

DISCIPLINA DI SALVAGUARDIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO

Deliberazione Consiglio Comunale n. 13/2014

SCHEDA INFORMATIVA

Aprile 2014

In data 25 marzo 2014 è stato adottato il Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze con Delibera n. 13/2014.

A partire dalla data di adozione è attivato il regime di salvaguardia ai sensi di Legge, che impone di sospendere ogni determinazione inerente interventi edilizi che si pongano in contrasto con la disciplina del Regolamento Urbanistico adottato.

La pubblicazione integrale di tutti gli elaborati è disponibile sul sito del Regolamento Urbanistico.

NOTA BENE

L'adozione del RU e l'attivazione del relativo regime di salvaguardia supera quello derivante dal Piano Strutturale, in quanto il RU è redatto in attuazione del PS ed in conformità ad esso.

Nessuna verifica di natura edilizia o urbanistica deve essere condotta sul Piano Strutturale, del quale devono essere tenute a riferimento esclusivamente le tavole 1 Vincoli e 3 Tutele

1. ESCLUSIONI DALL'APPLICAZIONE DELLE SALVAGUARDIE

Restano esclusi dall'applicazione delle salvaguardie del Regolamento Urbanistico i seguenti procedimenti, in ragione della disciplina di riferimento:

- a. Permessi di costruire rilasciati, con lavori effettivamente iniziati prima del 25/03/2014
- b. SCIA depositate con lavori effettivamente iniziati prima del 25/03/2014
- c. Varianti che non comportino la sospensione dei lavori (art.8 comma 3) come definite all'art. 83bis della L.R. 1/05
- d. Progetti unitari per i quali sia già stata sottoscritta la convenzione (PUC)
- e. Progetti unitari relativi a zone F del PRG previgente approvati dal Consiglio Comunale
- f. Piani attuativi vigenti/in corso di realizzazione e quelli almeno adottati

Ed inoltre i seguenti specifici casi che esulano dalla disciplina del Regolamento Urbanistico:

- g. Condoni
- h. Accertamenti di conformità depositati prima del 25/03/2014 che verificassero la doppia conformità richiesta dalla legge

NOTA BENE

Le varianti che comportano la sospensione dei lavori sono da verificare rispetto alle salvaguardie esclusivamente per quanto oggetto di variante.

Sono invece esclusi dalla salvaguardia tutti i titoli da depositare o rilasciare in attuazione di

- Progetti unitari per i quali sia già stata sottoscritta la convenzione (PUC)
- Progetti unitari relativi a zone F del PRG previgente approvati dal Consiglio Comunale
- Piani attuativi vigenti/in corso di realizzazione e quelli almeno adottati

2. PARTICOLARI CASISTICHE

2.1 Piano Casa

La legge 24/2009 "piano casa" resta esclusa dalle salvaguardie con eccezione della verifica dell'individuazione effettuata dal RU relativa a fattispecie escluse dalla legge stessa, ovvero:

- perimetro della zona A
- perimetro delle zone a pericolosità idraulica PI4
- edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo

2.2 Autorizzazioni paesaggistiche già rilasciate

Il conseguimento di autorizzazione paesaggistica prima del 25/03/2014 non rileva ai fini dell'applicazione o meno delle misure di salvaguardia del Regolamento Urbanistico adottato, costituendo, tale autorizzazione, ai sensi del D.lgs 42/04, presupposto per l'attivazione del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere ma non titolo edilizio.

3. VERIFICA DEL RISPETTO DELLE SALVAGUARDIE DEL RU

E' importante sottolineare che l'attuale PRG è vigente fino al conseguimento di efficacia del Regolamento Urbanistico.

Fino a tale momento l'attività edilizia o urbanistica deve verificare la conformità al PRG vigente ma anche al Regolamento Urbanistico adottato. Interventi conformi al PRG ma in contrasto con il RU devono essere sospesi.

La verifica di conformità di un intervento deve contemplare:

- la consueta verifica di conformità al vigente PRG ed al Regolamento Edilizio
- la verifica di un eventuale contrasto con la disciplina del RU.

NOTA BENE

Per poter prendere una decisione occorre sempre seguire il percorso logico della normativa non limitandosi a leggere l'articolo di riferimento ma anche gli articoli di carattere più generale che individuano principi e finalità utili per la comprensione delle regole.

