



# COMUNE DI BIBBIENA

(Provincia di Arezzo)  
Servizio

U.O.N.5 TECNICO-URBANISTICA.

REG.INT. N. 03 DEL 18/01/2010  
REG.GEN. N. 51 DEL 24-01-2010

DIRETTIVA PER L'APPLICAZIONE DI ALCUNE NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, IN PARTICOLARE:

- ARTT.2.7-2.8-27-28 DELLE N.T.A. DEL R.U. RELATIVAMENTE ALLA DESTINAZIONE D'USO ATTREZZATURE SANITARIE, SPORTIVE ED ASSISTENZIALI PUBBLICHE E PRIVATE
- ART.65 DEL R.E. INERENTE LE MODALITA' DI CALCOLO DEI VOLUMI DESTINATI A GARAGE NEI RESEDI DEGLI EDIFICI
- ART.76 R.E. INERENTE LA DEFINIZIONE DI RESEDE DI PERTINENZA E SPECIFICA SUI RIPOSTIGLI ESTERNI.

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI E DEGLI UFFICI  
UNITA' ORGANIZZATIVA N.5-TECNICO-URBANISTICA

Con riferimento alla classificazione delle attività e degli usi del suolo, l'articolo 2.7 delle N.T.A. del regolamento urbanistico del Comune di Bibbiena definisce "**Attrezzature sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private**" "le attrezzature sanitarie ed assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti.", mentre l'articolo 2.8 delle N.T.A. del regolamento urbanistico del Comune di Bibbiena, definisce "attrezzature sportive gli spazi direttamente funzionali allo svolgimento delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, le attrezzature complementari, di servizio e di supporto quali gli impianti scoperti ..e coperti per la pratica sportiva quali palestre, piscine e simili".

La destinazione d'uso in oggetto risulta essere prevista:

1. come destinazione d'uso compatibile con la residenza, in virtù dell'articolo 2.1.5 delle N.T.A del regolamento urbanistico;
2. come destinazione d'uso ammessa nella sottozona "F2 – Attrezzature sportive pubbliche";
3. come destinazione d'uso ammessa nella sottozona "F5 – Servizi Sanitari", in virtù dell'articolo 37 delle N.T.A. del regolamento urbanistico, che definisce tali "le zone che comprendono aree o fabbricati adibiti o destinati dal regolamento urbanistico ad attività sanitarie, assistenziali parasanitarie".

Al riguardo della sottozona F5 va rilevato che la medesima rientra nelle zone "F – Aree per servizi pubblici" disciplinate dall'articolo 32 del regolamento urbanistico.

Con riferimento alle "Modalità di intervento", per le zone F, l'articolo 32 sancisce che "in tali porzioni di territorio gli interventi edilizi ed urbanistici sono realizzati prioritariamente dagli enti pubblici: amministrazione comunale, enti religiosi, enti locali o altri..." (articolo 32.3.1 "Interventi Pubblici") e prosegue prevedendo che "Gli interventi da parte dei privati possono essere consentiti, tramite specifica autorizzazione da parte del Consiglio Comunale sulla base di un progetto organico di utilizzazione urbanistica – edilizia dell'area oggetto dell'intervento, limitatamente alle seguenti attività: sportive, ricreative, culturali, direzionali pubbliche.

I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere convenzione o atto d'obbligo garantiti da apposita fideiussione con il quale si impegnano in particolare a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e dell'uso pubblico." (articolo 32.3.2 "Interventi da parte di privati").

Pertanto, escludendo l'articolo 32.3.2 qualsiasi intervento da parte di privati per le attività sanitarie, ne consegue che nelle Sottozone "F5 - Servizi Sanitari" gli interventi edilizi ed urbanistici aventi ad oggetto strutture sanitarie possono essere realizzati esclusivamente da soggetti pubblici.

Ulteriore conseguenza è che, secondo la disciplina delle N.T.A. del regolamento urbanistico del Comune di Bibbiena, interventi edilizi ed urbanistici aventi ad oggetto strutture sanitarie possono essere realizzati da soggetti privati esclusivamente nelle zone residenziali, in quanto, in virtù del citato articolo 2.1.5 delle N.T.A. del regolamento urbanistico, la destinazione d'uso delle "attrezzature sanitarie" risulta essere destinazione d'uso compatibile con la residenza.

Va considerato inoltre che, nel caso in cui si presenti la necessità di realizzazione da parte di soggetti privati di strutture sanitarie di ampie dimensioni, queste potrebbero, nella realtà fattuale, risultare incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale, sia per carichi urbanistici indotti (ove per carico urbanistico indotto va inteso l'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare; e dal punto di vista parametrico il carico urbanistico viene identificato dagli standard di parcheggio pubblici e privati), sia per la tipologia degli spazi coperti (ossia per interventi edificatori di ampie dimensioni), nonché per la eventuale tipologia delle attrezzature mediche da installare all'interno della struttura sanitaria da edificare.

L'articolo 27 delle N.T.A. del regolamento urbanistico, avente ad oggetto le zone "D1 - Aree per attività produttive di completamento", al punto 27.3, sancisce che in tali porzioni territoriali è ammessa la destinazione d'uso di "servizi di interesse collettivo che, per carichi urbanistici indotti e per tipologia degli spazi coperti, risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale e terziaria".

Dalla lettera della norma citata (articolo 27.3), risulta chiaro e pacifico che "servizi di interesse collettivo", deve essere interpretato nel senso di "servizi pubblici o privati di interesse pubblico/collettivo".

Altrettanto chiaro e pacifico risulta che un'attrezzatura sanitaria riveste la qualità di "servizio di interesse collettivo", sia essa una struttura sanitaria pubblica o una struttura sanitaria privata. Per assimilazione, anche le attrezzature sportive e ricreative rivestono la medesima qualità "di servizio", ai sensi dell'art. 59 comma 1 della legge regionale n°1/05.

Sulla base del suddetto rilievo che, valutando la singola fattispecie concreta di realizzazione di una struttura sanitaria di ampie dimensioni da parte di soggetti privati, questa potrebbe risultare incompatibile con le zone a prevalente destinazione residenziale, per i suesposti motivi, si ritiene opportuno che, nell'articolo 27.3 delle N.T.A. del vigente regolamento urbanistico, relativo alle destinazioni delle "Zone D1 - Aree per attività produttive", sia prevista espressamente o comunque si intenda compresa, a titolo esemplificativo, nella destinazione d'uso ammessa dei "Servizi collettivi che, per carichi urbanistici indotti e per tipologia degli spazi coperti risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale e terziaria" quella di "ATTREZZATURE SANITARIE ED ASSISTENZIALI, PUBBLICHE E PRIVATE" come definite dall'articolo 2.7 delle N.T.A. del regolamento urbanistico, e quella di "ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E PRIVATE" come definite dall'art. 2.8 delle N.T.A. del regolamento urbanistico.

**VISTO** inoltre l'art.65 del R.E. denominato "VOLUME", che, relativamente ai garages realizzati nel resede del fabbricato principale, stabilisce che non devono essere considerati i volumi fino allo standard minimo stabilito dall'art.2 comma 2 della legge n.122/1989, ma non precisa, qualora si superi la detta quantità minima, se si debba considerare tutto il volume o soltanto la quantità eccedente lo standard minimo;

**VISTO** infine l'art.76 del R.E. che, relativamente ai ripostigli esterni, non precisa cosa si intenda per resede di pertinenza;

**CONSIDERATO** che la giurisprudenza e le circolari normative, in casi di norme di dubbia interpretazione o di sovrapposizione tra legislazione ai vari livelli, già da tempo danno indirizzi a vantaggio dell'interesse del singolo cittadino;

Per le motivazioni riportate nelle premesse:

### DETERMINA

1)- l'art. 27.3 delle N.T.A. del vigente R.U., inerente le destinazioni ammesse nelle zone "D1", nella destinazione d'uso denominata "servizi di interesse collettivo che, per carichi urbanistici indotti e per tipologie degli spazi scoperti o coperti, risultano incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale e terziaria", comprende la destinazione ad "ATTREZZATURE SANITARIE E ASSISTENZIALI PUBBLICHE E PRIVATE", come definite dall'art. 2.7 delle N.T.A, e quella di "ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE E PRIVATE", come definite dall'art. 2.8 delle N.T.A.;

2)- l'art.65 del R.E. stabilisce che, nelle aree di pertinenza degli edifici, soltanto gli spazi destinati a garages eccedenti lo standard minimo stabilito dalla legge n.122/1989 costituiscono volume;


3)- ad interpretazione autentica dell'art.76 relativamente a "RIPOSTIGLI ESTERNI E RESEDI PERTINENZIALI", si precisa che il resede di pertinenza è quello indicato nell'atto abilitante, indipendentemente dall'identificazione catastale, anche qualora questa non coincidesse con quella del resede dell'edificio del quale il manufatto è pertinenza.

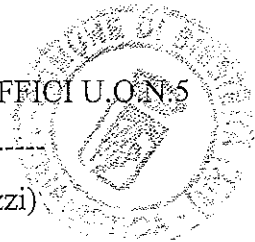
Per edificio esistente si intende una qualsiasi unità immobiliare ad uso residenziale.

Letto , confermato e sottoscritto.

Bibbiena, li 18/01/2010

IL RES.LE DEI SERVIZI/DEGLI UFFICI U.O.N.5

  
-----  
(Geom. Graziano Binozzi)



COMUNE DI BIBBIENA (AR)

SI CERTIFICA CHE LA PRESENTE COPIA E' CONFORME AL SUO ORIGINALE

FIRMA TO COME PER SACCHI E CONSTA DI N° 2 ..... FOGLI

Bibbiena, 27 GEN. 2010

IL DELEGATO  
DEL SINDACO  
*Boschi Fulgino*

*Boschi Fulgino*

