

COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

Provincia di Siena



Sindaco e Assessore all'Urbanistica
MARCELLO BONECHI

Garante della Comunicazione
dott. ROBERTO GAMBERUCCI



VARIANTE 2017 AL PIANO STRUTTURALE
E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Relazione illustrativa

PROGETTISTA COORDINATORE DI PIANO
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DOTT. ARCH. ALESSANDRA BELLINI

RESPONSABILE DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
DOTT. ARCH. STEFANIA RIZZOTTI - LDP STUDIO

COLLABORATORI
GEOM. FRANCESCO ANTONELLI
GEOM. GRAZIA CALOSI

Sommario

| | |
|---|----|
| Temi della Variante | 4 |
| Contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico | 5 |
| Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente | 5 |
| Disciplina del territorio rurale | 8 |
| La schedatura 2017 | 9 |
| Contenuti della Variante al Piano Strutturale | 12 |

Temi della Variante

Il primo Piano Strutturale del Comune di Castellina in Chianti, redatto ai sensi della L.R. 5/1995, è stato approvato nel 2004 e il primo Regolamento Urbanistico nel 2009. Durante la redazione del Regolamento Urbanistico erano emersi, fin da subito, i limiti e le carenze del Piano Strutturale rispetto all'evoluzione normativa e degli strumenti sovraordinati, portando l'Amministrazione ad un'ipotesi di revisione del P.S. poi non realizzata; nel 2011 si è dato così avvio ad una prima variante ad entrambi gli strumenti orientata principalmente all'adeguamento/aggiornamento al fine di recepire le innovazioni introdotte dalle recenti normative e regolamenti di riferimento, compresi quelli relativi agli studi geologici ed idraulici, e le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento e del Piano delle Attività Estrattive; in particolare per il Regolamento Urbanistico la variante, approvata a fine del 2013, oltre a dare risposta ad alcune questioni riguardanti aree di servizio ed attrezzature pubbliche, ha consentito di ottimizzare in alcuni aspetti la gestione ordinaria delle pratiche con alcune semplificazioni ed integrazioni, anche per rendere più chiara l'applicazione della disciplina, ed è intervenuta anche sulle norme per il territorio rurale, per quanto attiene a cambi d'uso, frazionamenti, nuovi annessi a supporto delle aziende vinicole, ruderi, manufatti incongrui e recinzioni. La variante è stata anche occasione per riorganizzare e riordinare i contenuti tra i due strumenti urbanistici, eliminando anche quegli elementi di eccessivo dettaglio impropri per il Piano Strutturale.

In attesa della prossima complessiva revisione degli strumenti urbanistici richiesta dalla L.R. 65/2014, che impegnerà l'Amministrazione per un periodo non breve, si è ritenuto opportuno procedere ad una nuova Variante parziale al Regolamento Urbanistico, per allineare la disciplina alle ulteriori modifiche ed innovazioni successive al 2013 (tenendo conto dell'entrata in vigore di una nuova legge urbanistica regionale), dando comunque una risposta tempestiva ad alcuni specifici temi emersi nel frattempo sempre nella gestione operativa quotidiana, e per integrare il Quadro Conoscitivo sul patrimonio edilizio esistente. Fino ad ora il Comune di Castellina disponeva infatti solo di una schedatura parziale del patrimonio edilizio esistente, focalizzata su edifici e complessi riconosciuti di pregio dal P.T.C.P. e dal previgente P.R.G., realizzata intorno al 2007 in occasione della formazione del Regolamento Urbanistico.

Obiettivo prioritario della variante è perciò anche quello di costituire un archivio di dati dettagliato ed aggiornato per l'intero territorio comunale sul quale articolare in modo più circostanziato la disciplina degli interventi, senza peraltro modificare l'impostazione del R.U. vigente in merito ai limiti degli interventi stabiliti per i diversi ambiti. Sulla base della schedatura si è effettuata la classificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso la quale si stabiliscono gli interventi compatibili ed ammissibili, sempre nel rispetto della disciplina generale del R.U. vigente.

La costruzione di un quadro conoscitivo più approfondito ed affidabile fornirà del resto non solo un valido aiuto agli uffici comunali per il governo del territorio, ma anche una solida base per il lavoro di revisione generale della strumentazione urbanistica futura.

Con la messa a punto di un quadro conoscitivo aggiornato e di dettaglio, attraverso la schedatura, la Variante comprende fra l'altro l'adeguamento alle disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio situato nel territorio rurale della L.R. n. 3/2017 recentemente approvata, calibrando opportunamente gli interventi di recupero degli immobili abbandonati nel territorio rurale.

