

SETTORE N. 5 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED
EDILIZIA PRIVATA

Prot. n.

Oggetto: Applicabilità delle norme tecniche del Regolamento urbanistico in area soggetta a PLC ex Resine. Richiesta di chiarimenti.

Con riferimento alla Vs. richiesta di chiarimenti in merito all'applicabilità delle norme tecniche del Regolamento urbanistico ai piani di lottizzazione convenzionata approvati prima dell'adozione del RU, quale quello relativo all'area ex Resine, si comunica quanto segue.

Nella deliberazione del Consiglio comunale n. 81 del 17/12/2015, riguardante la modifica dello schema di convenzione della Lottizzazione "GESCO", è contenuta un'importante interpretazione del Consiglio stesso, redatta con la consulenza giuridica del dott. Diego Foderini, riguardante l'applicazione del comma 1 dell'art. 47 delle NTA del RU adottato e di cui s'invita a prendere atto, secondo la quale, detto comma, debba essere inteso come riferito ai piani di lottizzazione i cui obblighi convenzionali siano scaduti, ma non a quelli con le convenzioni stipulate ancora vigenti. Infatti, se così non fosse, si conferirebbe, alla norma di RU, una valenza retroattiva, in contrasto con il principio dell'ordinamento di irretroattività degli atti amministrativi nonché con il principio comunitario di tutela del legittimo affidamento, realizzando il travolgimento di situazioni ormai perfezionate.

In conclusione, il PLC dell'area ex Resine risulta ad oggi operativo e vigente sotto tutti gli aspetti per cui, fino alla decadenza della convenzione, all'interno del suo perimetro, non si applicano le NTA del RU e relativi allegati, ivi comprese le NTG, ma continuano ad applicarsi le norme tecniche del piano di lottizzazione.

Distinti saluti.

Il dirigente
Arch. Venicio Ticciati

LT04032016

SETTORE N. 5 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED
EDILIZIA PRIVATA

Prot. n.

Oggetto: Quesito/interpretazione autentica circa la sostituzione edilizia di annessi agricoli nell'area del Lago del Sole. Prot. n. 6978 del 3/2/2016

In risposta alla richiesta di cui all'oggetto, relativa a quesiti ed interpretazioni sulla possibilità, in un'area classificata a prevalente funzione agricola, di effettuare interventi di sostituzione edilizia di annessi agricoli in assenza di PPMAA e di frazionamento di un fabbricato ad uso residenziale, si comunica quanto segue.

Occorre premettere che la LR n. 65/2014, nel riformare la strumentazione urbanistica dei comuni, all'art. 10, ha introdotto i piani operativi comunali in luogo dei regolamenti urbanistici previsti dall'abrogata LR n. 1/2005. Infatti il Regolamento urbanistico di Massa (RU), adottato in vigore della LR n. 65/2015, ha potuto proseguire il suo iter di formazione, in virtù della normativa transitoria della stessa legge ed in particolare con riferimento all'art. 230 che "per i comuni che hanno avviato il procedimento di VAS del Regolamento urbanistico ai sensi della LR n. 10/2010 ed abbiano concluso le consultazioni della fase preliminare di cui all'articolo 23 della stessa legge regionale, dispone che adottino ed approvino il Regolamento urbanistico con i contenuti della LR 1/2005, solo con riferimento al territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224". Quindi il RU, per espressa disposizione di legge, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia, con i contenuti definiti all'art. 55 della LR n. 1/2005, con riferimento al solo territorio urbanizzato, definito dall'articolo 224 come le parti non individuate come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola nel vigente Piano strutturale. Di conseguenza per il territorio non urbanizzato, il RU, nell'arco quinquennale della propria vigenza, in attesa del nuovo Piano strutturale e del Piano operativo, redatti ai sensi della nuova LR n. 65/2014, indica i limiti e le condizioni da osservarsi nell'attività edilizia in attuazione della LR n. 65/2014.

In particolare il RU tratta il territorio non urbanizzato al *Titolo quarto. Disposizioni per gli interventi sul territorio rurale* delle norme tecniche di attuazione e all'art. 99 viene, appunto, specificato che "con riferimento al campo di applicazione del RU, ai sensi dell'Art. 230 della LR n. 65/2014, per il territorio rurale, il presente Titolo indica i limiti e le condizioni da osservarsi in attuazione della LR n. 65/2014".

Inoltre, poiché, il RU non ha ancora concluso il suo iter di approvazione, all'attualità, restando ancora in vigore il PRG dell'80, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014, secondo le quali sono ammissibili gli interventi che non risultano in contrasto con il RU e conformi al vigente PRG che, come giustamente ricordato dalla stessa istante, permette la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti all'interno dello stesso lotto (art. 39 delle NTA).

Quindi, per quanto riguarda lo specifico dell'area che interessa, riconosciuta come area a prevalente funzione agricola e soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera b), in quanto ricadente nella fascia di 300 dalla linea di battaglia del cosiddetto Lago del Sole, considerato che

- la legge regionale, all'art. 71 - *Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale* - al comma 1, ammette gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1, lettera l) ed, al comma 3, ma solo per l'imprenditore agricolo-professionale, l'aumento delle unità residenziali, fermo restando la destinazione d'uso agricola;


**SETTORE N. 5 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED
EDILIZIA PRIVATA**

Prot. n.

Oggetto: Richiesta di chiarimenti, interpretazione delle norme del Regolamento urbanistico riguardo al cambio di destinazione d'uso in aree a pericolosità idraulica elevata. Prot. n. 14787 del 11/3/2016

Con riferimento alla Vs. richiesta di chiarimenti sulla possibilità di cambio di destinazione d'uso per gli immobili ricadenti in aree soggette a pericolosità idraulica elevata, disciplinati dall'art. 146 delle norme tecniche del Regolamento urbanistico (NTA), si fa presente quanto segue.

Il caso su cui si chiedono chiarimenti è quello di un fabbricato residenziale posto al di fuori della fascia di rispetto di 10 metri di fiumi, fossi e canali, composto da due unità immobiliari, sul quale s'intende effettuare un intervento di cambio di destinazione d'uso al fine di realizzare una struttura turistico-ricettiva. Il caso rientra quindi tra quelli disciplinati nel secondo alinea della tabella del comma 1 dell'art. 146, "*interventi sul patrimonio edilizio esistente*", che recita testualmente:

"Sugli edifici diversi da quelli del primo alinea [cioè fuori dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua] sono ammessi gli interventi di Ma.o., Ma.str., Re/Co., Add. tipo a), Rist.cons.a, Rist.cons.b), Rist.ric.a), Rist.ric.b, Sost.) purché non comportino nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici comunque non interrati e tettoie senza tamponature laterali."

Nella norma non vengono citati interventi quali il frazionamento (*Fraz.*), il cambio di destinazione d'uso (*C.uso*), l'addizione volumetrica (*Add. tipo b*), la delocalizzazione (*Deloc.*), ecc., ragione per cui detti interventi, a stretto rigore di norma, sarebbero da ritenersi non ammissibili.

Detto questo, occorre considerare che la disposizione richiamata non è isolata, ma collegata e coordinata con altri articoli del RU e rimanda a fonti normative sovraordinate, per cui, per la sua corretta interpretazione ed applicazione, è necessario far riferimento al contesto normativo in cui è immersa.

In particolare, occorre considerare che l'art. 145 del RU, relativo alle aree soggette a pericolosità idraulica molto elevata (PIME), quindi in una situazione di rischio maggiore rispetto alle aree PIE, consente il cambio di destinazione d'uso qualora, lo stesso, non comporti il pernottamento delle persone. Questa norma è predisposta in diretta applicazione dell'art. 2, comma 5, lettera a) della LR n. 21/2012, che ammette gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a condizione che gli stessi non determinino "*la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione residenziale o che comunque consenta il pernottamento*". Quindi, sia la legge regionale che lo stesso regolamento urbanistico adottato, ammettono esplicitamente, in area PIME, un tipo d'intervento, che lo stesso RU sembrerebbe non ammettere in area PIE. Se così fosse saremmo di fronte ad una prescrizione palesemente illogica, in quanto più permissiva in aree a più alto rischio anziché il contrario.

