



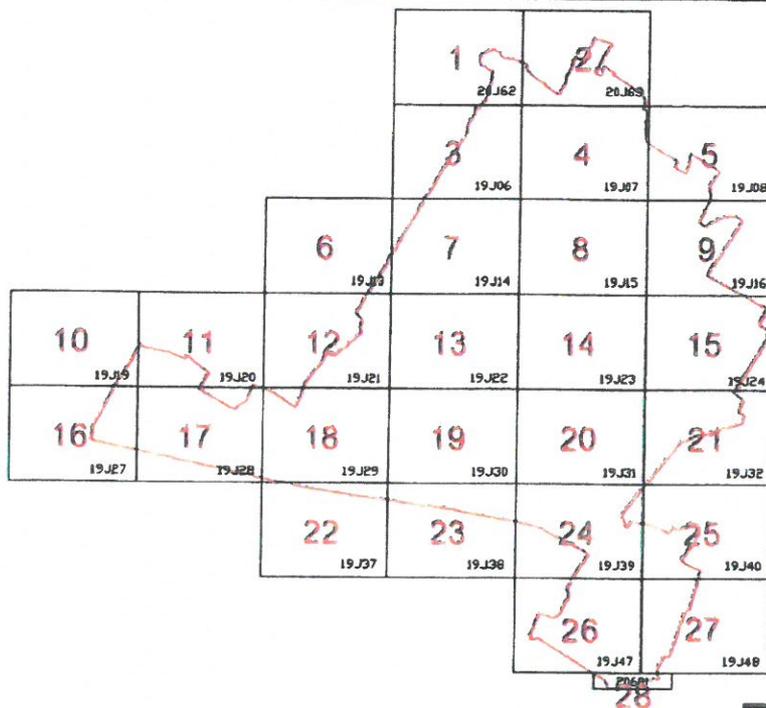
# Comune di Campi Bisenzio

Provincia di Firenze

## P.R.G. 2005 - Regolamento Urbanistico

Adozione: Delibera C.C. n°201 del 2/12/2004 - Approvazione: Delibera C.C. n°90 del 20/7/2005

Ufficio di P.R.G. - Progettista : Arch. Pietro Pasquale FELICE



Relazione Illustrativa

TITOLO

Variante alle N.T.A. del RUC: modifica dell'articolo 116  
 "Zone residenziali da consolidare" (zona B), commi 4 e 8

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE CON:

- Variante n.3 - adottata con delib.C.C. n. 72 del 19.07.2007 - approvata con delib. C.C. n. 118 del 13.10.2008;
- Piano complesso di intervento "PC2 Le Piaggiole" - adottato con delib. C.C. n. 201 del 22.12.2009 - approvato con delib. C.C. n. 51 del 26.04.2010;
- Variante contestuale al PMU 4.5 - adottata con delib. C.C. n. 99 del 23.09.2010 - approvata con delib. C.C. n. 11 del 13.01.2011;
- Variante per PMU area di proprietà comunale a San Piero a Ponti - adottata con delib. C.C. n. 82 del 28.04.2011 - approvata con delib. C.C. n. 9 del 31.01.2012;
- Variante al RUC inerente alla revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita - adottata con delib. C.C. n. 28 del 10.02.2012 - approvata con delib. C.C. n. 148 del 03.10.2012
- Variante al Ruc per integrazione della scheda 4.3 della Normativa Tecnica di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale adottata con Delib. C.C. n. 14 del 25.2.2014 approvata con Delib. C.C.n. 118 del 10.07.2014.

Responsabile del Procedimento:

Arch. Letizia Nieri

Progettista:

Arch. Letizia Nieri

Data:

Gennaio 2015

Adozione: Delibera C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

Approvazione: Delibera C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_



Campi Bisenzio, 27 gennaio 2015

OGGETTO: VARIANTE ALLE NTA DEL RUC: Modifica dell'Art.116 "Zone residenziali da consolidare" (zona B), commi 4 e 8

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il RUC è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 201 del 2 dicembre 2004; è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005 ed è efficace dal 10 agosto 2005.