Contestualmente si interviene dunque sulle Norme Tecniche di Attuazione per uniformare tutti i riferimenti alla L.R. 65/2014 ed ai relativi regolamenti di attuazione, in particolare per la definizione delle categorie di intervento e per la disciplina del territorio rurale (annessi agricoli e manufatti degli imprenditori agricoli e degli altri soggetti).

Con la Variante vengono inoltre corretti alcuni piccoli errori materiali o ripetizioni (che possono determinare incongruenze interpretative) presenti nel testo normativo, vengono introdotte alcune precisazioni puntuali (dove nella gestione del piano si sono riscontrate problematiche applicative) e vengono eliminati alcuni specifici contenuti non coerenti con le recenti disposizioni sovraordinate, come nel caso delle aree significativamente compromesse o degradate (art. 51).

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 a residenziale, né prevedeva quantità da destinare all'ampliamento - a carattere produttivo - delle cantine nel territorio rurale. Tali carenze sono state superate attraverso le modifiche introdotte con la variante del 2013, in conformità alle disposizioni della L.R. 1/2005 e dei suoi regolamenti di attuazione per quanto riguarda i cambi d'uso nel territorio rurale. Ciò ha determinato però di fatto il contingentamento di interventi che di per sé sono auspicabili, visto il principio ormai acquisito di privilegiare il riuso del patrimonio esistente. 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 intende procedere ad una revisione del dimensionamento del Piano Strutturale in tal senso, cioè limitata all'eliminazione delle quantità ora impropriamente contingentate per il cambio d'uso nel territorio rurale. Ciò non significa però aprire alla indiscriminata possibilità di riutilizzo o riconversione di qualsivoglia fabbricato o manufatto presente nel territorio rurale: è infatti in base alla classificazione attribuita singolarmente a ciascuno di essi, sulla base del valore degli immobili verificato attraverso i sopralluoghi, che si individuano gli edifici recuperabili a residenza.

Resta altresì naturalmente inteso che la variante, limitata agli aspetti sopra richiamati, non reitera in nessun modo le previsioni non attuate degli interventi di trasformazione e il vincolo preordinato ad esproprio delle aree per interventi pubblici del Regolamento Urbanistico vigente.

Per quanto attiene al procedimento di adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (P.I.T./P.P.R.) ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del P.I.T./P.P.R., per la natura della variante ciò non comporterà gli effetti di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione paesaggistica previsti dalla legge.

Contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico

Come anticipato in premessa, il Comune di Castellina è già dotato di una schedatura del patrimonio edilizio esistente che però è relativa solo ad una parte degli edifici (in totale circa 200 schede), comprendente i nuclei ed i complessi di particolare pregio del territorio, anche se incompleta in alcuni contesti; la schedatura è stata effettuata nell'ambito degli studi per il Regolamento Urbanistico (intorno al 2007) ed è stata focalizzata sull'analisi degli edifici e complessi di più rilevante interesse e valore storico documentale, cioè quelli riconosciuti dal Piano Territoriale di Coordinamento come aggregati (art. L8 PTCP) o come ville ed edifici specialistici (art. L9 PTCP) ed ulteriori contesti di antica formazione già segnalati dal previgente Piano Regolatore Generale (zone E3). Fra l'altro la documentazione attualmente disponibile è di difficile consultazione ed utilizzo, a causa delle modalità di archiviazione e restituzione dei dati.

Di conseguenza l'aspetto prioritario della Variante è certamente l'integrazione e l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo per gli insediamenti accentrati e diffusi esistenti, impiegando una metodologia – descritta più avanti - in grado di facilitare anche le fasi di gestione operativa del piano e di implementare le conoscenze utili all'Amministrazione nell'insieme dei suoi uffici e delle sue funzioni.

Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sulla scorta delle risultanze del censimento e della schedatura si è proceduto dunque ad una classificazione degli edifici e dei manufatti attualmente presenti nel territorio secondo il loro valore architettonico, tipologico, storico e documentale, considerando anche lo stato di conservazione, alla quale corrisponde una gradazione degli interventi ammissibili, fermo restando la coerenza con gli indirizzi di intervento definiti per le zone territoriali omogenee di appartenenza ed il rispetto delle disposizioni di tutela per i beni di maggiore pregio individuati sia dal Piano Territoriale di Coordinamento di Siena che dallo stesso Regolamento Urbanistico; anche gli edifici oggetto della

schedatura precedente sono stati classificati e dunque gli interventi ammissibili sono individuati in base alla classe di appartenenza.

