

Comune di Gaiole in Chianti · Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata alla schedatura del patrimonio edilizio ed alla revisione della relativa disciplina con contestuale variante puntuale al Piano Strutturale · **Relazione illustrativa**

febbraio 2017

Sindaco e Assessore all'urbanistica:

Michele Pescini

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Lorenza Faleri

Responsabile del Procedimento:

Nadia Anichini

Ufficio Tecnico:

Mario Nepi

Progettista, responsabile della Schedatura del patrimonio edilizio e della Valutazione Ambientale Strategica

Stefania Rizzotti, ldp studio

con la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Gaiole in Chianti

Sommario

Temi della Variante.....	4
Contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico.....	5
Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	5
Disciplina del territorio rurale	9
La schedatura.....	9
Contenuti della Variante al Piano Strutturale	12

Temi della Variante

Il Comune di Gaiole in Chianti è dotato di Piano Strutturale (PS) – approvato con D.C.C. n. 73 del 25/09/2000 - e di Regolamento Urbanistico (RU) – approvato con D.C.C. n. 13 del 25/02/2004 e oggetto di variante di manutenzione approvata con D.C.C. n. 64 del 10/11/2011 e D.C.C. n. 67 del 30/11/2011 -. Entrambi gli strumenti sono stati anche oggetto di variante puntuale su alcuni aspetti normativi ed alcune aree specifiche (variante approvata con D.C.C. n. 2 del 04/03/2015) e per l'area di Pianella (variante approvata con D.C.C. n. 56 del 30/12/2015).

In considerazione del lungo tempo trascorso dalla stesura dei piani vigenti, redatti ai sensi della L.R. 5 del 1995, l'Amministrazione Comunale ha deciso di intraprendere il percorso di revisione complessiva dei propri strumenti urbanistici, approvando con la Delibera della Giunta Comunale n. 30 del 27 febbraio 2014 il documento per l'Avvio del Procedimento di formazione dei nuovi strumenti.

Si tratta di un percorso che impegnerà l'Amministrazione per un periodo non breve e che richiede di essere inquadrato ora - anche dal punto di vista procedurale - rispetto alle novità introdotte dalla recente legge urbanistica regionale e dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvati successivamente al documento di avvio del 2014. Nel frattempo si è quindi ritenuto necessario intervenire per dare una risposta tempestiva ad alcuni specifici temi e problemi che possono da subito trovare risposte adeguate in una modifica parziale del Regolamento Urbanistico o meglio in un'integrazione del Quadro Conoscitivo sul patrimonio edilizio esistente, rimanendo invariata la struttura normativa e l'impostazione delle previsioni di intervento nelle diverse zone dell'attuale R.U.

L'esigenza principale è di poter contare su una più specifica e puntuale disciplina del patrimonio edilizio esistente, soprattutto per quanto riguarda quello di maggior interesse architettonico, storico e documentale, rispetto alla disciplina del Regolamento Urbanistico vigente che corrisponde ad un livello molto aggregato di analisi dei tessuti e degli ambiti, visto che il Comune di Gaiole non disponeva finora di alcuna schedatura specifica dell'edificato esistente.

Con la variante si intende fra l'altro superare i meccanismi di ricorso al Piano di Recupero previsti dal R.U. vigente che, da una parte, impone tale modalità attuativa per qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia (fino alla demolizione con fedele ricostruzione) nelle zone A – con un generalizzato appesantimento procedurale che di per sé non garantisce migliori esiti progettuali - e dall'altra consente la deroga alle categorie di intervento ammesse in tutte le altre zone.

Non vengono comunque apportate modifiche alla disciplina per il patrimonio edilizio esistente così come impostata e articolata nel Regolamento Urbanistico vigente, se non in una più puntuale definizione degli interventi ammessi rispetto alla classificazione degli edifici risultante dal censimento di dettaglio, naturalmente tenendo conto degli edifici di particolare pregio riconosciuti dal R.U. - i complessi denominati E5 - e delle specifiche tutele previste dal Piano Territoriale di Coordinamento di Siena per aggregati e Beni Storici Architettonici e relative aree di pertinenza.

Di conseguenza l'attribuzione della classe determina la gamma degli interventi ammissibili sempreché consentiti dalla disciplina delle zone omogenee e coerenti con le norme di tutela mutate dal P.T.C.P.

