



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Strutturale
Piano Operativo

2021



Piano Strutturale
Piano Operativo

Domande frequenti
Frequently Asked Questions (F.A.Q.)

PO

Aggiornato al 15/01/2025

Indice generale

PIANO STRUTTURALE.....	1
Sottosezione 1 – Disposizioni generali.....	1
Consultazione online vincoli ambientali #2.....	1
Tav. c5.4 - pericolosità idraulica #10.....	1
PIANO OPERATIVO.....	2
Sottosezione 1 – Disposizioni generali.....	2
Art. 5 - tipologie degli interventi edilizi #6.....	2
Art. 7 - permesso di costruire convenzionato #6.....	3
Artt. 10 e 11 - Carico urbanistico #5.....	4
Art. 11 - destinazioni d'uso #9.....	4
Art. 12 - dotazioni di parcheggi privati #8.....	4
Art. 12 - parcheggi privati #10.....	4
Art. 13 - perequazione urbanistica #9.....	4
Art. 13 - perequazione urbanistica #9.....	5
Art. 14 - compensazione urbanistica #9.....	5
Art. 14 - monetizzazione dei crediti edilizi #9.....	5
Art. 14 - compensazione urbanistica #9.....	6
Art. 15 - polizze fidejussorie #6.....	6
Art. 15 e 32 - incentivi #6.....	6
Art. 16 - Vincoli e fasce di rispetto #4.....	7
Art. 16 - Distanza dalle strade #8.....	7
Sottosezione 2 – Gestione degli insediamenti esistenti.....	8
Art. 23 - Edifici esistenti e diritti edificatori #1.....	8
Art. 23 - Edifici esistenti e diritti edificatori #12.....	8
Art. 24 - Patrimonio storico urbano ed extraurbano #1.....	8
Art. 24 - Patrimonio storico urbano ed extraurbano #2.....	9
Art. 24 - Patrimonio storico urbano ed extraurbano: intervento di Addizione Volumetrica in edificio compreso all'interno di "Centri Antichi ed Aggregati" #5.....	9
Art. 24 - Destinazioni d'uso e zone omogenee delle schede e dei nuclei storici #6.....	10
Art. 24 - Volumi tecnici ad edifici sottoposti a restauro #8.....	10
Art. 24 - Patrimonio storico #10.....	11
Art. 24 - Comma 2 delle NTA: RIL (Ristrutturazione edilizia di tipo Limitato) #11.....	11
Art. 24 - Realizzazione di piscina di corredo ad edificio di antica formazione #15.....	11
ART. 24 - Applicazione dell'art. 24 comma 7 all'interno delle schede di Piano Operativo riferite agli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" #16.....	12
Art. 28 - Centro storico accessori scarso valore o valore nullo #12.....	12
Art. 30 e 36 - piscine in ambiti a bassa trasformabilità #10.....	12
Art. 30 – Comma 3 delle NTA #11.....	13
Art. 31 - Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario. contenuti della convenzione #5.....	13
Art. 31 - Strutture semipermanenti #6.....	13
Art. 31 - Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario – verande e PUC #12.....	14
Art. 32 - Ambiti a media trasformabilità della mixite urbana: altezza degli edifici e densità edilizia #5.....	14
Art. 32 - comma 2: Addizioni volumetriche #12.....	15
Intervento di sostituzione edilizia in ambito mixite' #14.....	15
Art. 33 - Ambiti a media trasformabilità della produzione. lotti liberi #1.....	16
Parametri per intervento di nuova edificazione (art. 12 verifica dei parcheggi e art. 33 comma 3 altezza maggiore di 10 m) #1.....	16
Art. 33 - Lotti contigui #10.....	17
Ambiti ad alta trasformabilità' #14.....	17
Art. 42 - Cambio d'uso e frazionamento #6.....	17
Art. 42 e seguenti - Piscine pertinenziali #10.....	18

ART. 42 e seguenti, Art 48 e seguenti - addizioni volumetriche in territorio rurale #12.....	18
Art. 43 - Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali #8.....	18
Art. 48 - "Aree agricole forestali (TR.A): disciplina generale" #6.....	19
Art. 49 - Ambiti agricoli di fondovalle: interventi prestazionali di miglioramento contestuali ad addizioni volumetriche #5.....	19
Art. 49 - Ambiti agricoli di fondovalle: Addizioni volumetriche ad annessi agricoli e cambio d'uso #5.....	20
Art. 50 - TR.A2 : frazionamento con opere #6.....	20
Art. 52 - TR.a4 : cambio d'uso da agricolo a residenziale #6.....	20
Art. 52 - TR.a4 : addizioni volumetriche contestuali a miglioramento #8.....	21
Art. 52 - TR.a4 : addizioni volumetriche contestuali a sostituzione edilizia #8.....	21
Art. 48 e 56 - TR.A.8 #10.....	21
Artt. 58 e 60 delle NTA: #11.....	22
Art. 67 - altezza annessi e accessori #10.....	22
Art. 67 - mutamento della destinazione d'uso #10.....	22
Art. 67 - altezza manufatti pertinenziali #10.....	22
Art. 67 - Artt. 65 e 67 delle NTA: #11.....	23
Art. 67 - comma 3 delle nta : #11.....	23
Art. 67 - Immobili fatiscenti e credito edilizio #12.....	24
Art. 68 - resede di pertinenza #6.....	24
Art. 69 - destinazioni d'uso #7.....	25
ART. 69 - Altezza dei fabbricati produttivi in territorio rurale #16.....	25
Art. 70 e seguenti - disposizioni per gli interventi di nuova edificazione #10.....	25
Art. 74 comma 4 del Regolamento edilizio: uso promiscuo #6.....	25
Art. 89 - manufatti per l'attivita' agricola amatoriale #10.....	26
Art. 89 Comma 6 delle NTA: #11.....	26
ART. 89 - Mantenimento di annesso agricolo amatoriale realizzato in vigenza di Regolamento Urbanistico #16. 26	26
ART. 89 - Manufatti per l'agricoltura amatoriale – frazionamenti successivi #16.....	26
Articoli da 91 a 102 - Previsione delle aree a parcheggio di cui all'art. 2 della L. 122/1989 all'interno delle aree a servizio di Piano Operativo #16.....	27
Realizzazione ascensore in area a pericolosità idraulica "i4" e distanza inferiore a 5 metri dalla strada #1.....	27
Trasformazione terreno agricolo in parcheggio #2.....	28
Realizzazione di una piscina nel resede pertinenziale di un edificio all'interno del perimetro del territorio urbanizzato #3.....	28
Realizzazione Addizione Volumetrica a distanza minima dal confine #3.....	28
distanze da rispettare dal confine stradale #7.....	29
Proroghe dei titoli edilizi #11.....	30
Possibilità di installare vepa #12.....	30
Sottosezione 3 – Servizi e attrezzature.....	31
Art. 104 - realizzazione di servizi da parte di amministrazioni pubbliche anche mediante affidamento a terzi #10.....	31
Sottosezione 4 – Trasformazione degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi.....	31
Articoli da 111 a 121 - Recupero dell'eccedenza della SE derivante dalla demolizione di edifici esistenti come diritto edificatorio all'interno degli ambiti ad alta trasformabilità previsti da Piano Operativo #16.....	31
Articoli da 111 a 121 - Monetizzazione delle superfici riconducibili a compensazione urbanistica #16.....	32
Articoli da 111 a 121 - Criteri per la monetizzazione dei servizi #16.....	32
Articoli da 111 a 121 - Monetizzazione dei servizi #16.....	33
Articoli da 111 a 121 - Monetizzazione delle aree a perequazione urbanistica #16.....	34
Articoli da 111 a 121 - Scomputo delle aree a servizi #16.....	34
Articoli da 111 a 121 – Contributo straordinario #16.....	34
Articoli da 111 a 121 - Contributo straordinario: valore terreno ante operam #16.....	35
Sottosezione 5 – Fattibilità geologica idraulica e sismica.....	35
Studi draulici negli ambiti ad alta trasformabilità #14.....	35
Pericolosità idraulica senza indicazione di battente #14.....	35
Sottosezione 6 – Disposizioni transitorie finali.....	36
Art. 129 - piani attuativi e programmi in corso #7.....	36
Art. 129 - piani e programmi in corso #9.....	36
Art. 129 - piani e programmi in corso #10.....	36

NORMATIVA URBANISTICA/EDILIZIA.....	36
Art. 143 - LR 65/2014: varianti in vigenza del PO a titoli edilizi formati con il RU #4.....	36
Art. 3 del D.P.R. 380/2001 : extraspessori, volume, se #9.....	37
L.122/1989 - Garage pertinenziale #14.....	37
Applicazione dell'articolo 15 del "Regolamento comunale per la determinazione e corresponsione del contributo e delle sanzioni in materia edilizia" #16.....	38
Contributo straordinario: valore terreno ante e post operam #16.....	39
Contributo straordinario: scomputo eccedenze #16.....	39

PIANO STRUTTURALE

SOTTOSEZIONE 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

CONSULTAZIONE ONLINE VINCOLI AMBIENTALI #2

D. Per la realizzazione di un intervento edilizio sono a richiedere dove effettuare la consultazione online dei vincoli ambientali presenti sull'area di intervento.

R. I vincoli dei laghi, fiumi e usi civici indicati nel geoscopio (<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html>) sono stati oggetto di parziale rettifica in sede di approvazione del Piano Strutturale di questo Comune, successiva alla Conferenza Paesaggistica, avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale n. 134/2021. Ciò detto la invito a consultare la rappresentazione dei vincoli nella tavola C5.1 del PS approvata con D.C.C. n. 134/2021, che troverà al seguente link: <http://maps.comune.arezzo.it/?q=approvazione-var-ps-po>.

* * *

TAV. C5.4 - PERICOLOSITÀ IDRAULICA #10

D. Con la presente, si comunica che è emersa una discrepanza tra la tavola relativa alla pericolosità idraulica (tavola C5.4 del Piano Strutturale) e le tavole del quadro conoscitivo dello stesso Piano Strutturale relative a pericolosità idraulica, magnitudo e battente idraulico, che sembrano allineate alle tavole del PGRA. Si chiede, pertanto, quale sia la cartografia da consultare per la definizione degli interventi che intendiamo realizzare.

R. Le carte C.5.4 "Pericolosità idraulica e riduzione del rischio idraulico- PGRA _PRI" descrivono la pericolosità espressa dall'Autorità di bacino all'interno del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e del Piano di Rischio Idraulico. Nello specifico:

- il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) è previsto dalla Direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. 'Direttiva Alluvioni') e mira a costruire un quadro omogeneo a livello distrettuale per la valutazione e la gestione dei rischi da fenomeni alluvionali, al fine di ridurre le conseguenze negative nei confronti della salute umana, dell'ambiente, del patrimonio culturale e delle attività economiche.

- Il Piano di Rischio Idraulico ha come obiettivo quello del massimo contenimento del rischio idraulico, nell'ambito delle possibilità consentite da una valutazione realistica della situazione attuale. Il contenimento del rischio idraulico è inteso sia in termini di riduzione della frequenza e della portata dei fenomeni di esondazione ed allagamento, che di contenimento dei danni alle persone, all'ambiente ed al contesto economico sociale del bacino (legge 18 maggio 1989, n.183).

Le carte B3.11 "delle aree a pericolosità idraulica" descrivono invece, i seguenti elementi:

- Aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno (Tr) inferiori o uguali a 30 anni che a loro volta sono costituite da: Aree a pericolosità idraulica molto elevata (I.4) (DPGR 53R/2011); Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (L.R. 41/2018); Aree a pericolosità elevata (P3) (PGRA);

- Aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno (Tr) inferiori o uguali a 200 anni che a loro volta sono costituite da: Aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) (DPGR 53R/2011); Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (L.R. 41/2018); Aree a pericolosità media (P2) (PGRA);

- ecc. ecc.

Ne consegue che non esiste discrepanza tra le carte relative alla "pericolosità idraulica e riduzione del Rischio idraulico - PGRA - PRI - (tavola C5.4 del Piano Strutturale) e le carte B3.11 "delle aree a pericolosità idraulica" di Piano Strutturale semplicemente perché descrivono oggetti diversi.

Relativamente poi alle carte che devono essere consultate al fine della valutazione della fattibilità degli interventi previsti da Piano Operativo l'articolo 125 delle NTA di P.O. recita:

... omissis ...

FI3 - Fattibilità Idraulica condizionata. E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica elevata [(I.3 di cui al D.P.G.R. n. 53/R/2011)], con pericolosità idraulica media (P2 di P.G.R.A.) e per alluvioni poco frequenti (L.R. 41/2018; individuabili pertanto come zone con possibilità di verificarsi di eventi alluvionali per tempo di ritorno $Tr=200$ anni. Gli interventi di trasformazione sono ammessi alle condizioni espresse dalla L.R. 41 del 24.07.2018 e dalla L.R. 7 del 17.02.2020 per quanto concerne lo scenario per alluvioni poco frequenti

FI4 - Fattibilità idraulica limitata. E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica molto elevata [(I.4 di cui al D.P.G.R. n. 53/R/2011)], con pericolosità idraulica elevata (P3 del P.G.R.A.) e per alluvioni frequenti (L.R. 41/2018); individuabili pertanto come zone con possibilità di verificarsi di eventi alluvionali per tempo di ritorno $Tr=30$ anni. Per le previsioni che ricadano in tali perimetrazione, se ammesse e dichiarate autorizzabili dalle regolamentazioni di cui alla L.R. n. 41/2018 [e dalla L.R. 7 del 17.02.2020.

... omissis ...

Al fine della valutazione della fattibilità degli interventi di piano Operativo, per implicita indicazione normativa dell'art. 125 delle NTA (i riferimenti indicati nell'articolato sono contenuti all'interno delle carte B3.11), si deve pertanto fare riferimento alle carte delle aree a pericolosità idraulica di quadro conoscitivo di Piano Strutturale (B3.11) oltre che alla L.R. 41/2018.

* * *

PIANO OPERATIVO

SOTTOSEZIONE 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 5 - TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI #6

D. All'articolo 5 delle NTA sono definite le Tipologie degli interventi edilizi come segue:

Ai fini delle presenti norme gli interventi edilizi sono definiti nella legge regionale vigente (L.R. 65/2014) con le specificazioni di cui alle presenti norme relativamente agli ambiti a bassa trasformabilità del centro antico del capoluogo (Articolo 28) e al patrimonio storico urbano ed extraurbano (Articolo 24).

Chiedo quale sia la definizione di ristrutturazione edilizia ricostruttiva da applicare alla norma.

R. La legge regionale di riferimento ai fini della capacità edificatoria che esprime il piano operativo è la legge regionale vigente al momento dell'approvazione del Piano operativo, ovvero la legge regionale vigente il 30 settembre 2021, che è la legge regionale del 2014 modificata per ultimo con la L.R. n. 5 del 12/02/2021.

Nello specifico la definizione di ristrutturazione edilizia ricostruttiva è quella modificata per ultimo con la L.R. n. 80/2019, ovvero:

h) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in:
1) interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
2) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, anche con diversa sagoma, di edifici, purché non comportanti incremento di volumetria rispetto a quelli preesistenti, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; (230: Punto così sostituito con L.R. 8 settembre 2017, n. 50, art. 11)

3) interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto 2, eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;
4) ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla lettera i).

Occorre sottolineare che tale precisazione è fornita ai soli fini delle capacità di trasformazione consentite dal piano operativo. Per contro la Regione Toscana disciplina la formazione dei titoli e individua i titoli che si rendono necessari in ragione delle trasformazioni edilizie.

* * *

ART. 7 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO #6

D. Si chiedono chiarimenti in merito al procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato.

R. Il permesso di costruire convenzionato è disciplinato all'art. 7 delle NTA del Piano Operativo. In merito l'articolo 7 comma 2 delle NTA del PO recita: *“Per i permessi di costruire convenzionato si fa riferimento alle disposizioni di cui al Testo Unico dell’Edilizia (DPR 380/2001). in merito l'articolo 28 bis comma 3 del DPR 380/2001 recita : “3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:*

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163;

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

E inoltre al comma 6 (cita): *Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato e' quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.*

Tale istituto è stato concepito per gestire interventi edilizi di portata limitata che, pur richiedendo adeguamenti delle opere di urbanizzazione, sono di minore impatto rispetto a quelli previsti dai piani attuativi. Il permesso di costruire convenzionato intende affrontare le esigenze di urbanizzazione con modalità semplificate, collocandosi pertanto in posizione intermedia fra i piani attuativi e il permesso di costruire semplice.

La caratteristica del permesso di costruire convenzionato è quella di provvedere all'opportuno coordinamento fra l'intervento edilizio e le opere di urbanizzazione esistenti, qualora occorra agire su queste ultime con azioni calibrate sul caso specifico, per garantire il corretto inserimento del volume da costruire, o da ristrutturare, nell'ambito del tessuto circostante.

Alla luce di quanto detto, il titolo edilizio in senso stretto verrà rilasciato dall'ufficio competente, secondo la consueta procedura tipica del permesso di costruire, che d'altronde per diretta disposizione di legge «resta la fonte di regolamento degli interessi» (si veda l'articolo 28 bis, commi 2 e 6, del DPR n. 380/2001).

Per quanto riguarda la convenzione bisogna distinguere se, per effetto della nuova costruzione o della ristrutturazione, occorra o meno intervenire anche sulle opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui si debbano realizzare e cedere gratuitamente al Comune nuove opere di urbanizzazione, prima inesistenti, occupando per la prima volta aree ulteriori rispetto a quelle già utilizzate, la convenzione (non il permesso di costruire) sarà approvata dal Consiglio comunale.

Nel caso in cui occorra realizzare nuove opere di urbanizzazione su aree destinate a rimanere di proprietà privata e si debba istituire per la prima volta l'uso pubblico su queste aree, la convenzione (non il permesso di costruire) sarà approvata dal Consiglio comunale.

Nel caso in cui occorra attuare una nuova configurazione delle opere di urbanizzazione, che non comporti l'occupazione di nuove aree, la convenzione (non il permesso di costruire) sarà approvata dal dirigente. Lo stesso avverrà nel caso in cui la nuova configurazione delle opere di urbanizzazione venga eseguita su aree private soggette a uso pubblico, interessando sempre le stesse aree fino a quel momento utilizzate.

Nel caso in cui non sia necessario intervenire sulle opere di urbanizzazione, la convenzione sarà approvata dal dirigente.

* * *

ARTT. 10 E 11 - CARICO URBANISTICO #5

D. Chiedo chiarimenti in ordine al concetto di carico urbanistico riportato nel Piano Operativo e nel vigente Regolamento Edilizio. In particolare ritengo disallineato il concetto di aumento di carico secondo l'ordine crescente delle destinazioni d'uso riportato all'art. 4.1 punto 4 del vigente Regolamento Edilizio e invece il rapporto reciproco tra le stesse destinazioni d'uso indicato negli art. 10 e 11 del vigente Piano Operativo.

