

# **Rettifica di errori materiali riscontrati negli elaborati del 2° Regolamento Urbanistico come modificato con delibera consiliare n. 49 del 20.06.2017**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **1. Premessa**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.06.2017, esecutiva, sono state assunte le determinazioni sulle osservazioni pervenute ed è stata contestualmente approvata la variante a carattere redazionale alle Norme Tecniche del 2° Regolamento Urbanistico, divenuta efficace dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 32 del 09/08/2017.

Successivamente, i tecnici dell'Ufficio Urbanistica hanno riscontrato la presenza negli elaborati approvati di alcuni errori materiali nella articolazione testuale delle norme, tali da rendere ambigua l'interpretazione della volontà che con chiarezza è stata espressa dal Consiglio Comunale nell'approvare le controdeduzioni alle osservazioni e quindi il Regolamento Urbanistico modificato.

Si ha errore materiale, secondo la giurisprudenza, allorché: *"...l'imperfezione descrittiva sia ravvisabile senza dar luogo ad un'attività di interpretazione della volontà dell'Amministrazione..."* (Consiglio di Stato, sezione V, 7 aprile 2004, n. 1968)

La Legge Regionale 65/2014, "Norme per il governo del territorio", disciplina il caso in esame all'art. 21:

#### **Art. 21**

##### **- Aggiornamenti del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali**

*1. I soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, provvedono all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica purché non comportante conseguenze sulle discipline, oppure alla correzione di errori materiali in essi contenuti mediante un'unica deliberazione.*

*2. Ciascun soggetto di cui all'articolo 8, comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali di cui al medesimo comma, la deliberazione di aggiornamento o di correzione il cui avviso è pubblicato sul BURT.*

Le incongruenze rilevate si riferiscono a due articoli, il 15 ed il 130, entrambi relativi alla disciplina dei parcheggi privati in relazione agli interventi edilizi; con il presente provvedimento se ne propone quindi la correzione con le modalità di seguito descritte.

## 1. Art. 130

Il testo dell'art. 130, ed in particolare il punto 2, è stato modificato una prima volta in sede di adozione, e una seconda volta in sede di controdeduzione alle osservazioni.

La sovrapposizione tra il testo previgente e quello adottato, evidenziata mediante formattazione del testo (barrato = testo cancellato, rosso = testo aggiunto) è la seguente:

2. Per le medie strutture di vendita:

- a) Le aree per la sosta stanziale sono dimensionate nella misura prevista dal presente articolo, comma 1, capoverso a);
- b) le aree a parcheggio per la sosta di relazione delle Medie Strutture di Vendita sono dimensionate almeno nella misura minima di mq. 1,50 per ogni mq. di ~~s~~Superficie di vendita (Sv) prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mq. di ulteriori superfici ~~utili~~ coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

Le dotazioni indicate al precedente punto b) possono essere abbattute quando l'esercizio abbia carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare). ~~Tali strutture sono identificate in quelle fino a mq. 400 di superficie di vendita.~~

~~Nel caso in cui la struttura abbia una superficie di vendita maggiore di mq. 400 la dotazione di cui al precedente punto b) non potrà essere abbattuta e la dotazione minima di parcheggi è dovuta per l'intera ~~s~~Superficie di vendita (Sv).~~

In ogni caso la dotazione necessaria di parcheggi in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza e le percentuali di abbattimento sono definite dalle tabelle allegate che formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

In sede di controdeduzione alle osservazioni, accogliendo parzialmente alcune osservazioni (la n. 1 del 22/12/2016 e la n. 49 del 16/05/2016) sull'argomento, che chiedevano di riproporre un limite dimensionale alle strutture classificabili di "carattere rionale", il testo è stato ulteriormente modificato giungendo alla versione che segue (sovrapposizione tra testo adottato e testo approvato dopo le osservazioni):

2. Per le medie strutture di vendita:

- a) Le aree per la sosta stanziale sono dimensionate nella misura prevista dal presente articolo, comma 1, capoverso a);
- b) le aree a parcheggio per la sosta di relazione delle Medie Strutture di Vendita sono dimensionate almeno nella misura minima di mq. 1,50 per ogni mq. di ~~s~~Superficie di vendita (Sv) prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

Le dotazioni indicate al precedente punto b) possono essere abbattute quando l'esercizio abbia carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare).