Inoltre ciò permette di assicurare una più accurata salvaguardia dei complessi di interesse storico-documentale e di pregio architettonico, assoggettandoli ad interventi di conservazione più restrittivi attraverso la loro puntuale individuazione, a prescindere dalla zona territoriale omogenea di appartenenza: infatti soprattutto nelle zone E, ma anche nelle zone B, sono presenti molti edifici meritevoli di tutela attualmente non garantita dalla generica norma di piano.

Oltre alle modifiche riguardanti la disciplina del patrimonio edilizio esistente sopra descritte, la Variante interviene inoltre sulle Norme per il territorio rurale essenzialmente per allinearle alle più recenti disposizioni

regionali, in particolare il recente regolamento di attuazione 63/R, e per integrarle sugli aspetti relativi a nuovi annessi e manufatti delle aziende agricole e degli altri soggetti in assenza di programma aziendale.

Un altro aspetto importante, che determina la necessità di una modifica puntuale anche del Piano Strutturale, è legato al dimensionamento. Il Piano Strutturale così come originariamente approvato non dimensionava il cambio d'uso da agricolo ad altro uso, quantificando esclusivamente gli interventi di espansione e di completamento, riferiti ai centri abitati ed agli altri insediamenti principali. Successivamente, con la variante di manutenzione del 2011 e poi con la recente variante approvata nel 2015, si è deciso di comprendere le deruralizzazioni nel dimensionamento (mantenendolo invariato nelle quantità complessive), arrivando ad assegnare a tali interventi una quota della capacità edificatoria residenziale che è pari a circa il 60% del totale. Tale modifica è stata compiuta per tenere conto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 1/2005 e dai suoi regolamenti di attuazione ma la determinazione della quantità assegnata derivava da considerazioni sull'andamento delle pratiche edilizie ma evidentemente non poteva trovare fondamento in una conoscenza puntuale del patrimonio edilizio.

L'effetto "perverso" della modifica apportata al dimensionamento è stato non solo di contingentare interventi che di per sé sono auspicabili, visto il principio ormai acquisito di privilegiare il riuso del patrimonio esistente, ma anche di limitare genericamente l'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal piano in quanto vige il criterio di prevenzione temporale, non essendo disponibili di fatto quantità edificatorie sufficienti per realizzare tutti i progetti di trasformazione previsti dal Regolamento Urbanistico.

La legge urbanistica regionale ora indica che le deruralizzazioni devono essere monitorate, nell'ambito della definizione del quadro previsionale strategico, senza l'obbligo di dimensionarle, pertanto si procede ad una nuova revisione del dimensionamento tale da ripristinare la coerenza tra progetto e potenzialità attribuite, evitando di innescare fenomeni di "competizione" tra interventi che non attengono a criteri di priorità o di selezione qualitativa.

Dunque la Variante propone soltanto la ri-attribuzione all'interno delle U.T.O.E. (cioè degli insediamenti) delle quantità edificatorie individuate da precedenti varianti come quota riservata alle deruralizzazioni – decurtate delle quantità già "consumate" -, fermo restando il dimensionamento generale del Piano. Non c'è poi alcun incremento delle quantità previste dal Regolamento Urbanistico e la Variante non reitera in nessun modo le previsioni decadute del Regolamento Urbanistico vigente (cioè gli interventi soggetti a Piano Attuativo che non siano stati approvati e convenzionati nel quinquennio di efficacia del piano o le aree con vincolo preordinato ad esproprio per opere pubbliche per i quali non siano stati approvati i progetti definitivi) né interviene sugli interventi di nuova edificazione di completamento da attuare con intervento diretto, non soggetti a decadenza alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del piano. In virtù di ciò e rimanendo inalterate le limitazioni agli interventi stabilite dal R.U. vigente, la Variante rientra nei casi nei quali il Comune non è tenuto ad effettuare nuove indagini geologiche previsti all'art. 3 del Regolamento n. 53/R del 25/10/2011 (variante alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici e che non comporta cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità).

Contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico

Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Il Regolamento Urbanistico traduce gli indirizzi del Piano Strutturale utilizzando una zonizzazione tradizionale attraverso la quale si disciplinano usi ed interventi ammessi e previsti.