R. Nell'art. 10 delle NTA-PO è disciplinata l'onerosità degli interventi edilizi in funzione del carico urbanistico attribuito alle destinazioni d'uso di un immobile secondo la tabella genearle ivi allegata. La medesima tabella risulta coerente con quanto disposto in dettaglio all'art. 4.1 punto 4 del vigente Regolamento Edilizio.

Per contro all'art. 11 delle NTA-PO è disciplinato il fabbisogno di parcheggi pertinenziali in funzione del carico urbanistico attribuito alle destinazioni d'uso degli immobili.

* * *

ART. 11 - DESTINAZIONI D'USO #9

D. Con la presente, sono a richiedere la seguente informazione: per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione di un nuovo edificio da destinare ad attività di logistica, è corretto far riferimento alla destinazione commerciale o a quella artigianale/industriale?

R. L'attività esercitata all'interno dell'immobile è quella di magazzino, quindi è ritenuto che la destinazione d'uso sia Du_F - commerciale all'ingrosso e depositi.

* * *

ART. 12 - DOTAZIONI DI PARCHEGGI PRIVATI #8

D. Ai fini del calcolo delle superfici a parcheggio della L. n. 122/1989 si chiede quale sia il volume del fabbricato da prendere a riferimento per il calcolo, tra quelli definiti nel DPGR n. 39/R/2018.

R. Il volume da prendere a riferimento per il calcolo delle superfici a parcheggio ai sensi della L. n. 122/1989 è il volume virtuale di cui all'art. 24 del DPGR n. 39/R/2018, così come disposto dall'art. 12 comma 5 delle NTA-P.O.

* * *

ART. 12 - PARCHEGGI PRIVATI #10

D. In caso di cambio di destinazione d'uso tra le categorie di cui all'art. 11 delle NTA del PO, occorre ritrovare per intero la dotazione di parcheggi privati di cui al successivo art. 12 o è sufficiente ritrovare la differenza derivante dall'aumento di carico urbanistico?

R. In caso di cambio di destinazione d'uso tra le categorie di cui all'art. 11 delle NTA del PO, è sufficiente ritrovare la differenza derivante dall'aumento di carico urbanistico.

* * *

ART. 13 - PEREQUAZIONE URBANISTICA #9

D. Perequazione Urbanistica - art. 13 NTA del PO: visto che la superficie territoriale comprende la fondiaria e le aree di cessione (servizi e standards), l'acquisizione a titolo gratuito alla proprietà comunale di aree nella misura minima del 10% della superficie territoriale per gli usi descritti al comma 2 art. 13, aggiuntive rispetto alle aree destinate a servizi in funzione delle attività che si andranno ad insediare, nella quantità di standards definita dalle presenti norme come stabilito all'art. 108, se non residuali ma disponibili nella perimetrazione dell'intervento, possono essere reperite all'interno della superficie territoriale stessa?

R. In riferimento all'art. 13 comma 2 che disciplina la cessione a titolo gratuito alla proprietà comunale nella misura minima del 10% della Superficie territoriale e all'art. 9 comma 11 che dispone che "la quantità di superfici per servizi si intende aggiuntiva a quella derivante dall'applicazione delle misure perequative", è ritenuto che le aree in perequazione urbanistica non debbano essere poste necessariamente all'esterno dell'ambito ad alta trasformabilità,

ma possono essere ritrovate anche all'interno dello stesso, sempre fatto salvo le quantità necessarie al soddisfacimento degli standard da DM 1444/68 (minimi inderogabili) e le indicazioni (grafiche) delle schede di indirizzo relative ai servizi che sono ritenuti minimi dal P.O.

* * *

ART. 13 - PEREQUAZIONE URBANISTICA #9

D. Nel caso che debbano essere monetizzate, perché come evidenziato al comma 3 dell'art. 13 considerate residuali e non rivestano interesse pubblico, a quanto ammonta l'onere della monetizzazione?

R. I criteri per determinare l'importo della monetizzazione delle aree oggetto di perequazione urbanistica sono esplicitati all'interno del "Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 153 del 25.11.2021. Nello specifico l'articolo 5 - Criteri di monetizzazione, comma 1b) recita: *"Il corrispettivo economico relativo alla monetizzazione delle aree oggetto di perequazione urbanistica interessate dalla mancata cessione all'Amministrazione Comunale è pari al valore venale delle medesime. Al fine della determinazione del valore venale sarà redatta una specifica perizia di stima secondo i criteri dell'estimo. La stima sarà proposta dal soggetto attuatore, verificata dall'A.C. e approvata dalla Giunta Comunale contestualmente alla attestazione dell'interesse pubblico"*.

In assenza di contrattazioni di mercato che ne determinano il valore venale, l'importo della monetizzazione sarà determinato attraverso il criterio di stima del "valore di trasformazione":

$$Vm = Sf/St * SE*OMI/St*0,20$$

con

Vm = Valore dell'unità di superficie

Sf = Superficie fondiaria

St = Superficie territoriale

SE = Superficie edificabile

OMI = valore unitario medio dell'Osservatorio Mercato Immobiliare

0,20 = Incidenza terreno desunta dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248, art. 36 comma 7;

* * *

ART. 14 - COMPENSAZIONE URBANISTICA #9

D. Compensazione Urbanistica art. 14 NTA del PO: la superficie derivante dalla demolizione degli edifici esistenti nell'area oggetto di strumento attuativo può essere recuperata come credito edilizio e/o diritto edificatorio nel limite massimo del 10% così come definito dall'art. 14 delle NTA - PO e art 101 legge R. 65/2014?

R. La superficie derivante dalla demolizione degli edifici esistenti nell'area oggetto di strumento attuativo NON può essere recuperata come credito edilizio e/o diritto edificatorio nel limite massimo del 10% così come definito dall'art. 14 delle NTA del PO e art 101 legge R. 65/2014. Ciò in quanto la misura è finalizzata a garantire il trasferimento di crediti/diritti edificatori derivanti da misure di compensazione. La proposta di contabilizzare volumetrie demolite all'interno dell'area di trasformazione sarebbe del tutto in contrasto con la strategia del Piano e con la finalità della norma.

Pur tuttavia è ritenuto che si possa procedere al calcolo del 10% non sulla intera superficie edificabile riconosciuta all'ambito di trasformazione ma solo su quella di nuova attribuzione, al netto di quella preesistente.

Ciò anche al fine di assicurare parità di trattamento tra soggetti proprietari di aree ricadenti negli ambiti ad alta trasformabilità dal momento che i parametri dimensionali contenuti nelle schede non sempre distinguono la SE di nuova edificazione rispetto alla SE esistente.

* * *

ART. 14 - MONETIZZAZIONE DEI CREDITI EDILIZI #9

D. Nel caso che debbano essere acquistati crediti edilizi e/o diritti edificatori, a quanto ammonta il valore della loro monetizzazione?

R. I criteri per determinare la monetizzazione dei crediti sono esplicitati all'interno del "Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 153 del 25.11.2021. Nello specifico l'articolo 5 - Criteri di monetizzazione, comma 1c) recita: *"Il corrispettivo economico relativo alla monetizzazione delle superfici edificabili oggetto di compensazione è pari al valore venale delle*

medesime, determinata quale differenza tra il valore venale della superficie edificata e la quota relativa al costo di produzione e quella relativa all'incidenza del costo del terreno ...omissis...".

In assenza di contrattazioni di mercato che ne determinano il valore venale, l'importo della monetizzazione sarà determinato attraverso il criterio di stima del "costo di trasformazione":

$$Vm = CC * 1,16 * 1,10$$

con

Vm = Valore dell'unità di superficie

CC= Costo di demolizione + costo di smaltimento, desunti dal vigente prezario regionale della Toscana + costo di bonifica;

1,16 = Incidenza spese generali

1,10 = incidenza utile

* * *

ART. 14 - COMPENSAZIONE URBANISTICA #9

D. Nel caso che non venga sfruttata tutta la capacità edificatoria, ovvero tutta la SE permessa, il credito edilizio e/o diritto edificatorio può essere previsto come 10% della effettiva SE proposta nel progetto che verrà presentato?

R. Nel caso che non venga realizzata tutta la SE attribuita all'ambito ad alta trasformabilità il ricorso a credito edilizio e/o diritto edificatorio è dovuto nei limiti del 10% della effettiva della SE proposta nel progetto.

* * *

ART. 15 - POLIZZE FIDEJUSSORIE #6

D. Si chiedono chiarimenti in merito alla quantificazione delle polizze fideiussorie a garanzia delle misure di incentivazione di cui all'Articolo 15 comma 7 delle N.T.A. del P.O.

R. In base a quanto disposto dal comma 7 dell'art. 15 delle NTA del P.O. il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere agli incentivi costituisce parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA ed è soggetto alle sanzioni previste dalla L.R. n. 65/2014 e dal D.P.R. 380/2001.

Conseguentemente è ritenuto che l'importo della polizza deve essere pari alla corrispondente sanzione. L'importo della polizza sarà quindi calcolato applicando i criteri di cui all'art. 13 comma 1 del "Regolamento Comunale per la determinazione e corresponsione del contributo di costruzione e delle sanzioni in materia edilizia", alla superficie edificabile maturata come incentivo.

* * *

ART. 15 E 32 - INCENTIVI #6

D. Si chiedono chiarimenti in merito al fatto che un intervento di sostituzione edilizia nell'ambito della Mixité di cui all'art. 32 delle NTA determini la possibilità di accedere agli incentivi finalizzati alla riduzione del rischio sismico di cui all'art. 15 delle NTA-PO e se eventuali eccedenze non utilizzate possano essere oggetto di trasferimento.

R.

a) Gli incentivi edilizi di cui all'art. 15 delle NTA possono essere applicati anche ad un intervento di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel tessuto della mixité come espressamente previsto dall'art. 32 delle NTA che al comma 7 recita:

"Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie edificabile Se di cui all'Articolo 15: c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali; d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo; e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico. Gli incrementi si sommano all'incremento previsto ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5".

b) Si ritiene possibile l'iscrizione delle eventuali eccedenze di volume riconducibili alle misure di incentivazione di cui all'art. 15 delle N.T.A. di P.O. All'interno del "Registro dei Diritti Edificatori" analogamente a quanto definito per i diritti edificatori all'art. 6 del Regolamento per l'attuazione della Compensazione Urbanistica approvato con D.C.C. 135/2021. Ciò in virtù di quanto disposto dall'art. 15 "Misure di incentivazione" delle NTA di Piano Operativo e nello specifico il comma 8 che recita:

"Gli incrementi edificatori derivanti da incentivazioni possono essere trasferiti".

* * *

ART. 16 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO #4

D. Sulla cartografia di Piano Operativo (pdf allegati alla delibera di approvazione di Consiglio Comunale), in zona Maestà di Giannino, è riportata una fascia di rispetto ferroviaria della linea Roma - Firenze di 45 ml. Graficamente sembra anche divisa in due diverse fasce con due tratteggi. Sul piano strutturale vigente questa fascia è divisa in due sottofasce da una linea: la prima di 35 ml e la seconda arriva fino a 50 ml. Si cita sempre come riferimento di legge il DPR 753 del 1980 che istituisce una fascia di rispetto ferroviario di 30 ml. La domanda è: esiste un atto promulgato da RFI o dal Comune di Arezzo che aumenta la fascia di rispetto ferroviario e che giustifica le fasce riportate in cartografia di piano?

R. Il riferimento al DPR 753/1980 contenuto nella legenda, consente di definire la fascia di rispetto ferroviario a 30 m. In ogni caso si fa presente che il comma 2 dell'art. 16 delle NTA del PO recita quanto segue : "La rappresentazione del vincolo e della relativa fascia di rispetto rappresenta unicamente l'indicazione della sua presenza che comporta la verifica puntuale dei gravami, delle prescrizioni e della presenza delle relative fasce di rispetto dalla normativa di imposizione del vincolo stesso e della normativa tecnica e regolamentare ad esso connessa."

Conseguentemente la fascia di rispetto da valutare è quella di ml. 30 dalla più vicina rotaia, come disposto dal DPR 753/1980.

* * *

ART. 16 - DISTANZA DALLE STRADE #8

D. Con la presente chiedo quale sia la distanza da rispettare nella ricostruzione a seguito di demolizione di un edificio posto nel centro abitato sul confine stradale di una viabilità assimilabile a strade del tipo "E" o "F" ai sensi del Codice della Strada.

R. Considerato che con l'entrata in vigore del nuovo P.O. le distanze dalle strade saranno disciplinate - per espresso rinvio dell'art. 16 delle NTA - dal C.D.S. e dal relativo Regolamento d'Attuazione.

Ai sensi dell'art. 28 comma 2 del D.Lgs 495/92 per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Richiamato:

- l'art. 2bis del DL380/2001 che al punto 1 - ter recita: *"In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le distanze del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti"*

- l'art. 77 del vigente Regolamento edilizio che dispone:

1. *L'allineamento stradale è costituito da edifici presenti in lotti contigui.*

2. *Laddove esistano allineamenti omogenei dei fabbricati lungo strada, nel centro abitato, nuovi edifici o interventi che modificano la sagoma degli edifici esistenti potranno essere realizzati salvaguardando l'allineamento stradale.*

Ciò premesso è ritenuto quanto segue:

1 - nella ricostruzione a seguito di demolizione di un edificio posto nel centro abitato sul confine stradale di una viabilità assimilabile a strade del tipo "E" o "F" non è prevista una distanza minima da rispettare;

2 - nella ricostruzione a seguito di demolizione di un edificio posto nel centro abitato attestato su un allineamento arretrato dal confine stradale, può esser mantenuto l'allineamento esistente, o in caso di avanzamento deve essere rispettata la distanza di ml 3,00 a termini di Codice Civile. *(come motivato con altra FAQ sullo stesso tema)*

* * *

SOTTOSEZIONE 2 – GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

ART. 23 - EDIFICI ESISTENTI E DIRITTI EDIFICATORI #1

D.

In merito all'intervento di recupero di un edificio in loc.(xxx) si chiede in particolare:

Quesito n.1: la possibilità di demolire l'edificio che non possiede alcuna caratteristica di rilievo ed utilizzo della volumetria demolita parte per la realizzazione di un annesso collocato sul sedime di pertinenza in conformità alle distanze dalle strade, tra i fabbricati etc. e parte da utilizzare come diritto edificatorio ai sensi dell'art. 23 delle NTA del PO all'interno di ambiti ad alta e media trasformabilità, in lotti liberi o per l'ampliamento di edifici esistenti;

Quesito n.2: chiarire le modalità di intervento (titolo edilizio diretto o piano attuativo);

R.

Quesito n.1: l'istituto del diritto edificatorio ha quale presupposto la riqualificazione paesaggistica dell'area ove si colloca un manufatto edilizio mediante l'intervento di demolizione ed il ripristino della naturale condizione del suolo. In linea generale l'intervento di demolizione è quindi da ricondurre all'intero fabbricato e non ad una sua parte o frazione.

Pur tuttavia dovendo temperare anche altre esigenze e finalità oggettive, quali quelle in esame che consistono nella demolizione di tutto il fabbricato esistente e nella sua ricostruzione solo in parte per motivi legati alle caratteristiche intrinseche del lotto (prossimo alla strada), per il caso di specie riconducibile a demolizione di tutto il fabbricato e ricostruzione solo di una parte, con trasformazione del residuo in "diritto edificatorio", si ritiene di poter esprimere parere favorevole, tenuto conto che in ogni caso è ritenuto sussistere i presupposti per procedere alla riqualificazione paesaggistica dell'area interessata.

Quesito n. 2: la modalità di intervento (titolo edilizio diretto o piano attuativo) nel caso in esame è rappresentata dal titolo edilizio diretto ossia dal permesso di costruire, trattandosi di intervento riconducibile alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

* * *

ART. 23 - EDIFICI ESISTENTI E DIRITTI EDIFICATORI #12

D. Buongiorno, si chiedono chiarimenti in merito all'art. 23 comma 2 che recita: *"2. Il diritto edificatorio è riconosciuto solo successivamente alla demolizione degli edifici che producono tale diritto edificatorio, alla eventuale bonifica della relativa area di pertinenza e alla sua riqualificazione paesaggistica mediante il ripristino della naturale condizione del suolo"*. Nello specifico si chiede cosa debba intendersi per *"naturale condizione del suolo"*.

R. Il ripristino della naturale condizione del suolo è volto prioritariamente, secondo quanto espresso dalla norma di Piano, alla riqualificazione paesaggistica delle aree "liberate" a seguito della demolizione degli edifici. L'azione deve mirare all'incremento delle superfici agricole, naturali e seminaturali pur tenendo conto che la rigenerazione dei terreni è rara, complessa e richiede tempi lunghi per ripristinare le condizioni del suolo precedenti la sua impermeabilizzazione. Nel caso del Piano Operativo la condizione si ritiene soddisfatta, fatte salve le eventuali operazioni di bonifica che l'intervento specifico dovesse richiedere, con la totale rimozione dell'edificio, delle sue fondazioni e dei sottoservizi ipogei, di eventuali detriti/elementi non naturali ancora presenti, e con il rinverdimento dell'area (sedime e aree di pertinenza) a prato naturale previa riporto, se necessario, di terreno naturale e concimazione.

* * *

ART. 24 - PATRIMONIO STORICO URBANO ED EXTRAURBANO #1

D.

La presente per porre un quesito sugli articoli 24 - 48 - 55 - 65 delle NTA del Piano Operativo come approvato dal Consiglio Comunale in data 30.09.2021.

L'ipotesi è intervenire su di un edificio, classificato come edilizia rurale di pregio (art. 24) in zona TR.A7 (artt. 48 e 55) soggetto a restauro, sul quale effettuare senza opere il frazionamento dell'unica unità immobiliare esistente in due

unità immobiliari.

Chiedo se ciò che è consentito dal comma 4.2 dell'art. 55 (frazionamento unità immobiliari da parte dell'imprenditore agricolo) non è impedito dal comma 3 dell'art. 48 (modalità diretta per restauro non comportante frazionamento unità immobiliari).

In caso di fattibilità di detto frazionamento si tratterebbe dunque di rispettare il comma 2 (lettere a e b) dell'art. 65 ricavando due unità immobiliari ciascuna di superficie SE minima pari a 50 mq con almeno 15 mq di accessori.

R.

Dal momento che l'intervento prospettato è riferito ad un edificio individuabile all'interno del Patrimonio storico urbano ed extraurbano normato dall'art. 24 delle NTA del PO, il riferimento agli articoli 48 Aree agricole e forestali TR.A Disciplina generale e art. 55 Ambiti agricoli collinari TR.A7, non risulta congruente. Trattandosi di edificio classificato come edilizia rurale di pregio il riferimento normativo esclusivo è rappresentato dall'art. 24 delle NTA che ammette il frazionamento dell'unità immobiliare nel caso di un intervento di restauro.

* * *

ART. 24 - PATRIMONIO STORICO URBANO ED EXTRAURBANO #2

D.