La disciplina del R.U. vigente – articolata secondo la zonizzazione del territorio - è comunque già piuttosto dettagliata e specifica per quanto riguarda i tessuti e i complessi di interesse storico, artistico e ambientale. Nei centri urbani storici inoltre sono puntualmente individuati gli edifici da sottoporre a recupero e riqualificazione funzionale e ambientale, in quanto incongruenti con il contesto e le caratteristiche dei luoghi; analogamente il R.U. individua all'interno delle aree urbane del Capoluogo e di Fonterutoli alcuni specifici contesti – di estensione molto limitata – assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia/sostituzione al fine della riqualificazione delle poche situazioni di incongruenza riscontrate. Ciò rimane pienamente confermato dalla Variante.

Nelle zone agricole invece la normativa vigente per il patrimonio edilizio esistente, fatta eccezione per edifici e complessi di particolare pregio e valore, è di carattere generale, con specifiche per i fabbricati recenti e i manufatti minori (introdotte dalla variante del 2013), che però non sono individuati. Il rilievo e la conseguente classificazione hanno reso dunque possibile una disciplina non generica e più appropriata, evidenziando la presenza di ulteriori edifici e complessi di valore storico-documentale meritevoli di salvaguardia e valorizzazione e modulando le possibilità di trasformazione/sostituzione dei fabbricati in base alla specifica valutazione di ciascuno di essi. Con la Variante, sulla base della nuova schedatura, vengono anche ridefinite le aree di pertinenza degli edifici e dei complessi – *aree di rispetto* -, cioè gli ambiti di stretta pertinenza degli insediamenti sparsi, interessati da giardini, orti, aie, corti, piscine, viabilità di servizio ed altre sistemazioni e manufatti accessori.

A tale proposito va evidenziato che l'implementazione di un quadro conoscitivo di dettaglio sugli edifici esistenti nel territorio comunale, comprendente la disamina puntuale degli usi presenti e dello stato di conservazione dei manufatti, consente nell'ambito della Variante l'adeguamento alle disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio situato nel territorio rurale introdotte dalla L.R. n. 3/2017; la schedatura individua infatti le residenze rurali abbandonate e, sulla base della eventuale presenza di condizioni di degrado, definisce gli interventi e gli usi ammissibili per il loro recupero in coerenza con i criteri della normativa regionale.

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, per la ristrutturazione edilizia. La ristrutturazione edilizia conservativa 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, incrementare la SUL all'interno della sagoma ecc. -, la ristrutturazione edilizia ricostruttiva è suddivisa in quattro tipi – per graduare in particolare le possibilità e le modalità di demolizione e ricostruzione - mentre tre sono le tipologie di interventi pertinenziali - quelli che comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio, la demolizione e ricostruzione di volumi secondari, la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale -.

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 categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 1, oltre all'eventuale demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni; eventuali volumi tecnici e locali accessori sono disciplinati attraverso l'azzonamento;

classe 2 · edifici di interesse architettonico, e testimoniale che hanno conservato nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche, costruttive e materiche che connotano l'architettura tradizionale; per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2, oltre all'eventuale demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni; eventuali volumi tecnici e locali accessori sono disciplinati attraverso l'azzonamento;

classe 3 · edifici che mantengono elementi tipologici ed architettonici tipici dell'architettura tradizionale ma che, nel tempo, hanno subito delle trasformazioni rilevanti ed irreversibili nella sagoma e nei prospetti ovvero edifici che, pur di recente realizzazione, costituiscono un tessuto organico e omogeneo; per tali edifici sono ammesse, se consentite

dalla normativa di zona categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 2, oltre all'eventuale demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni; eventuali volumi tecnici e locali accessori sono disciplinati attraverso l'azzonamento;

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 sagoma, dimensioni, linguaggio architettonico, finiture...; per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3, oltre all'eventuale demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni; eventuali volumi tecnici e locali accessori ed interventi pertinenziali sono disciplinati attraverso l'azzonamento;

classe 5 · edifici privi di valore storico documentale e di limitato valore edilizio, 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 categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3; eventuali volumi tecnici e locali accessori ed interventi pertinenziali sono disciplinati attraverso l'azzonamento;

classe 6 · edifici che per dimensioni, tipologia e materiali sono riconoscibili ed identificabili quali edifici produttivi (agricoli, artigianali e industriali) e non caratterizzati da elementi di valore; per tali edifici sono ammesse, se consentite dalla normativa di zona categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo 3; eventuali volumi tecnici e locali accessori, interventi pertinenziali e addizioni volumetriche sono disciplinati attraverso l'azzonamento; **non è consentito il cambio d'uso a residenza.**

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; 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. Essi sono privi di qualsiasi dotazione che ne consenta l'utilizzo abitativo ancorché saltuario o temporaneo.

