

# COMUNE DI QUARRATA



## **VARIANTE N.7 AL REGOLAMENTO URBANISTICO** PER ADEGUAMENTO DELLE NTA AL DPGR 64R/2013

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sindaco

*Marco Mazzanti*

Assessore all'Urbanistica

*Francesca Marini*

Dirigente Area Valorizzazione  
e Sviluppo del Territorio

*Ing. Iuri Gelli*

Responsabile del procedimento

*Arch. Caterina Biagiotti*

Garante della informazione  
e della partecipazione

*Anna Maria Venturi*

Progetto Urbanistico e Redazione VAS

*Arch. Riccardo Luca Breschi*

*Arch. Andrea Giraldi*



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Premessa

Il Comune di Quarrata è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 81 del 13/12/2004 e di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n.94 del 31/07/2008. Nell'aprile 2012 l'Amministrazione Comunale dette avvio alla formazione di una Variante generale al Piano Strutturale, per adeguarlo alla disciplina ed agli strumenti di pianificazione sovraordinati. L'atto di avvio è stato rinnovato nel luglio 2014 (D.G.M. n.110 del 28.07.2014) ed è stato esteso ad una contestuale Variante generale al Regolamento Urbanistico che nel frattempo aveva superato il limite temporale di cinque anni dalla data della sua approvazione. A seguito dell'entrata in vigore della LR 65/2014 l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno abbandonare la strada delle varianti generali al PS ed al RU ed ha deciso di intraprendere il percorso della redazione di un nuovo Piano strutturale e del Piano operativo ai sensi della nuova legge sul governo del territorio della Toscana, predisponendo un'integrazione e precisazione dell'atto di avvio che sarà trasmesso agli enti interessati.

La presente Variante n.7 al RU si inquadra all'interno di questo percorso: essa è una limitata e circoscritta variante a carattere esclusivamente normativo che si rende necessaria per adeguare il Regolamento Urbanistico ai parametri urbanistici ed edilizi unificati ed alle definizioni tecniche del DPGR n.64R/2013, il cui recepimento negli strumenti urbanistici e nei regolamenti comunali è fissato in trecentosessantacinque giorni dall'entrata in vigore dello stesso DPGR . L'adeguamento coinvolge in primo luogo il Regolamento Edilizio , a cui viene affidato il compito di disciplinare l'intera materia, ma coinvolge inevitabilmente anche il RU per metterne a punto le norme a seguito del recepimento del DPGR. Nell'occasione vengono recepite nel testo delle Norme tecniche di attuazione del RU anche alcune disposizioni immediatamente cogenti della LR 65/2014.

Per la Variante, nonostante il carattere di atto di mero recepimento di norme sovraordinate, è stata comunque predisposta la verifica di assoggettabilità alla VAS come da art. 5 comma 3 e art. 22 della LR 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di

valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza”, così come modificata dalla LR 6/2012.

## Contenuti della Variante

### *Le modifiche delle NTA*

Il recepimento dei contenuti del DPGR 64/2013 incide inevitabilmente sulle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, in quanto comporta la soppressione di norme e disposizioni come quelle sui parametri urbanistici ed edilizi che vengono modificate e trasferite nel Regolamento Edilizio ed il conseguente adeguamento in più punti delle stesse norme alle definizioni dei parametri e degli elementi tecnici di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi. In occasione di questo lavoro di riordino delle Norme Tecniche di Attuazione si è provveduto anche ad introdurre quelle disposizioni direttamente cogenti della LR 65/2014, al fine di evitare difformità fra il testo delle NTA e le disposizioni sovraordinate.

Entrando nel merito della Variante, le modifiche che sono state apportate alle norme del RU sono riconducibili a tre fondamentali fattispecie:

1. Soppressione degli articoli relativi ai parametri urbanistici ed edilizi ed alle definizioni tecniche ed introduzione di un necessario rinvio al Regolamento Edilizio, all'interno del quale trovano una nuova collocazione in un apposito allegato. A questa tipologia di modifiche sono da ricondurre la eliminazione di quasi tutti gli articoli del Capo V del Titolo II delle NTA, l'integrale soppressione del Capo VI dello stesso titolo e la modifica dell'art.85 e l'introduzione di un nuovo art.85 bis.
2. La diffusa correzione, nel testo delle norme, dei riferimenti agli articoli soppressi o modificati e la loro sostituzione con nuovi riferimenti. E' questo il caso, ad esempio, delle puntuali modifiche agli artt. 22, 22bis, 23, 24, 25, 63, 64, 65, 80, 190, 191.
3. Il recepimento di disposizioni immediatamente cogenti della LR 65/2014 o di altri apparati normativi sovraordinati relative ad aspetti quali:
  - ⤴ le tolleranze di costruzione di cui all'art.71 delle NTA che vengono conformate al testo dell'art. 198 della LR 65/2014;
  - ⤴ la disciplina dei manufatti precari e delle serre stagionali in zona agricola (art.189 commi 7 ed 8 delle NTA) che viene adeguata alle indicazioni prescrittive dell'art.240 della LR 65/2014 che rinvia all'art.70 della stessa legge;
  - ⤴ il recepimento della LR 5/2010 per il recupero abitativo dei sottotetti che ha comportato una modifica all' art. 79 e ad una connessa integrazione del Regolamento Edilizio per precisare i requisiti igienici sanitari.

