



A seguito dell'adozione del nuovo PO, e con l'entrata in vigore del nuovo RE (delibera consiliare n° 2 del 27.2.2020) le FAQ inerenti l'interpretazione del vecchio RE e del RU sono state tolte e sarà possibile consultarle nel file in calce ma non avranno più nessun valore per le pratiche future.

7 marzo 2019

Integrazione della faq del 24/03/2015

La presente si intende applicabile a tutte le sanatorie eseguite prima del 17/03/1985 (parere del 05/03/2019)

14 gennaio 2019

Quesito : sospensione parte della norma ex-art. 37 e 38 del vigente Piano Strutturale

La commissione tecnica interna decide di sospendere le pratiche inerenti la sopraelevazione degli edifici delle zone di cui agli artt. 37 e 38 del PS , poste a valle dell'asse urbano come definito dai citati articoli , in quanto si va ad interferire sulla linea dello sky-line la cui interpretazione è attualmente oggetto di valutazione della magistratura amministrativa che contesta l'orientamento interpretativo dell'amministrazione comunale.

Tale sospensione sarà efficace fino alla data di adozione del primo piano operativo per il quale è stato avviato il procedimento in data 25.11.2017 con delibera GC n° 270.

10 settembre 2018

QUESITO: applicabilità art. 140 della LRT 65/2014 in caso di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con ampliamento per "piano casa"

RISPOSTA: Il Comune di San Vincenzo ha recepito nell'art. 12 del RU le disposizioni dell'art. 140 della LRT 65/2014.

Ciò premesso in caso di sostituzione edilizia la distanza tra pareti finestrate esistenti non può essere ridotta; mentre l'applicazione del piano casa dovrà riferirsi ad altri fronti dell'immobile nel rispetto dei 10 ml tra pareti finestrate ."

28 giugno 2017

QUESITO dell'ufficio edilizia su interpretazione art. 5 - 3° capoverso per edifici realizzati prima del 1.9.1967 difformi dal progetto esistente agli atti comunali.



RISPOSTA: In considerazione di casi che si sono presentati e consistenti in edifici licenziati/concessionati prima del 1.9.1967 ma con abitabilità successiva a tale data, ma comunque di data coeva, si ritiene ammissibile l'applicazione della norma in oggetto purchè anche la documentazione catastale risalga allo stesso periodo.

24 ottobre 2016

QUESITO : In caso di intervento di sostituzione edilizia deve essere rispettato il parametro Volume, SUL o entrambi ?

RISPOSTA : Ai sensi dell'art. 3 lett. d) del DPR 6.6.2001 n° 380 gli interventi di sostituzione edilizia devono essere realizzati a parità di volume preesistente. I calcoli devono essere eseguiti ai sensi del DPGR 64/R/2013.

3 Agosto 2016

Quesito in merito alla possibilità di installare una tensostruttura per ricovero imbarcazioni di cui all'art. 137 comma 1 lettera a punto 5 della l.r 65/2014 senza il limite di durata dei 90 giorni all'interno della unità territoriale 7.9b "Attività produttive.

L'art. 137 comma 5 della lettera a) è abrogato (LRT 43/2016). L'intervento è ammissibile a condizione che vi siano le superfici disponibili all'interno del lotto (SUL). Il permesso di costruire sarà comunque soggetto ad una valutazione del tavolo tecnico.

Quesito in merito alla realizzazione di soppalchi. Costituiscono o meno SUL ?

Dalla lettura congiunta dell'art. 10 e dell'allegato A del DPGR 64/R/2013 si ritiene che il soppalco non costituisca SUL a condizione che vengano integralmente rispettati i requisiti di cui all'art. 46 del vigente RE nonché della definizione di soppalco fornita nell'allegato A dello stesso DPGR 64/R/2013.

Quesito in merito alla realizzazione di una tettoia nel subsistema insediativi in assenza di fabbricato principale.

L'intervento non risulta al momento realizzabile non essendo la tettoia proposta pertinenza di un edificio come previsto dalla normativa in vigore.

Visto il caso particolare lo stesso potrà essere valutato in sede di elaborazione del P.O.



Quesito in merito alla trasformazione di finestre in porte finestre dei locali al piano terra (originaria destinazione a servizi igienici) nella frazione di San Carlo.

Ferma restando la norma M2 sull'intero fabbricato si ritiene che nei locali indicati già oggetto, nel corso degli anni di interventi simili, la trasformazione da finestra a porta finestra sia fattibile ferme restando le caratteristiche degli infissi e delle altre opere di finitura che dovranno conformarsi all'intera facciata.

31 maggio 2016

Quesito in merito alla realizzazione di spazi di parcheggio ex L. 122/89 in edifici di nuova costruzione.

