

Piano operativo comunale

Variante alle NTA
Informazione e partecipazione

Palazzo comunale – sala Falcone Boresellino
giovedì 2 luglio ore 15:00



Piano operativo comunale – variante alle NTA **perché si fa**

Dopo due anni e mezzo di gestione del nuovo strumento, sono emerse alcune criticità che evidenziano difficoltà interpretative o limitazioni alla corretta applicazione delle NTA nella gestione dell'attività edilizia sul patrimonio edilizio esistente

Recenti modifiche normative statali e regionali, nonché sentenze, comportano effetti sulle disposizioni contenute nelle norme di piano:

- LR 61/2024 legge sul turismo, introduce riferimenti alla disciplina urbanistico edilizia con l'obbligo della destinazione d'uso turistico ricettiva per tutte le strutture extra-alberghiere;
- DL 69/2024 (Salva Casa) convertito nella L 105/2024, recepito con LR 51/2025 per adeguamento "Disciplina delle Funzioni" contenuta nei piani operativi, entro due anni (in parte cassata da Sentenza CC 61/2026);
- DL 175/2025 convertito in L 4/2026, disposizioni per l'installazione di impianti FER (Fonti Energia Rinnovabili) e aree idonee
- CDS n. 482/2025 e TAR Toscana n. 1244/2025 per i manufatti legittimati da condono edilizio;
- CGA Sicilia n. 749/2023 e TAR Umbria n. 521/2025 per le fasce di rispetto stradale di cui la DL 285/92 e DPR 495/92.



Piano operativo comunale – variante alle NTA

Obiettivi

La variante non produce modifiche all'impostazione del piano, anzi, aumenta le tutele ed è sostanzialmente finalizzata a consentire:

- miglioramento della gestione dell'attività edilizia
- possibilità di favorire o attenuare gli effetti delle novelle normative statali, regionali o delle sentenze
- facilitare la revisione del piano alla scadenza quinquennale delle previsioni



Piano operativo comunale – variante alle NTA

Procedimento

Avvio del procedimento art. 17 LR 65/2014 – Del. Giunta n. 38 del 16/04/26
Supporto geologico idraulico sismico – esclusione DPGR 5/R/2020 art. 3, c. 2, lett. b)
Verifica assoggettabilità VAS art. 22 LR 10/2010 – esclusione Atto 1963 16/06/26

* * *

Adozione in CC – osservazioni/contributi
Controdeduzione osservazioni in CC – Conferenza paesaggistica
Approvazione in CC – trasmissione atti conferenza paesaggistica
Bollinatura conformazione – pubblicazione burt (efficacia 30gg)



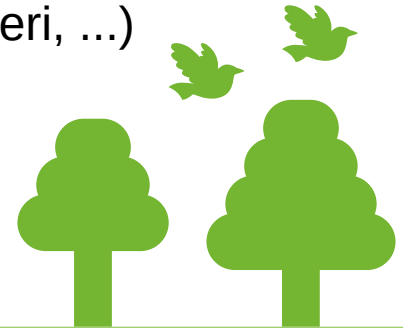
Piano operativo comunale – variante alle NTA

Contenuti

Disciplina delle Funzioni

Condizioni mutamento destinazione d'uso verso residenziale nei tessuti a prevalente funzione residenziale:

- Sempre consentito singola unità immobiliare all'interno di un stesso edificio
- Vietato nei piani interrati e seminterrati
- Condizioni solo a piano terreno (vocazione commerciale, affacci, uso locali, ...)
- Condizioni per due o più unità immobiliari contestuali (parcheggi, oneri, ...)



Piano operativo comunale – variante alle NTA

Contenuti

Territorio rurale

Nuclei, insediamenti sparsi e fabbricati classificati:

- Nuclei storici condizioni per realizzazione pergolati (prima non ammessi)
- Precisazioni su interventi ricostruttivi all'interno di insediamenti storici
- Condizioni per la demolizione di edifici classificati
- Precisazioni sulle procedure per realizzare sistemazioni all'esterno della pertinenza
- Condizioni per intervenire sugli edifici storici di proprietà pubblica



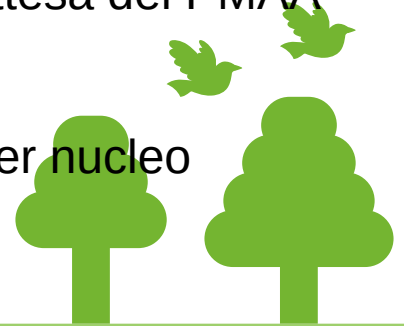
Piano operativo comunale – variante alle NTA

Contenuti

Territorio rurale – interventi da parte dell'imprenditore agricolo

Edifici e manufatti aziendali:

- La richiesta contestuale di più manufatti temporanei o semi-permanenti non può eludere la presentazione del PMAA
- Manufatti art. 70, c. 1, LR 65/2017 non solo in legno anche materiali leggeri finiture opache (art. 58 NTA)
- Deroga alle specifiche art. 58 NTA se i manufatti sono realizzati in attesa del PMAA
- Semi-permanenti mq 80 per ogni categoria non complessivamente
- Per le attività agrituristiche deroga alla disposizione di una piscina per nucleo



Piano operativo comunale – variante alle NTA

Contenuti

Territorio rurale – interventi da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo

Annessi esistenti:

- Si specifica che fra gli interventi di straordinaria manutenzione ammessi, non rientrano: wc, angoli cottura o dotazioni che possano prefigurare un uso diverso

Manufatti amatoriali nuovi:

- Deroga alle disposizioni sulle aperture se si adotta struttura prefabbricata, purché di tipo magazzino (non modulo abitativo)
- Possibile allaccio alla rete elettrica senza realizzare nuove linee aeree, allaccio idrico solo pozzi o sorgenti, no acquedotto
- Il divieto di costruire su terreni derivati da frazionamenti aziendali effettuati senza PMAA, non si applica a espropri, successioni, divisioni patrimoniali o aggiustamenti di confine



Piano operativo comunale – variante alle NTA

Contenuti

Territorio rurale – interventi sugli edifici esistenti

- Razionalizzazione disposizioni generali solo su art. 69 (abrogato art. 55)

Aree di pertinenza:

- Sistemazioni esterne: attenzione nella progettazione del verde con limitazione della impermeabilizzazione del suolo e, per gli interventi sistematici, obbligo di rimozione delle pavimentazioni incongrue o inutili (*depaving* rurale)
- Nuovi manufatti pertinenziali: negli interventi sistematici devono essere ricavati nei volumi accessori preesistenti e, in ogni caso, devono avere utilizzi connessi col mantenimento delle sistemazioni esterne o con funzioni di servizio alla residenza, con esclusione di garage per auto (chiarimenti sul calcolo del 20% e sulla natura della consistenza pertinenziale)
- Non si computano nel 20% i volumi tecnici o tecnologici, purché adeguatamente motivati
- Tettoie e pergolati fino a 30 mq per u.i. anziché 25 mq



Piano operativo comunale – variante alle NTA

Contenuti

Territorio rurale – mutamento destinazione d'uso agricola

- Per le unità immobiliari ad uso abitativo ricomprese in edifici rurali, realizzate o costituite come abitazione rurale in data antecedente a quella di entrata in vigore della L. 10/1977, il mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni residenziali non determina incremento di carico urbanistico

Edifici non aziendali:

- Pertinenza inferiore all'ettaro: i locali da mantenere a servizio del fondo potranno mantenere la destinazione d'uso agricola o diventare Snr in assenza di requisiti strutturali per la civile abitazione, misura max mq 20 riducibile proporzionalmente per consistenze inferiori a mq 5000
- Pertinenza superiore all'ettaro: in alternativa all'individuazione dei locali da mantenere ad uso agricolo per la conduzione del fondo, sarà possibile accorpate i terreni ad aziende agricoli anche non confinanti o non ubicate nei pressi, purché vengano fornite adeguate garanzie sul mantenimento



