



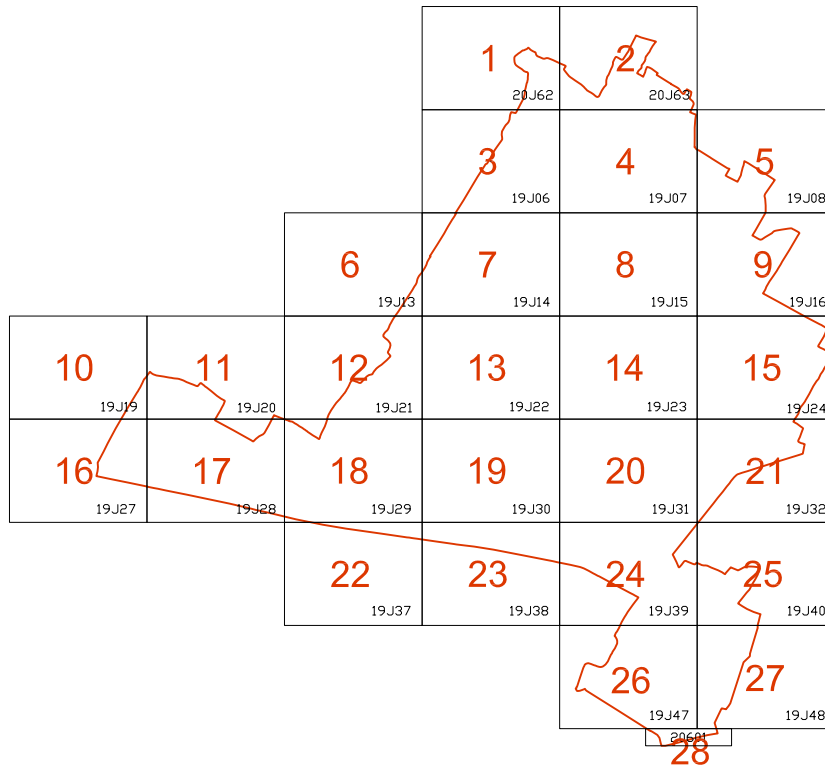
# Comune di Campi Bisenzio

Provincia di Firenze

## P.R.G. 2005 - Regolamento Urbanistico

Adozione: Delibera C.C. n°201 del 2/12/2004 - Approvazione: Delibera C.C. n°90 del 20/7/2005

Ufficio di P.R.G. - Progettista : Arch. Pietro Pasquale FELICE



Relazione Illustrativa

TITOLO

Variante alle N.T.A. del RUC: modifica dell'articolato senza variazione del contenuto sostanziale della normativa.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modificate con:

- Variante n.3 - adottata con delib.C.C. n. 72 del 19.07.2007 - approvata con delib. C.C. n. 118 del 13.10.2008;
- Piano complesso di intervento "PC2 Le Piaggiolo" - adottato con delib. C.C. n. 201 del 22.12.2009 - approvato con delib. C.C. n. 51 del 26.04.2010;
- Variante contestuale al PMU 4.5 - adottata con delib. C.C. n. 99 del 23.09.2010 - approvata con delib. C.C. n. 11 del 13.01.2011;
- Variante per PMU area di proprietà comunale a San Piero a Ponti - adottata con delib. C.C. n. 82 del 28.04.2011 - approvata con delib. C.C. n. 9 del 31.01.2012;
- Variante al RUC inerente alla revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita - adottata con delib. C.C. n. 28 del 10.02.2012 - approvata con delib. C.C. n. 148 del 03.10.2012
- Variante al Ruc per integrazione della scheda 4.3 della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale adottata con Delib. C.C. n. 14 del 25.2.2014 approvata con Delib. C.C.n. 118 del 10.07.2014.

Responsabile del Procedimento:

**Arch. Letizia Nieri**

Progettista:

**Arch. Letizia Nieri**

Data:

**Settembre 2014**

Adozione: Delibera C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione: Delibera C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

OGGETTO: Variante alle NTA del RUC: modifica dell'articolato senza variazione del contenuto sostanziale della normativa. Adozione ai sensi della L.R.1/2005.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Campi Bisenzio, in data 10.02.2012 con Del.C.C. n.28 ha adottato e successivamente approvato con Del.C.C. n. 148 del 03.10.2012, una variante al Regolamento Urbanistico adottato con Del.C.C. n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con Del.C.C. n. 90 del 20 luglio 2005.

La variante denominata “*Variante al RUC inerente la revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita*”, a carattere prevalentemente normativo, aveva come principale obiettivo la diminuzione degli indici (Fondario o territoriale) a carattere residenziale in tutte le zone urbanistiche con destinazioni residenziali e prevedeva, inoltre, modifiche all'articolato come incremento delle dotazioni di standard per alcune tipologie di intervento, previsione di un preliminare piano attuativo per la realizzazione di medie strutture di vendita, eliminazione delle procedure competitive e comparative, ecc.. ecc.

