

COMUNE DI MONSUMMANO TERME
Provincia di Pistoia



REGOLAMENTO EDILIZIO
Relazione illustrativa

**DIRIGENTE DEL SETTORE
FRONT-OFFICE**
Dott. Antonio Pileggi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
geom. Maria Rosa Laiatici

REDAZIONE
Arch. Riccardo Luca Breschi
con la collaborazione di
Arch. Andrea Giraldi



Il quadro di riferimento normativo

Il vigente Regolamento Edilizio (RE) del Comune con annesso Programma di Fabbricazione fu adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.240 del 15.12.1972, approvato con Delibera della Giunta Regionale Toscana n.3011 del 05.06.1973 ed è stato modificato ed integrato più volte nel corso del tempo senza mai subire un complessivo e generale riordinamento.

Per tali ragioni, il nuovo Regolamento Urbanistico, approvato nel marzo 2015, stabiliva all'art. 4 comma 1 delle NTA che entro sei mesi dalla sua approvazione si sarebbe dovuto redigere un nuovo regolamento edilizio conforme alle disposizioni del nuovo RU comunale e del DPGR 64R/2013 che ha unificato parametri e definizioni tecniche a livello regionale. Questo periodo di lavoro sulla parte finale degli strumenti urbanistici comunali e sul Regolamento Edilizio ha coinciso con un periodo di forti modificazioni del quadro di riferimento normativo. Si ricordano i principali provvedimenti che hanno interessato la disciplina dell'attività edilizia: a livello nazionale il decreto "Sblocca Italia" e la relativa legge di conversione (L. 164/2014); a livello regionale la nuova legge sul governo del territorio (L.R. 65/2014) che riordina complessivamente la normativa nel settore edilizio, alcuni aspetti del PIT con valenza di piano paesaggistico approvato nel marzo 2015, ed il già citato DPGR 64R/2013 relativo all'unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche. L'applicazione di quest'ultimo, obbligatoria dal maggio 2015, era già stata anticipata in via transitoria dallo stesso RU, rinviando ad una fase successiva l'eventuale specificazione di aspetti dei parametri e delle definizioni tecniche rimesse alla valutazione dei Comuni.

Per questo insieme di ragioni la redazione del nuovo Regolamento Edilizio è stata accompagnata dalla predisposizione di una contestuale variante al Regolamento Urbanistico che pur non affrontando la questione di un complessivo aggiornamento del piano ai contenuti della nuova legge regionale 65/2014, ha comunque consentito di recepire nelle NTA del RU le disposizioni immediatamente cogenti della stessa legge regionale 65/2014, ha permesso di precisare il testo delle NTA per evitare difformità ed incongruenze rispetto al nuovo quadro legislativo ed al nuovo regolamento edilizio, ed ha consentito infine di introdurre nelle norme alcune integrazioni e precisazioni suggerite dall'esperienza di gestione dei primi mesi del piano.

La struttura del Regolamento Edilizio

Il DPR 380/2001 individua nel modo seguente il contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali (art.4):

1. Il regolamento che i comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalita' costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilita' degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

(...omissis...)

2. Nel caso in cui il comune intenda istituire la commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo."

La LR 65/2014 , all'art.106 comma 1, stabilisce in modo ancora più sintetico che:

"I regolamenti edilizi comunali dettano norme in tema di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza."

I contenuti essenziali del Regolamento Edilizio possono quindi essere ricondotti ai seguenti temi:

- contenuti e procedure degli atti abilitanti all'esecuzione di opere
- esecuzione delle opere, vigilanza e disciplina sanzionatoria
- commissioni consultive dell'amministrazione comunale
- requisiti generali delle costruzioni
- requisiti igienico sanitari e di vivibilità
- ornato pubblico ed estetica degli edifici e delle loro pertinenze.

Questi temi costituiscono il nucleo centrale del Regolamento Edilizio che li disciplina ispirandosi ai seguenti criteri:

- avere un testo semplice, sintetico, di facile lettura, che non richieda interpretazioni e che non ripeta inutilmente disposizioni nazionali e regionali vigenti e comunque sovraordinate,
- rispondere al ruolo assegnato ai regolamenti edilizi dalla legislazione vigente e che , a tal fine,

integri e specifici le norme di attuazione del Regolamento Urbanistico, senza sovrapporsi ad esse o duplicarle,

- costruire uno strumento che disciplina l'attività edilizia e che, nell'ambito delle proprie prerogative, la orienta verso obiettivi di sostenibilità ambientale, di qualità architettonica e costruttiva, di ordinato assetto degli spazi urbani perseguiti dagli strumenti urbanistici locali e dalla disciplina e dalla pianificazione di livello regionale.