A seguire il RUC è stato interessato da una serie di varianti e in particolare dalla Variante n. 3 finalizzata al riallineamento del RUC al Piano Strutturale( adottata con Del. CC 72 del 19 luglio 2007 - approvata con Del. CC 118 del 13 ottobre 2008 ) e dalla Variante al RUC inerente la revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita. La variante (redatta dall'Arch.Marco Zaoli) è stata adottata con delibera C.C. 28 del 10.02.2012 ed è stata approvata con delibera C.C. 148 del 03.10.2012. E' efficace dal 07.11.2012.

Il RU in base a quanto specificato all'art.157 comma 1 delle NTA, si compone di due parti:

- a)disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- b)disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

*L'art.157 comma 1 recita che in conformità a quanto definito dalla LR1/2005 ed in attuazione degli obiettivi e degli indirizzi, dell'indicazione delle dimensioni sostenibili degli insediamenti e delle prescrizioni di Piano Strutturale, il RU disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e stabilisce limiti quantitativi allo sviluppo.*

In particolare il comma 2.1 specifica che il dimensionamento complessivo delle volumetrie residenziali realizzabili fino al 31.12.2015 è definito in mc 615.744, dei quali 329.690 mc realizzabili negli ambiti territoriali disciplinati dalla parte a) del RU e 286.054 mc realizzabili negli ambiti territoriali disciplinati dalla parte b) del RU.

Inoltre il comma 3.1 definisce più esattamente che la parte a) del RU mantiene il suo valore senza limiti temporali e riguarda tessuti insediativi, interventi ed ambiti all'interno dei centri abitati disciplinati dalle specifiche disposizioni di cui ai Titoli V e VI ossia alla "Disciplina degli insediamenti esistenti" e alla "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi". Tutte le altre previsioni e i relativi vincoli espropriativi, all'interno della parte b) riguardano quindi tessuti insediativi, interventi ed ambiti all'esterno dei centri abitati disciplinati dalle specifiche disposizioni di cui ai Titoli V e VI.

Come esplicitamente definito nell'Art.157 "Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico residenziale e commerciale" delle NTA del RU, il dimensionamento residenziale dello stesso RU, realizzabile fino al 31.12.2015 , è definito al comma 2 nel suo valore complessivo e al comma 4 per le singole UTOE.

Come si evince dal parere relativo all'art.116 commi 4 e 8 delle NTA del RU, presentato dall'Arch.Marco Zaoli, estensore incaricato dal Comune di Campi Bisenzio delle NTA della Variante approvata con Delibera C.C. n.148 del 3.10.2012 "l'Art.116, contenuto nel Titolo V, disciplina gli interventi consentiti all'interno delle "Zone residenziali da consolidare (zone B)"ed il relativo dimensionamento. Da ciò deriva, senza ombra di dubbio, che tutti gli incrementi di volumetrie ad uso residenziale realizzabili in attuazione delle disposizioni dello stesso Art.116, sono da ritenersi contenuti nel dimensionamento complessivo del Regolamento Urbanistico".



Il Monitoraggio allo sviluppo edilizio condotto ai sensi dell'art.158 del RU dall'Ufficio Edilizia Privata al fine di assicurare la rispondenza ai limiti quantitativi di cui all'art.157, dimostra che alla data del 27 gennaio 2015 la quantità di volumetria residenziale utilizzata è pari a mc **301.196,25** nella Parte A, mentre nella parte B la quantità di volumi utilizzata è pari a 0, perciò la rimanenza dei Volumi pari a mc **286.054,00**. Quindi si può affermare che nel tempo rimanente pari a dodici mesi (al 31.12.2015) è disponibile ai fini residenziali una volumetria di mc **587.250,25**, con una diminuzione rispetto al volume indicato al comma 2.1 dell'art.157 del RU quindi pari a mc **28.494,75**. In allegato lo Schema dei monitoraggio volumi - art. 157 e 158 NTA -Interventi di nuova costruzione non soggetti a P.M.U., (volumetria ad uso residenziale zone B - interventi sopra 120 mc.) (art. 157 co. 7), dove si evidenzia il Monitoraggio dei volumi secondo le singole 8 UTOE.

Il Dimensionamento specificato nella "Relazione generale con Rapporto di Valutazione Integrata" e relative Tabelle ivi contenute, della Variante al RU adottata con Delibera C.C. n.28 del 10.01.2012 e approvata con Delibera C.C. n.148 del 3.10.2012, coincide con il dimensionamento di cui al citato Art.157 delle NTA.