La variante ha, inoltre, integrato l'art. 160 – Misure di salvaguardia con il seguente comma 5:

*5. Le richieste relative a piani attuativi, a permessi di costruire, a DIA e a SCIA presentate prima dell'adozione della variante al Regolamento urbanistico e le varianti ai permessi di costruire, alle DIA e alle SCIA in corso di validità alla medesima data sono valutate con riferimento alla normativa urbanistica previgente alla stessa variante.*

*In ogni caso è fatta salva la facoltà del richiedente di optare per l'applicazione della normativa urbanistica modificata a seguito dell'approvazione della variante al Regolamento urbanistico.*

La scelta dell'A.C., in un momento di accentuata crisi economica, è stata, quindi, quella di fare salvi gli interventi già richiesti ed in istruttoria negli uffici comunali e di ridurre drasticamente gli indici di quelli futuri e non ancora presentati.

Si tratta evidentemente di una misura a carattere transitorio che si esaurisce con la conclusione delle istruttorie delle richieste presentate ante l'adozione della variante (leggasi 9.02.2012) e la cui entità volumetrica è stata conteggiata all'interno sia della “*Variante al RUC finalizzata al riallineamento al Piano Strutturale con contestuale adeguamento ai contenuti della L.R.n.1/2005*” approvata con Delibera C.C. n.118 del 13.10.2008, sia della “*Variante al RUC inerente la revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita*” adottata con Delibera C.C. n.28 del 10.02.2012 approvata con Delibera C.C.n. 148 del 3.10.2012.

Considerato che la collocazione del comma in oggetto nell'articolo relativo alle salvaguardie invece che in un articolo in sé definibile quale misura transitoria, ha generato confusioni, fraintendimenti ed interpretazioni errate riguardo alla sua natura, si reputa necessario, al fine di evitare errate interpretazioni, di modificare l'articolato delle NTA, spostando il comma in oggetto in un articolo separato denominato art. “160 bis - Misura transitoria”.

La misura transitoria delle NTA è uno strumento normalmente usato nei piani regolatori nel caso di varianti sostanziali al fine di gestire il passaggio da uno stato attuale ad uno futuro di significativo impatto sui cittadini e sull'economia del territorio.

Si citano a tal fine i pareri espressi dall'arch. Zaoli, redattore della Variante approvata nel 2012, e dall'Avv. Alberto Bianchi in merito alla natura e legittimità del comma 5 dell'art. 160 e relativamente al suo inserimento in un articolo inerente le salvaguardie.

In particolare, il parere espresso dall'avv. Bianchi in data 21.05.2014 riguardo il citato comma 5 che ha integrato l'art. 160 delle NTA, ne ribadisce la piena legittimità evidenziando che la norma va valutata per quanto dice e non per il titolo dell'articolo in cui è inserita: *“Anticipando le conclusioni ritengo che la previsione contenuta nell'art.160 co.5 delle NTA del RUC sia legittima, anche se può dubitarsi della congruenza della rubrica rispetto al contenuto della norma, che comunque va valutata (secondo consolidatissima giurisprudenza) secondo quanto essa dice e non secondo quanto dice il titolo della medesima).”*

Nel suddetto parere si cita, a tale scopo, il Consiglio di Stato il quale, con sentenza n. 2793 del 2009 ha evidenziato che, in seguito ad una variante allo strumento urbanistico nell'ambito dell'esercizio del potere di pianificazione del Consiglio Comunale, questo può disporre la prevalenza di alcune previsioni del piano vigente per la realizzazione di ben identificati interventi edilizi.

Quanto affermato con detta sentenza n. 2193/2009 è stato confermato con la sentenza della medesima sezione del C.d.S. 2160 del 2013 che ha ribadito la legittimità della previsione di una norma transitoria intesa a consentire l'applicazione del vecchio piano regolatore per alcune tipologie di concessioni richieste in un lasso di tempo limitato, confermandone così la legittimità.

Si evidenzia il fatto che in molti Comuni della Toscana è prassi inserire le norme transitorie all'interno dei propri strumenti urbanistici.

Con nota n° prot. 46348 in data 13 agosto 2014 la sottoscritta in qualità di Direttore del Settore “Pianificazione del Territorio” ha richiesto all'Avvocatura della Regione Toscana un parere circa la legittimità dell'Art.160 co.5 delle NTA del RUC vigente. Con nota protocollo del Comune al n. 51599 del 16.9.2014 la Regione Toscana, Settore Pianificazione del Territorio, chiarisce che gli uffici regionali potranno tenere conto di quanto richiesto solo a seguito dell'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di un atto finalizzato a rimuovere gli effetti dell'errore materiale presente nel RUC.

Da qui la necessità di provvedere a rimuovere tale errore formale delle norme attuative del RUC.

Contestualmente viene operato anche l'adeguamento del 2° comma del medesimo articolo 160 delle NTA per renderlo conforme al dettato legislativo dell'art. 61 L.R. 1/2005, così come modificato a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 40/2011 la quale, con l'articolo 3, ha abrogato il comma 2 dell'art. 61 della L.R. 1/2005.

Il Direttore del Settore  
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
*Arch. Letizia Nieri*