Al contenuto essenziale del Regolamento Edilizio sono da aggiungere alcuni temi che a diverso titolo confluiscono in questo strumento regolamentare, quali:

- la precisazione ed integrazione dei parametri urbanistici ed edilizi e degli elementi tecnici di riferimento per l'attività edilizia e le costruzioni ai sensi del DPGR 64R/2013;

- i temi che il Regolamento Urbanistico affida esplicitamente al RE, ai sensi dell'art. 5 comma 3 delle NTA come modificato dalla contestuale variante:

- › le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico testimoniale ed in particolare sugli edifici classificati,

- › le disposizioni in materia di sostenibilità degli interventi edilizi, in relazione anche alla tutela delle risorse ambientali, e l'individuazione delle soglie minime di ecoefficienza per accedere agli incentivi urbanistici stabiliti dalla normativa regionale;

- ulteriori temi od aspetti che assumono un particolare rilievo nella realtà locale quali ad esempio la disciplina degli appostamenti per la caccia, per il quale è stato recepito un testo redatto dall'arch. Mario Damiani ed inviato a tutti i Comuni della Valdinievole. .

Il Regolamento Edilizio è quindi la somma di temi e funzioni proprie ed a carattere generale e di temi e funzioni specifiche o ad esso delegate. Questo doppio ruolo del RE è immediatamente leggibile nella sua struttura attraverso la distinzione fra i contenuti essenziali, affidati al testo normativo di base, ed i contenuti aggiuntivi, affidati a singoli allegati.

L'articolazione del Regolamento Edilizio

Il testo del Regolamento Edilizio è diviso in tre Parti ed in 9 Titoli, a loro volta articolati in Capi ed è integrato da 4 allegati secondo il seguente schema:

PARTE I - CARATTERI GENERALI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I: OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE II - ATTI E PROCEDURE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO II: TITOLI ABILITATIVI EDILIZI ED ALTRI ATTI E PROCEDIMENTI CORRELATI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO III - ESECUZIONE DEI LAVORI, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ, VIGILANZA E SANZIONI

Capo 1 - Esecuzione dei lavori

Capo 2 - Agibilità delle costruzioni

Capo 3 - Vigilanza e sanzioni

TITOLO IV - CORGANISMI CONSULTIVI

PARTE III - MODALITÀ' COSTRUTTIVE, DECORO PUBBLICO, IGIENE EDILIZIA, SICUREZZA

TITOLO V: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

Capo 1 - Disposizioni generali per gli edifici

Capo 2 - Requisiti generali degli edifici e norme per la sostenibilità edilizia

Capo 3 - Requisiti tecnici ed impiantistici degli edifici

Capo 4 - Requisiti per la sicurezza degli edifici e degli utenti

Capo 5 - Eliminazione delle barriere architettoniche

TITOLO VI - DECORO PUBBLICO

TITOLO VII - REQUISITI IGIENICI DELLE COSTRUZIONI

Capo 1 - Disposizioni generali di carattere igienico sanitario

Capo 2 - Requisiti igienici specifici dei locali di abitazione

Capo 3 - Requisiti igienici specifici dei luoghi di lavoro

Capo 4 - Trattamento delle acque reflue e rifiuti

TITOLO VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE

ALLEGATI

ALLEGATO "A" - INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

ALLEGATO "B" - MANUFATTI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' VENATORIA

ALLEGATO "C" - NORME DI SPECIALE TUTELA PER GLI EDIFICI CLASSIFICATI E PER GLI EDIFICI RICADENTI NELLE ZONE A ED EA

ALLEGATO "D" - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI TECNICHE

Nel testo normativo le disposizioni relative ai requisiti igienico sanitari hanno un “peso” rilevante, in quanto si è cercato di sopperire con il regolamento edilizio all' assenza di un regolamento di igiene comunale.