Le dotazioni indicate al precedente punto b) possono essere abbattute quando l'esercizio **non superi i 600 mq. di superficie di vendita, ed** abbia carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare). ~~Tali strutture sono identificate in quelle fino a mq. 400 di superficie di vendita (Sv).~~ **Tale condizione dovrà essere attestata da una specifica relazione di previsione dei flussi di utenza in relazione allo stato dei luoghi ed alla tipologia di attività insediata.**

~~Nel caso in cui la struttura abbia una superficie di vendita maggiore di mq. 400 la dotazione di cui al precedente punto b) non potrà essere abbattuta e la dotazione minima di parcheggi è dovuta per l'intera superficie di vendita (Sv).~~

In ogni caso la dotazione necessaria di parcheggi in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza e le percentuali di abbattimento sono definite dalle tabelle allegate che formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Senza ricostruire tutto l'iter della Variante, appare evidente dalla ricostruzione testuale quale sia stata l'evoluzione dell'orientamento che ha portato alla stesura finale.

Il tema è la facoltà di "abbattere" (ovvero azzerare) le dotazioni per la sosta di relazione legate alla costituzione di medie strutture di vendita, originate da nuovi interventi edilizi. Si ricorda che le medie strutture di vendita sono per legge quelle aventi superficie di vendita compresa tra i 300 ed i 1.500 mq.

Nel testo previgente, la facoltà di abbattimento era limitata a strutture aventi due caratteristiche: "carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare)", e superficie di vendita non superiore a 400 mq.

Nel testo adottato la condizione di cui sopra è limitata al "carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare)", mentre scompare la limitazione a 400 mq di superficie di vendita; se ne deduce che la facoltà di abbattere le dotazioni di sosta di relazione può essere estesa a tutte le medie strutture di vendita.

Nel testo successivo alle osservazioni, e quindi definitivo, la condizione di cui sopra conferma la necessità di un "carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare)", rafforzandola con l'introduzione di un ulteriore comma: "Tale condizione dovrà essere attestata da una specifica relazione di previsione dei flussi di utenza in relazione allo stato dei luoghi ed alla tipologia di attività insediata." Si reintroduce, però (ed è questo l'esito dell'esame delle Osservazioni n. 1 del 22/12/2016 e n. 49 del 16/05/2016) un limite dimensionale, non più di 400 mq ma di 600 mq.

La ratio del provvedimento appare chiara e, dalla ricostruzione delle fasi che ne determinano la versione finale, appare chiara la volontà sottesa alle modifiche prodotte; disciplinare una facoltà di deroga alla norma generale che impone determinate dotazioni di sosta di relazione alle medie strutture commerciali, o in altre parole circoscrivere i casi nei quali si ammette la riduzione fino al completo abbattimento di tali dotazioni.

Tale dispositivo, ad una lettura attenta, sembra quasi essere contraddetto dal comma seguente al testo esaminato, comma già presente nel testo previgente e non modificato dalle successive stesure, che recita:

In ogni caso la dotazione necessaria di parcheggi in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza e le percentuali di abbattimento sono definite dalle tabelle allegate che formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

La dizione "in ogni caso" sembra prevalere su quanto in precedenza scritto, rimandando alle tabelle allegate al RU le quali ovviamente definiscono le dotazioni di sosta di relazione richieste. E quindi la sequenza dei commi presi in esame potrebbe, secondo tale lettura, vanificare l'intenzione ben chiara di disciplinare una facoltà di deroga rispetto proprio a quelle stesse dotazioni.

La contraddizione in effetti era già presente nel testo previgente, ma non era stata rilevata; oggi, presa coscienza dell'argomento, che è stato peraltro oggetto di un ampio dibattito in Consiglio Comunale, è opportuno precludere possibili incertezze interpretative attraverso una lieve correzione del testo, che si propone nella seguente formulazione:

La dotazione necessaria di parcheggi in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza e le percentuali di abbattimento sono definite dalle tabelle allegate che formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme, rispetto alle quali prevale tuttavia la previsione di cui al capoverso che precede.

Il testo proposto, in sovrapposizione rispetto a quello vigente, è così evidenziato:

~~In ogni caso~~ La dotazione necessaria di parcheggi in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza e le percentuali di abbattimento sono definite dalle tabelle allegate che formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme, **rispetto**

alle quali prevale tuttavia la previsione di cui al capoverso che precede.

La dizione correttiva quindi non fa altro che risolvere l'apparente contraddizione tra i due commi che, ad una lettura pedissequa, potrebbe costituire motivo per mettere in discussione la volontà chiaramente espressa dal Consiglio Comunale che ha approvato il testo definitivo delle NtA.

## 1. Art. 15

Il testo dell'art. 15, ed in particolare i primi tre commi, è stato modificato in sede di adozione, e non ha subito ulteriori modifiche in sede di controdeduzione alle osservazioni.

