

**LE VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA IN REGIME
DI SALVAGUARDIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO
(Deliberazione Consiglio comunale nr. 13/2014)**

SCHEDA INFORMATIVA

Giugno 2014

1. PRINCIPI

Lo strumento urbanistico attualmente operante è il Piano Regolatore Generale (1998), **tutti gli interventi edilizi devono essere progettati con riferimento al quadro operativo definito dalla disciplina del PRG e quindi assoggettati, in regime di salvaguardia del Regolamento Urbanistico adottato, alla ulteriore verifica di non contrasto con i limiti imposti dalla disciplina del Regolamento Urbanistico**, espressa in forma di:

- divieti
- prescrizioni
- condizioni
- requisiti
- verifiche preliminari

NOTA BENE

Per comprendere la disciplina del RU è necessario:

- interrogare le mappe del RU disponibili in rete civica all'indirizzo http://maps.comune.fi.it/ru_adottato/, in modo da individuare il sub-sistema o ambito di riferimento e la classe assegnata all'edificio in esame
- leggere con attenzione le Norme Tecniche di Attuazione del RU (scaricabile da rete civica, http://www.comune.fi.it/materiali/dir_urbanistica/All_B1_RU_NTA_Adoz_E.pdf), anzitutto gli articoli introduttivi generali propri delle diverse parti, titoli, capi
- tenere presente che la norma di maggior dettaglio non può porsi in contrasto con i principi informativi, con le finalità e con la disciplina generale

Per quanto non contenuto nella presente scheda informativa, si rimanda anche ai contenuti della scheda informativa ad oggetto "DISCIPLINA DI SALVAGUARDIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO" (aprile 2014), che sono confermati.

Varianti

La fattispecie di esclusione dall'applicazione della disciplina di salvaguardia per varianti minori, definita all'art. 8.3 delle NTA è da verificare esclusivamente rispetto alla consistenza dell'intervento, ed alle casistiche individuate all'art. 83bis comma1 della L.R. 1/05.

Le restanti tipologie di variante incorrono nella verifica delle Norme di salvaguardia limitatamente a ciò che è oggetto di variante.

2. LA DISCIPLINA ORDINARIA DEL RU

La disciplina ordinaria delle trasformazioni è contenuta negli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico che vanno dall'1 all'84 e si deve verificare, già in regime di salvaguardia per:

- a. interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino cambio di destinazione d'uso
- b. interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente che comportino cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari con SUL < di 2.000 mq

NOTA BENE

- Il dato di riferimento per la SUL è quello proprio dell'unità immobiliare nella sua consistenza catastale al 25/03/2014 (data di adozione del RU). Unità immobiliari più piccole ma derivate per frazionamento di U.I. > 2000 mq operato successivamente al 25/03/2014 non possono effettuare cambi d'uso.
- A parità di uso è possibile agire, in conformità al vigente PRG, riferendo le verifiche di salvaguardia alla disciplina ordinaria (compreso frazionamento) anche su immobili di dimensione superiore alla soglia, tuttavia l'unità immobiliare di riferimento ai fini della verifica di soglia, anche quando siano intervenuti frazionamenti in via ordinaria, a parità di uso, resta quella catastalmente individuata alla data di adozione del Regolamento Urbanistico (25/03/2014)
- Cambi d'uso di unità immobiliari di SUL maggiore di 2000 mq sono soggette alla disciplina strategica delle trasformazioni (Parte 5) normata dall'art. 85 e dalle relative schede intervento, nei limiti generali definiti dall'art. 25.

Per una migliore lettura delle successive specifiche è opportuno consultare anche il grafico “STRUTTURA ED ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA ORDINARIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO” allegata di seguito alla presente scheda informativa.

2.1. DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Superficie Utile Lorda (Art. 12)

La definizione di SUL sulla base della quale è stato dimensionato il Regolamento Urbanistico è quella definita all'art.74/ter della L.R. 1/05 corrispondente a quella della L.R. 24/09 (Piano casa).