Occorre, poi, tener presente che le norme geologiche tecniche, che sono a tutti gli effetti parti integranti delle NTA, non vietano il cambio di destinazioni d'uso e lo sottopongono alla fattibilità condizionata F3i (art. 40 delle NTG). Su questo le NTG sono estremamente chiare in quanto, laddove intendono vietare un particolare tipo d'intervento, prevedono espressamente la sua non ammissibilità utilizzando la sigla "NA" nelle matrici di fattibilità.

Allora, supposto che si debba escludere a priori l'ipotesi di una illogicità delle norme, si ritiene corretto



Prot. n.

Oggetto: Richiesta di parere relativamente alle aree verdi/agricole residuali. Prot. n. 46082/2015

In riferimento alla richiesta di parere sulle motivazioni che hanno indotto i progettisti del Regolamento urbanistico (RU) a non consentire gli interventi di ristrutturazione edilizia nelle aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti si comunica quanto in merito ha precisato l'arch. Franco Lorenzani in qualità di componente del gruppo di progettazione:

"L'Art. 62 norma le aree verdi/agricole residuali interne ai tessuti. Come ricorda il comma 1 dell'Art. 61 - Generalità, le disposizioni di cui al Capo 5, Sezione I, si applicano

- *alle singole aree private, libere da edificazione, sistemate a verde con diverso grado e tipologia di utilizzazione (orti, giardini, distacchi);*
- *alle aree ad uso agricolo residuale e di tipo amatoriale, non appartenenti al territorio rurale identificato ai sensi dell'Art. 98, interne al perimetro del territorio urbanizzato e riconducibili alla tipologia degli ambiti periurbani di cui all'Art. 67 della LR n. 65/2014;*
- *alle aree alberate piantumate a pino marittimo o ad essenze varie, e agli alberi da tutelare, presenti all'interno dei tessuti insediati compresi nel perimetro del territorio urbanizzato individuato dal RU;*

In tutti e tre i casi si parte dal presupposto (basato sulle tavole del quadro conoscitivo) che in tali aree non vi sia la presenza di edifici residenziali o altra destinazione. Caso mai solo annessi agricoli. In quest'ultimo caso, sono possibili gli interventi di cui al successivo Art. 63.

Nelle aree disciplinate dall'Art. 62, il RU non contiene (in coerenza con l'assunto anzidetto) una disciplina per gli interventi sull'edificazione esistente semplicemente perché l'edificazione non deve esserci. Quindi il RU non contiene indicazioni sulla ristrutturazione, ma consente che su dette aree possano essere realizzati gli interventi di addizione volumetrica, sostituzione edilizia, delocalizzazione ed accorpamento ammessi per edifici presenti nei singoli tessuti cui appartengono le aree libere agricole residuali. In altri termini se possiedo un edificio in AFU, per il quale è possibile l'intervento di sostituzione edilizia con ampliamento o di delocalizzazione, posso usare allo scopo il sedime di aree agricole residuali.

E' ovvio che se in qualche area classificata dal RU come agricola residuale dovessero essere presenti edifici residenziali o di altra destinazione non agricola, occorrerà che l'area, previa opportuna osservazione, venga riclassificata come tessuto insediato."

Si fa presente che al fine di agevolare la presentazione delle osservazioni al RU da parte dei cittadini, il Comune ha predisposto un apposito modulo scaricabile dal sito web del Comune che, se vuole, può utilizzare.

Distinti saluti.

Il dirigente

Arch. Venicio Ticcianti

LT20/11/2015