La sovrapposizione tra testo previgente e testo adottato, evidenziata mediante formattazione del testo (barrato = testo cancellato, rosso = testo aggiunto) è la seguente:

Le trasformazioni fisiche di nuova costruzione (NC) ~~e~~ **Ristrutturazione Urbanistica (RU)** ~~e di sostituzione edilizia (SE)~~ devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio **per la sosta stanziale**, coperte o scoperte, ~~con le modalità stabilite dall'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.~~ **in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione**

Le trasformazioni fisiche **che comportano** ~~funzionale e~~ volumetrica devono garantire la realizzazione di parcheggi **per la sosta stanziale**, coperti o scoperti, **calcolato con le stesse modalità di cui al comma precedente con riferimento alla sola porzione in aggiunta.** ~~in misura di un metro quadro per ogni dieci metri cubi di volume utile lordo aggiunto.~~

~~L'ammissibilità di ogni intervento~~ **Gli interventi** sul patrimonio edilizio esistente che comportino ~~incremento del carico urbanistico, derivante da~~ cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari, ~~è~~ **sono** subordinati al soddisfacimento della dotazione di parcheggi **per la sosta stanziale**, nelle quantità e con le modalità del precedente comma, relativamente alle unità **immobiliari** di nuova formazione derivate dal frazionamento e/o dal cambio di destinazione d'uso. ~~Sono fatte salve diverse disposizioni risultanti dalle presenti norme.~~

E' però emersa una possibile difficoltà interpretativa del testo approvato.

Infatti il comma 3, che si riferisce agli "interventi sul patrimonio edilizio esistente", stabilisce l'obbligo di "...soddisfacimento della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale, nelle quantità e con le modalità del precedente comma, relativamente alle unità immobiliari di nuova formazione..." .

Il precedente comma a sua volta rimanda al primo, limitatamente alle sole porzioni in aggiunta: "Le trasformazioni fisiche che comportano addizione volumetrica devono garantire la realizzazione di parcheggi per la sosta stanziale, coperti o scoperti, calcolato con le stesse modalità di cui al comma precedente con riferimento alla sola porzione in aggiunta..."

Il primo comma stabilisce con chiarezza che "...Le trasformazioni fisiche di nuova costruzione (NC) e Ristrutturazione Urbanistica (RU) devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio per la sosta stanziale, coperte o scoperte, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione..."

La lettura coordinata dei tre commi porta a concludere che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono tenuti a soddisfare una dotazione di parcheggi per la sosta stanziale, limitatamente alle unità immobiliari di nuova formazione, in misura pari a un metro quadro ogni dieci metri cubi.

Tuttavia, una lettura pedissequa potrebbe obiettare che, essendo il secondo comma riferito a "...trasformazioni fisiche che comportano addizione volumetrica...", esso non possa applicarsi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente se non quando siano associati ad addizioni volumetriche; mentre la ratio della norma è quella di assoggettare a detto obbligo tutte le trasformazioni che comportano creazione di nuove unità immobiliari, anche se originate da frazionamento o cambio di destinazione d'uso.

Per correggere tale possibile contraddizione si propone di modificare il terzo comma come segue:

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano cambiamento di destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari, sono subordinati al soddisfacimento della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale, nella misura di un metro

quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, relativamente alle unità immobiliari di nuova formazione derivate dal frazionamento e/o dal cambio di destinazione d'uso.

Il testo proposto, in sovrapposizione rispetto a quello vigente, è così evidenziato:

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano cambiamento di destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari, sono subordinati al soddisfacimento della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale, ~~nelle quantità e con le modalità del precedente comma~~ **nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione**, relativamente alle unità immobiliari di nuova formazione derivate dal frazionamento e/o dal cambio di destinazione d'uso.

La dizione correttiva quindi non fa altro che risolvere l'apparente contraddizione che, ad una lettura pedissequa, potrebbe costituire motivo per mettere in discussione la volontà chiaramente espressa dal Consiglio Comunale che ha approvato il testo definitivo delle NtA.

Empoli, 14/11/2017

**Il Responsabile del Procedimento**

Il Dirigente Settore Tecnico

Arch. Paolo Pinarelli

(Firmato digitalmente)