La nuova definizione di SUL è pertanto da applicarsi, a partire dal 18 Aprile 2014 (entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio).

Disciplina dello spazio edificato - ottimizzazione

Il recupero di superfici nella forma definita “ottimizzazione” all'art. 22 comma 8 del Regolamento Urbanistico e recepita in via transitoria con l'art. 104 del Regolamento Edilizio, entro i limiti e le condizioni definite dai medesimi articoli, è compatibile con qualsivoglia tipologia di intervento e pertanto attuabile su tutti gli edifici, nel rispetto dei limiti imposti dalla disciplina urbanistico-edilizia e vincolistica.

NOTA BENE

L'ottimizzazione, oltre a verificare le condizioni di applicabilità di cui all'art. 22.8, deve garantire:

- il rispetto dei limiti di intervento definiti all'art. 22 medesimo per le diverse classificazioni degli edifici;
- il rispetto delle specifiche prescrizioni declinate per i diversi sub-sistemi ed ambiti

Lo spazio aperto privato (Art. 24)

Lo spazio aperto privato è individuato esclusivamente nella tipologia "Verde di permeabilità ecologica", mentre le restanti tipologie sono individuate tramite la dimostrazione della posizione catastale/stato giuridico del bene al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

- **Spazi residuali:** la classificazione di "spazi residuali", che per definizione propria si collocano all'interno del tessuto urbanizzato è applicabile esclusivamente all'interno del sub-sistema insediativo, costituito dai diversi ambiti insediativi urbani e non ai sub-sistemi del paesaggio rurale
- **Resedi di pertinenza:** i resedi di pertinenza sono sottoposti al medesimo limite di intervento assegnato all'edificio principale. Tale limite deve applicarsi anche agli immobili eventualmente presenti al loro interno e non specificamente e diversamente individuati, salva la specifica previsione inerente i manufatti accessori presenti e salva l'individuazione come edificato recente ai sensi dell'art. 22.7.1.
- **Manufatti accessori presenti nei resedi di pertinenza degli edifici:** la disciplina generale degli spazi aperti privati (art. 24), nonché quella specifica dei subsistemi ed ambiti (parte 4 artt. 63-78), introduce decise limitazioni agli interventi sui manufatti accessori in termini di altezza e collocazione rispetto all'edificio principale. Tali limitazioni si applicano solo quando si modifichi sagoma o sedime e non agiscono in caso di demolizione e ricostruzione in sedime, con pieno mantenimento di sagoma in quanto detto intervento è contenuto entro i limiti del Restauro e Risanamento Conservativo

2.2 DISCIPLINA DEGLI USI

La disciplina degli usi definita dal Regolamento Urbanistico, attiva in regime di salvaguardia, è stata recepita, in via transitoria, all'interno del Regolamento Edilizio, superando così la previgente disciplina degli usi parimenti inserita nel RE 2007.

Il quadro generale che ne risulta, comprensivo delle tutele espresse dal RU in forma di divieti e verifiche preliminari per ambiti e sub-sistemi ed attive in regime di salvaguardia, costituente una organica disciplina delle funzioni supera le diverse disposizioni in materia di insediabilità degli usi di cui agli strumenti di settore in materia di commercio, somministrazione e attività ricettive, con eccezione dei:

- requisiti strutturali dei locali definiti dal Piano del commercio (corrispondenti a quelli individuati dal RU)
- requisiti strutturali dei locali definiti dal Piano della somministrazione (corrispondenti a quelli individuati dal RU)

Parcheggi stanziali (Art. 31)

Il Regolamento Urbanistico e la disciplina transitoria del Regolamento Edilizio introducono il requisito dei parcheggi stanziali nei soli casi di incremento del carico urbanistico definiti all'art. 31.2 ed esclusivamente per gli usi residenziale, industriale-artigianale, direzionale, turistico-ricettivo.

Il reperimento dei parcheggi stanziali prescritto dalla disciplina generale degli usi, da garantire in loco, nell'unità edilizia, lotto di intervento od altra area immediatamente prossima (lotti confinanti o immediatamente prossimi a quello di intervento), può essere garantito tramite spazi coperti o scoperti, nel rispetto della disciplina insistente su tali i spazi/immobili, purché gli stessi siano :

- a. appartenenti alla medesima proprietà;
- b. permanentemente asserviti alla proprietà tramite atto avente effetti reali (servitù, diritto di superficie), trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Per la conversione in termini dimensionali del requisito espresso in numero di posti auto si deve applicare al posto auto la dimensione standard pari a mt. 5x2,50.

NOTA BENE

Monetizzazione dei parcheggi stanziali

Nei soli casi in cui sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di reperire la quota di parcheggi stanziali richiesta all'art. 31 del RU ed all'art. 105 del R.E., è possibile la monetizzazione, anche parziale, degli stessi, secondo le tariffe stabilite dall'Amministrazione comunale, precisando che:

- Nelle more della definizione dei termini per la monetizzazione, in alternativa al reperimento dei parcheggi in sede di titolo edilizio, potrà essere depositato, contestualmente al titolo edilizio od all'istanza, un atto d'obbligo con cui il privato si impegna al reperimento dei parcheggi prima del deposito dell'abitabilità/agibilità, ovvero, nel caso di impossibilità o inopportunità al reperimento, alla corresponsione delle somme individuate dall'Amministrazione come monetizzazione.
- La monetizzazione non è applicabile ai parcheggi di relazione per il commercio, quando dovuti come da DPGR 15/r/2009, mentre, nelle more della definitiva approvazione del RU, le fattispecie di esclusione dal reperimento di tali parcheggi di relazione, ai sensi del DPGR medesimo, sono quelle definite all'art. 105 del RE

Disciplina degli usi per sub-sistemi ed ambiti

Per i diversi sub-sistemi ed ambiti (artt. da 68 a 78), è definita una propria disciplina degli usi, a dettaglio di quella generale, che individua prescrizioni (da verificare in regime di salvaguardia) in termini di:

- usi esclusi o soggetti a verifica
- condizioni per particolari casistiche di cambi di destinazioni d'uso
- prescrizioni per le medie strutture di vendita

NOTA BENE

Per i divieti di cambio d'uso da particolari destinazioni verso altre particolari, il riferimento di partenza è dato dalla destinazione d'uso alla data d'adozione del RU (25/03/2014)

2.3. SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO

I Servizi privati di interesse pubblico sono disciplinati agli artt. da 47 a 51 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Gli immobili destinati a servizi privati, ancorché di interesse pubblico, rientrano nell'uso "direzionale", come da art. 28 del RU e pertanto l'attività ospitata, salvo la presenza di convenzioni che ne impongano la permanenza, può variare all'interno di quelle che appartengono all'uso "direzionale", senza che ciò costituisca cambio d'uso (pertanto anche su superfici superiori a 2000 mq di SUL)

Gli ampliamenti una-tantum per servizi privati di interesse pubblico sono ammessi dal RU per le esigenze di mantenimento e miglioramento di servizi privati di interesse pubblico esistenti e devono confrontarsi comunque con la disciplina generale e particolare delle trasformazioni

NOTA BENE

- I limiti di ampliamento una-tantum sono da riferire alla SUL esistente al momento dell'adozione del RU, da applicare nell'arco di vigenza del RU, anche con più interventi successivi, distintamente dal recupero di superfici tramite ottimizzazione
- Per i Servizi privati sportivi, l'ampliamento una-tantum superiore ai 200 mq di SUL è ammesso solo se motivato da reali esigenze di adeguamento previa approvazione da parte del Consiglio Comunale.
- Per i Servizi privati collettivi l'ampliamento una-tantum deve essere contenuto entro il 10% della SUL esistente e comunque entro i 500 mq di SUL.

