

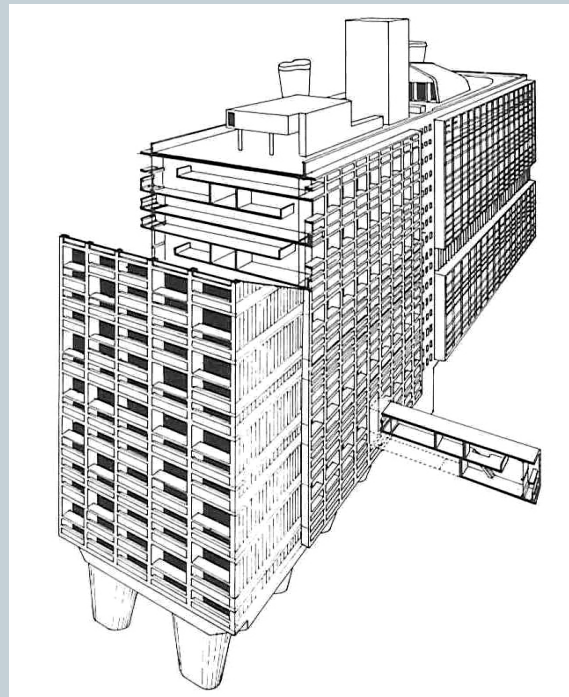


**VALDERA**  
UNIONE DEI COMUNI



# REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO

1



Relazione di sintesi del percorso di formazione



# Introduzione

2

- L'Unione Valdera è innanzitutto un modello di governance di un territorio al contempo omogeneo sotto vari profili strutturali e diversificato rispetto ad alcune vocazioni di fondo.
- Questo modello si basa anche sulla “costruzione” di strumenti di gestione unitari per i Comuni della Valdera, in grado di rappresentare di per sé un valore aggiunto ed un'attrattiva per le aziende ed i professionisti interessati.



## Il percorso

3

- A partire dal 2012 la Giunta dell'Unione Valdera ha costituito un apposito gruppo di lavoro (un tavolo tecnico-politico permanente della pianificazione) ed ha approvato gli indirizzi per l'integrazione di alcuni strumenti urbanistici e dei piani di edilizia scolastica;
- Il gruppo di lavoro si è confrontato con i responsabili e gli addetti degli Uffici Tecnici dell'Unione e si è riunito periodicamente per l'aggiornamento del lavoro svolto e per il confronto sui temi trattati, fra i quali l'armonizzazione e l'uniformazione graduale dei regolamenti edilizi comunali.

## L'analisi ed i principi informatori del lavoro svolto

4

- Nel Marzo del 2013 fra i tecnici degli Uffici urbanistici e di edilizia si è costituito un gruppo di lavoro che ha iniziato le consultazioni per predisporre una bozza di Regolamento Edilizio Unitario per i Comuni dell'Unione Valdera;
- **I criteri informatori di tutta l'attività sono stati:**
  - **sinteticità**
  - **organicità**
  - **sussidiarietà**
- Al termine di una iniziale panoramica sui regolamenti edilizi vigenti nei 14 Comuni si è rilevato una consistente varietà di contenuti, un largo uso di riferimenti già presenti nelle normative nazionali e regionali che, oltre ad essere un limite per la frequente mutevolezza delle norme sovraordinate, costituisce una ipertrofia di disposizioni;
- Si sono riscontrate disposizioni pertinenti alla materia della pianificazione urbanistica e come tali soggette ad un rigoroso processo pubblicistico e partecipativo che non è l'iter di formazione di un Regolamento Edilizio.

# La normativa e le esperienze di riferimento

5

- La scelta metodologica adottata dal gruppo è stata quella di assumere a modello il REU dei Comuni dell'area pisana che, a suo tempo, ha tenuto di conto del disposto dell'art 144 della LRT 1/2005 e si è riferito alle definizioni ed ai parametri urbanistici ed edilizi formulati, all'epoca, da ANCI-INU quale proposta di regolamento regionale.
- La Regione Toscana ha approvato con DPGR 11.11.2013, n 64R l'unificazione dei parametri e delle definizioni tecniche in Toscana alla luce del regolamento di attuazione dell'art 144 della LRT 1/2005 **e tutti i Comuni della Toscana dovranno adeguare entro il 15.05.2015 i loro regolamenti edilizi al regolamento regionale**; i comuni dovranno inoltre verificare la necessità di adeguare anche i propri strumenti di pianificazione territoriale e atti di governo del territorio con apposita variante.