Si richiede la trasformazione di una porzione di terreno agricolo in resede di pertinenza dell'unità immobiliare confinante compresa all'interno della scheda degli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio n.xxx.

R.

La trasformazione di una porzione di terreno agricolo in resede di pertinenza di una unità immobiliare residenziale ancorché confinante, si configura come trasformazione permanente di suolo ineditato determinando un cambio d'uso da destinazione agricola a residenziale non ammesso dalla L.R. 65/2014 in quanto il terreno ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

* * *

ART. 24 - PATRIMONIO STORICO URBANO ED EXTRAURBANO: INTERVENTO DI ADDIZIONE VOLUMETRICA IN EDIFICIO COMPRESO ALL'INTERNO DI "CENTRI ANTICHI ED AGGREGATI" #5

D. Si chiede un parere in merito all'art. 24 "Patrimonio storico urbano ed extraurbano" delle NTA del Piano Operativo relativamente ad un intervento edilizio in corso di esecuzione, avente ad oggetto un edificio, compreso all'interno di "Centri antichi ed aggregati", su cui è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia.

In particolare si chiede:

- a) l'ammissibilità ad effettuare un intervento di addizione volumetrica di cui art. 134 comma 1 lettera g) della L.R. 65/14;
- b) se nel caso di ristrutturazione con modificazione di sagoma e/o sedime esistente debba essere attivato un PUC ai sensi dell'art. 24 comma 3 o possa procedersi con titolo diretto.

R.

Punto a) Per quanto riguarda l'ammissibilità di un intervento di addizione volumetrica su un edificio, compreso all'interno di "Centri antichi ed aggregati", su cui è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia, si rileva che - ai sensi dell'art. 24 comma 2 lettera b) - quando nelle schede normative è ammessa la ristrutturazione edilizia sono consentiti anche gli interventi pertinenziali (art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14 e le addizioni volumetriche (art. 134 comma 1 lettera g) della L.R. 65/14). Il divieto di realizzare interventi pertinenziali e addizioni volumetriche è limitato infatti alle sole schede relative agli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio all'interno delle quali siano compresi edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo.

Tutto ciò premesso si ritiene ammissibile l'intervento di addizione volumetrica alle condizioni espresse all'art. 24 comma 2 lettera g) delle NTA del Piano Operativo.

Punto b) Qualora l'intervento di ristrutturazione con modificazione di sagoma e/o sedime esistente interessi un singolo edificio, non è ritenuto procedere con PUC ovvero progetto unitario convenzionato. Ciò in quanto:

- l'art. 8 delle NTA-PO definisce i PUC come: "interventi di modesta dimensione che si configurano come

integrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto”;

- il PIT/PPR definisce il tessuto urbano come “una parte della città distinguibile dal resto in base a caratteri di omogeneità ed elementi di uniformità tali da prevalere sulle differenze. Ogni tessuto si distingue per formazione storica, per sistemi insediativi (relazione tra struttura urbana e tipologie edilizie) e funzione principale (residenziale, produttiva commerciale, specialistica, mista)”.

Pertanto è ritenuto che un intervento di ristrutturazione con modificazione di sagoma e/o sedime, di un singolo edificio, non costituisca modifica o integrazione di un tessuto urbanizzato e quindi non determina i presupposti per l'attivazione del PUC.

* * *

ART. 24 - DESTINAZIONI D'USO E ZONE OMOGENEE DELLE SCHEDE E DEI NUCLEI STORICI #6

D. Avrei necessità di individuare le destinazioni d'uso ammesse all'interno di una scheda relativa agli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio normata all'art. 24 delle NTA di Piano Operativo. Trovandosi in territorio rurale le destinazioni d'uso sono le stesse dell'ambito rurale adiacente?

R.

Occorre in prima analisi fare presente che, sia le schede relative agli “edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio” che quelle relative ai “centri antichi e aggregati” e ai “nuclei rurali” sono rappresentate all'interno della cartografia di Piano - elaborato E2.1 “Ambiti di Applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione” - con un areale bianco racchiuso da una perimetrazione continua di vario colore (arancio per gli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, rosso per i centri antichi e aggregati e marrone per i nuclei rurali).

All'interno di tale areale valgono le prescrizioni relative all'art. 24 delle NTA di Piano Operativo. Relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, in mancanza di indicazioni espresse dal medesimo articolo si fa riferimento alla norma generale valida su tutto il territorio comunale ed in particolare all'articolo 10 delle NTA di P.O.

Si fa peraltro presente che, relativamente alla zona territoriale omogenea, le schede sono classificate come segue:

- Schede relative agli “edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio”:

a) schede relative agli “edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio” poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato: Zona territoriale omogenea “A” di D.M. 1444/1968;

b) schede relative agli “edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio” poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato: Zona territoriale omogenea “E” di D.M. 1444/1968;

- Schede relative ai “centri antichi e aggregati” e ai “nuclei rurali” (sempre poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato): Zona territoriale omogenea “A” di D.M. 1444/1968

* * *

ART. 24 - VOLUMI TECNICI AD EDIFICI SOTTOPOSTI A RESTAURO #8

D. All'art. 24 comma 2 lett. a) delle NTA per gli “Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio” e per i “Centri antichi ed aggregati” tra gli interventi sempre ammessi è prevista la realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato;

Al contempo all'art. 24 comma 2 lett. h) per gli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio l'intervento pertinenziale è ammesso solo per volumi tecnici e piscine.

Tuttavia all'art. 24 comma 2 lett. f) delle NTA è disposto che la categoria di intervento Restauro si intende estesa anche agli spazi aperti compresi nel resede di pertinenza degli “edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio”;

Pertanto si chiedono chiarimenti riguardo la possibilità di eseguire volumi tecnici a servizio di un edificio sottoposto a restauro.

R.

Per gli edifici specialistici ville ed edilizia rurale di pregio, ancorché sottoposti a restauro è ammessa la realizzazione di volumi tecnici, sia di pertinenza di una piscina che del fabbricato, purché gli stessi siano realizzati secondo quanto previsto dall'art. 72 comma 3 delle NTA e dall'art. 99 comma 5 del R.E. e purché i progetti, ai sensi dell'art. 138 della

L.R. 65/2014, dimostrano la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili.

* * *

ART. 24 - PATRIMONIO STORICO #10

D. Il patrimonio storico urbano ed extraurbano (art. 24 NTA del PO) se posto in territorio rurale sconta i disposti degli artt. da 65 a 74 del PO?

R.

a) Le schede relative a "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" fuori dalla perimetrazione urbana, classificate zona E, non scontano i disposti degli artt. 65, 67 e 68 del PO in quanto già le schede e il relativo art. 24, stabiliscono specifiche indicazioni sugli interventi che dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici definiti dall'art. 71 all'art. 74 del PO (in quanto ricadenti in territorio rurale).

b) Le schede relative a "Centri antichi e aggregati" fuori dalla perimetrazione urbana, classificate zona A, non scontano i disposti del territorio rurale (Titolo III della Parte II).

* * *

ART. 24 - COMMA 2 DELLE NTA: RIL (RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO LIMITATO) #11

D. Buongiorno, si chiede se la RIL (Ristrutturazione edilizia di tipo Limitato) descritta all'art. 24 comma 2 lett. c) consenta anche gli interventi di addizione volumetrica e gli interventi pertinenziali al pari della Ristrutturazione Edilizia Conservativa descritta all'art. 24 comma 2 lett. b).

Si chiede inoltre quando siano consentiti gli interventi pertinenziali anche alla luce della lettura dell'art. 24 comma 2 lettera h) che recita: *"L'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di "Se" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'u.i.. Per gli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio l'intervento pertinenziale è ammesso solo per volumi tecnici e piscine"*.

R. La Ristrutturazione edilizia di tipo limitato corrisponde alla Ristrutturazione Edilizia Conservativa di cui all'art. 135 comma 2 lettera d della L.R. 65/2014 con le specifiche dell'articolo 78.1 di Regolamento Edilizio vigente. L'addizione volumetrica e gli interventi pertinenziali (rispettivamente normati all'art. 134 comma 1 lettera g e 135 comma 2 lettera e della L.R. 65/2014) risultano essere categorie di intervento diverse dalla ristrutturazione edilizia conservativa e sono rese possibili, contestualmente all'intervento di ristrutturazione edilizia, solo dall'art. 24 comma 2 lettera b delle NTA di P.O. e non anche dall'art. 24 comma 2 lettera c. Ne consegue che, dove ammessa al RIL, gli interventi pertinenziali e l'addizione volumetrica non sono ammessi.

Relativamente poi agli interventi pertinenziali (art. 135 comma 2 lettera e della L.R. 65/2014) l'articolo 24 comma 2 lettera h delle NTA di piano chiarisce che i medesimi - esclusivamente per gli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio - sono ammessi solo per la realizzazione *"di volumi tecnici e piscine"*. E' evidente che il comma 2 lettera h si riferisca ai volumi tecnici dell'abitazione e ai volumi tecnici delle piscine dal momento che, la realizzazione delle piscine (art. 134 comma 1 lettera m. della L.R. 65/2014), non solo non costituisce intervento pertinenziale ma risulta, per gli *"Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio"* e per i *"Centri antichi ed aggregati"*, intervento sempre ammesso con condizioni, ai sensi del comma 2 lettera a del medesimo articolo 24.

* * *

ART. 24 - REALIZZAZIONE DI PISCINA DI CORREDO AD EDIFICIO DI ANTICA FORMAZIONE #15

D. E' possibile realizzare una piscina di pertinenza ad un edificio classificato dal Piano Operativo quale *"Edifici di antica formazione"* di cui all'art. 24 delle NTA di Piano Operativo *"Patrimonio storico urbano ed extraurbano"*?

R. In termini generali la realizzazione della piscina di pertinenza ad un immobile di antica formazione è possibile con le seguenti specifiche:

- in posizione interna al resede pertinenziale dell'edificio come definito all'articolo 98 *"Disposizioni relative alle aree di pertinenza"* di Regolamento Edilizio e con le specifiche di cui all'art. 99 *"Piscine, volumi tecnici e altre opere di corredo agli edifici"* di Regolamento Edilizio;

- previa approvazione di PUC redatto ai sensi dell'art. 24 commi 5 e 6 di Piano Operativo secondo quanto specificato all'interno del parere rilasciato dall'Ufficio Legale del Comune in data 24/05/2023 e del successivo chiarimento rilasciato sempre dall'Ufficio Legale del Comune in data 08/04/2024.

Si precisa per contro che, nel caso in cui la piscina sia localizzata in un ambito di territorio (urbano o rurale) che ammette per norma espressa di Piano Operativo la realizzazione della piscina in modalità diretta, la redazione del PUC non è richiesta in quanto da considerarsi aggravio del procedimento a carico del privato. Esclusivamente in tale caso sarà quindi possibile precedere alla realizzazione della piscina senza necessità di ricorrere a PUC.

* * *

ART. 24 - APPLICAZIONE DELL'ART. 24 COMMA 7 ALL'INTERNO DELLE SCHEDE DI PIANO OPERATIVO RIFERITE AGLI "EDIFICI SPECIALISTICI, VILLE ED EDILIZIA RURALE DI PREGIO" #16

D. Sono proprietario di un edificio diruto appartenente al Patrimonio storico urbano ed extraurbano ed in particolare ad una una scheda Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio di Piano Operativo. Vorrei capire se, essendo nota la consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, per intervenire sullo stesso debba necessariamente operare ai sensi dell'art. 24 comma 7 (vale a dire con fedele riproposizione dei volumi e delle caratteristiche tipologiche preesistenti) o, in alternativa, possa attuare l'intervento già previsto all'interno della scheda di Piano Operativo (nel caso specifico un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo limitato) o ancora, se possa intervenire tramite PUC, ai sensi dell'art. 24 comma 3, con intervento di ristrutturazione edilizia.

R. Per gli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" e per i "Centri antichi ed aggregati" le categorie di intervento indicate per ogni singolo edificio sono dettagliate nelle relative schede normative di Piano Operativo (elaborati E1.2 - E1.3). E' sempre possibile, purché si tratti di edificio esistente ai sensi dell'art. 21 delle NTA di Piano Operativo, benché diruto, e purché sia nota la consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, agire sulla base degli interventi stabiliti dalla scheda normativa. In alternativa è possibile, qualora ricorrano le condizioni dell'art. 24 comma 3 delle NTA di Piano Operativo, proporre un PUC con previsione di intervento edilizio diverso sia da quanto stabilito dalla scheda normativa che dall'art. 24 comma 7 delle NTA di Piano Operativo.

* * *

ART. 28 - CENTRO STORICO ACCESSORI SCARSO VALORE O VALORE NULLO #12

D. Sono a chiedere chiarimenti relativi alla categoria di intervento su un annesso del centro storico identificato come fabbricato di valore nullo. L'annesso ricade all'interno di un comparto in cui l'edificio principale è classificato come Rilevante Valore e per cui sono ammessi interventi fino alla categoria C – restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 28 delle NTA di Piano Operativo. Attualmente le murature perimetrali sono in pietra mista a mattoni di scarsa fattezza e gravemente deteriorate. Oltre alle opere di messa in sicurezza strutturale la proprietà vorrebbe: intonacare le pareti perimetrali con intonaco tradizionale; realizzare un marciapiede perimetrale in pietra (larghezza cm 70); realizzare comignolo (già esistente in tempi remoti ma chiuso per problemi di infiltrazioni)

R. Sull'annesso in oggetto (identificato NN dalla cartografia di Piano Operativo) sono ammesse la categorie corrispondenti al valore nullo di cui all'art. 28 delle NTA di PO ovvero gli interventi di cui alle lettere A - B - C – ristrutturazioni edilizie "1" – "2/a" – "2/b" – "3" delle NTA di Piano. Ciò è sempre vero a meno che all'interno della scheda normativa del comparto l'annesso sia individuato quale volume per il quale sono consentiti solo interventi di cui alle lettere A – B. L'intervento proposto è quindi ammesso tenuto conto che per il comignolo (se non avente esclusivamente valore estetico) sono da rispettare i disposti di Regolamento Edilizio in base alle distanze da aperture. I nuovi comignoli inoltre potranno essere costruiti solo nelle forme e materiali tradizionali per il Centro Storico.

* * *

ART. 30 E 36 - PISCINE IN AMBITI A BASSA TRASFORMABILITÀ #10

D. In area normata dagli articoli 30 e 36 delle NTA del Piano Operativo chiedo chiarimenti in merito alla possibilità di realizzare piscine private. Infatti l'art. 30 non ne fa menzione e l'art. 36 al comma 3 rimanda agli interventi ammessi nei

“nuclei di antica formazione” che non sembrano rientrare però nel patrimonio esistente normato dall’art. 24. Considerato che il Piano Operativo consente di fare piscine ovunque, anche negli ambiti più tutelati di cui all’art. 24, confido nel fatto che siano ammesse anche negli Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo.

R. Richiamato l'art. 36 comma 3 che recita: “Sul patrimonio edilizio esistente e nel lotto/resede pertinenziale, ricadente in ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione sono ammessi tutti gli interventi consentiti nei nuclei di antica formazione” si precisa che per “nuclei di antica formazione” devono intendersi gli “Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo” (art. 30 NTA P.O.).

L'articolo 30 “Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo”, a differenza di quanto espressamente specificato dalle NTA per altri ambiti (vedi ad esempio art. 32 “Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana”), non ammette la realizzazione delle piscine.

* * *

ART. 30 – COMMA 3 DELLE NTA #11

D. L'art. 30 comma 3 delle NTA di Piano Operativo recita: *“Il Piano si attua mediante modalità diretta per i soli interventi di:*

- [...] *restauro e risanamento conservativo;*
- [...] *ristrutturazione edilizia di tipo limitato;*
- *mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie [...].”*

Richiedo in particolare se il comma vada interpretato come divieto di cambio d'uso della unità immobiliare nell'ambito di interventi di RIL e restauro comportanti opere.

R. Si ricorda che il restauro e la ristrutturazione edilizia – (nel caso specifico la ristrutturazione di tipo limitato) - ammettono sempre il cambio d'uso se non diversamente specificato dalla norma. Si veda ad esempio, sempre all'interno delle NTA di Piano Operativo, la disciplina del territorio rurale - artt. 42 e 48 – dove, in riferimento agli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia è scritto espressamente “non comportante omissis ... cambio di destinazione d'uso”.

* * *

ART. 31 - AMBITI A BASSA TRASFORMABILITÀ DI RECENTE FORMAZIONE ESITO DI PROCESSI UNITARI A CARATTERE IDENTITARIO. CONTENUTI DELLA CONVENZIONE #5

D. Visto che all'art. 31 delle NTA-PO: Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario sono consentiti interventi di riorganizzazione dei prospetti (es: realizzazione di verande, pareti verdi e/o ventilate, serre solari ecc.) che se comportanti ampliamento della dimensione in pianta dell'edificio, si potranno attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato, si chiede quali debbano essere i contenuti della convenzione.

R. La convenzione di cui all'art. 31 commi 5, 6 e 7 avrà i seguenti contenuti:

- presa d'atto del progetto unitario e d'insieme di riorganizzazione dei prospetti;
- coordinamento degli eventuali interventi parziali;
- eventuali interventi compensativi;
- in caso di ampliamento oltre il 20%, l'entità delle aree destinate a servizi corrispondenti all'ampliamento

(secondo il DM 1444/68) ovvero loro monetizzazione;

Si specifica che il concetto di ampliamento della dimensione in pianta di un edificio è da ricondurre all'aumento di superficie coperta come definita dal DPGR 39/R/2018.

* * *

ART. 31 - STRUTTURE SEMIPERMANENTI #6

D. Chiedo se sia possibile realizzare una struttura semipermanente posta sul marciapiede e quindi staccata dal fabbricato funzionale ad una unità commerciale posta a piano terra del medesimo edificio che è collocato nell'ambito

urbanistico di cui all'art. 31: *“Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario”*

Chiedo inoltre la fattibilità dell'intervento trovandosi l'immobile in area a pericolosità PI3, ovvero il livello di verifica da effettuarsi per la struttura in oggetto, ricordando che pur essendo di tipo semipermanente, gli interventi edilizi realizzabili sono comunque disciplinati dalla l.r.41/2018

R.

a) Per la realizzazione di una struttura semipermanente posta sul marciapiede e quindi staccata dal fabbricato funzionale ad una unità commerciale posta a piano terra del medesimo edificio è fatto riferimento all'art. 20 comma 3 del D.Lgs 285/1992 - Nuovo Codice della Strada che recita:

3. Nei centri abitati, ferme restando le limitazioni e i divieti di cui agli articoli ed ai commi precedenti, l'occupazione di marciapiedi da parte di chioschi, edicole od altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 m. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni, di cui all'[articolo 18, comma 2](#). Ovviamente il parametro urbanistico edilizio da rispettare è quello delle NTA- P.O.

b) Per la pericolosità idraulica si applica quanto disposto dall'art. 8, comma 1, lettere c) della LR 41/2018, ovvero deve essere realizzata una struttura idonea a soddisfare quanto previsto all'art.12 comma 3 della stessa LR 41/2018.