Gli interventi di trasformazione (progetti di nuovi insediamenti in zone C e D, interventi di saturazione nei tessuti edificati, ampliamenti nelle zone A e B), così come le nuove opere riguardanti urbanizzazioni e servizi,

sono disciplinati specificamente all'interno di ciascuna U.T.O.E., a volte con prescrizioni riferite alla tipologia, all'altezza o altre caratteristiche; vere e proprie schede progettuali sono state inserite per l'area produttiva di Pianella solo con l'ultima variante. Per le diverse zone o sottozone territoriali omogenee sono stabiliti i massimi interventi ammessi che generalmente comprendono anche la sostituzione edilizia e l'ampliamento (entro limiti differenti), sia negli insediamenti che nel territorio aperto, fatta eccezione per le zone A e per i complessi denominati E5 (edifici di particolare pregio elencati nell'Appendice 1); le disposizioni riferite alle zone vanno comunque incrociate anche con le norme di tutela degli aggregati e dei Beni Storici Architettonici e delle rispettive aree di pertinenza, che introducono alcune limitazioni alle opere consentite. In linea generale quindi, con l'eccezione dei complessi di pregio rilevante, si tratta di una disciplina "a grana grossa", corrispondente ad un livello molto aggregato di analisi dei tessuti e degli ambiti. Con la variante si potrà dunque integrare le conoscenze sul patrimonio edilizio esistente e articolare meglio le categorie di intervento ammissibili visto che alla schedatura sarà collegata la classificazione di valore degli edifici per la disciplina urbanistica, evidenziando sia i complessi ed i manufatti di pregio o rilevanza storico-documentale sia quelli degradati e incongruenti. Ciò è finalizzato alla definizione degli interventi specifici nonché all'individuazione di eventuali prescrizioni a carattere estensivo, ad esempio in riferimento agli elementi caratterizzanti dell'edilizia rurale tradizionale.