L'art.116 "Zone residenziali da consolidare (Zona B)" stabilisce al comma 3 che nelle aree di completamento residenziale sono ammessi interventi di nuova edificazione o ampliamento delle costruzioni esistenti nei limiti:

- If mc/mq 0,8 per usi residenziali
- If mc/mq 0,2 per altri usi (specificati al comma 2)
- altezza max mt 13,50
- rapporto di copertura RC 50%
- rapporto di permeabilità 25%

Il comma 4 in parziale deroga a quanto specificato al comma 3, introduce la possibilità (sostanzialmente per i piccoli lotti) di fare nuovi volumi ad uso residenziale, sia relativi a nuove costruzioni che ad ampliamenti degli edifici esistenti, fino alla consistenza massima ammissibile di 682mc per ciascun lotto, considerato la sua consistenza catastale alla data del 2.12.2004 (data dell'adozione del RU), purchè il volume complessivo risultante sul lotto a seguito di tali interventi, non superi l'If mc/mq 2,00.

Oggi si registra una evidente diminuzione delle richieste nella parte B) del RU, quindi un minor utilizzo di nuove aree per le trasformazioni urbane (fuori dai centri abitati) ed essendo stata approvata la LR n.65/2014 efficace dal 27.11.2014, si sta acquisendo una cultura di minore consumo di suolo indicato fin dall'art.1; la nuova legge infatti stabilisce prioritario il "contrasto al consumo di suolo" il cui impegno è finalizzato al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente attraverso l'inserimento di una normativa specifica al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte. In base alle motivazioni su espresse ed avendo fino ad oggi gli uffici di edilizia privata interpretato (per prassi consolidata) il comma 4 equiparando la *massima consistenza volumetrica* nei lotti singoli come un "*bonus*" volumetrico pari a mc682 per ciascun lotto, si ritiene di dover modificare la norma in modo che sia meno equivoco il senso e adeguandosi così anche alla "*ratio*" della nuova legge sul governo del territorio. Infatti la tendenza più volte indicata nella nuova norma è quella di vietare il "nuovo consumo di suolo" nelle aree non urbanizzate o nelle cosiddette aree intercluse, a fronte di un sostanziale recupero dell'esistente e della sua rigenerazione. Di fatto quindi si tutela maggiormente la qualità urbana se si facilita la riqualificazione delle aree già urbanizzate ma in condizioni di degrado, piuttosto che andare ad utilizzare nuove aree esterne al perimetro dell'area urbanizzata.

Discende da ciò la scelta di rivedere il comma 4 dell'articolo 116 del RU, laddove si prevede un *bonus*



volumetrico pari ai mc 682 per ciascun lotto, sia per la nuova edificazione che per gli ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente, compreso la sostituzione edilizia equiparata alla ristrutturazione edilizia con l'art.30 della L.98/2013 (la legge modifica, semplificando, l'art. 3 lett.d) del DLgs n.380/2001<sup>1</sup>), purchè in base alla propria consistenza catastale al 2.12.2004 il volume complessivo che si genera sommando l'esistente al *bonus*, non sia superiore all'lf mc/mq 2,00.

Alla luce di quanto detto finora anche il comma 8 viene rivisto, limitando solo la ristrutturazione urbanistica (ossia togliendo la sostituzione edilizia, inserita ora nel comma 4) all'indice fondiario già indicato al comma 3, in quanto dovendo ristudiare interamente l'area attraverso un insieme sistematico di interventi edilizi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro mediante nuovo disegno dei lotti, nuova viabilità, nuove urbanizzazioni, nuovi isolati, si configura un intervento di maggior impatto sul tessuto urbano tale da dover quindi optare per un maggior controllo delle quantità volumetriche in gioco. In deroga a quanto detto al comma 3 e al comma 8 la sostituzione edilizia viene quindi rimandata ai casi del comma 4, eliminandola dai casi previsti nel comma 8, quale intervento edilizio del patrimonio edilizio esistente.

Per migliore comprensione del comma 8 si è deciso di eliminare la frase "*Fatti salvi i casi di cui al precedente comma 4*" e "*di sostituzione o*" in quanto genera confusione e fraintendimenti.

