

Scheda SUE D04

PRIMA APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO:

Variante di manutenzione

Deliberazione C.C. n. 29/2017 e 30/2017

Ottobre 2017

I. DISCIPLINA ORDINARIA

II. AREE DI TRASFORMAZIONE

III. DISCIPLINA DEGLI USI

IV. SERVIZI

V. CORREZIONI E INTEGRAZIONI VARIE

Con Deliberazione n. 29/2017 del 02.05.2017, così come corretta con successiva deliberazione n. 30/2017, il Consiglio Comunale ha approvato la prima variante al Regolamento Urbanistico divenuta efficace il 19.07.2017.

La variante, di carattere manutentivo, è maturata sulla base delle esigenze emerse nella fase di prima applicazione della disciplina ed è finalizzata a renderne più chiara l'applicazione, a precisare alcune particolari fattispecie, a correggere alcuni errori materiali.

Nella scheda si fornisce una guida sintetica alle sole modifiche introdotte, che integra i contenuti delle schede informative inerenti la Disciplina urbanistico-edilizia già pubblicate in rete civica (sportello edilizia/approfondimenti)

- Struttura del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio;
- Disciplina strategica del Regolamento Urbanistico;
- Disciplina generale degli usi.

Per la verifica di dettaglio delle modifiche si rimanda alla [Relazione urbanistica](#) [Allegato A della deliberazione del Consiglio Comunale n. 2017/C/00029 del 02.05.2017] e alla ulteriore [Relazione](#) [Allegato A della deliberazione del Consiglio Comunale n. 2017/C/00030 del 22.05.2017].

PRIMA APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO:

Variante di manutenzione (Deliberazione C.C. n. 29/2017 e 30/2017)

I. DISCIPLINA ORDINARIA

- a. Interventi di demolizione e ricostruzione
(artt. 13, 15, 16, 22, 56, 60, 61, 62, 65, 66, 67, 68, 69, 70)

La disciplina è stata modificata in modo da unificare la dizione usata per gli interventi di demolizione con ricostruzione ammessi (compresi quelli modificativi della sagoma in aree a vincolo paesaggistico), e da renderla aderente al contenuto del DPR 380/01, ferme restando tutte le condizioni già previste imposte.

La dizione modificata di "nuova costruzione previa demolizione" è stata pertanto sostituita alla precedente formulazione di demolizione e ricostruzione, nei vari articoli interessati della disciplina generale, della disciplina dei sub-sistemi e degli ambiti, nonché nelle schede-norma.

- b. Manufatti accessori nello spazio aperto privato
(art.15)

La disciplina degli spazi aperti privati è modificata in modo da:

- chiarire in via definitiva l'obbligo di mantenimento della funzione accessoria per qualsiasi manufatto privo di autonomia funzionale presente nei resedi
- precisare una fattispecie particolare riferita alle attività economiche, ammettendo la realizzazione, nei resedi di pertinenza di attività economiche per il miglioramento funzionale dell'attività in essere, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici dell'edificio di *"elementi accessori di copertura tali da offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici (tettoie) di superficie contenuta entro il 20% della superficie scoperta, privi di tamponamenti verticali, da rimuovere al cessare delle attività."*

- c. Ampliamenti una-tantum per servizi privati e per attività produttive in zona B e D
(art.43 e art.68/69)

La disciplina degli ampliamenti una-tantum è integrata per chiarire che tale tipologia di intervento non è alternativa alla "nuova costruzione previa demolizione" e l'ampliamento una-tantum può ammettersi anche contestualmente a interventi di nuova costruzione previa demolizione, quando consentiti dalla disciplina dei sub-sistemi e degli ambiti (parte 4)

- d. Manufatti precari per uso agricolo nei sub-sistemi dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema e della pianura coltivata (artt.56, 60, 61, 62)

La procedura per l'installazione dei manufatti precari per usi agricoli è modificata in allineamento a quanto disposto dalla normativa regionale, precisando allo stesso tempo caratteristiche e localizzazione dei medesimi.

- e. Ampliamenti funzionali di rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile
(artt.56, 60, 61, 62, 68)

La possibilità (per edifici non presenti al 1942 all'interno delle zone omogenee E e B), di operare il rialzamento del sottotetto, è limitata alle porzioni già costituenti SUL ai sensi della normativa vigente e

per quanto strettamente necessario a renderlo abitabile. Resta ferma, nei medesimi casi, la già presente ammissibilità dell' ampliamento per la realizzazione di servizi igienici dove deficitari.