La Variante innanzitutto provvede a ridefinire le categorie di intervento, facendo riferimento a quelle della L.R. 65/2014 ed introducendo ulteriori articolazioni, in base alle opere ammesse: la ristrutturazione edilizia conservativa ad esempio è suddivisa in tre tipi, per distinguere i casi nei quali si può cambiare o meno la quota d'imposta dei solai, modificare i prospetti ecc., la ristrutturazione edilizia ricostruttiva è suddivisa in quattro tipi e tre sono le tipologie di interventi pertinenziali; oltre alle disposizioni per gli edifici sono definite anche norme per le aree di pertinenza, differenziate per contesto di appartenenza, e norme di carattere generale per le gli interventi di portata estensiva e per quelli di minore rilevanza.

Le classi individuate sono sei:

classe 1 · edifici di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico e testimoniale, tra i quali quelli vincolati dalla parte II del D.lgs. 42/2004; per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona (in particolare per le zone A e per le zone E), categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 1;

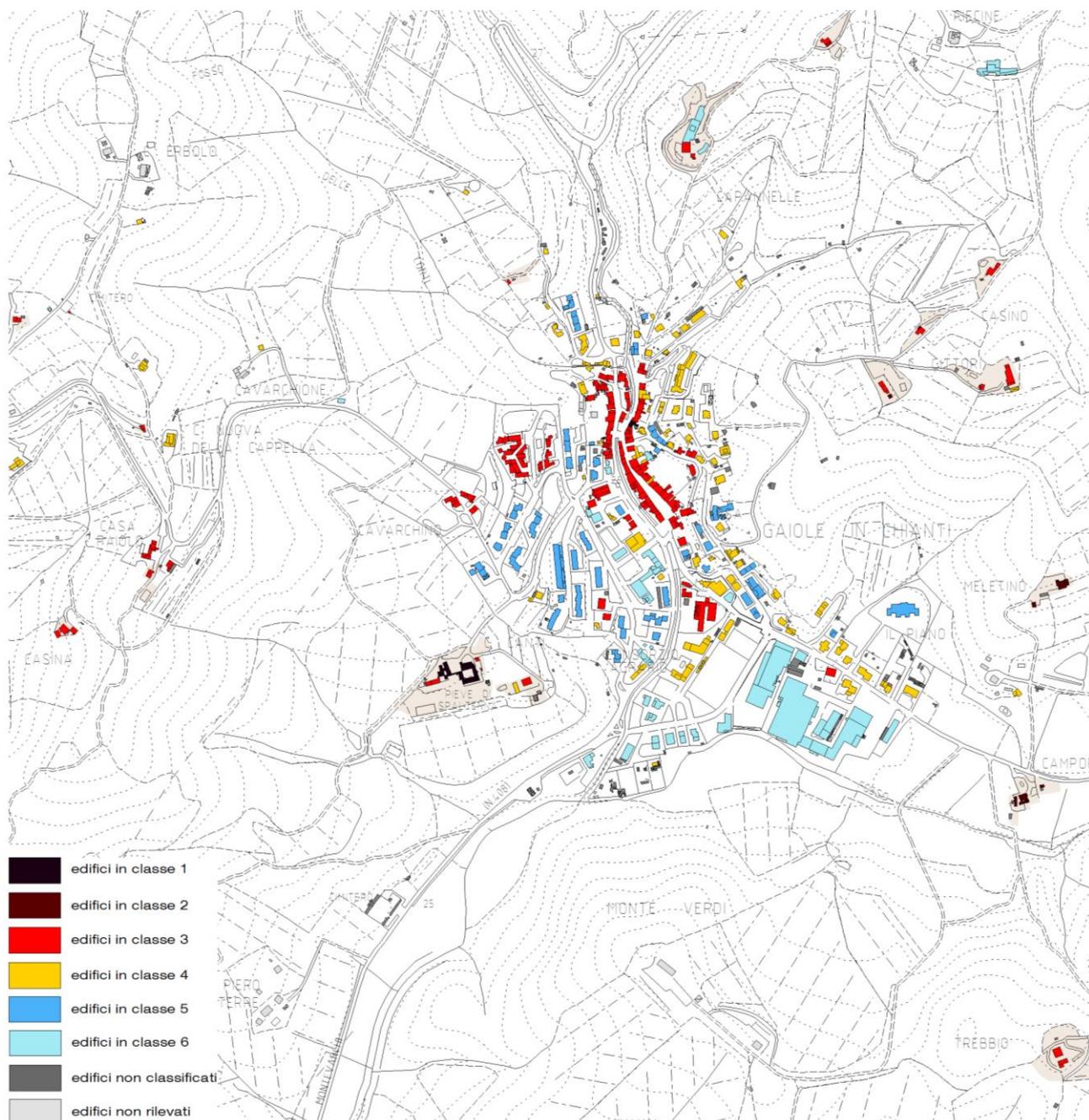
classe 2 · edifici di interesse architettonico, storico e testimoniale che hanno integralmente conservato nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive e materiche che connotano l'architettura tradizionale, in particolare riferita agli insediamenti rurali (poderi, nuclei, aggregati...); per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona (in particolare per le zone A e per le zone E), categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2;

