

**ANCE** | CATANIA



con il patrocinio  
del Comune di Catania



# SEMINARIO FORMATIVO LE PROCEDURE EDILIZIE IN SICILIA

**LUN. 16/10/'17** **VEN. 20/10/'17** **LUN. 23/10/'17**

Cambio destinazioni d'uso – Varianti

Bruno Maccarrone – ANCE CATANIA

## DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA

Il Comune, in sede di Piano Regolatore Generale, utilizza due strumenti:

- la divisione in zone del territorio ai sensi dell'art. 7 della **legge n. 1150/1942**, individuando le zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano, i vincoli e i caratteri da osservare in ciascuna zona;
- la individuazione per Z.T.O. dei limiti e dei rapporti tra edificazione e spazi pubblici, ai sensi dell'art. 41quinquies della stessa legge e del D.I. n. 1444 del 2/4/1968.
- Le N.T.A. prescrivono le specifiche destinazioni ammissibili e tra loro compatibili per ogni singola zona (Art. 24 LR 16/2016).

## DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA

L'art. 2 del D.I. n. 1444/1968 prevede:

- Z.T.O. insediamenti residenziali (zona A, B e C)
  - Z.T.O. insediamenti per impianti industriali ed assimilati (zona D)
  - Z.T.O. destinata ad usi agricoli (zona E),
  - Z.T.O. destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale (zona F).
- 
- In una Z.T.O. può essere compresa più di una destinazione rilevante per la determinazione degli standard.

## DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA

- Secondo la giurisprudenza amministrativa accanto alle **destinazioni funzionali principali** devono essere consentite anche le **attività compatibili**, altrimenti ne deriverebbe la compressione di diritti costituzionalmente garantiti (ius aedificandi correlato con la proprietà dell'area).
- **Art. 3 D.I. 2/4/1968, n. 1444** destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)
- **Destinazione di aree a verde agricolo:** La previsione dello strumento urbanistico di destinazione di zona a verde agricolo non deve necessariamente rispondere a finalità di tutela degli

## DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA

- interessi dell'agricoltura, ben potendo essere imposta per soddisfare altre esigenze, connesse con la disciplina urbanistica del territorio, quali la necessità di impedire in determinate zone una ulteriore edificazione, per evitare eccessivi addensamenti edilizi e mantenere un equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi, anche ai fini di tutela ambientale.
- **Destinazione ad attrezzature di interesse comune:** La destinazione di una zona “ad attrezzature di interesse comune”, disposta dal PRG, indica l'utilizzabilità della medesima ad attività di interesse generale, non necessariamente rimesse alle cure della p.a.: pertanto vi rientrano anche quelle attrezzature affidate all'iniziativa di soggetti privati.

## GLI STANDARD URBANISTICI DA D.M. N. 1444

### Z.T.O. A)

- la dotazione minima di spazi per servizi è fissata in mq. 18 per ogni abitante insediato o insediabile.
- Tuttavia, nelle ipotesi di «dimostrata impossibilità» di reperire questa quantità minima di spazi:
  - a) le aree di nuova destinazione a servizi, o non ancora occupate da servizi, possono essere computate come doppie;
  - b) vincolate tutte le aree possibili, l'obbligo di rispettare lo standard è assolto.

## GLI STANDARD URBANISTICI DA D.M. N. 1444

### **Z.T.O. B)**

- la dotazione minima di spazi per servizi è fissata in mq. 18 per ogni abitante insediato o insediabile.
- Tuttavia, nelle ipotesi di «dimostrata impossibilità» di reperire questa quantità minima di spazi:
  - a) le aree di nuova destinazione a servizi, o non ancora occupate da servizi, possono essere computate come doppie;
  - b) reperire al di fuori della Z.T.O. le quantità di aree necessarie per raggiungere lo standard.

## **GLI STANDARD URBANISTICI DA D.M. N. 1444**

### **Z.T.O. C)**

- la dotazione minima di spazi per servizi è fissata in mq. 18 per ogni abitante insediato o insediabile.

### **Z.T.O. D)**

- rapporti tra spazi destinati ad insediamenti industriali e spazi pubblici: la superficie di questi ultimi non deve essere inferiore al 10% (escluse le sedi viarie) della superficie dell'intero insediamento;
- rapporti tra spazi destinati ad insediamenti di carattere commerciale o direzionale e spazi pubblici: ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento debbono corrispondere 80 mq. di attrezzature (escluse le sedi viarie) di cui almeno la

## GLI STANDARD URBANISTICI DA D.I. N. 1444

- la metà destinati a parcheggi. A tali parcheggi devono essere aggiunti quelli pertinenziali.