#### *deposito indagini geologico-idrauliche*

La variante, non prevedendo modifiche cartografiche ed essendo costituita esclusivamente da una modifica della normativa senza nuove previsioni di aumenti volumetrici all'interno del territorio ossia nelle cosiddette "Zone residenziali da consolidare", non necessita di nuove indagini. Si fa presente inoltre che non si modificano i parametri relativi a Indici volumetrici, nè di altezza, nè di rapporto di copertura. Si ritiene quindi che tale variante rientri nell'art.3 comma 4 lett. b) del Regolamento di attuazione dell'art.62 della LR n.1/2005, n.53/R del 25 ottobre 2011, ossia "varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici o varianti di mera trascrizione su basi cartografiche aggiornate" e lett. d) "varianti che non comportano cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità".

Il Responsabile del procedimento

Arch. Letizia Nieri

relazione\_illustrativa\_variante art.116



<sup>1</sup> d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

monitoraggio volumi residenziali - art. 157 e 158 NTA -

	ART. 157 COMMA 4 - NTA VICENTI: DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE AL 31/12/2015, DEFINITO DAL COMMA 2.1. E SUDDIVISO IN RAGIONE DELLA DIMENSIONE DELLE AREE EDIFICABILI NELLE SINGOLE UTOE				VOLUMI CONCESSIONATI PER INTERVENTO DIRETTO PARTE A	VOLUMI RESIDUI PARTE A	Valori residui in percentuale	incremento abitanti (*)	VOLUMI CONCESSIONATI PER INTERVENTI SOGGETTIVA PIANO ATTUATIVO - PARTE B	VOLUMI RESIDUI PARTE B
	TOTALE VOLUMI RESIDENZIALI	TOTALE VOLUMI RESIDENZIALI PARTE A (Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti)	TOTALE VOLUMI RESIDENZIALI PARTE B (Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio)	max superamento concesso per UTOE 12% sul valore massimo						
UTOE 1 - Il Rosi	1.772,00	1.772,00	0,00	1.984,64	13,17	1.733,83				9,06
UTOE 2 - Zona Nord Produttiva (*)	343,00	343,00	0,00	384,16	0,00	343,00				9,06
UTOE 3 - Zona Parchi e centro storico di Capalle (**)	1.150,00	1.150,00	0,00	1.288,00	0,00	1.130,00				0,00
UTOE 4 - Territorio in destra Bisenzio	284.164,00	69.805,00	194.359,00	295.863,68	928,59	68.876,41				194.359,00
UOTE 5 - Capoluogo in sinistra Bisenzio	161.359,00	108.091,00	53.268,00	180.722,08	681,12	167.409,98				53.268,00
UTOE 6 - Territorio sulla ex statale pislotese in dx Bisenzio	54.284,00	48.882,00	5.402,00	60.798,08	26.601,87	22.296,13				5.402,00
UTOE 7 - San Piero a Ponti - San Giusto	64.968,00	35.196,00	29.772,00	72.764,16	270,00	34.806,00				29.772,00
UTOE 8 - San Donnino	67.705,00	64.452,00	3.253,00	75.829,60	0,00	64.452,00				3.253,00
<b>Totali =</b>	<b>615.745,00</b>	<b>329.691,00</b>	<b>286.054,00</b>		<b>28.494,75</b>	<b>301.198,25</b>			<b>0,00</b>	<b>286.054,00</b>

■ Marco Zaoli\_Architetto ■  
Docente in Progettazione Urbanistica  
Facoltà di Architettura - Università di Ferrara  
Membro effettivo Istituto Nazionale Urbanistica

Prot. 01\_12 del 10 dicembre 2014

11 DIC. 2014

69461

Comune di Campi Bisenzio  
Piazza Dante, 36  
50013 Campi Bisenzio (FI)

Alla cortese attenzione di

Arch. Letizia Nieri  
Direttore Settore  
Pianificazione del Territorio

E, p.c.

Assessore all'Urbanistica  
Avv. Stefano Salvi

**Oggetto:** Parere su art. 116 commi 4 e 8 delle NTA del RU

Gent.ma Arch. Letizia Nieri,

in risposta alla Raccomandata AR prot.n. 67654 del 1 dicembre 2014 avente oggetto "Richiesta parere art. 116 commi 4 e 8", da me ricevuta in data 9 dicembre 2014, fornisco il seguente parere di interpretazione di dette disposizioni normative del Regolamento Urbanistico.

