



COMUNE DI EMPOLI
SETTORE III POLITICHE TERRITORIALI
UFFICIO DI PIANO

AL SINDACO DEL COMUNE DI EMPOLI
VIA G. DEL PAPA 41
50053 EMPOLI (FI)

Prot.del

Oggetto: Variante a carattere redazionale delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente adottata con DCC n°106 del 28/11/2016.

Il sottoscritto arch Paolo PINARELLI, nato a La Spezia il 21 marzo 1957, non in proprio ma in qualità di Dirigente del Settore III Politiche Territoriali del Comune di Empoli, con sede in via G. del Papa 41, riscontrata la necessità di apportare alcune correzioni ed aggiustamenti alla proposta in oggetto, presenta la seguente

OSSERVAZIONE D'UFFICIO

alla **Variant**e a carattere redazionale delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente
(ai sensi dell'art 19 co 2 della LR Toscana 65/2014)

PUNTO 1

art. 75.4 comma 12

Contestualmente a tali interventi è ammesso il completo mutamento dell'area di sedime dell'edificio rispetto a quello originario, salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza, esclusivamente per ottenere un più appropriato posizionamento del fabbricato, al fine di ripristinare distanze regolamentari dalle strade, dalle ferrovie, confini e fabbricati vicini, compatibilmente con lo stato di edificazione e l'orografia del luogo, e renderlo maggiormente coerente con il contesto stesso, mantenendo inalterate le principali caratteristiche tipologiche, morfologiche, linguistiche e materiche del contesto anche con il riutilizzo dei materiali recuperabili.

Contestualmente a tali interventi è ammesso il completo mutamento dell'area di sedime dell'edificio rispetto a quello originario, *salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza, esclusivamente per ottenere un più appropriato posizionamento del fabbricato, al fine di*

ripristinare distanze regolamentari dalle strade, dalle ferrovie, confini e fabbricati vicini, compatibilmente con lo stato di edificazione e l'orografia del luogo, e renderlo maggiormente coerente con il contesto stesso, mantenendo inalterate le principali caratteristiche tipologiche, morfologiche, linguistiche e materiche del contesto anche con il riutilizzo dei materiali recuperabili.

Descrizione Sintetica:

Ripristinare il testo cancellato.

Motivazioni:

Il testo cancellato contiene alcune specificazioni che consentono di gestire le proposte di ristrutturazione con contestuale traslazione di volumi, specie in zona agricola; appare quindi opportuno ripristinarlo, alla luce anche di recenti richieste non sostenibili, rispetto alle quali verrebbero a mancare elementi normativi di contrasto.

PUNTO 2

art. 78 comma 3

In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di:

- a) Manutenzione straordinaria (MS);*
- b) Restauro e risanamento conservativo (RC);*
- c) Ristrutturazione edilizia **(RE) conservativa**;*
- d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva (SE) a parità della Superficie Coperta (Sc), di Superficie utile lorda (Sul) e delle superfici non residenziali o accessorie di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 8.13*

Descrizione Sintetica:

Al punto c) sostituire la dizione “ristrutturazione edilizia (RE) con “Ristrutturazione edilizia conservativa”

Motivazioni:

La Legge Regionale 65/2014 ha introdotto, in luogo della ristrutturazione edilizia (RE) due nuove tipologie, che sono appunto la Ristrutturazione edilizia conservativa e la Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (già riportata al successivo punto d)).

PUNTO 3

Artt. 77-78-79

Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali:

- a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo;*
- b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio ;*
- c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;*
- d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti;*
- e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili;*