### **Z.T.O. E)**

- rapporti tra spazi destinati ad insediamenti residenziali e spazi pubblici: minimo mq. 6 per abitante.

## **CAMBI DEST. D'USO RILEVANTI (ART. 23 TER DPR 380/2001)**

Costituisce **mutamento rilevante della destinazione d'uso** ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, anche non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale
- a-bis) turistico-ricettiva
- b) produttiva e direzionale
- c) commerciale
- d) rurale

## CAMBI DEST. D'USO RILEVANTI (ART. 23 TER DPR 380/2001)

- La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
- Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

## **NORME DEROGATORIE**

### **ART. 30 L.R. 2/2002, MOD. ART. 8 L.R. 7/2011**

- Nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia ovvero realizzati anteriormente al 1967, a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione e per l'insediamento delle attività di 'bed and breakfast', agriturismo ed annesse attività di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza.

## **NORME DEROGATORIE**

### **ART. 6 L.R. 17/1994, MOD. ART. 89 L.R. 6/2001**

- Per gli immobili ultimati alla data dell'8/6/1994 a norma del previgente testo dell'articolo 22 LR 71/78, o regolarmente realizzati in zona agricola e che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie, è facoltà dei comuni consentire il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorchè diversa da quella originaria, a parità di cubatura e purchè la nuova destinazione non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. E' in ogni caso esclusa l' autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo. La variazione della destinazione d' uso può essere autorizzata solo se siano trascorsi almeno tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia.

## **NORME DEROGATORIE**

### **ART. 26 L.R. 16/2016**

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.

### **ART. 5 L.R. 16/2016 MOD. ART. 49 L.R. 16/2017**

E' consentito il recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti, fatta eccezione per i parcheggi pertinenziali. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non considerati nella volumetria assentita.

# TITOLI EDILIZI

## **PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA:**

Art. 14 comma 1 bis DPR 380/2001 – E' ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in **deroga alle destinazioni d'uso**, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.

## **PERMESSO DI COSTRUIRE:**

- Cambi destinazione d'uso rilevanti (art. 23 ter dpr 380/2001)
- Le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti (comma 1, lett. d) art. 5 LR 16/2016) o D.I.A. (lett.d), comma 4 art. 10 LR 16/2016)
- Ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso limitatamente agli immobili zona A (comma 1 lett. c) art. 5 LR 16/2016) o DIA (lett. a) comma 4 art. 10 LR 16/2016)

## **S.C.I.A.:**

- Rimanenti casi di cambio di destinazione d'uso  
Residuale ex comma 1 art. 10 LR 16/2016

## **INTERVENTI EDILIZI E CAMBIO DEST. USO**

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** non consente il cambio di destinazione d'uso (lett. b) art. 3 DPR 380/2001)

**RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** mutamento delle destinazioni d'uso consentito, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, purchè conformi al PRG. (lett. c))

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:** mutamento delle destinazioni d'uso purchè conformi al PRG. (lett. d))

## **REGIME SANZIONATORIO**

**IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE:** Per i cambi di destinazione d'uso soggetti a permesso di costruire e realizzati in assenza dello stesso si applica l'art. 33 del DPR 380/2001

**DIFFORMITA' TOTALE:** dal permesso di costruire si applica l'art. 33 del DPR 380/2001

**VARIAZIONI ESSENZIALI:** un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 12 della LR 16/2016), si applicano le sanzioni previste dall'art. 33 del DPR 380/2001

**SOGGETTI A SCIA:** si applicano le sanzioni previste dall'art. 37 del DPR 380/2001

## LE VARIANTI

**INTERVENTI IN TOTALE DIFFORMITÀ (DEFINIZIONE DA ART. 31 DPR 380/2001):** Nuovo permesso di costruire prima esecuzione intervento

**VARIAZIONI ESSENZIALI (DEFINIZIONE DA ART. 12 LR 16/2016):** Nuovo permesso di costruire prima esecuzione intervento

**VARIAZIONI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE (DEFINIZIONE DA ART. 13 LR 16/2001):** SCIA a fine lavori ex comma 3 art. 10 LR 16/2016

- il comma 2 è assorbito dal comma 3

**ECCEZIONI:** art. 11 LR 16/2016 All'interno delle zone omogenee A, (...) i comuni, di concerto con la Soprintendenza BB.CC.AA. possono individuare con propria deliberazione, da adottare entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della lr 16/2016, le aree:

## LE VARIANTI

- nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per (...) varianti a permessi di costruire.
- Nelle more dell'adozione della deliberazione e comunque in sua assenza, (...) per varianti a permessi di costruire nelle predette aree, non trova applicazione la segnalazione certificata di inizio attività quindi permesso di costruire.
- Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A, ovvero sugli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004, (...) gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione.