



Al Responsabile del Servizio Edilizia  
del Comune di Quarrata  
**Geom. Franco Fabbri**  
Via V. Veneto 2  
501359 Quarrata (PT)

Al Responsabile del Servizio Urbanistica  
del Comune di Quarrata  
**Arch. C. Biagiotti**  
Via V. Veneto 2  
501359 Quarrata (PT)

Oggetto: **Regolamento Urbanistico – Richiesta chiarimenti interpretativi.**

In relazione alla richiesta del 3/11/2008, con la presente si forniscono i richiesti chiarimenti interpretativi.

1. Autorimessa non pertinenziale

Qualora un'autorimessa esistente non sia legata da rapporto di pertinenza ad alcun edificio o unità immobiliare (e cioè quando si sia nel caso di un edificio costruito per essere adibito ad autorimessa sfruttando la potenzialità edificatoria ammessa dallo strumento urbanistico all'epoca vigente, senza ricorso a deroghe o – come nel caso del vigente R.U. – di particolari criteri di misurazione) non vi è dubbio che la medesima vada considerata integralmente ai fini del riutilizzo della S.U.L. della costruzione.

A tal proposito va rilevato però come non occorra che il rapporto di pertinenzialità risulti da alcun atto formale, ma è sufficiente che esso sia riscontrabile di fatto, e cioè che l'autorimessa sia, in concreto, a servizio di uno specifico edificio o unità immobiliare preesistente. In tale eventualità potrà essere computata come S.U.L. solo la parte eccedente la dotazione di mq. 25 per ogni unità immobiliare.

2. Autorimessa soggetta a mutamento di destinazione d'uso

Una volta che siano reperiti gli spazi per parcheggio richiesti dalla normativa vigente (anche scoperti) nulla osta ad utilizzare l'autorimessa per conseguire l'ampliamento della S.U.L. ammesso dalle norme di zona.

Nel caso di vincoli che limitino la possibilità di rialzamento esteso all'intera consistenza dell'edificio occorre una valutazione di merito in ordine all'equilibrio architettonico e

tipologico della trasformazione. Ove questo risulti comunque assicurato non si ravvisano ostacoli all'applicazione dell'art. 159. Diversamente trova applicazione il comma 5, che non consente interventi che non garantiscano un equilibrato inserimento nel contesto.

### 3. Ampliamenti nei tessuti TC e TM

Nei tessuti TC e TM gli ampliamenti eccedenti la ristrutturazione edilizia sono ammessi esclusivamente ad uso residenziale e tale destinazione devono mantenere sino a quando la norma di riferimento rimanga la medesima.

L'uso commerciale può beneficiare delle sole addizioni funzionali rientranti nei limiti della ristrutturazione edilizia. Nulla toglie che tali addizioni funzionali possano avvenire accorpando all'unità commerciale una porzione dell'ampliamento già eseguito a fini residenziale ma questa deve rimanere nei limiti stabiliti dall'art. 79, comma 3.

Per chiarezza: una volta che sia stato eseguito un ampliamento ad uso residenziale di mq. 30 l'eventuale cambio di destinazione per annetterlo ad unità commerciale può essere consentito solo nei limiti di mq. 10 (e per servizi) in quanto ciò corrisponderebbe, di fatto, ad una addizione funzionale di mq. 10 e ad un ampliamento ad uso residenziale di mq. 20 (interventi entrambi ammessi).

o o o

Nel rimanere a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento possa occorrere, colgo l'occasione per inviare i migliori saluti.

Arch. Riccardo Bartoloni

