



LE REGOLE DEL GIOCO

Semplificazione dei procedimenti edilizi

**VARIANTE FORMALE A CARATTERE REDAZIONALE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 19
DELLA LRT 65/2014.**

**Relazione del Responsabile del Procedimento ai fini
dell'adozione**

PREMESSA

Quella che si illustra nelle pagine a seguire è una variante normativa, dai contenuti essenzialmente tecnici, che nascono in gran parte dall'adeguamento a strumenti legislativi e normativi sovraordinati.

Le modifiche sono divise in tre capitoli.

Il primo e più consistente è il recepimento del Regolamento 64/R, ed in generale l'adeguamento dei parametri urbanistici e delle categorie di intervento; il secondo comprende una serie di semplificazioni a passaggi procedurali particolarmente complessi; il terzo gruppo interviene su aspetti più di dettaglio, come la disciplina della sosta e alcune tipologie di annessi agricoli.

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

ADEGUAMENTI ALLA LEGISLAZIONE REGIONALE

Una serie di modifiche al RU vigente nasce dal recepimento dei parametri urbanistici ed edilizi, e delle definizioni tecniche contenute nel Capo II del “Regolamento di attuazione dell’articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”, di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R, e sue successive modificazioni e/o integrazioni.

Le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni sono desunte dall’Allegato A - Definizioni termini di riferimento di cui al medesimo DPGR.

Scompaiono quindi dal Regolamento Urbanistico una serie di definizioni che negli ultimi tempi, specie dopo l’entrata in vigore del 64/R che prevedeva una entrata in vigore “automatica” dei nuovi parametri decorso un anno dalla approvazione, avevano creato una quantità di difficoltà interpretative e di contenzioso.

Le categorie di intervento, invece, sono definite dalla Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 - Norme per il governo del territorio, e ad essa si è fatto riferimento.

Questa parte incide sugli articoli 17 e 18.

Un altro capitolo che in gran parte viene ricondotto alla disciplina regionale riguarda le aree agricole, con la recentissima entrata in vigore del “Regolamento di attuazione dell’articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale” di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 agosto 2016, n. 63/R. La Regione introduce una serie di disposizioni specifiche che superano gli strumenti urbanistici locali, e che sono state recepite nel Regolamento Urbanistico con una ulteriore semplificazione normativa.

Questa parte incide sugli articoli 17 e 18.

Inoltre, si coordina il RU del Comune di Empoli con la normativa nazionale in materia di distanza tra fabbricati, in particolare il “Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 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 del 1967”, il quale impone 10 metri tra pareti finestrate mentre ad oggi il RU prevede 10 metri tra pareti di edifici antistanti, con un forte condizionamento della edificabilità in zone sature.

Questa parte incide sull’articolo 9.3.

L’adozione dei parametri regionali comporta anche l’adeguamento di alcuni articoli per conservare delle specificità del Comune di Empoli, nei limiti di quanto consentito dall’art. 31, “Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche”, del Capo III del citato DPGR 64/R 2013.

Rientrano tra queste le seguenti specifiche:

Art. 8.1 - Piano sottotetto - Si specifica che non sono ammesse intercapedini a copertura di spazi sottotetto; questo per evitare realizzazioni nelle quali, rimuovendo un controsoffitto, si otterrebbe da un sottotetto un piano abitabile non legittimo.

Artt. 8.3 Superficie accessoria e 8.4 Sagoma - Si introducono alcune specifiche sui seminterrati e sugli abbaini.

Art. 11.1 - Serra solare - Viene introdotta una definizione della Serra Solare, prevista dalla legislazione regionale in deroga ai parametri urbanistici, ma che ad oggi non aveva nessuna specifica dando adito a proposte prettamente edilizie, e non caratterizzate (come invece deve essere) da una mera funzione di risparmio energetico.

Art. 11 ter - Opere, interventi e manufatti pertinenziali - viene introdotta una definizione articolata delle opere e manufatti pertinenziali; dalle recinzioni, agli impianti sportivi privati, le piscine, i volumi secondari ed accessori.

Art. 18.5.1 - Disposizioni in merito alla sostituzione edilizia - Si introduce un massimo di incremento nella sostituzione edilizia; si deve tenere conto che oggi la sostituzione edilizia include la demolizione di un edificio, e la sua ricostruzione con anche ampliamenti. In alcune aree succedeva che un lotto fosse occupato da un piccolo manufatto, avendo però un indice che consentiva la costruzione di volumi molto maggiori, il tutto nella categoria della sostituzione edilizia, quindi pagando oneri di urbanizzazione più bassi. Con la proposta invece si avrebbe sostituzione edilizia fino a un incremento del 100% dell'esistente, e nuova costruzione per la quota eccedente.

