



DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI, ASSETTO DEL TERRITORIO
SETTORE URBANISTICA- PROGRAMMI COMPLESSI
SETTORE EDILIZIA PRIVATA - SUAP

Al Responsabile Ufficio Coordinamento Sportello Unico Edilizia
Privata
arch. Antonio D'Auria

Al Responsabile Ufficio Pianificazione, Gestione e Attuazione
strumentazione urbanistica
arch. Maria Rosaria Guerrini

Al Responsabile Ufficio Attività amministrativa pianificazione e
attuazione strumentazione urbanistica
dott.ssa Carla Bruni

p.c. All'Assessore all'Urbanistica-LLPP
Silvia Viviani

**OGGETTO: MISURE DI SALVAGUARDIA DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE – NOTE APPLICATIVE
DI DETTAGLIO**

Premessa

Con recente DETERMINAZIONE N. 4975 DEL 19/08/2020, avente ad oggetto: PIANO STRUTTURALE2 - NOTA APPLICATIVA MISURE DI SALVAGUARDIA. APPROVAZIONE, adottata dal Dirigente del Settore Urbanistica e Programmi Complessi, sono state definite linee applicative inerenti le misure di salvaguardia del piano al fine di chiarire e ricondurre ad un comportamento univoco l'applicazione di tali disposizioni in seguito alle diverse criticità di carattere interpretativo/applicativo emerse sia da parte degli uffici comunali sia da parte dei tecnici esterni che hanno determinato incertezze circa la reale portata delle norme e dubbi sull'effettiva applicabilità delle diverse fattispecie.

Si ricorda peraltro che fin dall'adozione del Piano Strutturale, avvenuta con Del.C.C. n. 160 del 26/07/2018, si rese necessario un chiarimento applicativo in merito alle misure di salvaguardia entrate in vigore, secondo il disposto dell'art. 92 della LR 65/14, con l'adozione del piano. A tal proposito fu redatta una "Nota sul dimensionamento del Piano strutturale nel periodo di salvaguardia" firmata dall'estensore del piano arch. Augusto Cagnardi, dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gis arch. Danti Paolo e dal Dirigente del settore Edilizia Privata e Suap arch. Simone Pedonese.

La nota mirava a chiarire quali interventi erano soggetti o meno al prelievo di SUL indicata nelle tabelle del dimensionamento indicate all'allegato 8 STS del nuovo PS.

Nella nota si ripercorre la genesi normativa del dimensionamento sia relativamente alla legge regionale 65/14 che al DPRGT 32/R/2017, ed acclude una tabella esemplificativa di raccordo tra le categorie di intervento e gli interventi consentiti dalle aree normative di RU.

In fase di approvazione del P.S., avvenuta con Del.C.C. n. 75 del 07/04/2019, la nota è stata poi riportata e ulteriormente specificata/declinata direttamente nell'elaborato 8 STS del piano (previsioni per le UTOE).

Ciò premesso, pur rimanendo ferme le indicazioni applicative di cui alle note sopra richiamate, si rende necessario esplicitare ulteriormente alcune fattispecie, con particolare riferimento agli interventi di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia, così come definiti dalla LR 65/14, ed ulteriori fattispecie alla luce di casistiche che si sono prospettate in quest'ultimo periodo.

1. ADDIZIONI VOLUMETRICHE - L.R. 65/2014- art. 134 c. 1 lett. g)

In questa categoria di intervento ricadono le addizioni volumetriche realizzate in aderenza all'edificio esistente con utilizzo dell'indice edificatorio. Le addizioni funzionali, sono invece riconducibili alla ristrutturazione edilizia e si configurano come ampliamento a tantum o come ampliamento inferiore al 20% della SUL esistente, individuato anche con carattere di pertinenzialità.

Al fine di individuare un limite entro il quale si può configurare l'intervento di addizione volumetrica che, come specificato nelle note applicative sopra richiamate, non rileva al fine del dimensionamento del PS, si ritiene che l'intervento di ampliamento dovrebbe rispettare **tutti i seguenti criteri:**

- **Riconoscibilità dell'edificio oggetto di ampliamento.** L'intervento proposto non può modificare l'edificio esistente fino al punto di comprometterne la sua riconoscibilità post-intervento.
- **Proporzionalità e prevalenza:** l'intervento di addizione volumetrica non dovrebbe avere consistenza maggiore, in termini di SUL, SC e di volume, di quella relativa all'edificio esistente oggetto di ampliamento.
- **Continuità fisica:** come già indicato espressamente dalla norma regionale l'addizione deve essere realizzata in aderenza all'edificio esistente o comunque a questo collegata, modificandone la sagoma (in orizzontale e/o verticale).

Si ritiene inoltre che negli interventi di addizione volumetrica non sia rilevante/necessario osservare il criterio della funzionalità dell'ampliamento rispetto all'edificio esistente, in quanto

non si tratta appunto di addizione funzionale, e dunque non risulterebbe determinante ad esempio se con l'addizione volumetrica si prevedesse una nuova unità immobiliare indipendente da quella oggetto di ampliamento.

2. SOSTITUZIONE EDILIZIA – L.R. 65/2014- art. 134 c.1 lett. I)

Gli interventi di sostituzione edilizia, così come definiti dal Regolamento Edilizio (RE) vigente al 1999, a cui fa riferimento il vigente Regolamento Urbanistico (RU) per la definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e come indicato dal vigente RE (si veda allegato D), consistono nella demolizione e ricostruzione di edifici/organismi edilizi esistenti a parità di SUL (anche con modifica di sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso); secondo la definizione della LR 65/14 (art. 134, comma 1. lettera I) la sostituzione edilizia contempla il contestuale incremento di volume delle preesistenze edilizie oggetto di demolizione/ricostruzione, e pone la condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Nella pluriennale gestione del vigente RU (approvato nel 1999), laddove lo strumento urbanistico consente interventi di sostituzione edilizia e di nuova edificazione in base agli indici edificatori stabiliti per le singole sottozone (sia per le aree a destinazione residenziale sia per quelle a destinazione produttiva), sono stati e vengono tuttora attuati interventi edilizi diretti di demolizione/ricostruzione delle preesistenze edilizie con contestuale incremento di volume utilizzando l'indice edificatorio stabilito dal RU, nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistico/edilizi. Tali interventi, secondo la L.R. 65/2014 sono quindi inquadrabili come interventi di sostituzione edilizia, a prescindere dall'entità dell'incremento volumetrico eventualmente realizzato, purchè si tratti di riorganizzazione/diversa articolazione, anche con incremento dei volumi preesistenti, all'interno del lotto di riferimento.

Si ritiene pertanto che gli unici criteri da considerare al fine di comprendere il limite entro il quale la sostituzione edilizia non incide nel prelievo del dimensionamento massimo del PS siano i seguenti:

- il **criterio di prossimità**: l'intervento di sostituzione edilizia deve avvenire in stretta prossimità dell'edificio esistente (all'interno del lotto di riferimento). Per l'applicazione del concetto di prossimità si può tenere a riferimento il concetto di lotto di pertinenza delle costruzioni definito all'allegato D del vigente RE;
- non deve trattarsi di intervento assimilabile ad Progetto Unitario convenzionato (o PdC convenzionato) che implichi la realizzazione/adeguamento delle opere di urbanizzazione, e come tale riconducibile, per assimilazione, ad un intervento di **riuso** del p.e.e. incidente sul dimensionamento del P.S. (in quanto soggetto a PUC/PdC convenzionato) così come indicato nelle fattispecie individuate all'elaborato n. 8 STS (previsioni per UTOE).

Si evidenzia che in questo caso, la SUL da computare (ovvero da prelevare dal dimensionamento del PS) è quella corrispondente all'incremento/premialità rispetto alla consistenza dell'edificato esistente che non è invece computabile.