Premessa

I commi 4 e 8 dell'Art. 116 della vigente versione delle NTA del Regolamento Urbanistico, adottata con delibera C.C. n.28 del 10/01/2012 e approvata con delibera C.C. n. 148 del 03/10/2012, derivano direttamente, rispettivamente, dai commi 4 e 9 dell'Art. 116 della previgente versione delle NTA del RU.

La conferma della validità di tali disposizioni normative è stata dettata dalla precisa volontà dell'Amministrazione Comunale di mantenere le specifiche possibilità di intervento e facoltà ivi previste e i relativi indici edificatori.

Si tratta, per quanto riguarda le disposizioni di cui al comma 4 di una specifica deroga all'indice di fabbricabilità IF per usi residenziali (previsto nella generalità dei casi per le zone B al comma 3), mentre per quanto attiene alle disposizioni di cui al comma 8, della possibilità di conservare, anche in caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, le volumetrie esistenti realizzate in applicazione del comma 4 (quindi sempre applicando la deroga all'indice di fabbricabilità IF per usi residenziali di cui al comma 3).

■ Marco Zaoli\_Architetto ■  
Docente in Progettazione Urbanistica  
Facoltà di Architettura - Università di Ferrara  
Membro effettivo Istituto Nazionale Urbanistica

#### Parere sul comma 4 dell'Art. 116

Come già accennato, il comma 4 dell'Art. 116 della vigente versione delle NTA del Regolamento Urbanistico, adottata con delibera C.C. n.28 del 10/01/2012 e approvata con delibera C.C. n. 148 del 03/10/2012, contiene una deroga all'indice di fabbricabilità IF per gli usi residenziali di 0,8 mc/mq previsto per le "Zone residenziali da consolidare (zona B)" al comma 3 del medesimo articolo, che consente – in caso di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti – di raggiungere una consistenza complessiva di mc. 682 per ciascun lotto, nella situazione catastale presente alla data del 2/12/2004, all'interno del limite massimo dell'indice di fabbricabilità fondiaria IF di 2,00 mc/mq.

La deroga di cui al comma 4 dell'Art. 116 costituisce una possibilità di intervento sul singolo lotto alternativa a quanto previsto ordinariamente dal comma 3 del medesimo articolo.

Per quanto attiene alla interpretazione dell'espressione "sono ammessi fino alla consistenza complessiva di mc. 682 per ciascun lotto", cioè se i mc. 682 riguardino la misura consentita - all'interno dell'indice IF massimo di 2,00 mc/mq - di nuova edificazione o di ampliamento, indipendentemente o meno dalla volumetria residenziale già presente sullo specifico lotto di intervento, il sottoscritto ritiene che essendo la normativa in discorso la conservazione di una disposizione previgente, sia da mantenersi la prassi procedurale ed amministrativa consolidata negli atti abilitativi già rilasciati in casistiche analoghe.

A tal riguardo è utile specificare che, a seguito di ricerca d'archivio – a detta degli uffici comunali competenti – è risultato che la prassi consolidata adottata precedentemente in presenza di volumi esistenti sul lotto è stata di poter conteggiare i mc. 682 in aggiunta alla volumetria preesistente.

#### Parere sul comma 8 dell'Art. 116

Il comma 8 dell'Art. 116 della vigente versione delle NTA del Regolamento Urbanistico, fa espressamente salvi i casi di cui al comma 4 del medesimo articolo, nel caso di successivi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.

La locuzione "fatti salvi i casi di cui al precedente comma 4" riguarda non la facoltà di applicare le disposizioni di cui al comma 4 (facoltà già prevista con tale comma e quindi di richiamo superfluo in un comma che tratta una modalità di intervento diversa), bensì la possibilità di fare salve le configurazioni edilizie risultanti da interventi realizzati in applicazione del più volte citato comma 4 dell'Art. 116.

In tali casi fatti salvi, quindi, l'indice IF massimo ammesso a seguito degli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica non è quello previsto generalmente al comma 3, ma quello specificamente fatto salvo e previsto dal comma 4, cioè un indice di fabbricabilità fondiaria IF per usi residenziali di 2,00 mc/mq.