* * *

ART. 31 - AMBITI A BASSA TRASFORMABILITÀ DI RECENTE FORMAZIONE ESITO DI PROCESSI UNITARI A CARATTERE IDENTITARIO – VERANDE E PUC #12

D. L'art. 31 comma 5 delle NTA di Piano Operativo recita: *“5. Sono consentiti interventi di riorganizzazione dei prospetti (es: realizzazione di verande, pareti verdi e/o ventilate, serre solari ecc.). I suddetti interventi se comportanti ampliamento della dimensione in pianta dell'edificio, oltre a quelli previsti al comma 2, si potranno attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato. Il ricorso a Progetto Unitario Convenzionato non necessita per edifici a schiera, unifamiliari, bifamiliari e similari. Sono fatte salve le disposizioni relative alle distanze. La convenzione stabilirà eventuali interventi compensativi sotto forma di mitigazioni paesaggistiche o integrazione degli spazi a verde”.* All'interno della risposta alla Faq denominata “ART. 31 - AMBITI A BASSA TRASFORMABILITÀ DI RECENTE FORMAZIONE ESITO DI PROCESSI UNITARI A CARATTERE IDENTITARIO. CONTENUTI DELLA CONVENZIONE #5” si specifica che *“il concetto di ampliamento della dimensione in pianta di un edificio è da ricondurre all'aumento di superficie coperta come definita dal DPGR 39/R/2018”.* Tale intendimento è applicabile anche alle verande dal momento che la loro realizzazione, da D.P.G.R. 39R/2018, non costituisce mai incremento di superficie coperta ai sensi dell'art. 15 comma 5 del Regolamento medesimo?

R.

Si conferma che le verande, come del resto le serre solari, da DPGR 39R/2018, non possono mai costituire incremento di superficie coperta. D'altro canto l'installazione delle medesime negli ambiti di cui all'art. 31, come da espressa disposizione di norma, è soggetta a PUC quando determina ampliamento della dimensione in pianta dell'edificio. Il parametro cui fare riferimento per le verande e per non può quindi considerarsi la superficie coperta quanto piuttosto l'involucro edilizio di cui all'art. 33 del DPGR 39R/2018.

* * *

ART. 32 - AMBITI A MEDIA TRASFORMABILITÀ DELLA MIXITE URBANA: ALTEZZA DEGLI EDIFICI E DENSITÀ EDILIZIA #5

D. Nell'ambito della mixité urbana di cui all'art. 32 delle NTA-PO si chiede se non sia prescritta alcuna altezza per gli edifici in ampliamento o ricostruzione o se per contro l'altezza massima sia da ricondurre alla disciplina di cui all'art. 8 del DM 1444/68. Analogamente si chiede se occorre rispettare il limite di densità edilizia di cui all'art. 7 del medesimo DM 1444/68.

R. Il DM 1444/68 tratta Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra

gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765

Punto a) Si conferma che nell'ambito della mixite – in quanto zona omogenea B - negli interventi di ampliamento o di ricostruzione degli edifici occorre sempre rispettare l'altezza massima di cui all'art. 7 del DM 1444/68 che prescrive che l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Il perimetro che dovrà essere preso a riferimento è corrispondente a quello del tessuto di appartenenza di cui alla Tavola di Piano Strutturale denominata: C3.3 Invariante III: Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali. L'altezza in ogni caso dovrà essere riferita a quella prevalente e non a quella massima del tessuto di appartenenza.

Punto b) Si conferma che nell'ambito della mixite – in quanto zona omogenea B - negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la densità fondiaria massima non potrà superare l'indice di 6 mc/mq come prescritto dall'art. 7 punto 2 del DM 1444/68, salvo le deroghe stabilite dal medesimo articolo.

* * *

ART. 32 - COMMA 2: ADDIZIONI VOLUMETRICHE #12

D. L'articolo 32 delle NTA di PO recita: *"2. Il Piano si attua mediante modalità diretta con le limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi commi per gli interventi di: ... omissis ... addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative ... omissis ..."*. Vorrei capire se un'addizione volumetrica realizzata prima dell'entrata in vigore del Piano Operativo senza titolo in un ambito attualmente classificato *"Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana"* possa essere sanata. Chiedo anche se realizzando oggi una loggia (non costituente SE) debba comunque realizzare anche l'intervento di miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche.

R. Dato per scontato che l'intervento sia stato a suo tempo realizzato su un ambito di territorio in cui era consentita l'addizione volumetrica l'articolo 209 della L.R. 65/2014 recita: *"1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti **conforme** alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*.

L'intervento non è quindi sanabile e andrà ripristinata la situazione ante opera. In caso di intervento eseguito in difformità da un titolo potrà essere presentata, se conforme allo strumento vigente al momento della realizzazione dell'opera e se ne esistono i presupposti di legge, variante al titolo anche in forma tardiva.

Riguardo al fatto se sia necessario, realizzando oggi una addizione volumetrica non costituente SE, effettuare contestualmente l'intervento di miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche la risposta è affermativa.

* * *

INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA IN AMBITO MIXITE' #14

D. Buongiorno, devo procedere ad un intervento di sostituzione edilizia di edificio ricadente all'interno degli *"Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana"* di cui all'art. 32 delle NTA di Piano Operativo.

Nello specifico dispongo di 1500 mq da demolire ma, viste le dimensioni del lotto, vorrei ricostruirne soltanto 1.000. Posso iscrivere la parte restante all'interno del Registro dei Diritti Edificatori? Ed inoltre: posso usufruire degli incentivi di cui all'articolo 32 comma 3 (20% della SE) e di cui all'art. 32 comma 7 (che rimanda all'art. 15) andando a ricostruire un edificio sismicamente adeguato?

R. In caso di interventi di sostituzione edilizia da effettuarsi in *"Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana"* è possibile sia fruire degli incentivi stabiliti dall'art. 32 commi 3 e 7 di Piano Operativo che iscrivere la quota di SE non ricostruita all'interno del Registro dei Diritti Edificatori.

Nel caso specifico partendo da una SE esistente pari a 1500 mq in demolizione e ipotizzando di ricostruirne solo 1000, utilizzando allo scopo il 20% di SE di cui all'art. 32 comma 3 e la quota di incentivo prevista dall'art. 32 comma 7 delle NTA di Piano Operativo (in quanto l'edificio ricostruito avrà caratteristiche sismiche adeguate alla normativa vigente) il calcolo da effettuare è il seguente:

SE esistente = 1500 mq (demolizione)

SE ricostruita = 1000 mq di cui:

- SE da demolizione = 714 mq (ipotesi)
- premio 20% addizione volumetrica (art. 32 comma 3 delle NTA-PO) = 143 mq
- premio incentivi (art. 32 comma 7 e art. 15 NTA-PO) = 143 mq

Totale in ricostruzione (714+143+143)= mq 1000 mq

SE iscrivibile all'interno del Registro = (1500-714) = 786 mq

* * *

ART. 33 - AMBITI A MEDIA TRASFORMABILITÀ DELLA PRODUZIONE. LOTTI LIBERI #1

D.

In merito all'art. 33 delle NTA del PO approvato con DCC 134 del 30/09/2021 con riferimento all'area edificabile individuata dal PO tra gli "ambiti a media trasformabilità della produzione", si chiede in particolare:

Quesito n. 1: l'intervento di nuova edificazione sul lotto libero si attua con modalità diretta (con l'unico parametro da rispettare dell'altezza massima) e non con Permesso di Costruire convenzionato come previsto dal RU;

Quesito n. 2: rispetto all'art. 95, comma 11 della LR 65/2014 ed al relativo rimando al comma 3 lettera d) dello stesso articolo, che prevedono la perdita di efficacia della previsione nel caso in cui non sia rilasciato il titolo edilizio entro cinque anni, si chiede conferma che tale vincolo vale anche in caso dell'intervento diretto previsto per l'area in questione (PdC) e da quando vengono conteggiati i cinque anni di cui sopra;

R.

Quesito n. 1: l'intervento di nuova edificazione sul lotto libero in questione si attua con modalità diretta ai sensi dell'art. 33 comma 1 e 2. Le limitazioni alla nuova costruzione sono indicate nel comma 3 (dotazioni minime di parcheggi ed eventuali prescrizioni legislative e regolamentari vigenti: permeabilità minima dei suoli, distanze minime confini, strade, pareti, etc..), nel comma 3.1 (aree a verde), nel comma 4 (altezza massima);

Quesito n. 2: il rimando all'art. 95 comma 11 della L.R. 65/2014, inserito in sede di conferenza paesaggistica, richiama alla decadenza degli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, qualora entro il termine di 5 anni dall'approvazione del piano operativo non sia stata avviata la relativa trasformazione. Il termine decorre dall'efficacia del piano operativo ossia dal trentesimo giorno successivo alla data di pubblicazione sul BURT del relativo avviso di approvazione dello strumento di pianificazione urbanistica (art. 19 della L.R. 65/14).

* * *

PARAMETRI PER INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE (ART. 12 VERIFICA DEI PARCHEGGI E ART. 33 COMMA 3 ALTEZZA MAGGIORE DI 10 M) #1

D.

Si chiedono chiarimenti in merito alla corretta applicazione dei parametri prescrittivi riferiti all'area oggetto dell'intervento di nuova edificazione in zona produttiva in riferimento a:

- Quantificazione dei parcheggi – in merito all'art. 12 del P.O. si chiede se sia corretto non sommare le superfici definite dai commi 1 e 3 del suddetto articolo;
- Altezza massima dell'edificio – in merito all'art. 33 comma 3 si chiede il contenuto dello studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio per poter realizzare un'altezza maggiore di m. 10,00.

R.

Per quanto attiene alla verifica dei parcheggi si ritiene che le superfici definite dall'art. 12 commi 1 e 3 non debbano essere sommate. Nel caso di nuova costruzione va comunque garantita la superficie minima prevista dalla legge 122/1989 anche per il carico urbanistico nullo.

Per quanto attiene la verifica dell'altezza ed in particolare il contenuto dello "studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio" per poter realizzare un'altezza maggiore di m. 10,00 richiesto dall'art. 33 comma 4, si ritiene che detto studio debba contenere la dimostrazione, attraverso foto simulazioni, dell'incidenza paesaggistica della previsione e la dimostrazione che l'altezza proposta è compatibile in quanto salvaguarda le visuali indicate nella tavola D5 del PS secondo i tracciati indicati nella stessa tavola. La maggior altezza è ammessa a condizione che non

interferisca negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo

con gli elementi significativi del paesaggio. Inoltre l'altezza del fabbricato non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Nel caso specifico, visto che l'area di intervento ricade in prossimità al tracciato con visuale sulla Cattedrale indicato nella tavola D5, seppur non direttamente interessata dal tracciato stesso, l'elaborato da produrre dovrà contenere foto simulazioni che diano dimostrazione che la maggior altezza del fabbricato non limiti o occluda la visuale della cattedrale dal tracciato in questione, prendendo punti di vista a diverse distanze.

* * *

ART. 33 - LOTTI CONTIGUI #10

D. La presente per chiedere un chiarimento sull'art. 33, comma 5 delle NTA del Piano Operativo, relativamente alla definizione di lotti contigui. Chiedo inoltre come viene applicata la definizione di lotto urbanistico di riferimento di cui all'art. 35 del DPGR 39/R/2018.

R. Per la definizione di lotto contiguo si può fare riferimento alla FAQ datata settembre 2019 che sarà ripubblicata e che recita: "Per lotti contigui si intendono lotti confinanti eventualmente anche separati da una strada". Non si entra in merito alla definizione di lotto urbanistico di riferimento in quanto già ampiamente dettagliata dal citato art. 35 del DPGR 39/R/2018.

* * *

AMBITI AD ALTA TRASFORMABILITA' #14

D. Buongiorno, intendo procedere ad attuare la previsione di Piano Operativo relativamente ad un'area ad alta trasformabilità. Non volendo costruire tutta la potenzialità assegnata posso iscrivere la potenzialità residua all'interno del registro dei diritti edificatori?

R. Negli ambiti ad alta trasformabilità non è possibile trasferire la potenzialità edificatoria assegnata né iscrivere l'eventuale potenzialità residua dall'attuazione della trasformazione all'interno del Registro dei Diritti Edificatori. La quantità non edificata resta attribuita all'UTOE e potrà essere utilizzata per eventuali nuovi interventi previsti anche in variante al Piano Operativo.

* * *

ART. 42 - CAMBIO D'USO E FRAZIONAMENTO #6

D. Si chiede la possibilità in zona TR.N2 di procedere al cambio d'uso, ma non al frazionamento, di un immobile di ampie dimensioni non schedato e destinato ad abitazione e nello specifico alla richiesta di procedere all'individuazione di una porzione dell'immobile da destinare alla ristorazione e servizi connessi (Du_C4), assimilando tale richiesta, a parere del richiedente, all'individuazione all'interno di un immobile produttivo dell'abitazione del proprietario/gestore/custode.

R. Visto l'art. 42 che reca la disciplina generale delle aree ad elevato grado di naturalità TR.N che al comma 5 prevede in modalità diretta gli interventi di :

- *Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari;*
- *Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso;*
- *Ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento o cambio di destinazione d'uso;*

Visto l'art. 44 TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano che al comma 5 prevede mediante modalità diretta gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nell'ambito dei quali per contro è ammesso il cambio d'uso;

Rilevato al contempo che nessun articolo delle NTA-PO consente di prevedere, come richiesto, l'alloggio del conduttore e l'attività commerciale nella medesima u.i.

Tutto ciò premesso è ritenuto che quanto proposto configuri frazionamento e contestuale cambio d'uso della u.i. derivata.

Conseguentemente è ritenuto che il frazionamento e cambio di destinazione d'uso proposti dell'edificio in ambito TR.N2 siano in contrasto con la disciplina generale del sistema TR.N (art. 42) Aree ad elevato grado di naturalità, in quanto attuato mediante intervento riconducibile a ristrutturazione edilizia conservativa nell'ambito del quale non è previsto il frazionamento o cambio d'uso.

* * *

ART. 42 E SEGUENTI - PISCINE PERTINENZIALI #10

D. Buongiorno, chiedo "dove è scritto" che le piscine pertinenziali private devono essere tassativamente realizzate sul resede del fabbricato (zona agricola), oltre che in prossimità. Inoltre: il resede è quello esistente all'entrata in vigore del RU, tenuto conto che lo stesso non poteva essere variato da quel momento in avanti ?

R. Per le piscine è presente in atti un caso emblematico: in quella circostanza (vigenza del RU e della LR 65/2014) fu chiesto alla Regione se si poteva continuare a realizzare le piscine in prossimità e non solo nel resede, visto l'entrata in vigore della 65/2014. Fu risposto che si poteva operare fino a che non fosse entrato in vigore il PO che avrebbe recepito la LR 65/2014.

Con l'entrata in vigore del P.O. la realizzazione di una piscina in zona agricola fuori del resede è trasformazione permanente di suolo inedificato e cambio d'uso da agricolo a Residenziale ovvero alla destinazione d'uso cui è asservita. Tale trasformazione è vietata secondo la LR 65/2014.

* * *

ART. 42 E SEGUENTI, ART 48 E SEGUENTI - ADDIZIONI VOLUMETRICHE IN TERRITORIO RURALE #12

D. Diversi articoli relativi al territorio rurale (TRN2, TRN5, TRA1, TRA2, TRA4, TRA5, TRA7, TRA8) ammettono, in modalità diretta, *"Addizioni volumetriche fino a 20 mq di "SE" comunque entro il limite del 20%, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative."* Vorrei capire se un'addizione volumetrica (nel caso specifico un portico) realizzata prima dell'entrata in vigore del Piano Operativo senza titolo in un ambito attualmente classificato "TR.A4 Ambiti agricoli di pianura - Piana di Arezzo, Cafaggio e Meliciano" possa essere sanata. Una ulteriore domanda: se andassi a realizzare ad oggi il portico, dal momento che lo stesso non costituisce SE avrei in ogni caso necessità di realizzare contestualmente l'intervento di miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche?

R. Dato per scontato che l'intervento sia stato a suo tempo realizzato su un ambito di territorio in cui era consentita l'addizione volumetrica l'articolo 209 della L.R. 65/2014 recita: *"1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti **conforme** alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*.

L'intervento non è quindi sanabile e andrà ripristinata la situazione ante opera. In caso di intervento eseguito in difformità da un titolo potrà essere presentata, se conforme allo strumento vigente al momento della realizzazione dell'opera e se ne esistono i presupposti di legge, variante al titolo anche in forma tardiva.

Riguardo al fatto se sia necessario, realizzando oggi una addizione volumetrica non costituente SE, effettuare contestualmente l'intervento di miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche la risposta è affermativa.

* * *

ART. 43 - MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DEGLI EDIFICI RURALI #8

D. Nell'ambito della sottozona di cui all'Articolo 43 TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana, tra gli interventi consentiti descritti al comma 6 c'è anche: *"Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 67 delle presenti norme);*

Si chiede quando debba essere applicata questa categoria tenuto conto che i mutamenti della destinazione d'uso possono avvenire anche contestualmente ad interventi di ristrutturazione edilizia o altri ancora.

R. L'intervento relativo a "Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 67 delle presenti norme)" è da ricondurre alla deruralizzazione in presenza o assenza di opere edilizie, secondo quanto disposto dall'art. 135 comma 2 lett. E bis della LR 65/2014.

* * *

ART. 48 - "AREE AGRICOLE FORESTALI (TR.A): DISCIPLINA GENERALE" #6

D.

1) Si chiede di chiarire il rapporto fra l'articolo 48 delle NTA del PO ed i successivi articoli fino al 57.

Dalla lettura di precedente FAQ pubblicata si intende che il 48 prevale sulle norme di dettaglio degli ambiti, ma se così fosse sarebbero realizzabili solo gli interventi di cui al c.3 dell'art.48 indipendentemente dall'ambito.

Si ritiene di dover intendere gli interventi di cui l'art.48 c.3 come sempre consentiti in ogni ambito anche quando gli stessi non sono riportati nelle norme di dettagli dell'ambito specifico e di dover intendere realizzabili anche tutti gli altri interventi previsti dallo specifico ambito anche quando non previsti o in contrasto con l'elenco di cui al c.3 art.48.

2) Si chiede di chiarire se il cambio d'uso da annesso agricolo ad abitazione di un immobile nel territorio rurale, fuori dalla perimetrazione del territorio urbanizzato, attuato da parte di soggetto senza requisiti di imprenditore agricolo sia realizzabile, una volta verificato il rispetto delle norme dello specifico tessuto agricolo (TR.A2), dell'art. 67 del P.O. e degli art. 81 e seguenti L.R.65/14.