classe 3 · edifici che mantengono elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale e costituiscono i tessuti di matrice storica di nuclei e centri antichi ma che, nel tempo, hanno subito modifiche ed alterazioni in alcuni casi anche rilevanti nella sagoma, nei prospetti e/o nei materiali e nelle finiture ovvero edifici che, pur di recente realizzazione, costituiscono un tessuto organico e omogeneo, con caratteristiche di unitarietà; per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona (in particolare per le zone A e per le zone E), categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 1 (solo se le condizioni statiche dell'edificio non consentono di intervenire altrimenti) o di tipo 2;

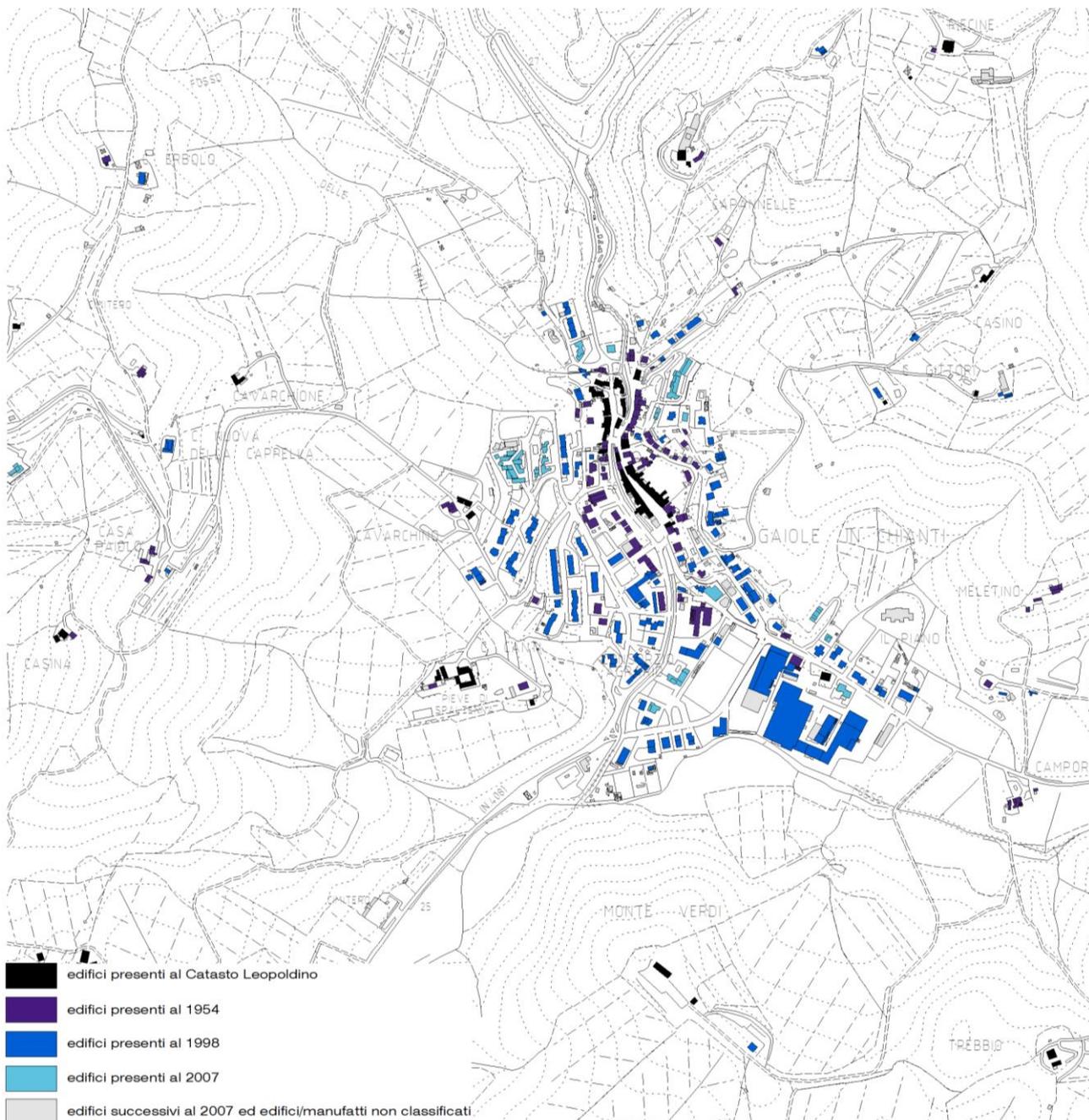
classe 4 · edifici di recente realizzazione o esito di complessivi interventi di ristrutturazione non connotati da elementi di omogeneità ed unitarietà rispetto al contesto nel quale sono inseriti e/o che risultano non organici al contesto per caratteri tipologici, linguaggio architettonico, finiture, dimensioni...; per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona (in particolare per le zone A e per le zone E), categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3;

classe 5 · edifici di realizzazione non recente ma privi di valore storico documentale e di limitato valore edilizio, che comprendono buona parte dei fabbricati plurifamiliari costruiti negli anni di maggiore sviluppo dei centri urbani, caratterizzati da scarse prestazioni energetiche per tecnologie e materiali costitutivi, a volte totalmente incongrui rispetto al contesto di appartenenza anche per la bassa qualità costruttiva; per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona (in particolare per le zone A e per le zone E) o dalla disciplina specifica delle singole U.T.O.E., categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3 e alla sostituzione edilizia;

classe 6 · edifici di recente realizzazione per attività produttive (industriali e artigianali) e strumentali per attività agricole; per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona (in particolare per le zone A e per le zone E) o dalla disciplina specifica delle singole U.T.O.E., categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3, alla sostituzione edilizia e all'addizione volumetrica; non è consentito il cambio d'uso a residenza.



Estratto della tavola 7 - Classificazione degli edifici



Estratto della tavola 8 · Periodizzazione degli edifici

Per tutte le classi, fatte salve ulteriori limitazioni imposte dalla disciplina delle zone omogenee, sono consentite le addizioni funzionali, definite dal R.U. come locali accessori o di servizio che non concorrono alla determinazione della SUL e del Volume, con altezza interna netta non superiore a 2,40 m., non destinati alla permanenza continuativa di persone e totalmente interrati, realizzati sotto la proiezione dell'edificio principale. Per gli interventi pertinenziali la disciplina è articolata in base al contesto di appartenenza, introducendo specifiche limitazioni ed esclusioni per gli ambiti di maggiore rilievo architettonico/storico-documentale e/o paesaggistico.

Per gli edifici a destinazione d'uso agricola sono inoltre individuati i casi in cui, coerentemente alla classificazione dei fabbricati e quindi al valore ad essi riconosciuto, sono consentite le addizioni volumetriche una tantum in assenza di programma aziendale dell'art. 71 della L.R. 65/2014; tali ampliamenti non sono comunque realizzabili nelle pertinenze dei Beni storico-architettonici (BSA).