In relazione agli spazi di parcheggio ex L. 122/89 per gli edifici di nuova costruzione, compresa la sostituzione edilizia, si ritiene, dalla lettura del DPGR 64/r dell'11.11.2013, che gli stessi possano essere realizzati anche come garage fuori terra. Tale norma non si applica per le trasformazioni di cui all'art. 8 del vigente Regolamento Urbanistico.

11.3.2015

APPLICABILITA' ART. 5 EL RU DOPO LA SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE CHE ABROGA GLI ARTT. 207 E 208 DELLA LRT. 65/2014. Il Comune di San Vincenzo con l'entrata in vigore della LRT 65/2014 si era adeguato alla normativa vigente. La sua abrogazione riporta alla situazione ex-ante e quindi si ritiene applicabile la normativa di cui all'art. 5 RU di fatto mai abrogato"

20.10.2015

Quesito: REALIZZAZIONE DI TETTOIA SU LASTRICO SOLARE: RISPETTO O MENO DELLE DIMENSIONI ART. 18 COMMA 5 REGOLAMENTO EDILIZIO.

Le tettoie sono consentite con le limitazioni di cui agli artt. 37 e 38 del nuovo P.S. in merito al mantenimento dello skyline e nel limite dei 30 mq. di superficie massima coperta. Le tettoie devono avere le caratteristiche di cui al DPRG 64/R/2013.

15.09.2015

Quesito: REALIZZAZIONE DI PISCINE IN ZONA AGRICOLA

Risposta: Il Tavolo Tecnico rilevata la difficoltà di applicazione di norme del Regolamento Urbanistico vigente che sono riferite ad ambiti territoriale del vecchio Piano Strutturale



decaduto, ritiene che le istanze relative a tali interventi debbono essere valutate in riferimento alla conformità o meno del nuovo Piano Strutturale e alla L.R.T. n. 65/2014 art. 71 comma 1 lett. n) e 79 comma 2 lett. i).

Quesito: ALTEZZE DI PIANO INERENTI AL NUOVO PIANO STRUTTURALE.

Risposta: Il quesito merita una specifica variante al Regolamento Urbanistico. Nelle more di approvazione di tale variante si applicano le norme dell'art. 12 del vigente Regolamento urbanistico con le perimetrazioni preesistenti.

Quesito: CHIUSURA PORTICATI PROFONDITÀ > 2,00 ML.

Risposta: La chiusura è ritenuta ammissibile, sotto il profilo urbanistico, solo se vi è SUL disponibile.

Quesito: REALIZZAZIONE TETTOIE – TIPO DI ISTANZA DA PRESENTARE

Risposta: Le tettoie, come classificate dal DPGR 11.11.2013 n. 64/R, qualora con caratteristiche simili ai gazebo identificabili dall'art. 18 del Regolamento Edilizio sono s o g g e t t i a C I L . Qualora per dimensioni e caratteristiche si superano tali parametri l'intervento è soggetto a CILA.

04.09.2015

Quesito: REALIZZAZIONE TETTOIE COME DEFINITE DAL D.P.G.R. 11.11.2013 E 64/R ALLEGATO "A" PARTE II.

Risposta : Il decreto Presidente Giunta Regionale Toscana 64/R/2013, le cui definizioni sono state fatte proprie con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 30.04.2015, non prevede limiti dimensionali per la realizzazione di tettoie che non costituiscono SUL. Onde definire dei limiti progettuali, in attesa del Piano Operativo, alla realizzazione di tettoie, si ritiene opportuno applicare l'art. 18 comma 5 (10% della superficie complessiva libera delle corti o dei giardini di pertinenza).

Quesito: FATTIBILITÀ CAMBIO D'USO ATTIVITÀ COMMERCIALI POSTE AL PIANO TERRENO. ARTT. 37-38 E 39 DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE.

Risposta: In attesa del Nuovo Piano Operativo si applicano integralmente le disposizioni dell'art. 5 del vigente Regolamento Urbanistico.



Quesito: REALIZZAZIONE ESPULSIONE A PARETE FUMI CENTRALE TERMICA.

Risposta: L'intervento è fattibile alle seguenti condizioni, ritenendosi superato l'art. 52.2.2 del Regolamento Edilizio dalle disposizioni normative succedutesi:

- Previa autorizzazione condominiale
- Rispetto delle norme vigenti in materia

21.07.2015

QUESITO: Struttura turistico ricettiva con convenzione scaduta per la quale si chiede il cambio d'uso a residenziale in parte senza opere (appartamenti esistenti) in parte con opere per la realizzazione appartamenti di superficie inferiore a mq. 65,00 (art. 15 comma 5 Regolamento Urbanistico) Applicabilità.

Prerequisiti per effettuare il cambio di destinazione d'uso sono :

- che la zonizzazione e la normativa urbanistica lo consentano
- che la convenzione istitutiva del vincolo di destinazione sia temporalmente scaduta.

Per gli appartamenti esistenti che non vengono modificati l'intervento è consentito senza vincolo minimo di superficie.