Gli allegati raccolgono norme sui seguenti temi :

- gli incentivi per l'edilizia sostenibile con i criteri e le procedure per valutare il grado di efficienza ecologica, energetica e qualitativa dei progetti edilizi e per attribuire i connessi incentivi economici ed urbanistici ;
- la specifica disciplina dei manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria in applicazione della recente normativa in materia conseguente a pronunciamenti giurisprudenziali;
- le norme di tutela per gli edifici classificati e per gli edifici ricadenti in zone E ed EA con l'indicazione delle procedure per l'esame dei relativi progetti;
- il recepimento dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche contenute nel DPGR 64/R/2013 con la precisazione degli aspetti demandati alla disciplina locale.

I pareri ed i contributi relativi al nuovo Regolamento Edilizio

Nel novembre 2015 fu consegnato all'Amministrazione Comunale, insieme agli elaborati della Variante n.1 al Regolamento Urbanistico che fu poi adottata con D.C.C. n.81 del 28/11/2015, la proposta di nuovo regolamento edilizio per sottoporla al parere della competente ASL e per acquisire proposte, valutazioni e contributi da parte dei tecnici , cittadini ed altri soggetti interessati.

L'Azienda USL Toscana Centro - Dipartimento della Prevenzione. Gruppo Operativo Attività Produttive, con nota del 04.03.2016 acquisita al protocollo comunale n. 4622 del 04.03.2016, ha trasmesso il proprio parere favorevole alla proposta di regolamento edilizio con alcune osservazioni relative agli artt. 18, 51, 69, 78, 82, 86.

Per quanto riguarda l'osservazione all' art.18 che chiedeva di esplicitare maggiormente il rispetto delle disposizioni per la sicurezza dei lavori in quota, si è ritenuto di non accogliere la richiesta di precisazione in quanto il testo del RE proposto contiene già i riferimenti diretti alle norme della LR 65/2014 in relazione all'agibilità degli immobili ed alle necessarie verifiche del rispetto degli adempimenti della disciplina sulla sicurezza.

Tutte le altre osservazioni sono state recepite nel testo finale con conseguenti modifiche alle seguenti norme:

- art. 51: modifiche al comma 4 con diverse disposizioni relative alle caratteristiche e dimensioni delle scale ed aggiunta di un nuovo comma per indicare l'obbligo degli impianti elettrici di emergenza per i vani scala condominiali e degli ambienti di lavoro;
- art.69 : modifiche del comma 2 per precisare la dimostrazione dei requisiti degli ambienti privi di separazione dei diversi locali;
- art.72 : modifiche al comma 1, soppressione del comma 2 ed aggiunta di un nuovo comma per precisare il dimensionamento dei servizi igienici e la loro collocazione negli alloggi;
- art.82 : modifiche al comma 2 per puntualizzare i servizi igienico assistenziali dei luoghi di lavoro ed aggiunta di un nuovo comma per consentire la realizzazione di locali temporanei ad uso spogliatoio a servizio delle attività agricole collocate a notevole distanza dai centri di servizio aziendale;
- art.86 : modifica del titolo dell'articolo e del comma 5 per introdurre norme sulle dimensioni di locali di attività sanitaria di studi professionali e delle strutture sanitarie.

E' pervenuto inoltre il contributo dell' U.O.C. Territorio e Sviluppo del Comune di Monsummano T. che ha chiesto di valutare l'opportunità di modifiche all'art. 61 ed all'allegato A , nonché di introdurre un nuovo allegato con una specifica disciplina degli elementi di arredo delle aree pertinenziali.

In relazione alle tre richieste, sono state accolte le seguenti proposte di modifiche:

- all'art.61 “Muri di cinta e recinzioni”, comma 2, per ridefinire la profondità dell'arretramento della chiusura dei passi carrabili dalla sede stradale e per ammettere le deroghe consentite in materia di passi carrabili consentite dal regolamento di esecuzione del Codice della Strada;
- all'allegato A, le classi energetiche degli edifici, aggiornandoli alla nuova normativa nazionale, e ridefinendo di conseguenza i punteggi relativi e della tabella generale.

Non si è ritenuto di accogliere in questa fase la richiesta di redigere una specifica regolamentazione degli elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi di cui al comma 1 lettera a) dell'art.137 della LR 65/2014 per la necessità di approfondire il tema in relazione alla classificazione dei tipi di intervento ed alle relative procedure. Si è comunque fatta espressa menzione della necessità di regolamentare la materia introducendo un esplicito richiamo all' art.4, comma 4 del Regolamento Edilizio.