati a infrastrutture e servizi
- l'individuazione di aree soggette a disciplina specifica, tra le quali le aree oggetto di piani attuativi in itinere e le aree di trasformazione.

a. Parti del territorio (Sub-sistemi e Ambiti)

Sub-sistemi	Zona omogenea DM 1444/68	Ambiti	Zona omogenea DM 1444/68
Pianura coltivata - art. 60	E	Nucleo Storico - art. 65	A
Collina coltivata - art. 61			
Bosco - art. 62			
		Insedimento recente - art. 68	B
		Tessuti specializzati - art. 69	D
		Depositi a cielo aperto - art. 70	

Il sub-sistema dei fiumi Arno Greve e del torrente Ema, comprende parti di territorio a prevalente destinazione agricola, in particolare lungo il torrente Ema e parti dedicate ad attrezzature per lo sport ed il tempo libero. Ferma restando la disciplina generale degli immobili e degli usi, la disciplina del sub-sistema è definita all'art. 56 delle NTA del RU

b. Classificazione del patrimonio edilizio esistente e dello spazio aperto privato

Lo spazio edificato costituito dal patrimonio edilizio esistente è classificato dal RU (art. 13 delle NTA) in:

- emergenze di valore storico-architettonico;
- emergenze di interesse documentale del moderno;
- tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale;
- edifici singoli o aggregati di interesse documentale;
- edificato recente;
- edificato recente elementi incongrui.

Lo spazio aperto privato in relazione alle funzioni proprie è articolato in (art. 15 delle NTA):

- resede di pertinenza;
- verde di permeabilità ecologica;
- spazio residuale.

Nota bene:

Per conoscere la classificazione, il sub-sistema, ambito e zona di appartenenza di un immobile, l'eventuale individuazione quale servizio od area di trasformazione, occorre consultare le mappe interattive del Regolamento Urbanistico, pubblicate in rete civica all'indirizzo http://maps.comune.fi.it/ru_approvato/

3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

La disciplina degli interventi definita dal Regolamento Urbanistico si articola in disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni. L'elemento discriminante per l'applicazione dei due diversi regimi è la dimensione delle unità immobiliari alla data di adozione del Regolamento Urbanistico rispetto alla soglia pari a 2.000 mq di Superficie Utile Lorda.

a. Disciplina ordinaria

La disciplina ordinaria deve applicarsi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei casi in cui:

- non comportano mutamento di destinazione d'uso;
- comportano mutamento di destinazione d'uso limitato ad unità immobiliari aventi SUL < 2.000 mq al momento della adozione del Regolamento Urbanistico.

La disciplina ordinaria comprende:

- limiti di intervento in base alla classificazione degli edifici, artt. 13,14,15;
- disciplina generale degli usi, artt. 18 - 25;
- limitazioni per gli interventi e i cambi d'uso riferite alle parti in cui è suddiviso il territorio comunale (sub-sistemi e ambiti), Parte 4 delle NTA , artt. 56 - 70;
- disciplina delle infrastrutture e dei servizi esistenti, Parte 2 delle NTA, artt. 26 - 38 per i servizi pubblici e 39 - 43 per i servizi privati di uso pubblico.

Nota bene

La disciplina dei servizi esistenti deve applicarsi a tutti gli immobili che abbiano tale destinazione al momento dell'adozione del RU, anche qualora non siano stati identificati con apposito simbolo sulle mappe.

La disciplina territorializzata dei sub-sistemi e degli ambiti comprende:

- limitazioni per gli interventi diversi dalla demolizione e ricostruzione;
- limitazioni per interventi di demolizione e ricostruzione;
- limitazioni ai cambi d'uso;
- prescrizioni di tutela del paesaggio urbano e rurale, anche mutate dalle disposizioni del PIT paesaggistico.

Misure di protezione

Gli interventi soggetti a disciplina ordinaria devono garantire il rispetto delle misure di protezione geologica, idraulica e sismica, riportate agli artt. 73-76, ovvero le prescrizioni riferite alla classe di fattibilità delle opere, da definire applicando la relativa matrice, che incrocia la pericolosità definita dalle mappe del Piano Strutturale con la tipologia di intervento.