- f) *la realizzazione di impianti tecnici e tecnologici diversi dai volumi tecnici di cui all'art. 8.20 ma sempre di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili;*
- g) *la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori, esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;*
- h) *la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, e la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente:*
 - *con muretti a secco, di altezza non superiore a m. 1,50, ove preesistano;*
 - *con muretti in pietra o mattoni faccia a vista, di altezza non superiore a m. 1,50, e m.1,80 limitatamente ai montanti del cancello d'ingresso, a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici e/o dei coltivi, ove sussistono tracce della loro esistenza;*
 - *con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,80, sostenute da pali di legno o in ferro con fondazione isolata su ogni singolo palo e completamente interrata, mascherate sul lato interno con siepi di essenze arbustive, a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione, di coltivi e di allevamenti zootecnici;*
- i) *le trasformazioni fisiche e il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale di governo del territorio e relativi Regolamenti di attuazione.*
- j) *l'installazione dei manufatti precari, alle condizioni e nei termini di cui al precedente articolo 75 paragrafo 75.3;*
- k) *la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura e di annessi rustici commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale di governo del territorio e relativi Regolamenti di attuazione;*
- l) *la nuova edificazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici agrarie minime di cui all'art. 75.3 bis delle presenti norme;*
- m) *la nuova edificazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura realizzabili da soggetti diversi dagli imprenditori di cui all'art. 75.3 ter delle presenti norme;*
- n) *l'installazione di manufatti per la detenzione amatoriale di cani e cavalli di cui all'art. 75.3 quater delle presenti norme;*
- o) *la realizzazione di autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati nelle condizioni di cui all'art. 75.4.1 delle presenti norme;*
- p) *la realizzazione di scale esterne e porticati nelle condizioni di cui all'art. 75.4.2 delle presenti norme;*
- q) *i maneggi, gli allevamenti e le pensioni per animali di affezione di cui all'art. 75.3 quinquies;*
- r) *manufatti per la pesca sportiva e amatoriale di cui all'art. 75.3 sexies.*
- s) *la realizzazione di piscine pertinenziali, con le limitazioni di cui all'art. 11 ter (Opere, interventi e manufatti pertinenziali)*

Descrizione Sintetica:

Inserire, nell'elenco degli interventi edilizi ammessi nelle aree agricole, anche le piscine pertinenziali.

Motivazioni:

Poiché le norme relative alle aree agricole contengono un elenco degli interventi edilizi ammessi, che non comprende la realizzazione di piscine pertinenziali, una lettura rigorosa di esse porterebbe ad escludere la realizzazione di tale tipologia di manufatti in area agricola.

PUNTO 4

66.2 Zone di completamento (D2/C) comma 6

Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):

- | | |
|----------------------|---|
| - strade | come da progetto |
| - parcheggi pubblici | 5% della Superficie fondiaria (Sf) |
| - verde pubblico | 5% della Superficie fondiaria (Sf) |

Parcheggi e verde pubblici sono realizzati di preferenza negli spazi all'uopo indicati dal Regolamento Urbanistico.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano già state realizzate per intero.

Descrizione Sintetica:

Dopo il comma 6 dell'art. 66.2 aggiungere un comma per disciplinare il caso di un intervento edilizio in area in cui siano già state completate le opere di urbanizzazione.

Motivazioni:

L'art. 66.2 si riferisce a Zone di completamento, nelle quali quindi può verificarsi il caso che le opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate; in tale caso un eventuale successivo intervento edilizio non deve essere obbligato a realizzare il 5% di parcheggi ed il 5% di verde pubblico, come prescritto dal comma 6 citato. Per questo si ritiene opportuno inserire la precisazione sopra riportata.

PUNTO 5

8.1 Piano sottotetto

*"I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da **solai**, controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini. Non sono ammesse intercapedini a copertura di piani sottotetto."*

Descrizione Sintetica:

Inserire, nel testo dell'art. 8.1, la specifica "solai" oltre a "controsoffitti ed elementi consimili".

Motivazioni:

La precisazione mira a chiarire quanto più possibile la ratio della norma, che è volta a prevenire la formazione di intercapedini aggiuntive ai piani sottotetto, le quali talora vengono rimosse successivamente alla fine lavori ottenendo un piano abitabile non previsto.

PUNTO 6

8.4 Sagoma

"Non costituiscono altresì modifiche della sagoma, quali sub-articolazioni delle fattispecie sopra elencate:

- a) *gli abbaini esclusivamente con le caratteristiche di cui all'art.11.*
- b) *il rialzamento della quota di imposta della copertura di edifici esistenti, esclusivamente nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dall'applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica."*

Descrizione Sintetica:

Eliminare il punto b) del comma 1 dell'art. 8.4.

Motivazioni:

La norma in esame ha prodotto una ampia casistica, nell'esperienza di ufficio, che la rende di difficile applicazione. Infatti l'esigenza di realizzare un cordolo antisismico viene spesso motivata in modo approssimativo o insufficiente, per consentire il rialzamento di un edificio che altrimenti non sarebbe possibile. Per questo se ne propone l'abolizione, considerando anche che ci sono tecniche che consentono il miglioramento sismico senza la necessità di tale rialzamento.

PUNTO 7

55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo – comma 12

"...nel rispetto dei seguenti parametri:

Zone B1

- indice di utilizzazione fondiaria: U_f 0.5 mq/mq
- apporto di copertura fondiario: **Rc** 0,45
- apporto di occupazione del sottosuolo: Ros **0,80** 0,60
- altezza massima: H_{max} 7.50 m

Per i fabbricati che costituiscono parte di edificazione a schiera, con lunghezza del fronte stradale maggiore di m 30, è consentita la sopraelevazione fino a raggiungere l'altezza degli edifici adiacenti nel rispetto dei restanti parametri;

- Numero massimo di piani fuori terra **N°** 2
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: **Ds** 5,00 m (quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di R.U.)
- Distanza minima dai confini, per edifici non costruiti in aderenza: **Dc** 5,00 m
- Distanza minima tra fabbricati **Df** 10,00 m
- Tipologia edilizia: case unifamiliari, binate, a schiera ed in linea.

Zone B2

- indice di utilizzazione fondiaria: **Uf** 0,8 mq/mq
- rapporto di copertura: **Rc** 0,40
- rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros **0,75** 0,55
- altezza massima: **Hmax** 10,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra: **N°** 3
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: **Ds** 5,00 m (quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di R.U.)
- Distanza minima dai confini per edifici non costruiti in aderenza: **Dc** 5,00 m
- Distanza minima tra fabbricati: **Df** 10,00 m
- Tipologia edilizia: case unifamiliari, binate, a schiera ed in linea.

Zone B3

- Indice di utilizzazione fondiaria: **Uf** 0,8 mq/mq
- Rapporto di copertura: **Rc** 0,35
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros **0,70** 0,47
- Altezza massima: H_{max} 13,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra: **N°** 4
- Distanza minima dai fili stradali: **Ds** 5,00 m

quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di R.U.

- Distanza minima dai confini per edifici non costruiti in aderenza: **Dc** 5,00 m
- Distanza minima tra fabbricati: **Df** 10,00 m
- Tipologia edilizia: case unifamiliari, binate, a schiera ed in linea.”

Descrizione Sintetica:

Modificare i valori del ROS (Rapporto di Occupazione del Sottosuolo) relativi alle zone B1, B2 e B3.

Motivazioni:

Il valore del ROS deve essere calcolato rispetto al Rapporto di copertura Rc, nella misura del 35% aggiuntivo rispetto ad esso; nelle tabelle sopra riportate tale valore è stato erroneamente calcolato sommando 0,35 al valore del Rapporto di copertura. L'osservazione mira quindi a ripristinare i corretti valori.

PUNTO 8

Scheda-norma 1.5 - U.T.O.E. n° 1 - "La città compatta"

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento, importante cerniera tra il centro storico e la città ottocentesca, è delimitata da via Roma, via G. da Empoli, via Ridolfi ed è interamente occupata dal complesso dell'Ospedale di San Giuseppe, complesso di notevole valore storico e architettonico.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Conservazione mediante Piano **di Recupero (P.d.R.)** **Progetto Unitario**

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 5892

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Migliorare la qualità urbana di questa importante parte della città storica recuperando l'esistente e la qualità dello spazio pubblico con l'introduzione di funzioni pregiate ed attraverso la riprogettazione degli spazi liberi.

In conformità con gli obiettivi del Piano Strutturale si prevede il trasferimento delle funzioni ospedaliere, il ripristino morfologico ed il riuso del contenitore per razionalizzare e stabilizzare le sedi comunali. All'ipotesi del Piano Strutturale si è aggiunta la previsione di utilizzare il complesso per la sede dell'Università.