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, escludendo inoltre il cambio d'uso ed il frazionamento.

La classificazione dell'intero patrimonio edilizio esistente, riportata singolarmente nelle schede di rilievo per ciascun complesso/lotto/edificio, è riassunta nella nuova tavola RU QC04 *Carta del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente*, in scala 1:10.000, che sostituisce quella vigente.

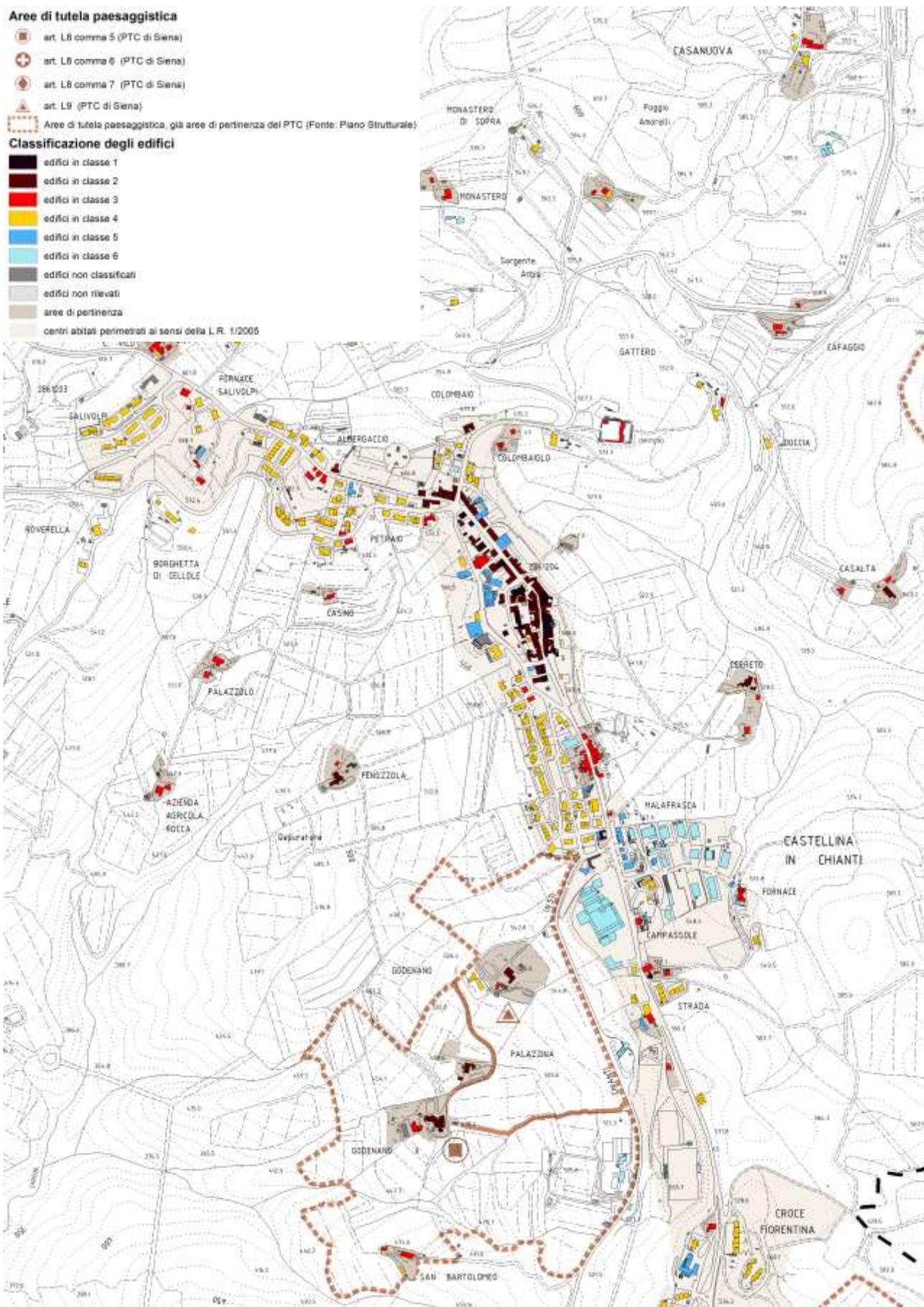
Aree di tutela paesaggistica

-  art. L8 comma 5 (PTC di Siena)
-  art. L8 comma 6 (PTC di Siena)
-  art. L8 comma 7 (PTC di Siena)
-  art. L9 (PTC di Siena)

 Area di tutela paesaggistica, già aree di pertinenza del PTC (Fonte: Piano Strutturale)