# La bozza di regolamento proposta

6

Il Gruppo di lavoro ha potuto quindi definire la seguente struttura di lavoro:

- ❑ La bozza del testo di Regolamento Edilizio Unitario
- ❑ Un ALLEGATO A – SPECIFICITA’ COMUNALI (come si dirà in seguito rimesso alle determinazioni specifiche dei singoli comuni)
- ❑ La bozza dell’ ALLEGATO B - DEFINIZIONI, redatte in conformità agli indirizzi della Regione Toscana;

# La bozza del testo di Regolamento Edilizio unitario

7

**Il REU elaborato contiene un insieme abbastanza contenuto di regole che integrano, coordinano o specificano il già vasto complesso di leggi nazionali e regionali che regolano la materia dell'edilizia;**

**L'indice gli argomenti trattati sono posti nella sequenza temporale che cadenza la realizzazione di un intervento, di una costruzione:**

- la parte iniziale contiene le disposizioni per la presentazione dei progetti;**
- la parte centrale tratta nelle varie componenti i requisiti e le caratteristiche delle costruzioni;**
- la parte finale tratta la gestione del cantiere sotto il profilo formale ed esecutivo fino all'ultimazione dell'intervento edilizio.**

## Alcuni cenni di rilievo del REU

8

All'interno del quadro strategico dell'Unione Valdera il REU prevede, allo scopo di semplificare i procedimenti e garantire l'uniformità di applicazione:

- ❑ l'istituzione di una Conferenza dei servizi permanente fra i Comuni aderenti dell'Unione Valdera;
- ❑ l'eventuale attività istruttoria o valutativa dei progetti in forma associata fra Comuni (ex commissione edilizia);
- ❑ l'istituzione della Commissione unificata per il paesaggio in forma associata fra i Comuni aderenti.



## Art. 2 - Conferenza dei servizi permanente

9

Le Amministrazioni comunali aderenti facenti parte dell'Unione Valdera di cui all'art. 1 c.1 , allo scopo di semplificare i procedimenti e di garantire l'uniformità di applicazione del presente R.E.U., disciplinano i rapporti tra i vari Comuni dell'area istituendo una Conferenza dei servizi permanente per lo svolgimento delle seguenti attività:

- ❑ formulazione di pareri circa l'interpretazione delle norme contenute nel R.E.U., anche su richiesta di soggetti privati;
- ❑ aggiornamento su specifiche tematiche riguardanti gli ambiti territoriali dei comuni aderenti dell'Unione Valdera;
- ❑ definizione della disciplina destinata a regolare i rapporti tra i comuni aderenti e gli enti terzi coinvolti nella definizione di procedimenti urbanistici e/o edilizi.

La Conferenza dei servizi, costituita da almeno un funzionario-tecnico dell'ufficio competente di ciascuno Comune o suo delegato, svolge esclusivamente funzioni di interpretazione normativa, con esclusione quindi di attività istruttorie o valutative riferite a singoli progetti, che verrà svolta dai singoli Comuni anche in forma associata.

## Art. 3 – Commissione per il Paesaggio

10

- ❑ In conformità a quanto previsto dalla normativa regionale i Comuni aderenti istituiranno una commissione unificata per il paesaggio in forma associata.
- ❑ Ai fini della semplificazione e snellimento dei procedimenti, la Commissione potrà configurarsi come conferenza dei servizi, con partecipazione della Soprintendenza.
- ❑ Fino all'istituzione di tale commissione, continuano ad operare le singole Commissioni per il Paesaggio.

## **Allegato A – Disposizioni contenenti ulteriori normative diversificate in rapporto alle specificità dei singoli Comuni;**

11

Per non creare vuoti normativi in attesa di varianti urbanistiche (che dovranno ricollocare le norme e selezionare i campi di competenza fra Regolamento Edilizio e Regolamento Urbanistico) assume una particolare rilevanza per i Comuni la funzione dell'allegato A contenente le SPECIFICITA' COMUNALI.

