



COMUNE DI FORLÌ'
SERVIZIO AMBIENTE E URBANISTICA
Unità Procedimenti urbanistici
Corso Diaz n.21 – 47121 FORLÌ' - tel. 0543-712737

Fasc. _____

R:\RIFERIMENTI 2009_\RIF EDILIZIA\2024-04-18_Rif_CAMBIO USO SA in SU in zone A con RRC e PUA dec\2024-04-18_Rif_SA in SU in zone A con RRC.doc

Oggetto: CAMBIO D'USO DA SUPERFICIE ACCESSORIA (SA) A SUPERFICIE UTILE (SU)
ALL'INTERNO DI EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE URBANISTICHE STORICHE "A" E NEI PUA DECADUTI.
INDIRIZZI OPERATIVI

DATA	RIFERIMENTO	ASSEGNAZIONE
26/04/2024	Il Servizio Giuridico della Regione nell'ambito del proprio parere Prot. RER 790234 del 07/08/2023 (Allegato 1), avente oggetto: "Parere in merito alla disciplina del cambio d'uso da Superficie Accessoria (SA) a Superficie Utile (SU), nell'ambito di un intervento di RE ricostruttiva" ha affermato, al punto 3, che: <i>"... dal momento che tale mutamento d'uso [di locali classificati come Superficie Accessoria (SA) in vani abitabili (SU) - n.d.R.] è operato nell'ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione a parità di volume complessivo, <u>l'intervento si ritiene possa qualificarsi di RE ricostruttiva</u>, con aumento di carico urbanistico per mutamento di destinazione d'uso (per la trasformazione di una quota di superficie accessoria in superficie utile dell'unità immobiliare)".</i> Un'applicazione diretta di tale pronuncia regionale inibisce - rispetto alla prassi istruttoria utilizzata in questo Comune fino alla sua emanazione - il cambio d'uso da SA a SU sugli edifici esistenti, ricadenti: - nelle zone storiche A, laddove il RUE stabilisce come massima categoria di intervento il Restauro e risanamento conservativo (di seguito RRC); - nei PUA decaduti, sui quali, nelle more dell'approvazione del PUG, sono attuabili solo interventi di MS e RRC ¹; mentre non produce effetti inibitori per tutte le restanti zone urbanistiche.	Servizio Edilizia e Sviluppo economico Unità Edilizia Arch. Pondi 12.55 Servizio Ambiente e urbanistica Unità Pianificazione Arch. Bazzocchi 25.28

¹ Nei PUA decaduti, nelle more dell'approvazione del PUG sono ammessi solo MS e RRC, ai sensi del combinato disposto:

- dell'art. 4 comma 7 lett b), della LR 24/2017, che consente l'attuazione degli interventi diretti, anche dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del PUG;
- e dell'art. 8 della LR 15/2013, che stabilisce che, fino all'approvazione del PUG, negli ambiti assoggettati a POC – dopo la scadenza del medesimo POC – sono attuabili sull'esistente solo interventi di MS e RRC.

In merito agli interventi nei PUA decaduti vedasi anche la nota interna della Dirigente Servizio Ambiente e Urbanistica in data 07/11/2022, integrata in data 15/01/2024 (**Allegato 2**).

	Indirizzo operativo Considerato che, fino alla pronuncia regionale, il cambio d'uso in argomento è stato sempre ritenuto attuabile nell'ambito della categoria di intervento del RRC; Considerato altresì che un'applicazione <i>letterale ed automatica</i> del parere regionale costituirebbe un ostacolo all'attuazione degli interventi conservativi, sia pubblici che privati, di maggiore interesse sul territorio, in quanto, di norma, nelle zone storiche, sono assoggettati a RRC - e non a RE - proprio i manufatti storici di maggior valore architettonico, tipologico, ecc; Ritenuto, nelle more di un intervento puntuale sulla disciplina particolareggiata, ad opera del PUG, che sia necessario garantire comunque continuità e omogeneità nelle istruttorie edilizie; si ritiene ammissibile sugli edifici ricadenti: - nelle zone storiche A, laddove il RUE stabilisce come massima categoria di intervento il RRC - e nei PUA decaduti applicare anche la categoria di intervento della RE, limitatamente al mutamento d'uso di locali classificati come Superficie Accessoria (SA) in vani abitabili (SU). La Dirigente del Servizio Ambiente e urbanistica Ing. Simona Savini <i>(documento firmato digitalmente)</i> Il Dirigente del Servizio Edilizia e Sviluppo economico Arch. Massimo Visani <i>(documento firmato digitalmente)</i>	
--	--	--