Classificazione degli edifici

-  edifici in classe 1
-  edifici in classe 2
-  edifici in classe 3
-  edifici in classe 4
-  edifici in classe 5
-  edifici in classe 6
-  edifici non classificati
-  edifici non rilevati
-  aree di pertinenza
-  centri abitati perimetrati ai sensi della L.R. 1/2005



Estratto della nuova tavola RU QC04 - Carta del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Come sopra anticipato, la Variante non reitera le previsioni non attuate degli interventi di trasformazione e i vincoli preordinati ad esproprio delle aree per interventi pubblici del Regolamento Urbanistico vigente. Con la modifica

dell'art. 9 delle N.T.A. anzi si chiariscono i termini di efficacia del Regolamento Urbanistico approvato nel 2007, che resta pienamente vigente per la parte relativa alla gestione degli insediamenti esistenti e per i piani attuativi approvati e convenzionati (Piano di Lottizzazione Borgo Lecchi in località Crocefiorentina, Piano di lottizzazione a fini produttivi in località Campassala, Piano di Recupero Molini Niccolai, Piano di Recupero in località Monte e Monticino).

Disciplina del territorio rurale

Analogamente sono state revisionate le disposizioni per il territorio rurale in modo da renderle uniformi e coerenti alla nuova legge urbanistica regionale e al Regolamento di attuazione 63/R per tutto quanto attiene a costruzioni, sistemazioni e altre opere realizzate da imprenditori agricoli ed altri soggetti.

Viene in particolare introdotta la fattispecie dei manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti a PAPMAA di cui all'art. 3 del DPGR 63//R/2016 e meglio articolate le casistiche per l'installazione dei manufatti temporanei (art. 70 della L.R. 65/2014) e per gli annessi agricoli delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale (art. 5 del DPGR/63/R/2016).

La schedatura 2017

La schedatura è consistita 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. Diversamente dalla precedente schedatura, realizzata nel corso della formazione del Regolamento Urbanistico (2007), che era riferita soltanto agli edifici e complessi riconosciuti di pregio dal P.T.C.P. e dal previgente P.R.G. nel territorio aperto, la schedatura effettuata per la variante è stata estesa all'intero patrimonio edilizio esistente, sia in ambito urbano che rurale.



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 aprile-settembre 2017 dall'Arch. Michela Mazzoni della Stella con l'Arch. Giulia Angelini.

Il rilievo ha interessato 4.695 unità volumetriche (corrispondenti a 1.732 edifici principali e 1.476 edifici minori) ed ha portato complessivamente alla redazione di 464 schede dettagliate (per edifici e complessi prevalentemente di antica formazione; 1.233 edifici principali e 815 fabbricati minori) e 470 schede sintetiche (per gli altri complessi, edifici e manufatti esistenti; 499 edifici principali e 661 fabbricati minori), corredate da oltre 11.650 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 – spesso per la presenza di ospiti nelle numerose strutture ricettive - oppure delle condizioni impraticabili della viabilità di accesso sono in totale (edifici principali e manufatti minori) rappresentano una quota abbastanza significativa, circa 800 (quasi il 25%), alcuni dei quali potrebbero in realtà rivelarsi non più esistenti. Tale percentuale è comunque superiore a quella riscontrata in operazioni analoghe in contesti simili.

Potendo disporre di una schedatura precedente piuttosto recente (2007), gli edifici allora documentati fotograficamente sono stati comunque classificati in base a tali informazioni, in attesa di una eventuale revisione a seguito di nuovi sopralluoghi. Analogamente, in tali casi, è stata confermata la perimetrazione vigente dell'ambito di pertinenza.

Una percentuale molto bassa - pari al 9% del totale - degli edifici principali rilevati risulta dai sopralluoghi dismesso o almeno parzialmente non utilizzato; gli edifici in condizioni valutabili come pessime sono poco più del 5% del totale rilevato.



Di tutti gli edifici principali rilevati presenti nel territorio comunale il 61% è da considerarsi di interesse storico-documentale, con una quota di patrimonio di particolare pregio o addirittura di elevato valore pari al 6%. Di conseguenza nella classificazione del patrimonio edilizio esistente effettuata sulla base del rilievo la maggioranza degli edifici rientra nelle prime tre classi (cioè quasi il 63%): oltre il 22% ricade nella classe 2 e circa il 35% nella classe 3.



Contenuti della Variante al Piano Strutturale

La Variante interviene sul Piano Strutturale esclusivamente per riordinare il dimensionamento eliminando le quantità assegnate da una precedente variante alle deruralizzazioni, anche in questo caso in coerenza alle disposizioni della L.R. 65/2014.