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

1. a) È vietata l'occupazione della corte interna con manufatti di qualsiasi natura;
2. b) È prescritto il collegamento del complesso con via Ridolfi e via Roma e con via Ridolfi e via Paladini.

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Sul complesso sono consentiti gli interventi ammessi dal grado di protezione che tutela le varie parti.

7. DESTINAZIONI AMMESSE

Destinazioni pubbliche o di interesse pubblico.

8. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITÀ

8.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 kg/cm² e da intervalli limitati con $R_p > 20$ kg/cm². Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con R_p intorno a 10 kg/cm² rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm². La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

8.2 - Pericolosità Geologica:

G.2 Pericolosità geologica media.

8.3 - Pericolosità Idraulica:

I.2 Pericolosità idraulica media.

8.4 - Pericolosità Sismica:

S.2 Pericolosità sismica locale media

9. CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

9.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica:

F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

9.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica:

F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

9.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica:

F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto a VAS ovvero a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm. ii. Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione.

In particolare, nell'elaborazione del PUA dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- - rispetto degli artt. 95 bis e 95 ter delle Nta, relativi alle aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica;
- - valutazione dell'eventuale presenza di inquinamento del suolo, in considerazione della precedente presenza di una struttura sanitaria.

11. MODALITÀ ATTUATIVE

Le modalità di riuso ed i corrispondenti interventi di riassetto edilizio-urbanistico conseguenti la dismissione delle funzioni ospedaliere debbono essere definite da uno o più specifici Piani Urbanistici Attuativi (Piano di Recupero di iniziativa pubblica), da un Progetto Unitario esteso all'intero complesso, da approvare con le modalità previste dal Codice dei Contratti, nell'ambito del quale potrà essere valutata, mediante appropriate indagini storiche ed archeologiche, la fattibilità dei collegamenti con via Ridolfi e via Roma.

Nelle more di approvazione della strumentazione attuativa del progetto unitario non è ammessa alcuna trasformazione, ad eccezione di quelle rientranti nella definizione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento dell'unità edilizia interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità. Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

Per l'attuazione del progetto unitario È consentita la suddivisione in più Unità Minime aree di Intervento, che prevedano gli interventi ammessi dal grado di protezione che tutela le varie parti.

Descrizione Sintetica:

Modificare la scheda-norma 1.5, relativa all'area dell'ex Ospedale San Giuseppe, prevedendo l'approvazione di un Progetto Unitario in luogo della formazione di un Piano di Recupero.

Motivazioni:

Come noto, il Comune di Empoli ha partecipato con esito positivo al Bando Europeo per i PIU – Programmi di Innovazione Urbana, risultando ammesso a finanziamento per un importo di oltre 11.000.000 di euro.

Il progetto prende in esame un'ampia porzione del Centro Storico, che comprende l'edificio ex Sert, il complesso degli Agostiniani, l'area dell'ex Ospedale San Giuseppe e tutti gli spazi aperti di connessione tra questi complessi storici, in una visione unitaria del recupero sociale ed edilizio dell'intero centro storico.

Il progetto PIU è stato vagliato da una commissione che comprende tutti i referenti regionali delle linee di azione chiamate in causa:

- Sociale
- Cultura
- Ambiente ed Energia
- Governo del Territorio

I medesimi responsabili sono chiamati a validare tutte le successive fasi di progettazione (preliminare, definitivo, esecutivo) ed a trasmettere gli esiti all'Asse Urbano, cui spetta la definitiva validazione del progetto.

Inoltre, il progetto deve essere sottoposto all'approvazione della Soprintendenza, e sottostare alla procedura di approvazione prevista dal Codice dei Contratti, che prevede già nella fase dello studio di fattibilità tecnico-economica la presenza di:

- indagini geologiche e geognostiche
- verifiche preventive dell'interesse archeologico
- studi preliminari sull'impatto ambientale
- le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia; le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, le esigenze di compensazioni e di mitigazione dell'impatto ambientale.