Piano operativo comunale – variante alle NTA

Contenuti

Territorio rurale – edifici legittimati da condono edilizio

- Per le volumetrie legittimate da condono per funzioni diverse dal residenziale, si mantiene la norma attuale (non è ammesso il cambio di destinazione d'uso e sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria, senza possibilità di aumentare il numero delle u.i, né il carico urbanistico)
- Sugli edifici realizzati in assenza di titolo e legittimati col condono per funzioni residenziali, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione conservativa
- Per le volumetrie realizzate con regolare titolo abilitativo per usi diversi dal residenziale, interessati dal condono per il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale o per modifiche interne o esterne, nessun limite agli interventi



Piano operativo comunale – variante alle NTA

Contenuti

Territorio rurale – interventi nelle fasce di rispetto stradale e sulla viabilità minore

- Ampliamenti nelle fasce di rispetto stradale, previa rinuncia al plusvalore, la nuova volumetria non dovrà ridurre in nessun punto la distanza dalla strada, quindi ammessa solo sul retro, previo parere dell'ente gestore della strada che dovrà valutare: i rischi connessi con la circolazione, le esigenze di manutenzione e le vie d'esodo in caso di interventi di protezione civile
- Nelle stesse fasce, previo parere ente gestore reso nei medesimi presupposti, ammessi interventi di sistemazione esterna e opere prive o di minima di rilevanza edilizia e ininfluenti sul valore patrimoniale dell'edificio di riferimento
- Strade bianche: nei tratti in pendenza possibilità di utilizzare tecniche naturali e materiali drenanti innovativi, nonché conglomerati speciali a basso impatto ambientale



Piano operativo comunale – variante alle NTA

Contenuti

Pannelli fotovoltaici

- Consumo sul posto 10kW (anziché 6kW), aziende IAP 50kW (anziché 20kW)
- Aree non idonee per impianti che superano il consumo sul posto: elevata naturalità, ambiti periurbani valore paesaggistico, ambiti di pertinenza, zone fluviali fragili e nuclei storici
- Ad esclusione degli edifici e dei tessuti di rilevante valore storico, sempre ammessi pannelli in aderenza alle falde e con la stessa inclinazione
- Sempre ammessi pannelli a terra nelle aree di pertinenza (anche storiche), con possibilità di smarginare senza progetto unitario purché non si eroda suolo coltivato



Piano operativo comunale – variante alle NTA

Contenuti

Depaving – ambito urbano privato

Fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria stabilito per il tessuto di riferimento (A-B1-D-F 25%, B2 **30%**, B3 50%), per ogni intervento di sistemazione degli spazi esterni presenti all'interno delle aree di pertinenza degli edifici, dovrà essere adeguatamente giustificata l'eventuale necessità di impermeabilizzazione del suolo naturale qualora presente. Per gli interventi sistematici relativi agli edifici all'interno dei tessuti urbani, si dovrà invece prevedere la rimozione delle pavimentazioni esistenti all'interno delle pertinenze, laddove di tipo incongruo o non strettamente necessarie all'uso, a vantaggio del ripristino del suolo naturale e permeabile, prevedendo, allorché possibile, la piantumazione di alberature autoctone a foglia caduca



Piano operativo comunale – variante alle NTA

Contenuti

Depaving – ambito urbano pubblico

Norme attuali prevedono che le nuove pavimentazioni di piazze e parcheggi, anche in ristrutturazione, siano drenanti e che le acque in eccesso siano regimate in aree drenanti fuori fognatura, i parcheggi siano adeguatamente alberati e dotati di aiuole verdi

Nuovo concetto introdotto

In tutti gli interventi di riqualificazione di piazze o aree pubbliche, devono essere favorite le azioni volte alla rimozione di pavimentazioni incongrue a vantaggio del ripristino del suolo naturale, anche mediante creazione di aiuole verdi e/o piantumazione di alberature a foglia caduca. Dopo l'intervento, il ripristino di suolo naturale dovrà registrare un bilancio positivo non inferiore al 20% rispetto alla situazione preesistente in relazione al superficie di riferimento del progetto



Piano operativo comunale – variante alle NTA

grazie per l'attenzione