Art. 55 - Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo - Negli "Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo" il RU vigente impone, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione (ristrutturazione ricostruttiva) il rispetto di alcuni parametri urbanistici quali rapporto di copertura, altezze massime etc. Ciò risulta in contrasto con la Legge Regionale 65/2014, la quale ammette la ristrutturazione ricostruttiva come "...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...", quindi si propone di ammettere la ricostruzione a parità di parametri con l'esistente, ovvero in diminuzione rispetto ad essi.

SEMPLIFICAZIONI PROCEDURALI

Vi sono altre modifiche il cui denominatore comune è la semplificazione e lo snellimento dei procedimenti edilizi, che alla luce dei primi anni di esperienza applicativa del RU risultano condizionati ed appesantiti da passaggi obbligati.

Sono compresi in questo gruppo:

Art. 46 - Modalità d'intervento e art. 100.2 - E' stata eliminata la norma che prevedeva, per gli edifici soggetti a gradi di protezione, di poter superare le limitazioni della categoria di

protezione previa parere preventivo dell'Ufficio Tecnico. Questo passaggio comporta una discrezionalità che non può competere ad un organo tecnico.

Considerando, allora, che la normativa relativa agli edifici tutelati è in corso di riscrittura, a seguito di una specifica convenzione con l'Università degli Studi di Firenze, si è ritenuto intanto di rimuovere questo dispositivo, e di consentire gli interventi del grado di protezione meno restrittivo senza il ricorso al parere preventivo, ma rimettendosi sempre ad una completa valutazione progettuale da parte del Tecnico progettista.

Art. 54 - Modalità d'intervento - In questo caso si è introdotto un meccanismo che consente di superare l'automatismo in base al quale, oltre ai 1.200 mq (nel caso di ristrutturazione urbanistica) o 1.500 mq (nel caso di ristrutturazione edilizia) si rende obbligatorio il ricorso ad un Piano Attuativo.

Questa condizione appesantisce in modo sostanziale le procedure, con un aggravio per il privato ma anche per il pubblico, e non sempre corrisponde ad una reale esigenza di tutela dell'interesse pubblico. Si è quindi ritenuto che tale interesse debba essere verificato a cura della Giunta e che, se non ci sono urbanizzazioni da realizzare, aree da cedere o comunque interessi pubblici da regolare non sia necessario ricorrere ad un Piano Attuativo ma sia sufficiente l'intervento diretto.

Artt. 65.3, 65.4, 66.2, 66.3, 67, 67.2, 71.2 - In tutti i casi nei quali il RU prevedeva la seguente dizione: "Nel caso in cui il Regolamento urbanistico non indichi spazi idonei ad assicurare il rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute..." si è introdotta una dizione che permette di monetizzare le aree non cedute anche qualora graficizzate, previa verifica degli standards di zona e parere favorevole della Giunta.

Art. 75.4 - Patrimonio edilizio esistente - Si abolisce l'obbligo di procedere mediante Piano di Recupero nel caso di complessi edilizi superiori ai 400 mq. Questa norma appare in contrasto con un principio generale, in base al quale si ha un Piano di Recupero dove c'è un'area di degrado individuata dallo strumento urbanistico. Inoltre comporta un aggravio procedurale non giustificato da interesse pubblico, perché in zona agricola spesso non si localizzano superfici a standard o altre dotazioni pubbliche che non siano legate all'insediamento stesso.

ALTRE MODIFICHE E SEMPLIFICAZIONI

Vi sono poi alcune ulteriori modifiche, nate da sollecitazioni raccolte nel corso del processo di confronto con gli Ordini e i Collegi professionali, nonché dalla esperienza e dalle sollecitazioni raccolte nel tempo dagli Amministratori e dagli Uffici, con le quali si mettono a punto alcune norme relative alle dotazioni per la sosta, alla detenzione amatoriale di cani e cavalli, ad alcune modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Seguendo il testo delle Norme di Attuazione, si evidenzia:

Art. 15 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi - Si elimina l'obbligo di rispettare gli standard di parcheggio della nuova costruzione nel caso di ristrutturazione che interessi un intero edificio, come era oggi. Inoltre, si introduce la possibilità di monetizzare le

superfici a parcheggio, a determinate condizioni, anche in zone di tipo D (produttive) oltre alle zone A e B come era già previsto oggi.