II. AREE DI TRASFORMAZIONE

(art.16 e art.77)

La disciplina delle aree di trasformazione è modificata:

- a. **riordinando l'articolato per chiarezza**, ovvero mantenendo nell'art.16 i soli principi generali e inserendo gli aspetti più operativi nell'art.77, ristrutturando quest'ultimo in modo da chiarire quali commi si riferiscono a tutte le aree di trasformazione (norme comuni) e quali si riferiscono a particolari casistiche (ATt/ATa, ATs)
- b. **precisando, relativamente all'incremento del volume lordo nell'attuazione delle schede norma** che, fermi restando il parametro fondamentale della trasformazione (SUL di progetto), il limite di intervento e le prescrizioni assegnate, è ammesso per i soli interventi diversi dalla nuova costruzione previa demolizione con i seguenti limiti:
 - per esigenze di riqualificazione, entro il limite del 2% del VL esistente;
 - per esigenze funzionali, entro il limite del 10% del VL esistente, per usi industriale e artigianale, commerciale, direzionale comprensivo delle attività private di servizio e turistico-ricettivo, negli ambiti dell'insediamento recente (Zona B), e dei tessuti specializzati (Zona D).

III. DISCIPLINA DEGLI USI

- a. **Requisiti per l'insediamento di alcuni usi**
(art. 21)

La disciplina generale degli usi è modificata:

- al comma 2.1 estendendo il rispetto dei requisiti generali e specifici per medie strutture di vendita anche:
 - agli ampliamenti di MSV, per la quota di superficie di vendita in ampliamento
 - nel caso di accorpamento di esercizi di vicinato a formare media struttura di vendita.
 - al comma 3.1, in adeguamento alla modifica apportata alla normativa regionale in materia di ivi richiamata (LR 57/2013 modificata con LR 85/2014) riguardante la misurazione della distanza minima fra spazi per il gioco e centri scommesse e ricettori sensibili (500 metri), da misurare in base al percorso pedonale più breve.
- b. **Requisiti di accessibilità per il mutamento d'uso verso la residenza nell'ambito dell'insediamento recente (zona B – art. 68)**

L'art. 68 è modificato chiarendo che il requisito di accessibilità dalla pubblica via prescritto per i cambi d'uso verso la residenza in zona B è esteso anche a quella pedonale, mentre il divieto di cambio d'uso connesso ad accessibilità limitata a varchi o aperture poste al piano terra della cortina continua edificata lungo strada è riferito unicamente all'accessibilità di tipo carrabile.

IV. SERVIZI

a. Housing sociale (art. 37 e art. 77)

La formulazione della disciplina in materia di housing sociale è uniformata per chiarezza e ribadita anche per le Aree di trasformazione per trasferimento e per atterraggio (ATt e ATa).

b. Cimiteri (art. 38)

La disciplina, al comma 4, è integrata con il riferimento ai limiti derivanti dalla normativa nazionale vigente (RD 1265/1934 - Testo Unico delle leggi sanitarie).

c. Servizi privati dismessi (art.43)

La disciplina dei servizi privati è integrata della fattispecie di dismissione, in analogia a quella della dismissione di servizi pubblici (art. 35), cosicché, in caso di dismissione del servizio privato è sempre consentito l'insediamento della destinazione servizi pubblici anche in immobili aventi SUL > 2.000 mq.

V. CORREZIONI E INTEGRAZIONI VARIE

Ulteriori modifiche sono state apportate per maggior chiarezza di lettura, oppure per correzione di errori materiali, interessando le NTA come da elenco sintetico:

- art.13.6 (Norme comuni del Restauro e Risanamento conservativo)
- art.44.3 (aeroporto - Piano di Rischio previsto dal Codice della navigazione)
- artt.44.5 e 45.4 (interventi ammessi su aeroporto e area ferroviaria)
- art.65.6.2 (Nucleo storico UNESCO – coordinamento con il Regolamento Edilizio per usi oggetti a verifica)
- art. 75 (Fattibilità idraulica – destinazioni a elevata vulnerabilità - precisazione)

Oltre all'aspetto più propriamente normativo la variante ha operato alcune modifiche sulla mappa della *Disciplina del suolo e degli insediamenti*, al fine di dare risposta alle richieste di correzione o modifica dello strumento pervenute da parte di privati, o evidenziate da parte dell'Amministrazione.