

Oggetto: Precisazione interpretative relativamente al cambio di destinazione d'uso e al frazionamento o fusione di unità immobiliari

QUESITO

Viene posta da più cittadini la seguente richiesta: è possibile effettuare un intervento di frazionamento e contestuale cambio di destinazione ai vani posti al piano terra di un edificio ricadente all'interno del perimetro del centro storico e il cui intervento massimo consentito è la ristrutturazione edilizia D1?

SITUAZIONE NORMATIVA

NTA del Piano del Centro Storico:

Art. 4

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

L'unità minima di intervento (U.M.I.) è riferita alla singola unità immobiliare o parte di essa per gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) art. 26 L. n. 47/1985;
- c) **interventi "D1"** di cui alla L.R. n. 59/1980.

Per gli interventi di cui alle lettere "C" "D2" "D3" "E" di cui alla L.R. n. 59/1980, l'U.M.I. dovrà interessare l'intero edificio così come indicato nelle tavole progettuali della presente Variante.

Art. 5

CATEGORIE DI INTERVENTO

...(omissis).....

d) ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante l'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

D1) opere che comportino anche la riorganizzazione interna delle singole U.M.I. senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

D2) le opere che anche in deroga degli articoli n. 7 - 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole U.M.I. ed il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi strutturali verticali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, per una superficie max di 8,00 mq al netto delle murature;
- rialzamento dell'ultimo piano (max 0,80 m) nel caso che questo risulti abitato;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

D2*) Sono consentiti tutti gli interventi di cui alla precedente categoria D2, ad esclusione della sopraelevazione.

D3) Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

D3*) Sono consentiti gli interventi di cui alla precedente categoria D3, ad esclusione della sopraelevazione.

Art. 7

DESTINAZIONE D'USO

1) Nelle zone di cui alla presente variante sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) Residenza;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Istituzioni pubbliche e rappresentative;
- d) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, etc...;
- e) Ristoranti, bar, locali di divertimento, etc...;
- f) Attività artigianali escluse le lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- g) Attrezzature a carattere religioso;
- h) Commercio al dettaglio;
- i) Teatri e cinematografi;
- j) Alberghi e pensioni;
- m) Garages di uso pubblico;
- n) Uffici;
- o) Banche (limitatamente a quelle esistenti).

2) La destinazione d'uso limitatamente ai vani ubicati al piano terreno è indicativa e non prescrittiva.

E' sempre consentito il cambio della destinazione d'uso ad artigianale ed a commerciale dei vani ubicati al piano terreno, qualsiasi destinazione essi abbiano, anche se in contrasto con quanto riportato nelle tavole dello stato attuale e dello stato di progetto del Piano, ad eccezione dei fondi prospicienti la Via Mazzini, la Via Garibaldi, e la Piazza Duomo, per i quali è consentita esclusivamente la destinazione d'uso artigianale e commerciale limitatamente alle seguenti attività: parrucchieri, pizzerie, gelaterie, centri estetici, pasticcerie, creperie, calzolai e simili.

E' consentito il cambio di destinazione ad uso attività turistico-ricettiva da utilizzarsi esclusivamente per le strutture di tipo albergo come definite dall'art.26 della L.R. 42/2000.

E' inoltre consentito il cambio di destinazione delle unità ai piani superiori ad uso residenziale nel rispetto della superficie minima degli alloggi.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito nel rispetto della classificazione degli edifici esistenti in base alla loro qualità architettonica e ambientale e deve, ove tale cambio di destinazione d'uso sia contestuale a frazionamento in più unità immobiliari, comunque consentire di lasciare alla residua parte a destinazione residenziale, un ingresso di larghezza sufficiente per il comodo accesso alle unità situate ai piani superiori dell'edificio, rispettando il più possibile i caratteri tipologici e distributivi preesistenti.

E' consentita la destinazione d'uso commerciale di vani situati al primo piano purchè collegati funzionalmente al fondo sottostante.

Definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'allegato alla legge regione toscana 21 maggio 1980 n.59:**

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in

parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

D1 - Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Legge Regionale Toscana n. 52 del 14.10.1999 :

Art. 4 Opere ed interventi sottoposti ad attestazione di conformità

....(omissis)....

2. Sono inoltre oggetto di attestazione di conformità i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

.....(omissis).....

a. **interventi di ristrutturazione edilizia**, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

i. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

ii. la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

iii. le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

Art. 44 Norme transitorie

1. Alle richieste di concessione ed autorizzazione edilizia presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge si applicano, su istanza dei richiedenti, le norme vigenti al momento della presentazione.