R.

a) E' corretta l'interpretazione secondo cui: Si ritiene di dover intendere gli interventi di cui l'art.48 c.3 come sempre consentiti in ogni ambito anche quando gli stessi non sono riportati nelle norme di dettaglio dell'ambito specifico, e di dover intendere realizzabili anche tutti gli altri interventi previsti dallo specifico ambito anche quando non previsti o in contrasto con l'elenco di cui al c.3 art.48.

b) Si conferma che il cambio d'uso da annesso agricolo ad abitazione di un immobile nel territorio rurale, fuori dalla perimetrazione del territorio urbanizzato, attuato da parte di soggetto senza requisiti di imprenditore agricolo è realizzabile, una volta verificato il rispetto delle norme dello specifico tessuto agricolo (TR.A2), dell'art. 67 del P.O. e degli art. 81 e seguenti L.R.65/14.

* * *

ART. 49 - AMBITI AGRICOLI DI FONDOVALLE: INTERVENTI PRESTAZIONALI DI MIGLIORAMENTO CONTESTUALI AD ADDIZIONI VOLUMETRICHE #5

D. Tenuto conto che all'art. 49 delle NTA-PO è prevista la possibilità di Addizioni volumetriche fino a 30 mq di "SE" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative, è richiesto nello specifico a quali indici si debba rispettivamente fare riferimento e il significato del termine "contestuale".

R.

Punto a) Per il miglioramento delle prestazioni energetiche di un fabbricato attualmente è fatto riferimento sia al passaggio di classe energetica di cui al D. Lgs 192/05 (classi da G ad A4) che all'indice di prestazione energetica globale dell'edificio espresso in kwh/mq; questo valore indica il consumo di energia non rinnovabile all'interno di un edificio.

Punto b) Per il miglioramento delle prestazioni sismiche di un fabbricato attualmente è fatto riferimento alle N.T.C. 2018 e alla circolare applicativa MIT del 2019. Il miglioramento è conseguibile mediante interventi di riparazione, interventi locali e interventi di miglioramento come definiti al capitolo 8 delle stesse NTC 2018.

Punto c) L'intervento potrà definirsi contestuale se riconducibile allo stesso titolo edilizio ovvero a titoli edilizi diversi (introduzione della CILAS) a patto che sussista un periodo di contestuale efficacia di entrambi i titoli.

* * *

ART. 49 - AMBITI AGRICOLI DI FONDOVALLE: ADDIZIONI VOLUMETRICHE AD ANNESSI AGRICOLI E CAMBIO D'USO #5

D. Tenuto conto che all'art. 49 delle NTA-PO è prevista la possibilità di Addizioni volumetriche fino a 30 mq di "SE" si chiede se anche un annesso agricolo – non facente parte della dotazione aziendale - possa essere oggetto di addizione volumetrica potendosi qualificare come unità immobiliare ai sensi dell'art. 30 del DPGR 39/R/2018 e se contestualmente possa essere effettuato il cambio d'uso in residenziale.

R. In esito al quesito posto è da rilevare quanto segue:

Punto a) Il comma 4.1 dell'art. 49 delle NTA-PO che fa riferimento alla addizione volumetrica deve esser ricondotto esclusivamente a unità immobiliari esistenti a destinazione d'uso residenziale. Ciò è desumibile implicitamente dalla norma, in quanto: l'art. 69 delle NTA disciplina gli interventi ammessi per gli edifici posti sul territorio rurale con destinazione d'uso diversa dal residenziale e dall'agricolo; per contro alla Sezione III delle NTA (corrispondente agli art. 88, 89 e 90 delle NTA) sono disciplinati gli unici interventi possibili per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli.

Punto b) Il cambio d'uso di annessi agricoli - non facenti parte della dotazione aziendale - è ammesso secondo la disciplina di cui agli art. 81 e seguenti della LR 65/2014 e la disciplina dell'art. 49 comma 4.1, penultimo capoverso, delle NTA-PO.

* * *

ART. 50 - TR.A2 : FRAZIONAMENTO CON OPERE #6

D. Con la presente chiedo se è possibile realizzare un intervento di frazionamento con opere edilizie in un immobile a destinazione residenziale ubicato nella zona "TR.A2 - Ambiti agricoli di alta pianura".

L'immobile è composto da due piani fuori terra, con la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo. Il piano terra ha accesso diretto dal resede di proprietà e il piano primo da scala esterna esclusiva. E' intenzione della proprietà realizzare 2 appartamenti separati, uno al piano terra e uno al piano primo, con le opere edilizie necessarie per chiudere il vano scala interno attualmente esistente, e per realizzare la cucina al piano superiore. Al piano terra dovranno inoltre essere realizzate opere di adeguamento per consentire la residenza di un disabile.

R. La sottozona TR.A2 tra gli interventi ammessi consente - *per gli immobili, anche se formati da più corpi separati, compresi quelli non riconducibili ad unità immobiliari, purché localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità immobiliari residenziali - interventi di:*

a) ristrutturazione edilizia;

b) sostituzione edilizia;

c) trasferimento volumetrico anche derivante da diritti edificatori;

d) cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "SE" minima di mq 65 per ciascun alloggio. Nel caso che il progetto preveda la realizzazione di più di due unità abitative questo dovrà essere oggetto di piano attuativo.

Conseguentemente trovando applicazione tale disposto in cui è previsto anche l'intervento di ristrutturazione edilizia, l'intervento risulta ammissibile alle condizioni ivi indicate.

* * *

ART. 52 - TR.A4 : CAMBIO D'USO DA AGRICOLO A RESIDENZIALE #6

D. Si pone il seguente quesito:

Edificio a destinazione agricola realizzato antecedentemente al 2007 di proprietà di un soggetto che non esercita attività di agricoltura, già decorso il vincolo ventennale di destinazione, ad oggi ricadente in zona TR.A4.

Il cambio di destinazione a residenziale appare ammissibile per la zona TR.A4, ma al primo punto del comma 1 dell'art. 65 di P.O. si elencano come ammissibili gli interventi di cui al comma 1 art. 71 della L.R. 65/2014; quest'ultimo reca un elenco di interventi ammessi a patto che non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola.

Si chiede di chiarire se tale specificazione faccia decadere o meno la possibilità di effettuare il cambio d'uso da agricolo a residenziale nella zona suddetta.

R.La sottozona TR.A4 tra gli interventi ammessi consente - per gli immobili, anche se formati da più corpi separati, compresi quelli non riconducibili ad unità immobiliari, purché localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità immobiliari residenziali - interventi di:

a)ristrutturazione edilizia;

b)sostituzione edilizia;

c)trasferimento volumetrico anche derivante da diritti edificatori;

d)cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "SE" minima di mq 65 per ciascun alloggio. Nel caso che il progetto preveda la realizzazione di più di due unità abitative questo dovrà essere oggetto di piano attuativo.

Conseguentemente trovando applicazione tale disposto in cui è previsto anche l'intervento di ristrutturazione edilizia, l'intervento risulta ammissibile alle condizioni ivi indicate.

* * *

ART. 52 - TR.A4 : ADDIZIONI VOLUMETRICHE CONTESTUALI A MIGLIORAMENTO #8

D. All'articolo 52: TR.A4 Ambiti agricoli di pianura - Piana di Arezzo, Cafaggio e Meliciano, sono ammesse le addizioni volumetriche fino a 30 mq di "SE" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative.

Al riguardo si chiede se in caso di sanatoria ex art. 209 della L.R. 65/2014 per conseguire la doppia conformità occorra dimostrare che in caso di addizione volumetrica sia stato contestualmente eseguito un intervento di miglioramento energetico e/o sismico.

R. In caso di sanatoria ex art. 209 della L.R. 65/2014 per conseguire la doppia conformità in caso di addizione volumetrica occorre dimostrare che sia stato contestualmente eseguito un intervento di miglioramento energetico e/o sismico.

* * *

ART. 52 - TR.A4 : ADDIZIONI VOLUMETRICHE CONTESTUALI A SOSTITUZIONE EDILIZIA #8

D. All'articolo 52: TR.A4 Ambiti agricoli di pianura - Piana di Arezzo, Cafaggio e Meliciano, sono ammesse le addizioni volumetriche fino a 30 mq di "SE" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative, nonché gli interventi di sostituzione edilizia. Al riguardo si chiede se i due interventi possano essere eseguiti contestualmente.

R. L'art. 24 bis delle NTA che disciplina la sostituzione edilizia al comma 3 dispone che: *Fatte salve disposizioni diverse delle presenti norme, l'intervento di sostituzione edilizia è effettuato senza incremento della Sul esistente.*

Conseguentemente non è possibile effettuare contestualmente un intervento di addizione volumetrica e un intervento di sostituzione edilizia. I due interventi sono di fatto alternativi l'uno all'altro, tenuto conto che una volta effettuato uno dei due, l'edificio perde la connotazione di "edificio esistente".

* * *

ART. 48 E 56 - TR.A.8 #10

D. In riferimento alla FAQ relativa agli articoli 48 e 56 delle NTA del PO, chiedo se con la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, consentita dall'art. 79 della LR 65/2014, si possa effettuare un cambio di destinazione d'uso di un manufatto con destinazione d'uso non agricola presente in zona TR.A8.

R. Si conferma che la ristrutturazione edilizia ricostruttiva consente, anche in ambito TRA8, il mutamento di destinazione d'uso di edifici qualificati ai sensi dell'art. 28 del DPGR 39R/2019.

Si ricorda al contempo per contro che l'eventuale demolizione di manufatti non configurabili come edifici e la loro ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso non è configurabile come ristrutturazione edilizia ricostruttiva ma come sostituzione edilizia (non ammessa all'interno dell'ambito TRA8).

* * *

ARTT. 58 E 60 DELLE NTA: #11

D. Si chiede se, quando l'art. 58 "Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici" comma 6 e l'art. 60 "Aree di pertinenza delle ville e giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi" comma 4 riportano: "E' comunque vietata la nuova edificazione", sia consentita l'istallazione di manufatti "per l'attività agricola amatoriale" di cui all'articolo 89 delle norme di piano.

R. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale costituisce intervento soggetto a permesso di costruire (o scia alternativa) ai sensi dall'articolo 134 comma 1 lett. b bis) della L.R. 65/2014 in quanto incidente "sulle risorse essenziali del territorio".

Richiamate le caratteristiche costruttive dei manufatti (art. 89 comma 3 NTA P.O.) e vista la necessità di sottoscrizione da parte del privato di specifico impegno alla rimozione delle strutture al cessare dell'attività agricola appare evidente come i manufatti per l'attività agricola amatoriale non comportino alcuna trasformazione permanente sul suolo ineditato.

Considerato poi che la legge regionale 65/2014 all'art. 134 comma 1 lettera a) definisce quali interventi di nuova edificazione: "a) ... omissis ... la realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, anche ad uso pertinenziale privato, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo ineditato, diversi da quelli di cui alle lettere da b) a m), ed agli articoli 135 e 136" è logico ritenere che, in mancanza del requisito della permanenza della trasformazione del suolo, i manufatti per l'attività agricola amatoriale non costituiscano intervento di nuova edificazione pur essendo interventi che incidono sulle risorse essenziali del territorio.

Stesse considerazioni possono farsi relativamente ai manufatti "per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie e per la pesca" di cui all'articolo 90 delle NTA di P.O. Tenendo pur tuttavia presente che i medesimi manufatti, ai sensi del comma 3.2: "sono comunque esclusi negli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, nei biotopi e nei geotopi".

* * *

ART. 67 - ALTEZZA ANNESSI E ACCESSORI #10

D. Nell'art. 67 del PO viene indicata al comma 3 l'altezza massima in gronda da rispettare in caso di demolizione e ricostruzione di annessi agricoli contestuale al cambio di destinazione d'uso verso destinazione accessoria alla residenza. In caso di demolizione e ricostruzione di annesso agricolo senza cambio di destinazione d'uso o di demolizione di accessorio pertinenziale (intervento pertinenziale) mantenendo la destinazione esistente (residenza) quale è l'altezza massima in gronda realizzabile?

R. Si ritiene, per assimilazione, che l'altezza in gronda da rispettare sia quella indicata al comma 3 dell'art. 67, quindi pari a m. 3. In caso di altezza esistente maggiore di m. 3 la stessa può essere mantenuta.

L'intervento non potrà in nessun caso prevedere incrementi di volumetria complessiva e di SE e dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 71 del PO.

* * *

ART. 67 - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO #10

D. L'art. 67, comma 3 delle NTA del PO si applica solo agli annessi agricoli oggetto di cambio di destinazione d'uso come indicato nel titolo? O anche alle pertinenze?

R. L'art. 67, comma 3, trova applicazione per tutti i manufatti legittimi o legittimati esistenti in territorio rurale, pertanto anche per volumi costituenti pertinenza di edifici di civile abitazione.

* * *

ART. 67 - ALTEZZA MANUFATTI PERTINENZIALI #10

D. Quale è l'altezza massima realizzabile per i manufatti pertinenziali in zona agricola?

R. Si ritiene, per assimilazione, che l'altezza in gronda da rispettare sia quella indicata al comma 3 dell'art. 67, quindi pari a m. 3.

* * *

ART. 67 - ARTT. 65 E 67 DELLE NTA: #11

D. Si chiedono chiarimenti in relazione all'applicazione degli articoli 65 comma 2 e 67 comma 4 di Piano Operativo relativamente alla dimensione degli alloggi risultanti da frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso.

R. L'articolo 65 comma 2 recita: *"2. Nei frazionamenti degli edifici esistenti a funzione residenziale e nei cambi di destinazione d'uso, qualora ammessi dalle presenti Norme, è necessario: a. che le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (inteso come insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), risultino con una Superficie edificabile Se non inferiore a 65 mq; b. che per ciascuna unità immobiliare residenziale siano mantenuti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori, per una superficie di almeno 15 mq compresa nella SE di cui alla precedente lett. a".*

L'art. 67 comma 4 recita: *"4. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti. Le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una Superficie edificabile Se non inferiore a 65 mq. Per ciascuna unità immobiliare deve essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e spazi accessori, per una superficie di almeno 15 mq; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, con accesso diretto all'esterno".*

Considerato che la disciplina del territorio rurale è volta ad assicurare la realizzazione di unità immobiliari di dimensioni superiori alle minime stabilite dal DM 5/7/1975 e a mantenere per ogni unità immobiliare adeguati spazi accessori evitando il successivo proliferare di manufatti di servizio all'interno del resede di pertinenza dei fabbricati appare evidente che occorre una lettura ragionata dei due articoli che si traduca in una applicazione al contempo univoca e coerente con i principi di Piano Operativo.

Si precisa quindi che in caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza ma anche in tutti i casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale che comportino modifica delle superfici residenziali (interventi di ristrutturazione edilizia conservativa anche contestuali a frazionamento o a passaggio da superfici accessorie a superfici utili, interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva ecc.):

- le unità immobiliari generate o modificate devono avere una Superficie edificabile Se non inferiore a 65 mq;
- per ciascuna unità immobiliare residenziale devono essere mantenuti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori, per una superficie (non necessariamente SE) di almeno 15 mq. In caso che tutti o parte dei locali accessori costituiscano SE la superficie abitabile dell'unità immobiliare può essere pari a mq 65 detratta la SE accessoria. I 15 mq accessori potranno essere costituiti da manufatti esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, con accesso diretto all'esterno. Nei casi di edifici edificati su pendio si considera soddisfatto il requisito quando il piano accessorio risulta completamente aperto verso valle e accessibile direttamente dall'esterno.
- relativamente alle abitazioni costituite a seguito di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti si ritiene possibile, in mancanza di espressa specifica normativa, che le superfici accessorie possano essere reperite anche all'interno di eventuali piani interrati di nuova realizzazione con accesso diretto dall'esterno.

* * *

ART. 67 - COMMA 3 DELLE NTA : #11

D. Il comma 3 dell'art. 67 recita: *"3. Eventuali fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, serre, strutture di ricovero per animali) così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati o legittimati, potranno essere demoliti e ricostruiti all'interno del resede con destinazione accessoria alla residenza a parità di Superficie edificabile (Se) e con altezza massima in gronda pari a 3 metri. La ricostruzione in diversa collocazione all'interno del resede è ammessa purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi. Non è comunque ammessa la ricostruzione in adiacenza a edifici costitutivi del patrimonio storico di cui all'articolo 24 delle presenti norme."* Quali sono i manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti?

R. Si parla di manufatto inconsistente in riferimento ad un manufatto in condizioni precarie di stabilità, fragile o labile, privo di fondamenta, esile, inefficace per il ruolo che deve svolgere, composto da materiali tra loro strutturalmente incoerenti o inadatti dal punto di vista della tecnica dei materiali o delle tecniche di costruzione.

Si parla di materiale improprio quando si è in presenza di materiale inadatto, inopportuno non caratteristico ed estraneo alla cultura materiale del luogo e all'edilizia rurale della tradizione (lamiera, mix di materiali quali ad esempio cemento/legno/ferro ecc.).

Si parla di materiali fatiscenti quando si è in presenza di materiali rovinati, in via di disfacimento, carenti di cure e che presentano alterazioni più o meno profonde se confrontati con la loro condizione iniziale, assunta per convenzione come perfetta e ideale.

* * *

ART. 67 - IMMOBILI FATISCENTI E CREDITO EDILIZIO #12

D. L'articolo 67 comma 3 delle NTA di Piano Operativo recita: *"3. Eventuali fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, serre, strutture di ricovero per animali) così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati o legittimati, potranno essere demoliti e ricostruiti all'interno del resede con destinazione accessoria alla residenza a parità di Superficie Edificabile "SE" e con altezza massima in gronda pari a 3 metri. La ricostruzione in diversa collocazione all'interno del resede è ammessa purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi. Non è comunque ammessa la ricostruzione in adiacenza a edifici costitutivi del patrimonio storico di cui all'articolo 24 delle presenti norme".* E' possibile recuperare i volumi come diritto edificatorio?

R. La disciplina dei crediti (art. 14 NTA P.O.) recita:

- estratto dall'art. 14 comma 2 *"L'utilizzo dei crediti edilizi è consentito all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato in conformità a quanto disciplinato all'art. 101 della L.R. 65/2014. L'utilizzo dei diritti edificatori è consentito, all'esterno del PTU, anche per interventi di addizione volumetrica nel territorio rurale qualora generati sempre nel territorio rurale secondo le indicazioni contenute nelle presenti norme".*

- estratto dall'art. 23 comma 1: *"In applicazione di quanto disposto al precedente Articolo 14 a **tutti gli edifici legittimamente esistenti**, permanenti e che non siano in alcun modo vincolati allo svolgimento di specifiche attività, ad esclusione degli edifici sottoposti a Restauro conservativo e RIL, e **fatte salve ulteriori limitazioni riconducibili a vincoli di qualsiasi genere gravanti sugli immobili o indicazioni più restrittive derivanti dall'applicazione delle presenti norme**, è riconosciuta una capacità edificatoria sotto forma di diritti edificatori così articolata: ...omissis... .*

Nello specifico i manufatti di cui all'art. 67 comma 3 se demoliti, sono vincolati alla ricostruzione SOLO all'interno del resede e SOLO come superfici accessorie. Ne consegue che le eventuali SE in oggetto non possono essere recuperate come diritto edificatorio in quanto le condizioni al recupero imposte dal PO sarebbero eluse

* * *

ART. 68 - RESEDE DI PERTINENZA #6

D. Nell'ambito del territorio rurale che cosa si intende per resede esistente

R. All'art. 68 delle NTA del PO è definito il resede come *area circostante i fabbricati corrispondente agli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati; esse comprendono le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili, che siano relativi alle attività agricole o meno.*

Il resede di un fabbricato posto nel territorio rurale per essere valutato come esistente deve essere stato legittimato entro la data di entrata in vigore del piano operativo. Al riguardo occorre fare una annotazione particolare: per effetto di una analoga norma contenuta nel previgente regolamento urbanistico, il resede di un fabbricato posto in territorio rurale per essere valutato come esistente deve essere stato legittimato alla data del 13 luglio 2011 ovvero alla data di entrata in vigore del medesimo regolamento urbanistico.