Si ritiene inoltre utile chiarire l'applicazione delle norme di salvaguardia per alcune ulteriori casistiche che si sono presentate recentemente, con riferimento alla disciplina di cui all'art. 37 delle NN.TT.A del vigente RU (**aree per servizi**) e agli interventi ricadenti nelle c.d. **Aree di intervento** individuate al P.S. e oggetto di specifica schedatura (elaborato n. 7 STS).

3. INTERVENTI ART.37 RU

L'art. 37 del vigente RU individua e disciplina le varie tipologie di servizi di interesse pubblico di cui al D.M. 1444/68, contemplandone la possibilità di attuazione anche da parte di soggetti privati, nel rispetto della disciplina/modalità di attuazione stabilite dallo strumento urbanistico. Si ravvisa pertanto che qualora si tratti d'interventi/edifici destinati ad ospitare dotazioni di servizio di interesse pubblico (quali strutture sanitarie, impianti sportivi, ecc.), ancorchè realizzati da soggetti privati per fini imprenditoriali, che siano oggetto di specifico **convenzionamento** con il Comune (qualora necessario), secondo le modalità riportate dal comma 17 dell'art. 37, la relativa SUL non sia incidente sul dimensionamento del PS; ciò in quanto riconducibili a dotazioni di standard pubblico e come tali non soggetti al dimensionamento massimo stabilito del piano con riferimento alle diverse categorie funzionali, per le diverse UTOE (che non contemplano gli standard pubblici).

4. INTERVENTI RICADENTI NELLE AREE DI INTERVENTO (elaborato 7 PS/schede Aree di intervento)

Le aree di intervento, come specificato dall'art. 5 c. 7 delle norme del PS, hanno carattere indicativo e di orientamento per il Piano Operativo. La norma tecnica del PS demanda infatti la loro puntuale revisione e individuazione al Piano Operativo, nel rispetto degli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, di riqualificazione e rigenerazione urbana indicati dal P.S.. Anche all'art. 29 c. 3 e art. 30 c. 4 delle norme del piano si evidenzia che con il PO potranno essere modificate le perimetrazioni delle **aree di intervento**, individuate dal PS in modo non vincolante.

Nella nota dell'elaborato 8 STS si evidenzia inoltre che le indicazioni contenute nelle note (che si riferiscono anche alle aree di intervento) poste sotto le tabelle del dimensionamento massimo di ogni singola UTOE non sono prescrittive, ma hanno carattere descrittivo e risultano essere puramente indicative in quanto solo con il PO si potrà addivenire alla localizzazione puntuale delle funzioni per le diverse aree di intervento, nel rispetto del dimensionamento massimo previsto dall'UTOE di riferimento, considerato anche che il PS non produce gli effetti conformativi del regime dei suoli.

In merito alla norma di salvaguardia dell'art. 8 c. 1 delle NN.TT. del PS elaborato 9 STS, con cui in cui si stabilisce (terza alinea) che le norme di salvaguardia si applicano *per le previsioni relative alle UTOE e alle Aree di intervento aventi ad oggetto il dimensionamento massimo degli insediamenti e delle funzioni*, si ritiene pertanto applicabile il seguente criterio:

- per le Aree di intervento (identificate nelle schede di cui all'allegato 7 STS), non devono ritenersi prescrittive, anche ai fini delle disposizioni di salvaguardia del piano, i dati riferiti al dimensionamento in esse indicato mentre sono da ritenersi prescrittive le diverse funzioni stabilite per le singole aree di intervento; per l'ammissibilità dell'intervento prospettato si dovrà pertanto

fare riferimento dimensionamento massimo dell'UTOE di riferimento e alle funzioni stabilite dal PS per le diverse Aree di intervento.

Livorno 10/10/2020

**Il Dirigente del Settore
Edilizia Privata – SUAP**
dott.ssa Michela Cadau



MICHELA
CADAU
COMUNE DI
LIVORNO
Dirigente
13.10.2020
06:53:55
UTC

**Il Dirigente del Settore
Urbanistica- Programmi complessi**
arch. Camilla Cerrina Feroni



CERRINA
FERONI
CAMILLA
COMUNE DI
LIVORNO
Dirigente
13.10.2020
07:13:06 UTC