Non è stata attribuita alcuna classe a manufatti e consistenze edilizie interrato e ad edifici e manufatti accessori privi di valore testimoniale e/o di scarsa consistenza, per i quali sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3, escludendo in ogni caso l'aumento delle unità abitative; si tratta infatti di volumi e manufatti secondari ed accessori ad edifici principali che dovranno mantenere tale carattere anche nel caso di cambio d'uso dei fabbricati ai quali sono collegati.

Per gli edifici/manufatti non rilevati per cause ostative di varia natura - fondi chiusi, luoghi non raggiungibili per le condizioni della viabilità di accesso, non reperibilità o diniego al rilievo da parte della proprietà – in via cautelativa sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 1.

La classificazione degli edifici è riportata in calce alle schede di rilievo del patrimonio edilizio censito e nella tavola riassuntiva a scala 1:10.000 che si aggiunge agli elaborati di R.U. (tavola 7 Classificazione degli edifici) insieme a quella che riporta la periodizzazione dell'edificato, sulla base dei dati resi disponibili dalla Regione Toscana (tavola 8 Periodizzazione degli edifici, scala 1:10.000).

Disciplina del territorio rurale

Per quanto riguarda la disciplina generale del territorio rurale innanzitutto la variante interviene per semplificare la normativa, eliminando i contenuti già e più precisamente definiti dalla legge urbanistica regionale e dal suo regolamento attuativo recentemente emanato in modo da evitare ripetizioni e possibili incongruenze: questo attiene ad esempio alle disposizioni generali per il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) o per i manufatti temporanei. Viene poi in parte aggiornata la disciplina per gli annessi agricoli aziendali non collegabili alle superfici fondiarie minime.

È introdotta anche la possibilità di realizzare manufatti a supporto delle attività di caccia per soggetti riconosciuti ed autorizzati dalle amministrazioni competenti all'esercizio della caccia.

Per quanto riguarda invece gli annessi reversibili per l'agricoltura amatoriale viene eliminata l'impropria possibilità – ancora contemplata dal R.U. vigente – di utilizzare, in alternativa a legno e materiali leggeri, materiali tradizionali tipici della zona purché l'intervento non comporti opere di fondazione invasive e di difficile rimozione.



La schedatura

La schedatura consiste nella raccolta di documentazione fotografica e di un insieme di informazioni in merito alle caratteristiche fisiche, tipologiche, edilizie ed architettoniche, allo stato di conservazione ed alle destinazioni d'uso in atto, sia per quanto concerne gli edifici che le loro aree di pertinenza.

Le modalità di schedatura sono strutturate secondo un modello congruente con quello di INTESA GIS (Intesa Stato-Regioni-Enti Locali per l'implementazione dei Sistemi Informativi Territoriali) nel quale le informazioni vengono organizzate su tre livelli: quello dell'unità volumetrica, alla quale sono riferite essenzialmente

informazioni di tipo geometrico (superficie, altezza, codice CTR), quello dell'edificio (comprendente una o più unità volumetriche), che costituisce riferimento principale per tutti i dati di carattere funzionale, tipologico, edilizio, architettonico, per lo stato di conservazione ecc. (sono previsti due tipi di edifici: quelli principali e quelli minori; questi ultimi – manufatti secondari, baracche, tettoie ecc. – possono essere descritti con un minore numero di informazioni), e quello dell'ambito di pertinenza, che aggrega edifici e spazi aperti, appunto, di pertinenza, con attributi riguardanti l'uso e il trattamento degli spazi, l'accessibilità, le condizioni generali, la tipologia insediativa ecc.

Per la fase di rilievo sul campo è stata impiegata una specifica app per dispositivi mobile (tablet), che si integra ad un applicativo web indirizzato proprio alla gestione dei dati riguardanti gli edifici e le loro pertinenze, sia in ambito urbano che rurale. L'applicativo per gli edifici e le loro pertinenze gestisce le informazioni testuali e le immagini della schedatura direttamente ed univocamente collegate ai dati cartografici, in modo tale da evitare dubbi o errori nell'attribuzione. In pratica tutti i dati raccolti nei sopralluoghi, cioè sia le informazioni descrittive che il reportage fotografico, sono inseriti attraverso un'interfaccia web che include la visualizzazione della cartografia, degli attributi di testi e delle immagini collegati agli oggetti territoriali (l'edificato e le sue pertinenze), aggiornati in tempo reale e contemporaneamente consultabili da più utenti, con produzione di report di stampa, per singole schede o multipli. Il sistema utilizzato permette naturalmente il progressivo aggiornamento dei dati e/o la loro integrazione, anche a prescindere dalle attività di rilievo sul campo, e quindi potrà essere ulteriormente implementato sia nella gestione ordinaria delle pratiche sia in occasione prossimi passaggi di revisione generale della strumentazione urbanistica.