2. **Conservano efficacia per due anni dall'entrata in vigore della presente legge le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute negli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e nei regolamenti edilizi, nonché nelle loro varianti, adottati precedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge; successivamente a tale termine le definizioni di cui all'articolo 4, comma 2, prevalgono su di esse.**

3. **Le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute nell'allegato della legge regionale 59/1980 conservano efficacia per due anni dall'entrata in vigore della presente legge esclusivamente ai fini dell'applicazione degli articoli 4 e 7 della stessa legge regionale.**

4. Le disposizioni di cui alla legge regionale 6 dicembre 1982, n. 88 (Disciplina dei controlli sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico) continuano ad applicarsi fino al quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione delle Istruzioni Tecniche di cui all'articolo 13.

5. *Gli uffici tecnici regionali continuano ad effettuare i controlli relativamente ai progetti già depositati presso gli Uffici del Genio Civile alla data di cui al comma 4 in applicazione della legge regionale 88/1982*

CONSIDERAZIONI

Viene posta da più cittadini la seguente richiesta: è possibile effettuare un intervento di frazionamento e contestuale cambio di destinazione ai vani posti al piano terra di un edificio ricadente all'interno del perimetro del centro storico e il cui intervento massimo consentito è la ristrutturazione edilizia D1

Considerato che uno dei principali obiettivi del Piano Particolareggiato del Centro Storico, redatto secondo i principi di tutela e valorizzazione recupero del patrimonio edilizio esistente previsti dalla LR 59/80, è quello di incentivare e valorizzare i servizi e le attività commerciali presenti nell'ambito della parte storica del capoluogo. Infatti, le nta all'art 7 prevedono **“E’ sempre consentito il cambio della destinazione d’uso ad artigianale ed a commerciale dei vani ubicati al piano terreno, qualsiasi destinazione essi abbiano, anche se in contrasto con quanto riportato nelle tavole dello stato attuale e dello stato di progetto del Piano.....”**

Il cambio di destinazione d’uso è consentito nel rispetto della classificazione degli edifici esistenti in base alla loro qualità architettonica e ambientale e deve

.....comunque consentire di lasciare alla residua parte a destinazione residenziale, un ingresso di larghezza sufficiente per il comodo accesso alle unità situate ai piani superiori dell’edificio, rispettando il più possibile i caratteri tipologici e distributivi preesistenti.”

Quindi il Piano sempre nel rispetto dei principi di tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente, pur consentendo sempre il cambio di destinazione d’uso a commerciale precisa come tale intervento sia ammesso nel rispetto della classificazione degli edifici esistenti in base alla loro qualità architettonica ambientale e non alla tipologia di intervento ammessa

La classificazione degli edifici è desumibile dalla cartografia del piano e precisamente dallo stato attuale in cui il patrimonio edilizio esistente è stato suddiviso in sei tipologie. Le tipologie di intervento, suddivise in otto diverse categorie, invece, sono state attribuite certamente tenendo conto della classificazione degli edifici, ma non in modo direttamente corrispondente alle caratteristiche del fabbricato e tenendo conto del contesto in cui ogni unità immobiliare o edificio era inserito.

Nell’applicazione della norma si deve inoltre tener conto delle novità apportate con la LRT n.52/99 che ha sostituito la LRT n.59/80, con particolare riferimento alla nuova definizione di ristrutturazione edilizia. Le norme di attuazione del Piano sono conseguenti alla elaborazione di un quadro conoscitivo dettagliato e approfondito per cui limitazioni e prescrizioni dovranno essere il più possibile conservate.

CONCLUSIONI

Edifici la cui tipologia consenta l’intervento D1

Cambio di destinazione

E’ sempre possibile effettuare il cambio di destinazione ai locali posti al piano terreno nel rispetto delle destinazioni consentite dalle nta del Piano del Centro Storico.

Frazionamento/fusione unità

E' consentito al piano terreno se in funzione del contestuale cambio di destinazione e a condizione che:

- nel caso in cui la parte residua sia a destinazione residenziale, sia lasciato un ingresso di larghezza sufficiente per il comodo accesso alle unità situate ai piani superiori dell'edificio;
- siano rispettati il più possibile i caratteri tipologici e distributivi preesistenti, con modifiche agli elementi verticali non strutturali;
- la somma dei volumi e delle superfici totali delle nuove unità così formate, non vadano ad alterare i volumi e le superfici totali della/e unità immobiliare di partenza.