3.1 Modalità operative

Per poter condurre la verifica di un eventuale contrasto con la disciplina del RU su interventi di edilizia privata, occorre:

- a. 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
- b. prendere in esame le Norme tecniche di attuazione del RU, volume I, per verificare la disciplina da applicare all'edificio (per classificazione e per sub-sistema/ambito), ed in particolare:

PARTE 1 - Disposizioni generali

PARTE 2 - Titolo II – Spazi e servizi privati di uso pubblico

PARTE 4 – Disciplina dei sistemi territoriali

NOTA BENE

La classificazione di "edificato recente", è attribuita come specificato all'art. 22.7.1 del RU e individuata graficamente per singolo edificio esclusivamente negli ambiti corrispondenti alla zona omogenea A:

- nucleo storico
- tessuti compatti di formazione otto-novecentesca
- centri storici minori/borghi storici

La classificazione di “edificato recente” non è individuata per singolo edificio nei casi di:

- edifici all'interno dell'ambito dell'insediamento recente (zona B)
- edifici che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale all'interno dei sub-sistemi del territorio aperto (fiume Arno, Greve e del torrente Ema, della pianura coltivata, della collina coltivata, del bosco)
- edifici interni al resede di pertinenza di edifici già specificamente individuati quali emergenze di valore storico architettonico, di interesse documentale del moderno e di edifici singoli o aggregati di interesse documentale

3.2 Principali novità introdotte con il Regolamento Urbanistico

Le principali novità introdotte con il RU, da verificare in regime di salvaguardia per tutti gli interventi ordinari che siano ammessi dal vigente PRG sono:

- il divieto di realizzare alloggi con SUL < 50 mq (Parte 1 art. 17)
- il divieto di mutamento della destinazione d'uso di unità immobiliari aventi SUL > 2000 mq alla data del 25.03.2014 (Parte1 artt. 21 e 25)
- la nuova classificazione degli edifici (Parte 1 art. 22) e relativi limiti di intervento
- la disciplina di tutela degli insediamenti unitari (Parte 1 art. 23)
- i limiti di intervento nello spazio aperto privato: spazi non edificati, resedi di pertinenza, verde di permeabilità ecologica, manufatti accessori (Parte 1 art. 24)
- la disciplina degli usi (Parte 1 artt. 27-34)
- i limiti di intervento per servizi privati di uso pubblico (PARTE 2 Artt. 47-51)
- gli ulteriori limiti agli interventi ed ai cambi di destinazione d'uso definiti per sub-sistemi ed ambiti da controllare con attenzione negli articoli dedicati (PARTE 4 – artt. 63-78)

E' importante sottolineare che la nuova classificazione degli edifici (Parte 1 art. 22) ed i relativi limiti di intervento sono sempre da leggersi in maniera coordinata con la disciplina di sub-sistemi e ambiti ed in particolare con il comma “Disciplina degli interventi”.

NOTA BENE

Nella Parte 4, articolate per sub-sistemi ed ambiti, sono inoltre da verificare con attenzione le prescrizioni di:

- tutela del paesaggio storico rurale e della rete ecologica
- tutela del paesaggio storico urbano

3.3 Applicazione delle salvaguardie in materia di fattibilità geologica, idraulica e sismica

Ai fini della definizione della fattibilità geologica, idraulica e sismica, ove richiesta, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico si deve verificare:

- la pericolosità assegnata dal PRG vigente
- la pericolosità assegnata dal PS 2010
- la pericolosità assegnata dal PS 2014 (variante PS2010) adottata

In caso di differenza tra le classi di pericolosità definite per la stessa tipologia di fenomeni a scopo cautelativo si dovrà utilizzare quella più alta.

In questa fase transitoria occorre pertanto:

- combinare gli elementi conoscitivi riferiti alla pericolosità con la tipologia di intervento e definire la fattibilità sulla base del DPGR 53/R/2011;
- per gli interventi la cui fattibilità risulta ricompresa nella tabella di cui all'art.60 del PRG vigente pur facendo riferimento alle classi in esso definite si dovranno considerare anche i condizionamenti e le limitazioni definite per le analoghe classi di fattibilità dal DPGR 53/R/2011.