Gli applicativi ed il portale web finalizzato anche alla consultazione pubblica dei dati sono stati realizzati da Idp progetti gis s.r.l.



Preliminarmente ai sopralluoghi è stata svolta una fase di implementazione della base dati, a partire dalla Carta Tecnica Regionale (integrando le cartografie alle scale 1:2.000 e 1:10.000), con un primo passaggio di aggiornamento attraverso il confronto con le ortofoto disponibili più recenti e soprattutto tramite il confronto con i dati catastali aggiornati.

Nella fase preparatoria a tutte le unità volumetriche presenti nelle mappe catastali sono stati attribuiti il numero del foglio e della particella catastale, in modo da ottenere da subito un utile collegamento agli archivi dell'Agenzia delle Entrate (ad esempio per quanto concerne gli usi) e da impostare ulteriori possibili relazioni con altri database (ad esempio quello delle pratiche edilizie).



Ldp studio ha curato la realizzazione della schedatura, predisponendone i contenuti di dettaglio di concerto con l'Amministrazione, organizzando e coordinando le attività di rilievo sul campo con il supporto dell'Arch. Michela Mazzoni della Stella, e, una volta validati gli esiti dei sopralluoghi, ha implementato la classificazione del patrimonio edilizio rilevato.

Il rilievo sul territorio è stato effettuato nel periodo settembre 2016-gennaio 2017 dall'Arch. Michela Mazzoni della Stella con l'Arch. Giulia Angelini e, nella fase iniziale, con l'Arch. Laura Monti.

Il rilievo ha interessato 5.590 unità volumetriche (corrispondenti a 1.965 edifici principali e 1.785 edifici minori) ed ha portato complessivamente alla redazione di 665 schede dettagliate (per edifici e complessi prevalentemente di antica formazione; 1.369 edifici principali e 912 fabbricati minori) e 650 schede sintetiche (per gli altri complessi, edifici e manufatti esistenti; 596 edifici principali e 873 fabbricati minori), corredate da circa 19.400 fotografie.

Gli edifici non rilevati a causa di fondi chiusi, della non reperibilità dei proprietari (molti ex poderi sono utilizzati come seconde case) o della non autorizzazione da parte di questi ultimi oppure delle condizioni impraticabili della viabilità di accesso sono in totale (edifici principali e manufatti minori) circa 500 (tra il 12 e il 14%), alcuni dei quali potrebbero in realtà rivelarsi non più esistenti.

Poco più del 10% degli edifici principali rilevati risulta dai sopralluoghi dismesso o almeno parzialmente non utilizzato; gli edifici in condizioni valutabili come pessime sono circa il 7% del totale rilevato.



Di tutti gli edifici principali rilevati presenti nel territorio comunale quasi il 65% risulta di interesse storico-documentale, con una quota di patrimonio di particolare pregio o addirittura di elevato valore oltre il 6%. Di conseguenza nella classificazione del patrimonio edilizio esistente effettuata sulla base del rilievo la

maggioranza degli edifici rientra nella classe 3 (oltre mille edifici, cioè il 60%), quasi il 9% nella classe 2 e circa il 4,5% nella classe 1; al 16,5% è attribuita la classe 4, mentre il restante 10% è equamente suddiviso tra le classi 5 e 6.

