



COMUNE DI FORTE DEI MARMÌ

Provincia di Lucca

3° - SETTORE URBANISTICA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

DETERMINAZIONE N. 1150 DEL 11/10/2022

OGGETTO: Indicazioni operative per evitare distorsioni agli effetti applicativi dell'entrata in vigore delle "nuove" definizioni regionali introdotte con il DPGR 39/R/2018 con le vigenti previsioni urbanistiche del regolamento urbanistico.

PREMESSO che l'adozione del nuovo Piano Operativo, attualmente in salvaguardia, ha avuto l'effetto indiretto dell'entrata in vigore delle definizioni regionali contenute nel DPGR 39/R/2018, che hanno di fatto rimpiazzato e sostituito quelle difformi contenute nel vigente Regolamento Urbanistico ma allineate con il precedente DPGR 64/R/2013, a suo tempo inserite a seguito di specifica variante generale approvata con delibera di CC n. 41/2016;

CONSIDERATO che tale situazione sta comportando alcune difficoltà applicative delle NTA del Regolamento Urbanistico in quanto, talune definizioni utilizzate dallo stesso per disciplinare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, risultano sostituite e fortemente modificate con le nuove diciture regionali, e in particolare nel passaggio dal termine "volume lordo (VI)" a quello di "volume totale (VTot)" laddove quest'ultimo, diversamente dal primo, includerebbe nel calcolo anche le cantine interrato. Si riportano le divergenti definizioni dei due DPGR:

- (DPGR 64/R/2013): art. 22 - si definisce "volume lordo" (VI) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, [omissis] E' esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrato dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza";
- (DPGR 39/R/2018): art. 22 - si definisce "volume totale o volumetria complessiva" (VTot) il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (STot) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL)": art. 8 - dove Stot: "si definisce "superficie totale" (STot) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio";

RILEVATO che, come stabilito dallo stesso DPGR 39/R/2018 (art. 65), il recepimento dei parametri e delle definizioni uniformi nei regolamenti edilizi comunali e/o strumenti di pianificazione, **non può comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti** e quindi, si aggiunge, modificare gli effetti territoriali attesi e valutati dallo strumento al momento della sua approvazione. Da qua

nasce l'esigenza di una analisi teleologica del quadro normativo, così come disciplinato dal vigente strumento urbanistico, al fine di comprendere la volontà pianificatoria scelta;

DATO ATTO che l'introduzione dei limiti di recupero del patrimonio edilizio esistente e l'abbinamento degli interventi edilizi più incidenti (demolizioni/ricostruzione) con il parametro del "*Volume lordo*" (VI), furono trattati con specifica variante urbanistica di adeguamento ai parametri regionali imposti dal regolamento di giunta n. 64/R/2013. Infatti, la stessa delibera regionale stabiliva che entro un anno dall'entrata in vigore dello stesso regolamento, i comuni dovessero verificare la necessità di adeguamento dei propri strumenti di pianificazione ai nuovi parametri e, ove tale necessità sussistesse, provvedere nel medesimo termine all'adozione di apposita variante di adeguamento;

ATTESO, come desumibile dagli atti e allegati tecnici di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico approvata con delibera di CC n. 41 del 09/08/2016, con l'adeguamento normativo ai parametri urbanistici-edilizi e alle definizioni tecniche dell'allora Regolamento Regionale (DPGR 64/R/2013), l'Amministrazione Comunale voleva, oltre che uniformare normativamente tali contenuti all'indicazione di legge, porre un miglioramento della qualità del processo progettuale e costruttivo e dei procedimenti amministrativi a essi correlati. In particolare la stessa amministrazione si propose, attraverso una preliminare analisi di studio e di interpretazioni delle possibili azioni conseguenti all'adeguamento/conversione ai nuovi parametri, **di evitare e di mitigare**, per quanto possibile, **gli effetti di una ricaduta disordinata sulla disciplina che regola soprattutto il sistema insediativo (patrimonio edilizio esistente e di nuovo impianto), in modo da escludere effetti che potessero risultare in contrasto col dimensionamento del piano strutturale o tali da produrre incrementi del carico urbanistico, con la conseguente necessità di reperire nuove quantità di dotazioni territoriali, di infrastrutture e spazi pubblici.**

RILEVATO che i rimedi all'effetto "*intrusivo*" delle nuove definizioni sulle previsioni in essere, furono quelli di introdurre dei cd "*limitatori*" rintracciati in particolare nel recupero degli immobili a parità di "*Volume lordo*" (VI), che escludeva dal suo conteggio le cantine, anche se costituenti ex-novo SUL in base alla nuova definizione, **e quindi evitare che tali consistenze potessero essere oggetto di riutilizzo/recupero incontrollato fuori terra**. Infatti, la relazione tecnica allegata all'atto di approvazione riporta: "*A seguito delle verifiche condotte e al fine di minimizzare, il più possibile, il grado di incidenza dell'azione di adeguamento normativo sulle trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio, si è scelto di introdurre nel citato articolo 7 (trasformazioni urbanistiche ed edilizie) c.2 lett.b), per gli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione (nei casi in cui l'indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) esistente sia superiore a quello stabilito per l'Utoe di riferimento) un elemento 'correttivo' che consenta di realizzare gli interventi a parità di SUL e di Volume Lordo (VI) e di Altezza Massima ml. 7,00. Ciò per limitare gli effetti distortivi della quantità dimensionali riconvertite a seguito delle novità introdotte con il regolamento regionale;*"

ATTESA quindi la necessità di stabilire indicazioni operative per la verifica del "*volume*" al fine di evitare una applicazione divergente dalla volontà espressa negli atti di pianificazione richiamati, anche se derivante da un modificato quadro normativo regionale, ovvero quello sulla quantificazione dei volumi edilizi per i quali è ammesso il recupero in interventi di demolizione e ricostruzione; Infatti, in mancanza di chiarimenti, la parificazione di "*volume lordo*" definito con la DPGR 64/R/2016 con "*volume totale o volumetria complessiva*" definito con la DPGR 39/R/2018 porterebbe a disattendere la scelta pianificatoria intrapresa, con indiscussi effetti

territoriali e sostenibilità non debitamente attenzionati nelle fasi di formazione dello strumento in vigore;

Visti

- la LRT 65/2014;
- l'articolo 22 del DPGR 64/R/2013 e gli articoli 8 e 22 del DPGR 39/R/2018;
- la relazione tecnica ed i documenti della variante di adeguamento del Regolamento Urbanistico alle disposizioni del DPGR 64/R/2013, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° CC n. 41 del 09/08/2016;

DETERMINA

1. di fare proprio quanto riportato in premessa;
2. di stabilire la necessità di dare indicazioni operative per evitare distorsioni agli effetti applicativi dell'entrata in vigore delle "nuove" definizioni regionali introdotte con il DPGR 39/R/2018, con le vigenti previsioni urbanistiche del regolamento urbanistico. A tal proposito si forniscono i seguenti criteri applicativi a raccordo tra vigenti previsioni del regolamento urbanistico e definizioni urbanistiche, anche alla luce dell'art. 65 del DPGR n. 39/R/2018:
 - *negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, qualora il regolamento urbanistico per detti interventi preveda il limite del mantenimento del "Volume lordo" VI, quest'ultimo deve essere inteso come espressa scelta pianificatoria e di indirizzo vincolante sulle scelte progettuali, che esclude dal suo conteggio "la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza"; La verifica di conformità dell'intervento è quindi da attuare con riferimento al Volume lordo "ante operam" e "post operam";*
3. di stabilire che le presenti indicazioni decadono con la definitiva approvazione del Piano Operativo;

IL DIRIGENTE
Dr. SIMONE PEDONESE

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Forte dei Marmi, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005