* * *

ART. 69 - DESTINAZIONI D'USO #7

D. L'argomento che le volevo sottoporre, riguarda un edificio con destinazione commerciale adibito in precedenza a vendita ed esposizione mobili. avente superficie complessiva di mq. 2.500. Nella cartografia del Piano Operativo la zona sulla quale insiste l'immobile è indicata come Agricola con la sigla TR A4. Consultando le NTA all'articolo 69 ho letto al comma 6 che gli edifici destinati ad attività , produttiva ancorchè non identificati negli elaborati di piano e localizzati all'esterno degli ambiti specializzati non sono ammesse alcune destinazioni funzionali tra le quali anche la DU_C commerciale al dettaglio. Visto che il fabbricato dispone già della destinazione commerciale e che sullo stesso si ipotizza in futuro di insediarsi un'attività commerciale al dettaglio del tipo Bazar, il quesito è se tale attività possa essere ritenuta ammissibile o meno.

R. Preso atto che la licenza dell'epoca era stata rilasciata per la vendita di arredamento, si rileva che tale categoria merceologica, oggi è disciplinata dall'art. 27: *Esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie della L.R. n. 62/2018: Codice del commercio.*

Per tali esercizi la superficie di vendita è calcolata ai sensi del comma 2 del medesimo articolo.

Conseguentemente è ritenuto che:

- la prosecuzione di una attività di commercio al dettaglio di merci a grande fabbisogno di superficie (arredamento) può essere assentita nella misura della precedente superficie di vendita, già autorizzata;
- la prosecuzione di una attività di commercio al dettaglio, per categorie merceologiche diverse da quella di cui sopra, può essere assentita nella misura in cui la superficie di vendita non superi i limiti del comma 2 dell'art. 27 della LR 62/2018.

* * *

ART. 69 - ALTEZZA DEI FABBRICATI PRODUTTIVI IN TERRITORIO RURALE #16

D. Dovendo intervenire all'interno di un ambito rurale che ospita un'attività produttiva (art. 69) chiedo se per i nuovi interventi deve essere rispettata l'altezza di due piani prevista dall'art. 70 comma 3 di Piano Operativo relativamente alla realizzazione dei nuovi edifici rurali.

R. All'interno delle attività produttive di cui all'art. 69 delle NTA di Piano Operativo le altezze degli edifici sono regolate in analogia a quanto avviene all'interno degli ambiti a media trasformabilità della produzione di cui all'art. 33: l'altezza massima da rispettare per i nuovi volumi è pari a 10 m e sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 "Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare" del Piano Strutturale; nel caso di interventi di addizione volumetrica effettuati in aderenza a fabbricati esistenti è possibile riproporre l'altezza dei fabbricati originari.

* * *

ART. 70 E SEGUENTI - DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE #10

D. Il capo IV delle NTA del PO fa riferimento a interventi di nuova edificazione ma dalla lettura si desume che si applichi anche a altri tipi di intervento. E' così?

R. il capo IV delle NTA del Po deve riferirsi a tutti gli interventi di "nuova realizzazione" comunque inquadrabili ai sensi della L.R. 65/2014 (testo vigente alla data di approvazione del PO 30/09/21).

* * *

ART. 74 COMMA 4 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO: USO PROMISCUO #6

D. Vorrei sapere quali eventuali problemi vede nella situazione che le vado a spiegare:

I miei clienti hanno in affitto un fondo ad uso commerciale all'ingrosso. Vorrebbero avere l'opportunità di poter fare un commercio congiunto, ovvero sia all'ingrosso sia al dettaglio. Inizialmente era stato detto che ciò era possibile solo qualora fossero stati realizzati due ingressi separati, la cosa purtroppo non è fattibile.

Chiedo quindi se possiamo fare il commercio congiunto e con quali modalità.

R. Quanto inizialmente asserito è corretto fino al 14/04 u.s.

Infatti dal 15/04 è entrato in vigore il nuovo Regolamento Edilizio, che ha modificato la disposizione, non prevedendo

più l'obbligo degli ingressi separati.

Per contro tutta l'unità immobiliare è da ritenere commercio congiunto e quindi disciplinata dalla LR 62/2018 come commercio al dettaglio.

* * *

ART. 89 - MANUFATTI PER L'ATTIVITA' AGRICOLA AMATORIALE #10

D. Le aree a elevato grado di naturalità TR.N e le aree agricole e forestali TR.A, dove non è ammessa la realizzazione di annessi per l'agricoltura amatoriale ex art. 89 delle NTA de PO, concorrono alla quantificazione della superficie necessaria per la realizzazione degli stessi (comma 5 art. 89)?

R. Tutte le aree a elevato grado di naturalità e le aree agricole e forestali concorrono alla quantificazione delle superfici necessarie alla realizzazione degli annessi per agricoltura amatoriale di cui all'art. 89 delle NTA del PO.

* * *

ART. 89 COMMA 6 DELLE NTA: #11

D. L'art. 89 comma 6 delle NTA di P.O. recita: *“I manufatti per l'attività agricola amatoriale possono essere realizzati previa garanzia della rimozione del manufatto una volta cessata l'attività ... Tale garanzia è resa mediante sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà”*. Vorrei maggiori chiarimenti in merito alla procedura chiedendo se il proprietario, in alternativa al Comune, possa procedere alla registrazione e alla trascrizione dell'atto.

R. Occorre far presente che la procedura descritta all'interno dell'articolo non è fine a se stessa ma volta all'ottenimento - per il Comune - di idonee garanzie per la rimozione del manufatto da parte del privato. Ne consegue che, restando invariate le garanzie prestate, possa, a favore dello snellimento dei tempi e dell'ottimizzazione della procedura stessa, essere richiesto dagli uffici che la registrazione e la trascrizione dell'atto d'obbligo sia effettuata direttamente dal soggetto privato che realizza l'intervento.

* * *

ART. 89 - MANTENIMENTO DI ANNESSO AGRICOLO AMATORIALE REALIZZATO IN VIGENZA DI REGOLAMENTO URBANISTICO #16

D. Ho acquistato un appezzamento di terreno in cui era presente un annesso per l'agricoltura amatoriale realizzato in vigenza del Regolamento Urbanistico. Premesso che non sono imprenditore agricolo e che intendo proseguire la coltivazione dell'appezzamento cosa è necessario fare per mantenere in essere l'annesso amatoriale?

R. Per il mantenimento degli annessi per agricoltura amatoriale esistenti realizzati in vigenza di Regolamento Urbanistico è necessario produrre nuovo atto d'obbligo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente ai sensi dell'art. 89 comma 6 delle NTA di Piano Operativo. In merito si precisa che nell'atto d'obbligo non è necessario prevedere le opere di sistemazione ambientale stabilite dalla citata norma per i nuovi annessi.

* * *

ART. 89 - MANUFATTI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE – FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI #16

D. Ho realizzato un manufatto per l'agricoltura amatoriale su un terreno di mia proprietà di circa 15.000 mq costituito da 3 particelle catastali. Ho intenzione di permutare una delle tre particelle, di estensione circa 4.000 mq, con altra adiacente di superficie leggermente inferiore. E' possibile mantenere in essere il manufatto amatoriale precedentemente realizzato?

R. Valutato l'articolo 89 “Manufatti per l'attività agricola amatoriale” comma 8 delle NTA di Piano Operativo che recita: “La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non è consentita nei terreni di superficie fondiaria inferiore a 10.000 mq, derivanti da frazionamenti di fondi rurali avvenuti dopo l'adozione del presente PO”, si chiarisce che il mantenimento in essere del manufatto amatoriale è consentito purché la proprietà, al lordo della permuta che si andrà ad effettuare, conservi una superficie fondiaria superiore a 10.000 mq.

* * *

ARTICOLI DA 91 A 102 - PREVISIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO DI CUI ALL'ART. 2 DELLA L. 122/1989 ALL'INTERNO DELLE AREE A SERVIZIO DI PIANO OPERATIVO #16

D. Devo intervenire su un'area a servizi S2 con la realizzazione di nuove volumetrie in aggiunta all'esistente ed in conformità a quanto previsto agli artt. 92 e seguenti di piano Operativo. Vorrei sapere come devo calcolare la quota da destinare a parcheggi ai sensi della L. 122/1989 "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale".

R. Le aree a servizio di Piano Operativo - articoli da 91 a 102 ter delle NTA - comprendono le dotazioni essenziali della città pubblica e collettiva e costituiscono urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/1968. I servizi sono soggetti a particolari obblighi correlati a disposizioni normative (leggi statali e regionali) e regolamentari (NTA di Piano Operativo) e costituiscono fattispecie diversa dagli immobili con destinazione "di servizio" in quanto questi ultimi, proprio in quanto non costituenti dotazione della città pubblica, possono mutare destinazione d'uso ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. In merito al quesito formulato dal richiedente si precisa che per la realizzazione delle nuove costruzioni all'interno delle aree a servizio previste da Piano Operativo, di cui agli articoli da 91 a 102 ter delle NTA, le dotazioni di parcheggio di cui alla L. 122/1989 sono da prevedersi, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della medesima legge, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

* * *

REALIZZAZIONE ASCENSORE IN AREA A PERICOLOSITÀ IDRAULICA "I4" E DISTANZA INFERIORE A 5 METRI DALLA STRADA #1

D.

Si chiede la possibilità di deroga relativa alla realizzazione di un ascensore necessario al superamento delle barriere architettoniche (L.104/92) fuori sagoma posto alla distanza inferiore a 5 ml dal confine stradale e in area con Fattibilità Idraulica Classe I4;

Si fa presente che la L.R. 41/2018 all'art. 12 comma 2bis recita: *Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono sempre ammessi gli incrementi volumetrici finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.*

R.

Per il caso di specie l'intervento di installazione di un ascensore fuori sagoma è oggi vietato dal RU in quanto superficie coperta e quindi non assentibile in base a quanto prescritto dalla scheda di fattibilità idraulica per aree a pericolosità "I4". Non si rilevano deroghe regolamentari al riguardo.

Per contro con l'entrata in vigore del nuovo P.O. la disciplina in materia di fattibilità idraulica sarà rinviata esclusivamente alla L.R. n. 41/2018 che all'art. 12 comma 2bis ammette l'intervento proposto.

- l'intervento di installazione di un ascensore fuori sagoma, nel caso di specie si pone a distanza inferiore a 5 ml. dal confine stradale.

Con l'entrata in vigore del nuovo P.O. le distanze dalle strade saranno disciplinate

- per espresso rinvio dell'art. 16 delle NTA - dal C.D.S. e dal relativo Regolamento d'Attuazione.

Ai sensi dell'art. 28 comma 2 del D.Lgs 495/92 per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Pertanto l'intervento dovrà rispettare esclusivamente le distanze dai confini di proprietà, disciplinate dall'art. 36 del vigente Regolamento Edilizio. Per il caso di specie trattandosi di aggiunta volumetrica che non incrementa il numero di unità immobiliari potrà attestarsi a ml. 3,00 a termini di Codice Civile.

* * *

TRASFORMAZIONE TERRENO AGRICOLO IN PARCHEGGIO #2

D.

Si chiede la trasformazione di una porzione di terreno agricolo in parcheggio privato, ossia il cambio di destinazione d'uso da "agricola" a "produttiva senza aumento degli indici" o in alternativa da "agricola" a "verde privato" in modo da consentire la realizzazione di un parcheggio. Si portano ad esempio anche le aree sottoposte a vincolo cimiteriale all'interno delle quali la legge ammette la realizzazione di parcheggi.

R.

- Il R.D. 27.07.1934 n. 1265, art. 338 (Testo unico delle leggi sanitarie) come modificato dalla L. 01.08.2002, n. 166 non disciplina le trasformazioni urbanistico edilizie del territorio, ma i divieti e le prescrizioni d'uso di una fascia di vincolo cimiteriale; ciò indipendentemente dalle destinazioni d'uso ivi impresse dallo strumento comunale.

- La disciplina Urbanistico-edilizia del territorio tra cui le destinazioni d'uso dei suoli è demandata - per espressa previsione della L. n. 1150/1942 "Legge fondamentale dell'Urbanistica" e della LR Toscana n. 65/2014 - esclusivamente ai comuni, mediante il Piano Regolatore Generale (oggi Piano Strutturale e Piano Operativo);

- Il terreno in questione è contraddistinto dalla destinazione d'uso agricola e quindi vocato alla sola funzione agricola.

A titolo esemplificativo le funzioni: parcheggio, verde privato, resede pertinenziale, area di stoccaggio,...non sono funzioni compatibili con la destinazione d'uso agricola se non riconducibili all'attività di una AZIENDA AGRICOLA.

In sintesi tali funzioni sono riconducibili alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare cui sono riferite (produttiva, commerciale, residenziale...). L'intervento proposto, in quanto funzionale ad un'attività produttiva si configura quale cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo, fuori del perimetro del centro abitato, e ciò non è consentito dagli strumenti urbanistici.

* * *

REALIZZAZIONE DI UNA PISCINA NEL RESEDE PERTINENZIALE DI UN EDIFICIO ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO #3

D. Si chiede di chiarire la fattibilità urbanistica in relazione alla realizzazione di una piscina nel terreno adiacente ad un immobile residenziale ad uso pertinenziale dell'abitazione. Tale resede o lotto è stato individuato nel Piano Operativo all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato.

R. Premesso che all'interno del territorio urbanizzato nel Piano Operativo il lotto ed il resede sono equivalenti, dal momento che l'area in oggetto è all'interno di un ambito a media trasformabilità non specializzato della mixité (art. 32) non si rilevano criticità nella realizzazione della piscina, in quanto la capacità edificatoria è generata dal fabbricato principale.

* * *

REALIZZAZIONE ADDIZIONE VOLUMETRICA A DISTANZA MINIMA DAL CONFINE #3

D. Si chiede se nel caso di addizione volumetrica che non incrementa il numero delle unità immobiliari è possibile attestarsi a ml. 3,00 a termini di Codice Civile.

Nello specifico si chiede se il termine di ml. 3,00 debba ritenersi quale distanza minima tra costruzioni e, conseguentemente il manufatto possa essere effettivamente collocato alla distanza minima legale dal confine che dunque, dovrà rispettare la misura di ml.1,50 dal confine stesso.

Ciò anche in considerazione del seguente commento all'articolato del Codice Civile: "La disposizione in oggetto definisce quale deve essere la distanza minima fra costruzioni, ed usa il parametro della prevenzione temporale, secondo il quale chi, nella qualità di proprietario, costruisce per primo, sceglie la distanza che il suo vicino dovrà rispettare. Se egli costruisce, infatti, sul confine, l'altro soggetto potrà costruire in aderenza, oppure alla minima distanza legale; se costruisce, invece, ad una distanza dal confine pari o superiore alla metà di quella imposta dal codice, al vicino sarà consentito costruire ad un metro e mezzo dal confine, o ad una distanza inferiore che permetta di rispettare il criterio dei tre metri; se, ancora, il proprietario che costruisce per primo mantiene una distanza dal confine inferiore alla metà di quella stabilita dal codice, all'altro soggetto sarà permesso spostare la sua costruzione sino a

quella del vicino, con la conseguente possibilità di applicare l'art. 875."

R. Si ritiene che la distanza da tenere dalla strada sia ml. 3,00. Ciò in quanto un intervento privato da realizzare non può inibire l'eventuale posizionamento di un qualunque manufatto che dovesse essere di servizio o corredo alla viabilità pubblica.

* * *

DISTANZE DA RISPETTARE DAL CONFINE STRADALE #7

D. Devo intervenire su un edificio con destinazione attuale a laboratorio artigiano e un solo piano fuori terra, che è classificato nel P.O. in ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixite' urbana (art. 32) .

L'intenzione è di procedere con una ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso in civile abitazione, come contemplati sempre dall'art. 32, senza aumento di volume così come normato dall'art. 134, comma 1, lett h, punto 2. Della LRT 65/2014.

Il fabbricato confina su due lati con proprietà privata con presenza di due fabbricati a confine e negli altri due lati con viabilità pubblica.

L'art. 36 del R.E. (distanze dai confini), al punto 4 recita: "negli interventi di ristrutturazione edilizia e di addizione volumetrica, quando non si costituiscono nuove unità immobiliari, nonché negli interventi pertinenziali, non è prescritta la distanza minima dai confini di proprietà, salvo quanto previsto dal Codice Civile".

Quesito n. 1: Chiedo, se nella fattispecie in esame, nei due lati a confine con proprietà privata e nei due lati a confine con la viabilità pubblica, è possibile utilizzare l'art. 2bis del DL380/2001 che al punto 1-ter recita: "In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le distanze del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti".

Quesito n. 2: Chiedo, ai sensi dell'art. 135, comma 2, lettera e, della LRT 65/2014, ed anche ai sensi dell'art. 32 punto 8 del P.O., se è possibile inserire un manufatto pertinenziale ad uso di garage, di volume inferiore al 20% della volumetria complessiva, all'interno della sagoma del fabbricato ricostruito e strutturalmente non autonomo, e se questo configurerebbe un aumento di volume tale da far perdere all'intervento di demolizione ricostruzione le caratteristiche di cui alla lettera h) punto 2, dell'art. 134 LRT 65/2014 e venisse invece configurato come intervento di sostituzione edilizia.

Quesito n. 3: Chiedo, in alternativa al punto 2, sempre ai sensi dell'art. 135, comma 2, lettera e, della LRT 65/2014, ed anche ai sensi dell'art. 32 punto 8 del P.O., se è possibile inserire un manufatto pertinenziale ad uso di garage, di volume inferiore al 20% della volumetria complessiva, adiacente e strutturalmente autonomo e con copertura a lastrico solare, tra il fabbricato ricostruito ed il confine stradale.

Quesito n. 4: Chiedo, considerato che il fabbricato in oggetto rientra in "TR8 tessuto lineare", e che da una prima ricognizione nell'edificato ricompreso nel tessuto lineare prevalgono fabbricati con due piani fuori terra, di ricostruire il volume esistente su due piani fuori terra. In questo caso come viene dimostrata dal progettista la prevalenza di un edificato esistente con due piani fuori terra?.