L'allegato A conterrà dunque norme, diverse da Comune a Comune, necessarie per trattare alcune specificità locali attinenti a:

- ❑ diversità fra comuni di collina e comuni di pianura
- ❑ disposizioni transitorie fino all'adeguamento dei Regolamenti Urbanistici dei Comuni a causa della frequente commistione tra Regolamenti Edilizi e Regolamenti Urbanistici;

# Allegato b – Definizioni / Contenuti

12

## **Capo I - Disposizioni generali**

Art. 1 - Oggetto dell'Allegato e ambito di applicazione

## **Capo II – Parametri urbanistici ed edilizi**

Art. 2 - Indice insediativo residenziale

Art. 3 - Superficie territoriale

Art. 4 - Superficie fondiaria

Art. 5 - Superficie per attrezzature e spazi pubblici

Art. 6 - Indice di fabbricabilità territoriale

Art. 7 - Indice di utilizzazione territoriale

Art. 8 - Indice di fabbricabilità fondiaria

Art. 9 - Indice di utilizzazione fondiaria

Art. 10 - Superficie utile lorda

Art. 11 - Superficie utile

Art. 12 - Superficie utile abitabile o agibile

Art. 13 - Superficie non residenziale o accessoria

Art. 14 - Superficie convenzionale complessiva

# Allegato b contenuti

13

**Art. 15 - Superficie coperta**

**Art. 16 - Rapporto di copertura**

**Art. 17 - Rapporto di occupazione del sottosuolo**

**Art. 18 - Altezza massima**

**Art. 19 - Altezza interna netta**

**Art. 20 - Altezza virtuale**

**Art. 21 - Numero dei piani**

**Art. 22 - Volume lordo**

**Art. 23 - Volume**

**Art. 24 - Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare**

**Art. 25 - Superficie di vendita**

**Art. 26 - Superficie di somministrazione**

**Art. 27 - Superficie permeabile di pertinenza**

**Art. 28 - Rapporto di permeabilità**

**Art. 29 - Densità arborea**

**Art. 30 - Superficie agraria utilizzabile**

# Il capo III

14

## **Capo III - Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche**

- Art. 31 - Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche

### **APPENDICE - Definizioni tecniche di riferimento**

- Parte I - Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi (complesso edilizio, edificio, unità immobiliare.....)
- Parte II - Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni (abbaino, balcone, ballatoio.....)

## Il percorso sin qui svolto

15

**Il 13 dicembre 2013 l'Unione Valdera ha presentato la bozza del Regolamento Edilizio Unitario e dell'allegato "b" relativo ai parametri urbanistici e alle definizioni.**

**I due testi normativi sono stati pubblicati sul sito web dell'Unione a partire da tale data per consentire ai soggetti istituzionali, a tutti gli stakeholders e singoli professionisti di produrre contributi, suggerimenti, integrazioni, osservazioni.**

**Nella fase partecipativa sono pervenute osservazioni e contributi che troviamo raccolti in un apposito "registro".**

## Osservazioni Pervenute

16

### **Proponente:**

- Geom. Denni Doveri con studio tecnico in Capannoli 15.01.2014
- Collegio dei Periti Industriali e Periti Ind. Laureati  
prov. di Pisa tramite P.E. Alessandro Becuzzi 01.02.2014
- Collegio dei geometri della prov. di Pisa  
tramite Geom. Franco Ristori 31.01.2014
- Collegio dei geometri della prov. di Pisa  
tramite geom. Donato Cerella 01.02.2014
- Arch. Enrico Agonigi con studio tecnico in Pontedera 07.02.2014
- Ordine Geologi della Toscana  
tramite dott. Antonio Esposito 07.02.2014



# Osservazioni Pervenute

17

- **P.E. Silvano Bagagli studio tecnico MB e Partners  
di Capannoli** **13.02.2014**
- **Ordine Ingegneri della Prov. di Pisa  
tramite ing Riccardo Betti** **14.02.2014**
- **Ordine Architetti della Prov. di Pisa  
tramite presidente Arch. Giuliano Colombini  
e successiva del** **24.02.2014  
31.03.2014**
- **Studio Tecnico Geom. Favilli e Geom. Franchi  
di Forcoli** **24.02.2014**

# Contributi Pervenuti

18

Proponente:

- |  |            |
|--|------------|
| • Comune di Calcinaia                    | 14.02.2014 |
| • ASL 5 zona Pontedera                   | 17.02.2014 |
| • Comune di Pontedera – U.O. Urbanistica | 27.02.2014 |

## **CONTRIBUTI FINALI**

Dopo le elezioni amministrative l'Unione Valdera ha ripreso i lavori sia attraverso riunioni della Commissione Consigliare che attraverso l'Esecutivo della Pianificazione.