2.4 DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI E DEGLI AMBITI

Mantenimento della facciata

Il mantenimento deve intendersi quale generale mantenimento dei caratteri architettonici e tipologici, mentre sono ammessi piccoli interventi, anche modificativi delle aperture di facciata, che siano rispettosi dei caratteri architettonici e tipologici e non introducano alterazioni, come precisato all'art. 75 del Regolamento Edilizio

NOTA BENE

- Nei casi in cui non sia prescritto il mantenimento della sagoma, ma sia prescritto il mantenimento della facciata, le eventuali modifiche alla sagoma dovranno contenersi in modo da non modificare la facciata prospettante su spazi pubblici e non alterarne la percezione da tali spazi
- Per mero errore materiale non è inserito per gli immobili nell'ambito del centro storico unesco, da applicare in ogni caso, per coerenza del RU e in conformità con gli indirizzi ed i principi del Piano Strutturale

Mantenimento della sagoma

Per la verifica della prescrizione di mantenimento della sagoma ci si deve riferire alla definizione unificata di sagoma, come riportata sia nel Regolamento Urbanistico (art. 16) che nel Regolamento Edilizio (art. 103) e pertanto non è consentita la modifica della sagoma conseguente all'inserimento del cordolo in sormonto rispetto alle murature esistenti.

Divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti

In relazione al divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti, si deve far riferimento a tutti gli aggetti, compresi quelli che costituiscono sagoma, come da definizione regionale unificata e pertanto compresi i balconi, le pensiline ed i "cappotti" esterni, nei soli casi in cui i nuovi aggetti superino quelli, di tipo similare, già esistenti.

La sporgenza della gronda non può considerarsi come oggetto esistente.

Divieto di realizzare autorimesse interrato e seminterrate

Il divieto, (Artt. 64, 68,69,70) è esteso ai seguenti sub sistemi:

- Fiumi Arno, Greve e Torrente Ema
- Pianura coltivata
- Collina coltivata
- Bosco

Il divieto non è applicato al sub sistema insediativo e relativi ambiti.

Edifici a destinazione industriale artigianale nell'ambito "edificato recente" (zona B)

Sugli edifici a destinazione d'uso produttiva, (usi industriale-artigianale, commerciale e direzionale) non specificamente individuati come tali ed inclusi nell'ambito dell'edificato recente (zona B), e che mantengono la destinazione, per effetto della specifica previsione inserita all'art. 76.4.1 del RU si deve integralmente applicare, in salvaguardia, oltre alla disciplina generale, la disciplina dell'ambito dei tessuti specializzati a destinazione produttiva" (zona D), di cui all'art. 77

Per mero errore materiale all'art. 76.4.1 è riportata la dizione "artigianale" invece che "produttiva".

ATTENZIONE: tutti gli interventi edilizi devono essere progettati con riferimento al quadro operativo definito dal PRG, garantendo anzitutto la conformità alla relativa disciplina, e quindi verificando anche, in regime di salvaguardia del Regolamento Urbanistico adottato, che non si pongano in contrasto con la disciplina del RU medesimo.

STRUTTURA ED ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA ORDINARIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

DISPOSIZIONI GENERALI

Definizioni e classificazioni

Termini, grandezze e parametri urbanistico edilizi
articoli 9-20 (in via transitoria assorbiti dal Regolamento edilizio)

Classificazione del patrimonio edilizio e tipi di intervento
articoli 21-26

Usi
articoli 27-34 (in via transitoria assorbiti dal Regolamento edilizio)

DISCIPLINA DEGLI SPAZI E DEI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI DI USO PUBBLICO

Spazi e servizi pubblici

*Spazi e servizi privati di uso pubblico**
articoli 47-51

* Il caposaldo della destinazione d'uso è "direzionale comprensivo delle attività private di servizio"

DISCIPLINA DEI SISTEMI TERRITORIALI

Disciplina dei sub-sistemi e degli ambiti

Il paesaggio rurale articolato in sub-sistemi
articoli 65-70

Il paesaggio urbano articolato in sub-sistemi e ambiti
articoli 71-78

Disciplina ecologico ambientale

misure di protezione
articoli 81-84