**Prospetto riepilogativo:**

<p><b>Norme Tecniche di Attuazione approvate con D.C.C. n. 49 del 20.06.2017</b></p> <p><b>Testo vigente</b></p>	<p><b>Norme Tecniche di Attuazione – Proposta di rettifica</b></p> <p><b>Testo Sovrapposto (<del>barato</del> = testo cancellato, rosso = testo aggiunto)</b></p>
<p><b>Art. 15 Dotazione di parcheggi privati in relazione agli interventi</b></p> <p><i>(omissis)</i></p> <p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano cambiamento di destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari, sono subordinati al soddisfacimento della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale, nelle quantità e con le modalità del precedente comma, relativamente alle unità immobiliari di nuova formazione derivate dal frazionamento e/o dal cambio di destinazione d'uso.</p>	<p><b>Art. 15 Dotazione di parcheggi privati in relazione agli interventi.</b></p> <p><i>(omissis)</i></p> <p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano cambiamento di destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari, sono subordinati al soddisfacimento della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale, <del>nelle quantità e con le modalità del precedente comma</del> <b>nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione</b>, relativamente alle unità immobiliari di nuova formazione derivate dal frazionamento e/o dal cambio di destinazione d'uso.</p>
<p><b>Art. 130 Dotazione, quantità e caratteristiche dei parcheggi e del verde alberato</b></p> <p><i>(omissis)</i></p> <p>1. Per gli esercizi di vicinato:</p>	<p><b>Art. 130 Dotazione, quantità e caratteristiche dei parcheggi e del verde alberato</b></p> <p><i>(omissis)</i></p> <p>1. Per gli esercizi di vicinato:</p>

<p>(omissis)</p> <p>2. Per le medie strutture di vendita:</p> <p>a) Le aree per la sosta stanziale sono dimensionate nella misura prevista dal presente articolo, comma 1, capoverso a);</p> <p>b) le aree a parcheggio per la sosta di relazione delle Medie Strutture di Vendita sono dimensionate almeno nella misura minima di mq. 1,50 per ogni mq. di Superficie di vendita (Sv), prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.</p> <p>Le dotazioni indicate al precedente punto b) possono essere abbattute quando l'esercizio non superi i 600 mq. di superficie di vendita, ed abbia carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare). Tale condizione dovrà essere attestata da una specifica relazione di previsione dei flussi di utenza in relazione allo stato dei luoghi ed alla tipologia di attività insediata.</p> <p>In ogni caso la dotazione necessaria di parcheggi in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza e le percentuali di abbattimento sono definite dalle tabelle allegate che formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme.</p>	<p>(omissis)</p> <p>2. Per le medie strutture di vendita:</p> <p>a) Le aree per la sosta stanziale sono dimensionate nella misura prevista dal presente articolo, comma 1, capoverso a);</p> <p>b) le aree a parcheggio per la sosta di relazione delle Medie Strutture di Vendita sono dimensionate almeno nella misura minima di mq. 1,50 per ogni mq. di Superficie di vendita (Sv), prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.</p> <p>Le dotazioni indicate al precedente punto b) possono essere abbattute quando l'esercizio non superi i 600 mq. di superficie di vendita, ed abbia carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare). Tale condizione dovrà essere attestata da una specifica relazione di previsione dei flussi di utenza in relazione allo stato dei luoghi ed alla tipologia di attività insediata.</p> <p><del>In ogni caso</del> La dotazione necessaria di parcheggi in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza e le percentuali di abbattimento sono definite dalle tabelle allegate che formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme, <b>rispetto alle quali prevale tuttavia la previsione di cui al capoverso che precede.</b></p>
--	--

Versione rettificata degli articoli 15 e 130, come di seguito proposta:

<p><b>Norme Tecniche di Attuazione – Proposta di rettifica</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Testo Modificato</b></p>
<p><b>Art. 15 Dotazione di parcheggi privati in relazione agli interventi.</b></p> <p>(omissis)</p> <p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano cambiamento di destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari, sono subordinati al soddisfacimento della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale, nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di</p>

costruzione, relativamente alle unità immobiliari di nuova formazione derivate dal frazionamento e/o dal cambio di destinazione d'uso.

**Art. 130 Dotazione, quantità e caratteristiche dei parcheggi e del verde alberato**

*(omissis)*

1. Per gli esercizi di vicinato:

*(omissis)*

2. Per le medie strutture di vendita:

- a) Le aree per la sosta stanziale sono dimensionate nella misura prevista dal presente articolo, comma 1, capoverso a);
- b) le aree a parcheggio per la sosta di relazione delle Medie Strutture di Vendita sono dimensionate almeno nella misura minima di mq. 1,50 per ogni mq. di Superficie di vendita (Sv), prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

Le dotazioni indicate al precedente punto b) possono essere abbattute quando l'esercizio non superi i 600 mq. di superficie di vendita, ed abbia carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare). Tale condizione dovrà essere attestata da una specifica relazione di previsione dei flussi di utenza in relazione allo stato dei luoghi ed alla tipologia di attività insediata.

La dotazione necessaria di parcheggi in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza e le percentuali di abbattimento sono definite dalle tabelle allegate che formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme, rispetto alle quali prevale tuttavia la previsione di cui al capoverso che precede.