Nota bene:

In attesa dell'aggiornamento delle mappe interattive, per l'individuazione di pericolosità idraulica, geologica e sismica occorre consultare i file *.pdf pubblicati in rete civica all'indirizzo <http://pianostrutturale.comune.fi.it/mappe/>

b. Disciplina delle trasformazioni

La disciplina delle trasformazioni deve applicarsi a:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari aventi SUL > 2.000 mq al momento della adozione del presente Regolamento Urbanistico;
- infrastrutture e servizi di previsione.

La disciplina generale delle trasformazioni, nelle diverse tipologie e modalità di attuazione, è definita agli Artt. 16 e 77 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU.

Nota bene:

I singoli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente sono individuati con apposito perimetro nella tavola "Disciplina del suolo e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico e sono gestiti attraverso specifica scheda norma nella Parte 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU.

Le schede norma contengono anche le prescrizioni per la rete ecologica e la fattibilità geologica, idraulica e sismica.

c. Disciplina ecologica

La disciplina ecologica ha lo scopo di sviluppare la funzionalità della rete ecologica comunale tramite:

- interventi sulle aree di riqualificazione ambientale, da realizzare a cura della pubblica amministrazione applicando la disciplina contenuta nelle relative schede elencate all'art. 72;
- interventi sulle aree di trasformazione (AT, ATt, ATa, ATs) di cui alla Parte 5 da realizzare a cura della pubblica amministrazione o dei privati attuatori delle trasformazioni applicando la disciplina contenuta nelle relative schede norma.

La disciplina ecologica non si applica agli interventi soggetti alla disciplina ordinaria.

4. REGOLAMENTO EDILIZIO

a. Contenuti

Il Regolamento Edilizio comprende:

- **disposizioni di tipo generale inerenti le attività di controllo del processo edilizio**, Sezione I (articoli da 1 a 37);
- **la disciplina igienico-sanitaria**, Sezione II (articoli da 38 a 70);
- **la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana**, Sezione III (articoli da 71 a 96).

Nota bene:

Per una corretta applicazione delle norme di dettaglio del RE alle più particolari casistiche è opportuno consultare sempre gli articoli iniziali delle diverse sezioni che individuano le finalità e i principi ispiratori del testo da garantire nell'applicazione della disciplina ai diversi casi, in particolare:

- art. 1 per i principi e le finalità generali (Sezione I)
- art. 38 per la disciplina igienico-sanitaria (Sezione II)
- gli artt. 71, 82 e 83 per la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana (Sezione III).

b. Rapporti con il Regolamento Urbanistico

Il RU esplicita (art.6) la facoltà del Regolamento Edilizio di intervenire con norme di dettaglio alla scala edilizia ed al contempo precisa che, in caso di contrasto tra le disposizioni dei due strumenti, prevalgono le disposizioni contenute nel RU.

Il testo del Regolamento Edilizio vigente (approvato con DCC 42 del 20.07.2015) ha già operato il coordinamento con la disciplina del Regolamento Urbanistico approvato e pertanto la presenza nel RE, di una norma di maggior dettaglio che si aggiunge ad una disposizione del RU nella medesima materia (tipicamente la norma di decoro rispetto alla norma di tutela del paesaggio storico urbano), non configura di per se un contrasto fra i due strumenti.

Rapporti con le Autorizzazioni ex DLgs 42/2004 su beni culturali e ambientali

Il rilascio di Autorizzazione ex artt. 21 e 22 del DLgs 42/2004 per vincolo di bene culturale comporta (per espressa previsione degli artt. 71 ed 83 del RE) disapplicazione delle norme di decoro e tutela dell'immagine urbana contenute nel Regolamento Edilizio (Sezione III Cap. XI e XII).

Il rilascio di Autorizzazione paesaggistica non configura alcun effetto derogativo rispetto alle prescrizioni di tutela del paesaggio storico urbano e rurale del Regolamento Urbanistico o alla disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana del Regolamento Edilizio.