Sulla possibilità di unire all'interno di un unico provvedimento amministrativo le disposizioni normative di cui al comma 4 e di cui al comma 8 dell'Art.116, anche in questo caso il sottoscritto ritiene che si debba applicare la prassi procedurale utilizzata da parte dell'amministrazione comunale

■ Marco Zaoli \_Architetto ■  
Docente in Progettazione Urbanistica  
Facoltà di Architettura - Università di Ferrara  
Membro effettivo Istituto Nazionale Urbanistica

in altri casi in cui si possano applicare sul medesimo lotto di intervento, successivamente, diverse disposizioni normative.

Parere sulle "Comunicazioni" dell'Arch. Pietro Pasquale Felice in relazione alla nota 25.09.2013/n.54793 di prot. a firma dell'Arch. Antonio Mathieu

La nota a firma dell'Arch. Pietro Pasquale Felice in data 9 ottobre 2013 prot. 58022 in risposta alla nota 25.09.2013/n.54793 di prot. a firma dell'Arch. Antonio Mathieu, riguarda uno specifico progetto di cui alla pratica edilizia presentata in data 16.12.2011 e registrata con n. 84728 di prot., della quale il sottoscritto non dispone copia, come non dispone copia della precitata nota 25.09.2013/n.54793 di prot. a firma dell'Arch. Antonio Mathieu.

Risulta quindi impossibile fornire parere riferendosi specificamente a tale progetto.

Per quanto consta invece - in termini generali - l'interpretazione fornita dall'Arch. Pietro Pasquale Felice nella precitata nota prot. 58022 del 9 ottobre 2013 sull'applicazione dei commi 4 e 8 dell'Art. 116 delle NTA del Regolamento Urbanistico, pare di poter concordare con quanto da egli affermato riguardo ai contenuti di tali disposizioni normative.

Parere sul dimensionamento del R.U.C. in relazione alle volumetrie previste nelle varie UTOE

Come espressamente specificato nell'Art. 157 " Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico residenziale e commerciale" delle NTA del Regolamento Urbanistico, il dimensionamento residenziale dello stesso RU, realizzabile fino al 31/12/2015, è definito al comma 2 nel suo valore complessivo e per le singole UTOE al comma 4.

Il dimensionamento specificato nella "Relazione generale con Rapporto di Valutazione Integrata" - e relative tabelle ivi contenute - della variante al RU da me redatta, adottata con delibera C.C. n.28 del 10/01/2012 e approvata con delibera C.C. n. 148 del 03/10/2012, coincide con il dimensionamento di cui al citato Art. 157 delle NTA.

D'altra parte il comma 3, punto 3.1 dello stesso Art. 157 specifica che il Regolamento Urbanistico ha valore "ai fini del presente articolo", cioè ai fini del suo dimensionamento, "all'interno dei centri abitati, tessuti insediativi, interventi ed ambiti disciplinati dalle specifiche disposizioni di cui ai precedenti Titoli V e VI, alle quali si rimanda per la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e delle procedure di attuazione". In tal senso l'Art. 116, contenuto nel Titolo V, disciplina gli interventi consentiti all'interno delle "Zone residenziali da consolidare (zona B)" ed il relativo dimensionamento. Da ciò deriva, senza ombra di dubbio, che tutti gli incrementi di volumetrie ad uso residenziale realizzabili in attuazione delle disposizioni dello stesso Art. 116 sono da ritenersi contenuti nel dimensionamento complessivo del Regolamento Urbanistico.

Giova poi rammentare come l'Art. 158 "Monitoraggio dello sviluppo edilizio" delle stesse NTA contenga disposizioni utili a garantire il monitoraggio degli interventi assentiti da parte dei competenti Uffici Comunali e che ai sensi di tale articolo, UTOE per UTOE, le istanze eccedenti

■ Marco Zaoli\_Architetto ■  
Docente in Progettazione Urbanistica  
Facoltà di Architettura - Università di Ferrara  
Membro effettivo Istituto Nazionale Urbanistica

debbano essere sospese fino a quando la loro consistenza non risulti ammessa secondo i criteri di cui all'Art.157. Da tale disposizione consegue, quindi, che il dimensionamento del RU, complessivamente e per ogni singola UTOE, non possa in ogni caso essere superato.

Rimango a disposizione per ogni eventuale ulteriore precisazione in merito a quanto esposto e colgo l'occasione per formulare i migliori saluti.

Arch. Marco Zaoli