Nella fase di approvazione del progetto definitivo occorrerà acquisire i seguenti ulteriori elementi:

- individuazione compiuta dei lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti dalla stazione appaltante e, ove presente, dal progetto di fattibilità;
- tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni, tra i quali:
 - nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici;
 - nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici;
 - parere preventivo dei Vigili del Fuoco;
 - parere preventivo della Asl sugli aspetti igienico-sanitari.

Appare quindi un inutile adempimento assoggettare la porzione relativa all'ex Ospedale alla ulteriore procedura di adozione ed approvazione di un Piano di Recupero, nonché alla Verifica di Assoggettabilità a VAS, elementi che non aggiungono nuove conoscenze al progetto, ma che possono rallentarne in misura consistente l'iter, con l'eventualità di non riuscire a rispettare i tempi – come sempre molto stretti – dettati dalla procedura europea.

Per questo si propone di sostituire, nella scheda-norma 1.5, il riferimento a “Piano di Recupero” con “progetto unitario”, come nella proposta sopra riportata.

PUNTO 9

75.4 Patrimonio edilizio esistente

*Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, presenti sul territorio aperto, ove non risultino soggetti a particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza o da particolari tutele, sono consentite le trasformazioni per cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, **ristrutturazione edilizia ricostruttiva** **sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica** così come definiti dalla legislazione vigente in materia. **Le trasformazioni attuate attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentite esclusivamente con piano attuativo.***

Sono consentite inoltre nelle zone agricole periurbane di cui all'art. 79 le addizioni volumetriche una tantum

La realizzazione di piscine è consentita alle condizioni stabilite nelle diverse zone urbanistiche di appartenenza di cui alle presenti norme.

Gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricole degli edifici rurali, sono consentiti nei termini di cui alla Legge Regionale di governo del territorio e dei relativi Regolamenti di attuazione, nonché delle ulteriori condizioni stabilite nelle diverse zone urbanistiche di appartenenza di cui alle presenti norme.

Nelle aree disciplinate dal presente articolo, gli interventi di ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia ricostruttiva con contestuale cambio di destinazione in residenziale sono realizzabili esclusivamente previa preventiva verifica della sussistenza della capacità edificatoria residua assegnata all'UTOE in cui ricadono gli interventi previsti.

La capacità edificatoria residua, inizialmente intesa come quantità totale di Superficie Utile Lorda a destinazione residenziale disponibile per UTOE, è desunta dal Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del Regolamento Urbanistico (Tab. 3), e viene aggiornata per sottrazione dalla quantità iniziale, in base alle quantità richieste per ciascuna UTOE, dai singoli interventi edilizi diretti delle tipologie di cui al comma precedente.

L'Amministrazione comunale provvede, nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 55 dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, all'aggiornamento della capacità edificatoria residua per UTOE e rende disponibile tale dato per le verifiche di cui ai precedenti comma e le modalità per la sua assegnazione.

Gli interventi di trasformazione delle abitazioni rurali esistenti in residenza non sono soggetti alla verifica di cui sopra se effettuati senza incremento di Superficie utile lorda (Sul)

Gli interventi di sistemazione ambientale devono garantire:

- a) *un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti;*
- b) *il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti, il ripristino dei caratteri di ruralità e la conservazione e tutela degli assetti agrari tradizionali attraverso i seguenti interventi:*
 - *realizzazione di formazioni lineari mediante l'uso di specie vegetali autoctone per il ricongiungimento e rinfoltimento dei corridoi biotici e con valenza paesistica;*
 - *restauro delle formazioni lineari esistenti (viali di accesso alle ville e poderi, siepi e formazioni arboree lineari di confine, frangivento, formazioni di ripa e di golenia, alberature lungo la viabilità campestre);*
 - *restauro delle opere di regimazione idraulica superficiale tradizionale (rete scolante, terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali);*
 - *riabilitazione della viabilità campestre;*
 - *sostituzione o rimozione di elementi arborei non autoctoni o consolidati.*

Le nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, derivanti da frazionamento o da cambio di destinazione d'uso, non potranno avere superficie utile lorda (Sul) inferiore a 80 mq.

Tale limite potrà essere derogato solo nel contesto di un Piano di recupero che dimostri la sostenibilità dell'intervento.