L'Esecutivo della Pianificazione ha promosso due incontri tecnico-politico (incontro del 22.10.2014 e del 26.11.2014) ed è emersa la necessità, stante l'entrata in vigore della nuova Legge Regionale 65/2014 e le sopravvenute varianti a diversi Regolamenti Urbanistici Comunali, di affidare al gruppo di lavoro una revisione del Testo del REU.

Al gruppo di lavoro sono pervenuti alcuni contributi da parte di consiglieri della Commissione Consigliare dell'Unione Valdera e di Responsabili del Settore edilizio-urbanistica dei Comuni dell'Unione Valdera. Dopo l'esame dei contributi finali pervenuti ed il riscontro di conformità alla nuova Legge Regionale il gruppo di lavoro ha predisposto il testo finale del REU.

Il registro riporta la sintesi delle osservazioni e il parere motivato in ordine all'accoglimento o meno.

# Schema di Impostazione del Registro

20

N	DATA	PROPONENTE	CONTRIBUTO/OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONE
1	15.01.2014	Geom. Denni Doveri con studio tecnico in Capannoli	<b>OSSERVAZIONE SUL REU:</b> art 28 comma 13, lett. b) eliminazione lato minimo del servizio igienico - sanitario e lett. e) eliminazione del lato minimo di mt 2,50 per i vani abitabili di nuova costruzione e di mt. 3,50 per il locale destinato a soggiorno;  art 28 comma 14 eliminazione lato minimo di mt 3,5 per gli alloggi monostanza	<b>Accolta Parzialmente</b>  <b>Non Accolta</b>

# Considerazioni sulle Osservazioni

21

Il gruppo di lavoro ha esaminato le osservazioni ed i contributi pervenuti ed ha incontrato i referenti degli ordini professionali.

Il lavoro svolto è stato importante perché il confronto con i colleghi che operano nei Comuni e con i professionisti che operano nel settore, soprattutto con i referenti degli ordini professionali, ha portato ad un testo regolamentare più snello e meno rigido e, per quel che era possibile, non limitativo della libertà progettuale.

# Considerazioni sulle Osservazioni

22

Inoltre il confronto con gli ordini professionali ha portato a prevedere all'art 2, comma b (relativo alle attività della Conferenza dei servizi permanente), che a cadenza trimestrale gli ordini professionali potranno inviare alla Conferenza proposte motivate di aggiornamenti del REU che verranno valutate congiuntamente.

Il testo del REU è stato redatto anche nello stato sovrapposto per dare immediata visione delle modifiche apportate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

## Il Percorso che ci Attende

23

Il REU e suo allegato “b” dopo la determinazione della Giunta dell’Unione saranno sottoposti ai Consigli Comunali titolari della potestà regolamentare.

I due testi verranno quindi inviati ai Comuni dell’Unione Valdera aderenti che, dopo aver predisposto l’allegato “a” (specificità), lo approveranno.

# Considerazioni di Sintesi

24

## L'IMPORTANZA DI GIUNGERE AD UN REU DELLA VALDERA CON:

- Formulazione univoca di pareri
- Commissione unificata del Paesaggio operante a stretto contatto con la Soprintendenza
- Modulistica uniforme in materia di procedimenti



# Considerazioni di Sintesi

25

## PRODURRA' UN EFFETTIVO E TANGIBILE MIGLIORAMENTO NEI RAPPORTI CON LA CITTADINANZA E CON GLI ADDETTI AI LAVORI

Il quadro strategico in cui si inserisce l'azione del REU presuppone inoltre da parte dell'Unione Valdera un ulteriore percorso di spinta all'armonizzazione di altri Regolamenti Comunali "di specie" che si intersecano con il RE e che, nella gerarchia delle fonti, avranno medio tempore prevalenza sul REU.

**Il coordinatore del gruppo di lavoro Arch. Maria Antonietta Vocino**