



RICCARDO BARTOLONI ARCHITETTO - Via Farinata degli Uberti 2, 50125, Firenze, tel. 055 2207242, fax 055 2281805

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 alle richieste del 15/09/2008 e del 25/09/2008, con la presente si forniscono i richiesti chiarimenti interpretativi.

1. Sopraelevazione edifici ad un piano

L'art. 159 prevede una disciplina speciale relativa ad un particolare tipo di edifici (quelli ad un solo piano) che costituiscono parti incompiute del tessuto insediativo e ne ammette la sopraelevazione al fine di mitigare il loro carattere di lacuna. A tal fine il progetto deve garantire, mediante specifici studi o approfondimenti progettuali, il coerente inserimento nel contesto. E ciò sia nel caso in cui l'intervento sia eseguito in una unica soluzione che in più stralci distanziati nel tempo. Ovviamente i successivi interventi parziali devono rimanere fedeli allo studio iniziale al fine di assicurarne la coerente attuazione nel tempo.

L'art. 132 pone delle limitazioni agli ampliamenti ammissibili nei tessuti storici al fine non compromettere la percezione di un impianto urbano consolidato e di interesse storico-documentario. Nel caso in cui il tessuto comprenda edifici ad un solo piano (e cioè parti incompiute) la possibilità di sopraelevazione garantita dall'art. 159 non è soggetta alle stesse limitazioni proprio perché interessa edifici che non contribuiscono ancora compiutamente alla definizione ed all'immagine del tessuto. In tali casi l'intervento può, e deve, portare ad una modificazione positiva, nel senso che una sopraelevazione equilibrata e rispettosa del contesto aiuta di portare a compimento l'immagine urbana e ad eliminare elementi di incompiutezza o discontinuità in tessuti sostanzialmente omogenei.

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 o-

stacoli all'applicazione dell'art. 159. Diversamente trova applicazione il comma 5, che non consente interventi che non garantiscano un equilibrato inserimento nel contesto.

2. Nuovi edifici ad uso agricolo in zona EC2 e EP3

L'art. 194 pone limitazioni di carattere qualitativo alle consistenze aziendali considerabili per la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo. Le stesse limitazioni non si applicano invece per gli annessi.

L'art. 202 stabilisce limitazioni analoghe, ma meno restrittive, per tutti i tipi di nuova costruzione ad uso agricolo.

In sostanza:

- nelle EC2, ai fini della costruzione di un nuovo edificio agricolo ad uso abitativo, si deve considerare un ristretto numero di colture ma tale restrizione non opera per gli annessi.
- nelle EP3 si considera invece un maggior numero di colture ma la norma opera per tutte le nuove costruzioni, senza eccezioni per gli annessi.

3. Attuazione di aree AC per stralci

Per quanto attiene la disposizione dell'art. 150, la dimensione minima indicata per "ciascun lotto risultante" è quella del primo lotto (di uno o più proprietari) che dà attuazione al R.U.

La disposizione è finalizzata ad evitare che piccole porzioni possano procedere autonomamente condizionando negativamente l'equilibrato assetto dell'area. Imponendo che la prima attuazione sia superiore al 60% ci si assicura un ragionevole livello di controllo sulla qualità complessiva dell'edificazione.

o o o

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

Arch. Riccardo Bartoloni