Nel caso di frazionamento di una unica unità immobiliare ad uso abitativo di Sul inferiore a 160 mq esistente alla data di entrata in vigore delle **presenti** norme **del secondo RU**, è ammessa l'individuazione di una unità immobiliare di superficie utile lorda inferiore a 80 mq.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva **Le trasformazioni per recupero della SUL esistente legittimamente acquisita** devono avvenire a parità della Superficie Coperta (Sc), di Superficie utile lorda (Sul) e delle superfici non residenziali o accessorie preesistenti.

Gli interventi di demolizione e traslazione di edifici possono essere ammessi, previo piano di recupero, esclusivamente per ottenere un più appropriato posizionamento del fabbricato, al fine di ripristinare distanze regolamentari dalle strade, dalle ferrovie, confini e fabbricati vicini, compatibilmente con lo stato di edificazione e l'orografia del luogo, e renderlo maggiormente coerente con il contesto stesso, mantenendo inalterate le principali caratteristiche tipologiche, morfologiche, linguistiche e materiche del contesto anche con il riutilizzo dei materiali recuperabili.

Contestualmente a tali interventi è ammesso il completo mutamento dell'area di sedime dell'edificio del fabbricato, rispetto a quello al sedime originario.

La variazione dell'area di sedime dell'edificio potrà avvenire una tantum, nei limiti individuati da un'area di riferimento per la traslazione avente un'estensione massima pari a cinque volte il valore della Superficie coperta (Sc) dell'edificio esistente, costituita da particelle catastali di proprietà (o parti di esse) contigue a quella della originale area di sedime. Non concorrono a formare l'unità d'intervento fondiaria gli eventuali appezzamenti di terreno di proprietà che sono localizzati in ambiti separati e logisticamente disgiunti dall'originale area di sedime. Tale individuazione dovrà risultare dagli elaborati costitutivi del permesso di costruire.

L'area di traslazione così individuata, la cui larghezza minima non potrà essere inferiore a 10 metri, è esclusivamente funzionale a stabilire i limiti massimi di cambiamento dalla originaria area di sedime dell'edificio.

E' fatta salva la possibilità di accorpamento di tutti gli edifici ricadenti in detta area.

Gli interventi di sostituzione edilizia che comportano una variazione della originaria area di sedime maggiore di quella come sopra determinata potranno essere valutati nell'ambito di specifici Piani di Recupero, previa dimostrazione ed esplicitazione dei miglioramenti e benefici proposti.

L'intervento di trasformazione o recupero che necessiti del potenziamento, estensione o realizzazione dei servizi a rete o di viabilità, sarà classificato come intervento di ristrutturazione urbanistica. I costi relativi alla realizzazione di queste opere, ritenute esclusivamente funzionali all'intervento, dovranno essere interamente sostenuti dai proponenti, senza che ciò comporti l'obbligo dell'Amministrazione comunale di concedere lo scomputo sugli oneri dovuti.

Descrizione Sintetica:

Reintrodurre tra gli interventi ammessi nelle zone agricole la categoria della "sostituzione edilizia" e la ristrutturazione urbanistica; quest'ultima subordinata a Piano Attuativo.

Reintrodurre la norma che subordina la demolizione e ricostruzione con contestuale traslazione di edifici alla formazione di un Piano di Recupero, nonché ad una serie di condizioni e verifiche progettuali.

Motivazioni:

Risolvere il vuoto normativo creato dalla sostituzione della categoria della "sostituzione edilizia" con "ristrutturazione edilizia ricostruttiva"; quest'ultima infatti non ammette la demolizione e ricostruzione in alto sedime di edifici o porzioni di essi.

La proposta è di consentire dette tipologie di intervento, specie per consentire il riaccorpamento di volumi secondari o di altre superfici legittimamente acquisite.

Per garantire un controllo sull'esito delle traslazioni di volume, che in zona agricola possono produrre esiti anche incompatibili con la morfologia e l'assetto insediativo consolidato, si propone di assoggettare dette tipologie di intervento alla formazione di un Piano di Recupero.

Il Dirigente del Settore Tecnico

Arch. Paolo Pinarelli