Per la realizzazione degli appartamenti con opere si ritiene non applicabile il vincolo dei mq. 65,00 in quanto riferito ai soli frazionamenti di unità immobiliari residenziali esistenti (art. 15 punto 5 comma 1 del RU)..

09.07.2015

QUESITO: Appartamento in duplex nel quale si richiede l'eliminazione della scala interna, mantenere unica unità immobiliare collegata da scala esterna esistente. Entrambi i piani sono superiori a mq. 65,00.

L'intervento è ammissibile. Considerata la carenza normativa, escluso l'art. 47 punto 1.2 del Regolamento Edilizio, si invita a monitorare eventuali altri interventi e porre i risultati all'Amministrazione Comunale in sede di redazione P.O.

APPLICABILITA' NORME SUI SOTTOTETTI



La nuova esecuzione di servizi igienici nei sottotetti realizzati dopo l'entrata in vigore della LRT n° 5 del 28.2.2010 è consentita, in deroga, ai sensi dell'art. 68 comma 1 del RE, alle seguenti condizioni :

1. che venga acquisito il parere favorevole dell'ASL competente ;
2. che si rispettino i requisiti minimi di cui alla LRT n° 5 del 28.2.2010 .

Ad ulteriore specifica, in conformità alla prassi fino ad oggi adottata e nello spirito della L. 11.11.2014 n° 164 (sblocca Italia) e della LRT 65/2014 si precisa che, per quanto riguarda i locali sottotetto, disciplinati dalle NTA del RU approvato, che non pone nessun divieto in tal senso, agli stessi non devono essere applicate le norme dettate dal Regolamento Edilizio vigente, ed in particolare il punto 6 dell'art. 47 RE in quanto in ordine di importanza ritenuto di livello inferiore al R.U. (Art. 5 capoversi 1 e 2 del vigente RU).

ISTANZE APPLICABILITA' NORMATIVA EX ART. 5 R.U VIGENTE ED ARTT. 207 E 208 LRT 65/2014.

Nel corso delle ultime due sedute del tavolo tecnico per i pareri preventivi, anche in considerazione delle istanze che continuano a pervenire ai sensi dell'art.

1. **APPLICABILITA' , NEL SISTEMA INSEDIATIVO, IN CASO DI EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO DEL CODICE DEL PAESAGGIO :**
Quando dalla lettura puntuale dell'art. 5 comma 3 del RU siamo in presenza di documentazione che attesta la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile (con anche NO della soprintendenza) , ma , di contro, non vi è certezza che alla data della pratica, non siano state valutate dalla soprintendenza le modifiche apportate e che il certificato di abitabilità attesta la conformità al progetto approvato si ritiene legittimata l'istanza .
Comunque, dalla lettura congiunta alla LRT 65/2014 si ritiene opportuno che sia applicata, qualora gli interventi comportino aumenti consistenti di SLP, volume , modifiche alla sagoma , la procedura di valutazione della sussistenza dell'interesse pubblico alla rimessione in pristino , a mezzo di apposito atto della G.C. , e qualora la stessa non ravvisi la sussistenza , siano applicate le sanzioni di cui al comma 2 art. 207 . Tutto quanto sopra relativo ad interventi eseguiti prima del 1.9.1967 e fatte salve le disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 207 della LRT 65/2014.

2. **SANATORIA DI CUI ALL'ART. 5 DEL R.U.**
In caso di istanza di cui all'art. 5 RU si applicano, comunque, le sanzioni previste dall'art. 207 della LRT 65/2014 .

Si ritiene inoltre non è più valido, in quanto superato dal comma 5 art. 207 e comma 4 art. 208 della LRT 65/2014, quanto stabilito dall'ultimo punto dell'art. 5 sopra citato ovvero dalle



parole "...da ulteriori atti e documenti che attestino come lo stato attuale corrisponda a quello esistente alle date sopraindicate".

3. SANABILITA' ART. 5 RU

Si specifica che in merito a piccole difformità non sostanziali delle planimetrie catastali, portate a prova dell'esistenza del fabbricato, con l'art. 5 del RU si sana la consistenza stessa degli edifici pur in presenza di tali piccole difformità rispetto al catasto stesso e si applicano le sanzioni del caso previste dalla LRT 65/2014.

Le sanzioni per gli interventi abusivi realizzati fino al 17.03.1985 si applicano per singola istanza relativa al solo edificio coinvolgente più unità immobiliari. Dopo il 17.03.1985 le sanzioni si applicano anche in virtù del numero di unità immobiliari.

Ovviamente in presenza di interventi che rappresentano aumenti consistenti di SLP, volume, modifiche alla sagoma per le quali viene presentata istanza ai sensi degli artt. 207 e 208 della LRT 65/2014 si procederà alla valutazione, tramite atto della G.C., della sussistenza o meno dell'interesse pubblico alla rimessione in pristino (comma 1 art. 207 e comma 1 art. 208 LRT 65/2014).