La Variante si configura quindi come una variante esclusivamente normativa, di manutenzione delle NTA per conformarle a nuove disposizioni regolamentari e/o legislative. Essa non introduce nuove previsioni nel Regolamento Urbanistico, tantomeno nel territorio rurale, né modifica le

previsioni vigenti ma interviene esclusivamente sulle loro modalità di attuazione per conformarle ai parametri unificati ed alle definizioni tecniche stabilite dalla Regione Toscana. Oppure, come nel caso dei manufatti precari in zona agricola, per adeguare le norme a disposizioni già vigenti.

### ***Le modifiche del Regolamento Edilizio***

Alla Variante al RU è associato anche un'adeguamento del Regolamento Edilizio comunale per trasferirvi il complesso delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e degli elementi costruttivi e di riferimento per gli interventi urbanistico edilizi, nonché per apportarvi alcune puntuali e limitate modifiche coerenti con i criteri di manutenzione delle norme che ispirano la presente variante al RU.

Il vigente Regolamento Edilizio (RE) del Comune di Quarrata fu approvato con D.C.C. n.66 del 19.07.2009, a circa un anno di distanza dall'approvazione del Regolamento Urbanistico comunale, ed è stato successivamente modificato con D.C.C. n. 66 del 19.07.2010 e con D.C.C. n.89 del 26.11.2012 .

Le modifiche che in questa occasione vengono introdotte nel Regolamento Edilizio riguardano essenzialmente i seguenti temi:

1. Introduzione in uno specifico allegato ( Allegato E) dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche con un esplicito richiamo al DPGR 64R/2013 e con l'indicazione di subarticolazioni e precisazioni degli stessi parametri per conservare criteri e modalità di applicazione già contenuti nel vigente RU e non contrastanti con le definizioni del DPGR citato. Le subarticolazioni e precisazioni riguardano in particolare i seguenti parametri: superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap), superficie utile lorda (Sul), altezza massima (Hmax), volume ( V e Vl). Per quanto riguarda le definizioni tecniche si è ritenuto opportuno, in aggiunta alle definizioni contenute nel DPGR 64R/2013, recuperare la definizione di “prospetti” già contenuta nel vigente RU;
2. soppressione degli artt. 26 e 27 relativi alla sanatoria giurisprudenziale, procedura non più consentita dalla giurisprudenza costituzionale ed amministrativa;
3. puntuali modifiche nel testo di alcuni articoli per aggiornare definizioni e riferimenti ai contenuti del nuovi Allegato E o per correggere precedenti refusi. E' questo il caso ad esempio delle modifiche agli artt. 4, 75, 96, 99, 103, 104 e della soppressione dell'art.156;
4. rafforzamento dei criteri di valutazione e delle procedure di controllo degli interventi sugli edifici classificati, di impianto storico e collocati in contesti di pregio a seguito della soppressione degli atti di assenso sugli edifici e sulle aree non vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004. In particolare si prevede l'obbligo di un parere preventivo per gli interventi condotti secondo criteri e modalità costruttive diversi da quelli indicati nel Titolo V del Regolamento (art.125) e la possibilità di effettuare controlli a campione sui cantieri nel corso dei lavori (art.28);

5. indicazione delle prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igieniche sanitarie statali per gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti di cui alla LR 5/2010 mediante l'introduzione del nuovo art.113 bis;
6. aggiornamento delle procedure per l'istruttoria ed i controlli delle attestazioni di abitabilità ed agibilità a seguito delle modifiche introdotte dalla LR 65/2014 con conseguente modifica degli artt. 153 e 154.

Le ultime due modifiche sopraindicate (recupero abitativo dei sottotetti ed abitabilità) per il loro specifico contenuto sono state sottoposte al preventivo parere dei competenti uffici della locale azienda USL.

## **Elaborati della Variante**

La Variante n.7 al Regolamento Urbanistico è costituita dai seguenti elaborati:

- la presente relazione illustrativa,
- le Norme tecniche di attuazione variate con la sovrapposizione fra lo stato vigente e lo stato variato.

Al fine di agevolare l'individuazione e la lettura delle modifiche introdotte con la Variante nell'indice delle NTA sono state evidenziati, oltre agli articoli soppressi, gli articoli modificati anche se in modo puntuale.

arch. Riccardo Luca Breschi