R.

QUESITO 1: nei due lati a confine con proprietà privata e nei due lati a confine con la viabilità pubblica si ritiene applicabile l'art. 2bis del DL380/2001 punto 1-ter.

Quesito n. 2: l'inserimento del manufatto pertinenziale ad uso garage, di volume inferiore al 20% della volumetria complessiva, all'interno della sagoma del fabbricato ricostruito e strutturalmente non autonomo, (allegato B) comporta un aumento della superficie totale e quindi del volume totale o volumetria complessiva quindi non è ammissibile nell'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;

Quesito n.3: l'inserimento del manufatto pertinenziale ad uso di garage, di volume inferiore al 20% della volumetria complessiva, adiacente e strutturalmente autonomo e con copertura a lastrico solare, posto tra il fabbricato ricostruito ed il confine stradale (allegato A), se opportunamente distanziato in modo da non costituire una stessa sagoma con l'edificio residenziale di cui costituisce pertinenza, è ammissibile nell'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Quesito n. 4: la dimostrazione della prevalenza dell'edificato su due piani all'interno del tessuto "TR8 tessuto lineare", ai fini della determinazione dell'altezza del nuovo edificio, è dimostrata tramite una documentazione fotografica dei

fabbricati facenti parte del medesimo tessuto identificato nella tavola di piano strutturale denominata [C3.3 Invariante III Carattere Policentrico e Reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali](#).

* * *

PROROGHE DEI TITOLI EDILIZI #11

D. Chiedo chiarimenti in merito alla possibilità di proroga, ai sensi della L. 120/2020 e del D.L. 21/2022, di un titolo edilizio rilasciato dall'Ufficio Edilizia per un intervento di addizione volumetrica da effettuare all'interno degli "Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana" (art. 32 NTA P.O.). Faccio presente che l'intervento è autorizzato, conformemente alla norma vigente al momento del rilascio del titolo, in assenza di contestuale intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche. Può l'intervento ritenersi non in contrasto con la norma attuale?

R. Fatto salvo il rispetto degli ulteriori requisiti richiesti al fine della concessione della proroga (ai sensi rispettivamente della L. 120/2020 e del D.L. 21/2022) al fine della verifica dell'eventuale contrasto con la norma di Piano Operativo si fa riferimento a quanto già espresso dall'Ufficio Governo del Territorio nella risposta a specifica FAQ redatta a seguito dell'adozione del Piano Operativo attualmente vigente (salvaguardie #1 – Luglio 2019). In tale sede il contrasto è stato valutato rispetto a "i parametri, le destinazioni d'uso ammesse, e le trasformazioni edilizie consentite".

Dal momento che all'interno degli "Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana" (art. 32 NTA P.O.) l'intervento di addizione volumetrica è consentito e che il contestuale miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche costituisce sola prescrizione non si rileva contrasto con la norma di Piano Operativo approvata. Può quindi procedere alla comunicazione al Comune della proroga del titolo ai sensi delle suddette normative.

* * *

POSSIBILITÀ DI INSTALLARE VEPA #12

D. Il Decreto Legge 115/2022 come convertito dalla Legge 142/2022 liberalizza sotto il profilo edilizio l'installazione delle vetrate panoramiche, cosiddette VEPA, su balconi e logge. Si chiedono chiarimenti in merito all'applicazione della norma in merito alla strumentazione urbanistica e regolamentare del Comune di Arezzo.

R. L'articolo 33 quater della Legge 142/2022 recita: "*1. All'articolo 6, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dopo la lettera b) e' inserita la seguente: b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche*".

I requisiti che la VEPA deve presentare, al fine della non necessità di titolo abilitativo sono dunque:

- destinazione d'uso residenziale (la norma parla di vani "domestici")
- temporaneità;
- parziale impermeabilizzazione;
- chiusura esclusivamente di balconi aggettanti e logge rientranti;
- profilo estetico tale da ridurre al minimo l'impatto visivo: si tratta di pannelli in vetro senza alcun montante verticale, scorrevoli, impacchettabili a scomparsa e manualmente amovibili.

Le VEPA sono installabili, se rispettanti i requisiti di cui sopra, alle seguenti condizioni (art. 6 DPR 380/2001 s.m.i.): "Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel [codice dei beni culturali e del paesaggio](#), di cui al [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#)".

Relativamente alla disciplina urbanistica del Comune di Arezzo si ricorda che all'interno degli ambiti di cui all'art. 31 delle NTA di Piano Operativo, qualora l'installazione delle VEPA determinasse la realizzazione di verande, la stessa è soggetta a PUC sulla base dei disposti del comma 5 del medesimo articolo.
Si precisa infine che le VEPA non sono ammesse a chiusura di gazebo o pergole bioclimatiche.

* * *

SOTTOSEZIONE 3 – SERVIZI E ATTREZZATURE

ART. 104 - REALIZZAZIONE DI SERVIZI DA PARTE DI AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE ANCHE MEDIANTE AFFIDAMENTO A TERZI #10

D. Sono a richiedere se un intervento fatto da TERNA RETE ITALIA spa, nella centrale ENEL di San Zeno, ricadente per il P.O. tra le zone a servizio S5, rientra tra i disposti dell'art.104 o 105 delle NTA del P.O. stesso. Questa è la relazione tecnica allegata alla richiesta pervenuta tramite il portale STAR: "Realizzazione delle seguenti nuove volumetrie: edificio integrato, edificio punto di consegna MT e TLC, magazzino deposito materiali , tettoia deposito materiali e tettoia area parcheggi auto; inoltre, i lavori consistono nella ristrutturazione dell'edificio uffici e servizi attualmente esistente e di altre attività descritte all'interno della relazione tecnica illustrativa".

R. Un intervento effettuato da TERNA RETE ITALIA spa, deve essere ricondotto a intervento di cui all'art. 104 delle NTA-PO, ciò in quanto società gestore di un pubblico servizio, senza necessità di alcuna convenzione (art. 105) che ne assicuri la funzione prevista.

* * *

SOTTOSEZIONE 4 – TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

ARTICOLI DA 111 A 121 - RECUPERO DELL'ECEDENZA DELLA SE DERIVANTE DALLA DEMOLIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI COME DIRITTO EDIFICATORIO ALL'INTERNO DEGLI AMBITI AD ALTA TRASFORMABILITÀ PREVISTI DA PIANO OPERATIVO #16

D. Devo attuare una AT già prevista da Piano Operativo con una SE pari a mq 3.500 comprensiva dell'esistente. All'interno dell'ambito di trasformazione sono presenti vari edifici per una SE esistente di circa mq 5.000. Volendo edificare solo mq 1.500 vorrei sapere se è possibile recuperare la volumetria non utilizzata come diritto edificatorio.

R. L'attribuzione della SE agli ambiti ad alta trasformabilità è effettuata dal Piano Operativo in funzione delle caratteristiche delle aree e degli obiettivi di piano per il successivo quinquennio; l'quantità non edificate a tale data, ai sensi dell'art. 6 "Parametri per il dimensionamento" comma 6 del D.P.G.R. 32/R/2017 (cita): "... omissis ... rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale".

Dal momento dunque che la SE attribuita all'ambito di trasformazione costituisce il dimensionamento di Piano Strutturale non è possibile che la stessa si configuri, in tutto o in parte, come diritto edificatorio e ciò nemmeno nel caso in cui la SE sia riconosciuta a seguito della demolizione di volumi esistenti all'interno dell'ambito.

Si ritiene invece possibile riconoscere il diritto edificatorio sulla quota di SE risultante dall'eventuale differenza tra la SE demolita e la potenzialità edificatoria attribuita alla AT sulla base della seguente formula: SE demolita – SE attribuita = SE recuperabile come diritto edificatorio. Nel caso specifico si avrebbe: mq. 5.000 – mq 3.500 = mq 1.500 recuperabili come diritto edificatorio.

* * *

ARTICOLI DA 111 A 121 - MONETIZZAZIONE DELLE SUPERFICI RICONDUCEBILI A COMPENSAZIONE URBANISTICA #16

D. Avrei necessità di conoscere i criteri per la monetizzazione delle superfici riconducibili a compensazione urbanistica all'interno degli ambiti di trasformazione di Piano Operativo.

R. I criteri per determinare la monetizzazione dei crediti sono esplicitati all'interno del "Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 153 del 25.11.2021. L'importo della monetizzazione è determinato attraverso il criterio di stima del "costo di trasformazione" pari a $Vm = CC * 1,16 * 1,10$ con:

Vm = Valore dell'unità di superficie;

CC = Costo di demolizione, comprensivo del costo di smaltimento, sommato al costo di ripristino dello stato naturale dei suoli in base alle voci del prezzario regionale della Toscana aggiornato all'anno di riferimento. Riferendoci ad esempio all'anno 2024 per il costo di demolizione si assume come indicativa la media tra le voci TOS24/1_01.A03.001.001 e TOS24/1_01.A03.001.002 riportata a mq vane a dire, assumendo un'altezza ipotetica del fabbricato da demolire pari a 3 metri, moltiplicando il valore medio x 3,00. Per quanto riguarda invece il costo di ripristino dello stato naturale dei suoli si assumono come indicative, per ogni mq di superficie demolita, le seguenti voci: TOS24/1_01.A04.002.001 "scavo e trasporto a discarica per una profondità di cm 50" + TOS24/1_09.E09.003.001 "fornitura e spandimento di terra da giardino di terra vegetale per una profondità di cm 50" + TOS24/1_09.E09.007.002 "formazione di prato";

I valori **1,16** e **1,10** sono relativi rispettivamente all'incidenza delle spese generali e all'incidenza dell'utile.

Nello specifico si avrà dunque: $Vm = € CC$ (vale a dire costo di demolizione x 3,00 + scavo + terra + prato) x 1,16 x 1,10 = € (totale) oltre a IVA pari al 22%

* * *

ARTICOLI DA 111 A 121 - CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DEI SERVIZI #16

D. Ai sensi del DM 1444/1968, lettere c) e d) del comma 2, per ogni abitante insediabile vanno reperite aree per verde pubblico e parcheggi per complessivi 11,50 mq mentre, ai sensi delle lettere a) e b) del medesimo comma, vanno reperite aree per istruzione e attrezzature di interesse comune per complessivi 6,50 mq (4,50 + 2,00). Mentre è possibile reperire le aree c) e d), è sostanzialmente inapplicabile il reperimento di aree a) e b), fatta eccezione per casi estremamente rari. Quindi, si assolve all'obbligo di reperimento delle aree di cui alle lettere a) e b):

- 1) col pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dalla realizzazione degli interventi privati che determinano la quantità degli stessi abitanti insediabili?
- 2) monetizzando le superfici non reperite secondo valori parametrizzati forniti dal Comune?
- 3) monetizzando le superfici non reperite valutate secondo altri criteri?

R. L'articolo 3 comma 1 del DM n. 1444 del 2 aprile 1968 stabilisce, per la destinazione residenziale, che ogni abitante disponga di una dotazione inderogabile minima di 18 mq adibita a spazi pubblici, ottenuta mediante un'operazione matematica di addizione delle superfici indicate alle lettere a), b), c) e d) del comma 2.

L'elencazione dettagliata contenuta nel DM, riferita sia alle superfici sia alle funzioni corrispondenti, ha tuttavia un valore orientativo e tendenziale, come risulta in modo palese dalla formulazione letterale: la quantità complessiva di 18 mq "va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato". Si tratta, quindi, di una previsione teorica la cui applicazione è già in partenza suscettibile di essere modellata, di volta in volta, sulla base delle effettive esigenze legate ai concreti interventi edilizi previsti.

In altre parole, la disposizione normativa è intrinsecamente flessibile e adattabile, come risulta chiaro dalla sua stessa esplicita volontà: la naturale conseguenza è che non devono essere obbligatoriamente e indistintamente reperite, per ogni intervento edilizio, tutte le categorie di aree presenti nell'elenco. Pertanto, le singole superfici, che sono rispettivamente indicate alle lettere a), b), c) e d), possono essere opportunamente modulate sulla base delle

specifiche caratteristiche degli interventi edilizi concreti, a seconda dei casi aumentandole, diminuendole o azzerandole, purché il risultato della reciproca combinazione, che può prevedere superfici anche di estensione diversa rispetto a quella fissata dal DM stesso, garantisca il totale minimo complessivo di 18 mq.

Tale conclusione è ammessa dalla natura meramente indicativa della disposizione normativa, che consente di adattarne l'astrattezza alle effettive esigenze riscontrabili nella realtà dei fatti.

Pertanto, se per esempio il piano urbanistico generale o attuativo prevede che un dato intervento edilizio non comporti il reperimento di aree per strutture scolastiche né di aree per attrezzature di interesse comune, queste non devono essere cedute al Comune né devono essere monetizzate e lo standard per abitante insediabile (18 mq) è in via generale stabilito d'ufficio in misura uguale tra aree a verde e aree a parcheggio (9+9). Per la modalità di monetizzazione dei servizi vedi la FAQ "Modalità di monetizzazione dei servizi".

Qualora, in aggiunta allo standard stabilito dal DM 1444/1968, il Piano Operativo prevedesse l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica secondo i disposti dell'art. 13 delle NTA, il privato potrà trasferire i terreni oppure, in alternativa, potrà versare al Comune un importo corrispondente al valore delle aree stesse. Per la modalità di monetizzazione delle aree a perequazione urbanistica vedi la FAQ "Modalità di monetizzazione delle aree a perequazione urbanistica".

* * *

ARTICOLI DA 111 A 121 - MONETIZZAZIONE DEI SERVIZI #16

D. Avrei necessità di conoscere i criteri per la monetizzazione dei servizi riferibili al D.M. 1444/1968 all'interno degli ambiti ad altra trasformabilità di Piano Operativo.

R. I criteri per determinare l'importo della monetizzazione delle aree a servizi sono esplicitati all'interno del "Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 153 del 25.11.2021.

Nello specifico l'articolo 5 - Criteri di monetizzazione, comma 1a) recita: "Il corrispettivo economico relativo alla monetizzazione delle aree per servizi interessate dalla mancata cessione all'Amministrazione Comunale è determinato quale sommatoria del valore venale delle aree e dei costi di realizzazione dei servizi. ... omissis ...".

In sostanza la monetizzazione dei servizi è calcolata sulla base della seguente formula: $VS = Va + Cs$ in cui VS è il valore del servizio, Va è il valore dell'area da cedere contestualmente alla realizzazione del servizio e Cs è il costo di realizzazione del servizio. Nello specifico:

Valore delle aree Va: l'importo della monetizzazione è determinato attraverso il criterio di stima del "valore di trasformazione" vale a dire $Vm = Sf/St*SE*OMI/St*0,20$ con: Vm = Valore dell'unità di superficie; Sf = Superficie fondiaria; St = Superficie territoriale; SE = Superficie edificabile; OMI = valore unitario medio dell'Osservatorio Mercato Immobiliare;

Costo di realizzazione del servizio Cs: di seguito si riportano i valori parametrici medi unitari riferiti alle tipologie di servizio "aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" (art. 3 comma 2 lettera c. del D.M. 1444/1968) e "aree per parcheggi" (art. 3 comma 2 lettera d. del D.M. 1444/1968) messi a disposizione dall'Ufficio:

- Realizzazione di area verde comprensiva unicamente di tappeto erboso, alberi e bonifica terreno, escluso impianto irrigazione compreso IVA - pari a € 25,00/mq.

- Realizzazione di parcheggio a raso con stalli in blocchi di cls grigliati, corsie in asfalto e illuminazione pubblica compreso IVA - pari a € 125,00/mq.

Qualora si verificasse la possibilità di monetizzare altre tipologie di servizio il Comune di Arezzo fornirà, su richiesta, i valori parametrici medi unitari.

* * *

ARTICOLI DA 111 A 121 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A PEREQUAZIONE URBANISTICA #16

D. Avrei necessità di conoscere i criteri per la monetizzazione delle aree a perequazione urbanistica all'interno degli ambiti di trasformazione di Piano Operativo

R. Ai sensi dell'art. 13 delle NTA di Piano Operativo la perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione, a titolo gratuito alla proprietà comunale, di aree nella misura minima del 10% della superficie territoriale che potranno essere utilizzate dall'Amministrazione per realizzare opere pubbliche di interesse generale, Edilizia Residenziale Pubblica o per accogliere il trasferimento dei diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche. La perequazione urbanistica interessa esclusivamente le previsioni relative agli ambiti ad alta trasformabilità soggetti a Piani urbanistici attuativi e a Progetti Unitari Convenzionati.

I criteri per determinare l'importo della monetizzazione delle aree oggetto di perequazione urbanistica sono esplicitati all'interno del "Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 153 del 25.11.2021.

Nello specifico l'articolo 5 - Criteri di monetizzazione, comma 1b) recita: "Il corrispettivo economico relativo alla monetizzazione delle aree oggetto di perequazione urbanistica interessate dalla mancata cessione all'Amministrazione Comunale è pari al valore venale delle medesime".

Per l'importo della monetizzazione delle aree oggetto di perequazione si fa riferimento al solo Valore delle aree **Va** calcolato con le modalità della FAQ "Monetizzazione dei servizi".

* * *

ARTICOLI DA 111 A 121 - SCOMPUTO DELLE AREE A SERVIZI #16

D. Il valore delle aree a servizi riferibili al D.M. 1444/1968 può essere scomputato da quanto dovuto in relazione agli oneri di urbanizzazione primaria e agli oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dalla realizzazione degli interventi edilizi successivi?

R. Lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è ammesso per l'importo riferito ai lavori di realizzazione delle dette opere pubbliche (articolo 16 comma 2 del DPR n. 380/2001; articolo 191 commi 5 e 11 della legge regionale n. 65/2014) o, in coerenza, per l'importo riferito alla monetizzazione dei medesimi lavori. La possibilità di scomputare l'importo delle opere pubbliche o della loro monetizzazione è definito in convenzione. La legge non consente di portare in detrazione anche il valore delle aree corrispondenti: queste ultime devono essere cedute gratuitamente al Comune, come prevede espressamente l'articolo 28 comma 5 della legge n. 1150/1942.

In alternativa al trasferimento effettivo di proprietà, può essere costituito il diritto gratuito di uso pubblico sulle aree in questione, che rimarranno pertanto di proprietà privata ma saranno destinate a funzioni di interesse generale, consentendo alla collettività di usufruirne in modo libero e diretto secondo le destinazioni per le quali furono progettate e realizzate. L'istituzione del diritto di uso pubblico non dà parimenti diritto allo scomputo del valore del diritto istituito, in quanto sostituisce l'obbligo originario di cedere le aree al Comune per il quale, come già detto, non è prevista alcuna detrazione da quanto dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

* * *

ARTICOLI DA 111 A 121 – CONTRIBUTO STRAORDINARIO #16

D. Vorrei sapere quando è dovuto il contributo straordinario

R. L'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce che il soggetto privato, in conseguenza al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, eroghi al Comune un importo, definito "contributo straordinario" per la realizzazione di opere pubbliche e servizi nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Il contributo straordinario è calcolato secondo i disposti dell'art. 5.2 del "Regolamento Comunale per la determinazione e corresponsione del contributo di costruzione e delle sanzioni in materia edilizia".

Ai sensi del medesimo articolo 5.2 di Regolamento la debenza del contributo straordinario è contenuta nell'atto di formazione dello strumento di pianificazione urbanistica (testo del deliberato), che attesta l'interesse pubblico.

* * *

ARTICOLI DA 111 A 121 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO: VALORE TERRENO ANTE OPERAM #16

D. Nel "Regolamento Comunale per la determinazione e corresponsione del contributo di costruzione e delle sanzioni in materia edilizia" in merito alla determinazione del contributo straordinario si fa riferimento al valore agricolo medio per la quantificazione del valore del terreno prima della trasformazione. Nel caso in cui il terreno in questione non si trovi in area agricola, bensì all'interno del territorio urbanizzato, il valore agricolo medio del terreno, come valore OMI, appare eccessivamente penalizzante rispetto al valore reale del bene. In presenza di un atto di acquisto recente del bene, si può utilizzare il prezzo di compravendita come dato attendibile di attestazione del valore stesso del terreno? Nel caso in cui non fossero intervenuti trasferimenti della proprietà in tempi recenti, che parametro può essere utilizzato per la definizione del valore delle aree in cessione prima della trasformazione, considerato che il valore OMI per terreni agricoli è totalmente fuorviante?

R. Il valore del suolo privo di fabbricati ante operam, è pari al Valore Agricolo Medio (VAM) esclusivamente per i terreni esterni al Perimetro del Territorio Urbanizzato e quindi collocati in zona agricola. Il valore del suolo privo di fabbricati ante operam per i terreni interni al Perimetro del Territorio Urbanizzato è dato dal loro valore venale, che per definizione è il prezzo a cui un bene viene scambiato nel mercato.

Al riguardo potranno essere mediati valori comparabili desumibili da atti pubblici, purché privi di effetti connessi alla realizzazione di interventi in variante urbanistica.

* * *

SOTTOSEZIONE 5 – FATTIBILITÀ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA

STUDI IDRAULICI NEGLI AMBITI AD ALTA TRASFORMABILITÀ #14

D. Buongiorno, intendo procedere ad attuare la previsione di Piano Operativo relativamente ad uno stralcio di un'area ad alta trasformabilità molto ampia in cui il Piano Operativo ha evidenziato situazioni di pericolosità idraulica. Posso procedere a redigere la relazione idraulica prendendo in considerazione solo il mio ambito di intervento?

R. Premesso che la presente risposta è stata redatta previa confronto con gli uffici del Genio Civile di Arezzo, struttura competente sulla verifica degli studi idraulici allegata ai piani urbanistici, si ritiene necessario, in termini generali e anche in caso di attuazione della trasformazione a stralci, la redazione prioritaria di uno studio idraulico unitario sull'intero ambito di trasformazione previsto da Piano Operativo. Ciò per i seguenti motivi:

- uno studio idraulico limitato ad uno stralcio, soprattutto nel caso di interventi di piccole dimensioni, potrebbe portare a considerazioni in merito alla non necessità di prevedere opere idrauliche specifiche in quanto, ad esempio, l'area da edificarsi è circondata da aree non edificate (anche se potenzialmente edificabili). Questo potrebbe gravare i successivi interventi che si trovassero a partire dall'onere di dover realizzare opere idrauliche insostenibili economicamente anche in conseguenza delle edificazioni precedenti;

- le opere previste potrebbero facilmente interessare, per necessità legate al drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore, anche aree oggetto di successivi stralci e, per contro, successivi stralci potrebbero dover impegnare, ai fini del drenaggio, aree che sono state già edificate in virtù dell'attuazione di stralci precedenti.

Valutazioni diverse dovranno essere effettuate direttamente dai proponenti la trasformazione con il Genio Civile e da questo avallati.

* * *

PERICOLOSITÀ IDRAULICA SENZA INDICAZIONE DI BATTENTE #14

D. Buongiorno, devo effettuare un intervento a Palazzo del Pero su un fabbricato che ricade in un ambito a pericolosità idraulica I3. La L.R. 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49" mi impone di effettuare un intervento di sopraelevazione rispetto al battente idraulico. Il problema è che la carta B3.7 di Piano

Strutturale non individua un valore di battente idraulico. Come mi devo comportare?

R. Nel caso in cui sia necessario effettuare interventi di sopraelevazione ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera n) della L.R. 41/2018 in un'area a pericolosità idraulica dove le cartografie di Piano Strutturale non individuano un valore di battente idraulico, si fa riferimento all'art. 18 comma 2 della L.R. 41/2018 che recita:

"2. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali alle mappe di pericolosità e rischio di alluvione di cui al d.lgs. 49/2010, si assume come battente di riferimento, qualora non determinato:

a) il battente corrispondente alla quota in alveo della superficie dell'acqua dell'evento alluvionale poco frequente, valutata rispetto al livello del mare;

b) nei casi in cui non sia determinabile la quota in alveo della superficie dell'acqua dell'evento alluvionale poco frequente, il battente pari a 2 metri".

Il battente corrispondente alla quota in alveo della superficie dell'acqua dell'evento alluvionale poco frequente potrà essere determinato da relazione idraulica a firma di professionista competente. Al battente dovrà essere aggiunto, ai fini di determinare il valore della sopraelevazione un franco di 30 cm se l'evento alluvionale è imputabile al reticolo idrografico secondario e di 50 cm se l'evento alluvionale è imputabile al reticolo idrografico principale.

* * *

SOTTOSEZIONE 6 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

ART. 129 - PIANI ATTUATIVI E PROGRAMMI IN CORSO #7

D. Un mio cliente sta acquistando un immobile nella zona ex interporto tra Chiani ed Indicatore (dove c'è il mercato Ortofrutticolo) e vorrebbe trasferirci la sua attività industriale. Ha necessità di impianti che vorrebbe installare su un locale esterno, da fare per l'occasione.

La zone nel P.O. mi rimanda all'articolo 129 (piani urbanistici attuativi vigenti) e non capisco sinceramente se posso fare l'intervento in addizione per il locale tecnico che dicevo sopra. Chiedo un chiarimento al riguardo.

R. Nei piani attuativi e programmi in corso, come l'area del nuovo scalo merci, gli strumenti (sia il RU che il PO) hanno riconfermato la precedente pianificazione (di PRG).

La norma a cui fare riferimento è quindi quella del Piano Particolareggiato dell'epoca, salvo varianti allo stesso che siano intervenute successivamente.

* * *

ART. 129 - PIANI E PROGRAMMI IN CORSO #9

D. In relazione ad un'area individuata nel PO come "Piani Attuativi vigenti e programmi in corso" mi pare che le NTA-PO non riportino una disciplina per gli edifici ultimati, se non l'art. 22: Interventi sempre ammessi. Chiedo effettivamente quale sia tale disciplina.

R. Si conferma la lettura: sugli edifici realizzati a seguito di piani attuativi e programmi in corso si applica l'art. 22. Unica eccezione prevista è per i PUC in quanto specificatamente normati all'art. 8 comma 7 NTA-PO.

* * *

ART. 129 - PIANI E PROGRAMMI IN CORSO #10

D. Quali sono gli interventi attuabili sugli edifici realizzati a seguito di piani attuativi approvati in forza dei precedenti strumenti urbanistici e ricompresi dal PO in piani e programmi in corso?

R. Sui suddetti edifici è possibile operare esclusivamente con l'art. 22 delle NTA del PO

* * *

NORMATIVA URBANISTICA/EDILIZIA

ART. 143 - LR 65/2014: VARIANTI IN VIGENZA DEL PO A TITOLI EDILIZI FORMATISI CON IL RU #4

D. Sono titolare di un Permesso di costruire rilasciato ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014, in vigenza del precedente Regolamento Urbanistico, per un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio inquadrato come intervento

di ristrutturazione edilizia ricostruttiva. L'intervento è ancora in corso ed il titolo edilizio è ancora valido. Tenuto conto che al medesimo edificio, con l'entrata in vigore del Piano Operativo viene attribuita la possibilità di effettuare un'addizione volumetrica nella misura di 30 mq, con la presente chiedo quanto segue:

- a) se l'edificio possa considerarsi edificio esistente, anche se non ancora ultimato;
- b) se è possibile ottenere un Permesso di Costruire in variante per poter effettuare contestualmente l'intervento di addizione volumetrica assentito dal PO

R.

a) L'edificio può considerarsi esistente, in base a quanto disposto dall'art. 21 delle NTA-PO che recita: per edificio esistente si intende un manufatto che abbia legittimità edilizia i cui lavori siano iniziati entro la data di entrata in vigore del Piano Operativo ancorché non dichiarato abitabile o agibile;

b) L'addizione volumetrica in variante ad un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva determina un nuovo intervento qualificabile quale "sostituzione edilizia" come definita dall'art. 134 della LR 65/2014, con contestuale aumento di SE. Quindi l'intervento richiesto sarà assentibile solo se questo è consentito dal nuovo strumento urbanistico ovvero dallo strumento vigente al momento di formazione del nuovo titolo.

c) Sono possibili, per contro, modifiche in corso d'opera, che richiedono la conformità allo strumento urbanistico precedente ovvero il RU solo se queste possono essere inquadrabili come varianti non essenziali ai sensi dell'art. 197 della LR 65/2014;

* * *

ART. 3 DEL D.P.R. 380/2001 : EXTRASPESSORI, VOLUME, SE #9

D. Mi permetto di porre un quesito che tratta la possibilità di derogare il maggior spessore delle murature (oltre 30 cm) finalizzate alla riduzione dei consumi energetici come previsto dalla normativa regionale (DPGR 39/R/2018). Premesso che l'art.14 del Dlgs 102/2014 è stato abrogato, dalla lettura del provvedimento n. 758/2022, al punto e) sembra possibile ottenere la deroga rimanendo nell'ambito della Ristrutturazione solo se finalizzata, tra le altre, all'efficientamento energetico:

e) Il caso di intervento di demolizione e ricostruzione che prevede un aumento del volume in ricostruzione, che determina un'eccedenza rispetto a quello necessario per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, è da ricondurre a intervento di sostituzione edilizia come definita dall'art. 134 della L.R. n. 65/2014 e a nuova edificazione, ex art. 3 c. 1 lett. e1 del DPR n. 380/2001, in quanto escluso dall'intervento di ristrutturazione edilizia ex art. 3. comma 1 lett. d) del DPR n. 380/2001, per espressa previsione normativa.)

R. L'extraspessore in funzione del contenimento dei consumi energetici è possibile farlo rientrare tra gli aumenti volumetrici compresi nella ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del DPR 380/2001.

Come è possibile non farlo rientrare nel calcolo della SE in base al DPGR 39/R/2018.

Non è ritenuto possa operare per derogare da tutti gli altri parametri (come da art. 14 c 6 D Lgs 102/2014 abrogato)

* * *

L.122/1989 - GARAGE PERTINENZIALE #14

D. Buongiorno, il mio quesito è legato alla conferma che mi richiede il Notaio stesso, se un Garage pertinenziale costruito nel 2001 con la legge 122/89 e vincolato con atto pubblico ai sensi dell'art. 9 della medesima legge, possa essere venduto separatamente dall'appartamento di cui è pertinenza, purché chi lo compri lo vincoli di nuovo al proprio appartamento sempre tramite atto pubblico. Chiedo conferma di questo e del fatto che io possa operare direttamente con il contratto, senza bisogno di pratiche o nulla-osta da parte della Amministrazione Comunale.

R. Il garage pertinenziale realizzato ai sensi del comma 1 dell'articolo 9 della legge n. 122/1989, può essere venduto separatamente dall'unità immobiliare principale. E' essenziale che venga in ogni caso mantenuta la destinazione esclusiva a parcheggio e che il parcheggio stesso sia adibito a pertinenza di un'altra unità immobiliare situata nello stesso Comune. Questa possibilità di vendita separata è stata introdotta a partire dal 10 febbraio 2012, a opera del decreto-legge n. 5 del 9 febbraio 2012 che ha inteso ridurre gli oneri amministrativi per i cittadini e per le imprese, per fronteggiare la situazione di crisi economica internazionale che al tempo era in corso. La nuova norma, come si desume dalla sua chiara formulazione letterale, si applica anche ai garage costruiti prima della sua entrata in vigore, cioè quando era esplicitamente vietato vendere i parcheggi pertinenziali separatamente dalle unità immobiliari principali.

Pertanto, la vendita separata è possibile anche nel caso in cui, in base al titolo edilizio originario rilasciato prima del 10 febbraio 2012, il garage sia attualmente vincolato come pertinenza dell'appartamento di riferimento; la vendita è

inoltre possibile anche se il vincolo pertinenziale sia formalizzato in convenzioni o in atti d'obbligo precedenti al 10 febbraio 2012. Per quanto riguarda l'autorizzazione del Comune, questa è riferita solamente ai parcheggi realizzati su terreni comunali in diritto di superficie (previsti dal comma 4 dell'articolo 9) e non ai parcheggi pertinenziali disciplinati dal comma 1 dello stesso articolo 9.

* * *

APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 15 DEL "REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE E CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO E DELLE SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA" #16

D. Chiedo indicazioni sull'applicazione dell'art. 15 del regolamento delle sanzioni del comune di Arezzo riguardante il danno ambientale, in quanto sto redigendo una consulenza tecnica su un immobile dotato di licenza edilizia ma non di autorizzazione paesaggistica. Nello specifico ho necessità di capire quale sia il costo del danno ambientale da corrispondere al Comune per la sanatoria paesaggistica.

R. Ai sensi dell'articolo 15 "Indennità risarcitoria per danno ambientale" del "Regolamento comunale per la determinazione e corresponsione del contributo e delle sanzioni in materia edilizia" (cita): "Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione". L'indennità risarcitoria è calcolata come percentuale sul valore d'estimo dell'unità immobiliare maggiorata o meno in ragione della tipologia di abuso determinata ai sensi della L. 47/1985 (vedi commi 1-a, 1-b, 1-c dell'articolo 15). Solo per categorie di abuso riconducibili alla Tipologia 7 della L. n. 47/1985 il profitto viene stabilito in € 258,00 per ogni singola categoria di opere "valutabili in via autonoma".

In sostanza il valore dell'indennità deve essere calcolato come segue:

tipologie 1/2/3 ai sensi della L. 47/1985: $3\% \times \text{rendita catastale} \times 105\% \times \text{coefficiente di categoria} \times \text{maggiorazione in relazione alla categoria indicata all'art. 15 comma 1-a del Regolamento (75\% per abusi inquadrabili nella Tipologia 1 della L. n. 47/1985, 50\% per abusi inquadrabili nella Tipologia 2 della L. n. 47/1985, 25\% per abusi inquadrabili nella Tipologia 3 della L. n. 47/1985)}$;

tipologia 4 ai sensi della L. 47/1985: $3\% \times \text{rendita catastale} \times 105\% \times \text{coefficiente di categoria}$;

tipologie 5 e 6 ai sensi della L. 47/1985: $2,25\% \times \text{rendita catastale} \times 105\% \times \text{coefficiente di categoria}$.

Alle somme come sopra determinate si applica:

- la maggiorazione di 1/3 nel caso di interventi realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- la maggiorazione di 1/2 nel caso di interventi realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica.

Si precisa che la rendita catastale deve risultare da nuovo accatastamento effettuato a seguito dei lavori non autorizzati dal punto di vista paesaggistico mentre il coefficiente di categoria è determinato dalla normativa come segue:

- fabbricati abitativi con agevolazione prima casa: rendita catastale X 115,5;
- fabbricati appartenenti alle categorie catastali A e C (sono escluse le categorie A/10 e C/1): rendita catastale X 126;
- fabbricati in categoria catastale A/10 (uffici) e gruppo D: rendita catastale X 63
- fabbricati in categoria catastale C/1 (negozi botteghe) e gruppo E: rendita catastale X 42,84;
- terreni agricoli: reddito dominicale X 112,5.

In caso ogni caso l'indennità risarcitoria non potrà essere inferiore:

- a € 775,00 per abusi inquadrabili nelle tipologie 1/2/3/4 ai sensi della L. 47/1985;
- a € 645,00 per abusi inquadrabili nella tipologia 5 e 6 ai sensi della L. 47/1985;
- a € 387,00 per abusi inquadrabili nella tipologia 7 ai sensi della L. 47/1985.

* * *

CONTRIBUTO STRAORDINARIO: VALORE TERRENO ANTE E POST OPERAM #16

D. Il valore del terreno ante e post operam è lo stesso o vanno fatte valutazioni relative all'aumento del valore del bene a seguito della trasformazione, oltre al costo stesso della trasformazione che viene calcolato a parte con valori assegnati?

R. Da un punto di vista puramente giuridico il valore del terreno ante e post operam non è lo stesso, in quanto, in seguito alla variante o alla deroga, l'area ha acquisito uno stato di diritto (l'edificabilità) che gli conferisce utilità oggettivamente maggiori rispetto alla condizione precedente, quando non era affatto prevista l'edificabilità (in caso di variante) o era prevista un'edificabilità in misura inferiore (in caso di deroga).

Al riguardo l'art. 5.2 del "Regolamento Comunale per la determinazione e corresponsione del contributo di costruzione e delle sanzioni in materia edilizia" dispone che il contributo che è conseguente al maggior valore generato dall'intervento è valutato quale valore di trasformazione dell'immobile, dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio dopo la trasformazione ed il valore di mercato iniziale del prodotto edilizio esistente, a meno del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione medesima.

Tale maggior valore è predeterminato dal Regolamento medesimo nella misura del 15% della differenza tra il valore finale e il valore iniziale.

* * *

CONTRIBUTO STRAORDINARIO: SCOMPUTO ECCELENZE #16

D. Come detto in precedenza, il contributo straordinario viene calcolato con valori parametrizzati. L'eventuale eccedenza del contributo straordinario reperito rispetto a quello dovuto può essere portata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare. Le stesse sono calcolate con computo metrico estimativo. Il contributo straordinario si calcola, invece, su valori parametrizzati. Come si risolve, pertanto, la presenza di due metodi di calcolo distinti nella valutazioni di voci diverse ma entrambe scomputabili?

R. Lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è ammesso solo per l'importo riferito ai lavori di realizzazione delle dette opere pubbliche (articolo 16 comma 2 del DPR n. 380/2001; articolo 191 commi 5 e 11 della legge regionale n. 65/2014). La legge non consente di portare in detrazione anche il valore del contributo straordinario: quest'ultimo deve essere corrisposto al Comune in forma di versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, oppure sotto forma di cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche, come prevede espressamente l'articolo 16 comma 4, lettera d-ter), del DPR n. 380/2001.

* * *