Art. 130 - Dotazione, quantità e caratteristiche dei parcheggi e del verde alberato - Si elimina la limitazione a 400 mq. per consentire l'abbattimento delle dotazioni di parcheggio a servizio delle medie strutture di vendita che abbiano carattere rurale, che appariva in contrasto con la definizione di "media struttura di vendita" che per legge è compresa tra i 300 e i 1.500 mq.

Art. 75.3 quater - Detenzione e allevamento amatoriale di cani e cavalli - Sono introdotte alcune specifiche tecniche sugli annessi per il ricovero di cani e cavalli.

Art. 75.4 - Patrimonio edilizio esistente - Si propone di ridurre leggermente la dimensione dell'area di traslazione, cioè l'ambito nel quale è ammesso spostare un edificio nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

Art. 75.4.1 - Autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati - Si propone di cancellare la norma che in zona agricola, nel caso di autorimesse interrate, vietava la realizzazione di rampe di accesso fuori dall'area di sedime del fabbricato, limitando quasi del tutto la possibilità di realizzare autorimesse interrate.

CONTRIBUTI INOLTRATI IN SEDE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

In ottemperanza della legge regionale LRT 65/2014, per la definizione dell'atto di variante è stato effettuato l'avvio del procedimento, nel rispetto dell'art. 17 della citata legge regionale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 19 ottobre 2016.

Nella stessa sede, ed in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3ter della LRT 10/2010, l'autorità procedente ha richiesto all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, al fine di verificare che tale variante non comporti impatti sull'ambiente, trasmettendo in data 25 ottobre 2016 Prot. n. 66525 all'autorità competente una relazione motivata.

Gli Enti ed organismi pubblici ai quali è stato richiesto un contributo tecnico sono i seguenti:
REGIONE TOSCANA Dipartimento delle Politiche Ambientali e Territoriali Area Pianificazione del Territorio
UNIONE DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO EMPOLESE VALDELSA Settore Viabilità, Edilizia e Trasporti, Pianificazione Territoriale
CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE Dipartimento I Promozione del Territorio Urbanistica e Ambiente.

In data 4 novembre 2016 con prot. n. 68926 è pervenuta nota della Città Metropolitana di Firenze, con la quale si evidenzia che dalla documentazione resa disponibile la variante in oggetto *“risulta coerente con i principi d'uso del territorio contenuti nello Statuto del PTCP”*.

In data 11 novembre 2016 con proto n. 70729, è pervenuta nota della Regione Toscana, con la quale *“non si rilevano in questa fase particolari problematiche o criticità da segnalare”*, rimandando la formulazione di un vero e proprio contributo/osservazione in fase di adozione della variante stessa.

In data 15 novembre 2016 prot. n. 71675 è pervenuta nota dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa con la quale si specifica che l'Unione non ha attualmente tra le proprie competenze la programmazione e pianificazione urbanistica del territorio ed è impossibilitata ad esprimere un parere in merito e, pertanto, per tutto quanto attiene dette materie è necessario far riferimento alla Regione Toscana e alla Città Metropolitana di Firenze ai cui pareri di conseguenza si rimanda.

ESCLUSIONE DALLA VAS

Né l'autorità competente né gli altri enti interessati hanno formulato richieste di modifica o integrazione al documento preliminare o alla documentazione predisposta dall'ufficio tecnico, allegata alla deliberazione di avvio del procedimento di variante.

Considerato che la variante in oggetto è qualificabile come variante formale, a carattere redazionale, che non modifica la disciplina di piano già sottoposto a VAS e non comporta impatti sull'ambiente, l'autorità competente con determinazione dirigenziale UER n. 11 del 14 novembre 2016 ha formulato la decisione finale di esclusione a VAS della variante in oggetto.

DEPOSITO INDAGINI GEOLOGICHE

Il deposito dell'atto urbanistico all'Ufficio della regione Toscana - Genio Civile di Firenze non risulta necessario, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 3 comma 4 del Regolamento Regionale 53/R, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 25 ottobre 2011; il deposito quindi è sostituito dalla certificazione del Responsabile del Procedimento che attesta la non necessità di nuove indagini geologiche oltre quelle precedentemente effettuate in occasione della approvazione del secondo Regolamento Urbanistico.

CONCLUSIONI

Viste tutte le considerazioni espresse nei capitoli precedenti, si attesta che la Variante in esame può proseguire il suo iter ai sensi del comma 1 e segg. dell'art. 19 della Legge Regionale 65/2014.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Arch. Paolo Pinarelli
(firmato digitalmente)

COMUNE DI EMPOLI

Dirigente dei Servizi Tecnici
Via G. del Papa, 41 - EMPOLI
tel. 0571 757504 - cell. 334 3845034