Contenuti della Variante al Piano Strutturale

Per quanto concerne il Piano Strutturale, la variante propone soltanto la ri-attribuzione all'interno delle U.T.O.E. (cioè degli insediamenti) delle quantità individuate da una precedente variante come quota riservata alle deruralizzazioni – ovviamente decurtata delle quantità già “consumate” nel periodo di efficacia di tale disposizione -, fermo restando il dimensionamento generale del Piano. Ciò di fatto ripristina l'articolazione del dimensionamento del Piano Strutturale originariamente approvato (fatta salva la riduzione per le previsioni produttive nella U.T.O.E. di Ponte di Pianella derivante dalla variante specifica recentemente approvata) e già oggetto di valutazione; in tale dimensionamento le potenzialità edificatorie sono riservate al consolidamento del capoluogo e delle frazioni principali (Monti, Lecchi e Castagnoli, in particolare), già dotate di servizi ed attrezzature in grado di fare da riferimento per il rimanente territorio comunale. Nel Regolamento Urbanistico ciò permette di risolvere le difficoltà gestionali determinate dall'applicazione del criterio di prevenzione temporale, introdotta per rispettare il dimensionamento decurtato forfettariamente a favore delle deruralizzazioni. Non c'è alcun incremento delle quantità previste dal Regolamento Urbanistico ed anzi resta inteso che le quantità attribuite virtualmente agli interventi soggetti a Piano Attuativo che non siano stati approvati e convenzionati nel quinquennio di efficacia del piano sono in realtà quantità “congelate”, di fatto non attuabili e la Variante dunque non “rinvivisce” alcuna previsione scaduta. Si rende invece possibile la realizzazione dei piccoli interventi diretti di completamento del tessuto esistente tramite nuova edificazione o sostituzione/addizione volumetrica, tutti già individuati dal R.U. vigente; si tratta di un numero molto limitato di interventi localizzati prevalentemente nel capoluogo, a Lecchi, Castagnoli e Monti o in pochissimi casi in altri centri abitati come San Sano e Rietine, alcuni dei quali sono fra l'altro già in corso di istruttoria o attuazione o addirittura completati, per un totale di circa 14.000 mc., pari a 4.700 mq. di Superficie Utile Lorda (cioè un totale di 60÷70 alloggi).

Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare nel territorio rurale, va evidenziato che comunque non è ammesso incrementare il numero delle unità abitative nel caso di edifici e manufatti accessori privi di valore e di fabbricati di scarsa consistenza ed incongrui; nel caso di cambio d'uso a residenza dell'edificio o degli edifici principali, per quelli non classificati dovrà rimanere la funzione accessoria e non sarà ammesso il recupero come nuova unità abitativa autonoma. Il cambio d'uso per la realizzazione di un singolo alloggio del resto presuppone una S.U.L. minima di 55 mq. Ciò significa sia favorire il recupero a residenza degli edifici di pregio e di valore e dei volumi effettivamente compatibili con il riuso sia evitare che la trasformazione in alloggi di qualsivoglia manufatto inneschi poi la necessità di aggiungere nuovi ulteriori manufatti di supporto per rimessa attrezzi, legnaia, ecc.

Inoltre nel territorio rurale nel caso di frazionamento o di cambio d'uso con formazione di due o più alloggi la Superficie Utile Lorda media minima richiesta per ciascun intervento è di 90 mq. per unità abitativa, in modo tale da evitare la formazione di “condomini” in campagna e limitare drasticamente l'incremento di carico urbanistico, allo stesso tempo privilegiando operazioni di recupero indirizzate alla residenza stabile piuttosto che a quella saltuaria.

Del resto dalla disamina dell'andamento delle pratiche edilizie negli ultimi anni (titoli edilizi rilasciati per soli 645,46 mq. di S.U.L. dall'approvazione della variante di manutenzione, cioè circa 1.936 mc. a fronte di una potenzialità di 23.000 mc.), il fenomeno delle deruralizzazioni non è oggi così dimensionalmente rilevante e dunque risulta del tutto compatibile nel prossimo futuro, anche in assenza di un dimensionamento massimo; è chiaro che ormai la maggior parte delle deruralizzazioni sono già avvenute e la quota residua del patrimonio edilizio potenzialmente ancora recuperabile a residenza a questo punto è sicuramente minoritaria e per certi

versi meno appetibile in quanto si tratta spesso di edifici in stato di conservazione non buono se non addirittura a serio rischio di crollo.

Le modifiche della Variante interessano esclusivamente alcuni degli articoli che riguardano la definizione degli interventi nelle UTOE - art. 11 (UTOE espansione occidentale), art. 12 (UTOE espansione orientale), art. 21 (UTOE Castagnoli), art. 22 (UTOE Lecchi), art. 23 (UTOE Monti) - e la Tabella "dimensioni massime ammissibili degli insediamenti", riportata alla fine delle Norme tecniche. A tale proposito è necessaria una importante precisazione: nella tabella (così come negli articoli) i valori del Piano Strutturale vigente sono stati modificati rispetto al documento redatto all'approvazione della precedente variante in quanto non correttamente riportati per errore materiale; i valori corretti risultano dalle verifiche compiute confrontando i dati riportati nelle tabelle del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico oggetto di variante contestuale approvata nel 2015; la medesima tabella è stata inoltre aggiornata con i dati modificati a seguito dell'approvazione della variante per l'area di Pianella.