

INDICE

Premessa	2
1. Il quadro conoscitivo	4
1.1. Il rilievo delle aree urbanizzate e degli aggregati	4
1.2. Il censimento delle barriere architettoniche	6
1.3. La schedatura degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio e la ricognizione degli altri edifici di antico impianto	6
2. Linee di indirizzo ed obiettivi generali.....	7
2.1. Tutela delle risorse del territorio	8
2.2. Gestione degli insediamenti esistenti	9
2.3. Trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio	18
3. Dimensionamento del Ru	21
3.1. Residenza.....	21
3.2. turistico ricettivo.....	23
3.3. Produzione.....	24
3.4. Standard urbanistici.....	24
4. Il Regolamento Urbanistico: istruzioni per l'uso.....	26

Premessa

La presente relazione illustra i principali contenuti del Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fibocchi.

Esso si compone di quattro parti principali. Nella prima, “il quadro conoscitivo”, si illustrano le modalità con le quali si sono raccolte una serie di informazioni relative alle aree urbanizzate ed agli edifici del territorio aperto, oltre a quelle riferite al livello di accessibilità rilevato nei maggiori edifici di interesse collettivo.

Nella seconda parte, “linee di indirizzo ed obiettivi generali”, sono esposte le principali tematiche affrontate dal Regolamento Urbanistico: la definizione delle regole per la gestione del territorio aperto, l’individuazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e la disciplina delle trasformazioni nel territorio urbano.

Nella terza parte, “dimensionamento del Ru” è commentato l’allegato C4C alle Norme Tecniche di Attuazione, cioè il quadro previsionale strategico per il quinquennio di valenza del Regolamento, suddiviso nelle principali destinazioni d’uso, mentre una parte del capitolo è dedicata alla verifica degli standard urbanistici.

La quarta parte “il Regolamento Urbanistico: istruzioni per l’uso” fornisce le indicazioni per una corretta lettura degli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, cioè delle tavole “*Usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione*” e del significato e valore prescrittivo dei segni grafici e delle sigle in esse contenuti.

1. Il quadro conoscitivo

1.1. Il rilievo delle aree urbanizzate e degli aggregati

Prima del lavoro di messa a punto del Regolamento Urbanistico è stato effettuato il rilievo delle aree urbanizzate e degli aggregati iniziato già nella fase di stesura del Piano Strutturale: questa operazione si basa sull'osservazione puntuale del territorio e sull'annotazione, in una sorta di block notes, di una serie di informazioni non sempre direttamente rilevabili dalla cartografia tecnica regionale. Queste informazioni si riferiscono sia all'edificato (numero di piani, destinazioni d'uso prevalenti, accessi...) sia agli spazi aperti ed a quelli di pertinenza - di uso individuale o collettivo, pubblico o privato - (uso, trattamento del suolo e pavimentazione, colture ed orditure, elementi vegetazionali, manufatti...), parcheggio e percorsi. Nello stesso tempo viene effettuato un rilievo fotografico che fornisce ulteriori livelli di conoscenza e testimonianza non soltanto per quanto riguarda il contesto generale ma anche degli elementi architettonici e decorativi ricorrenti. Nella redazione di un piano urbanistico di dettaglio i sopralluoghi ed il rilievo "sul campo" così fatti costituiscono uno dei principali strumenti di analisi e di supporto al progetto.



1.2. Il censimento delle barriere architettoniche

Un ulteriore livello di approfondimento, riguardante in modo prevalente i contesti urbani o comunque i centri abitati, è quello della raccolta di dati e notizie che devono confluire nel censimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche quale elemento indispensabile alla definizione della proposta di “programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche”, parte integrante del Regolamento Urbanistico così come richiesto dalla legge urbanistica regionale.

I luoghi di interesse collettivo e gli interventi per garantire un’adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città costituiscono il complemento del progetto di piano che persegue innanzitutto la riqualificazione degli spazi di uso pubblico ed il loro potenziamento, sia in termini quantitativi che qualitativi, anche attraverso l’individuazione di operazioni che “mettano in rete” i singoli elementi, attrezzature, piazze, giardini e campi di gioco.

Nello specifico allegato al Quadro Conoscitivo QC.B “Censimento delle barriere architettoniche nelle aree urbane e nel centro antico: relazione e schede” sono esposti in modo più dettagliato i criteri e le metodologie seguiti; in sostanza sono stati censiti gli edifici con funzioni sociali-scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive, gli edifici sedi di riunioni o spettacoli compresi i circoli privati, gli edifici di culto, gli edifici destinati ad attività ricettive ed alla ristorazione, gli edifici sedi di esercizi commerciali, gli edifici sedi di attività artigianali di servizio, gli edifici aperti al pubblico legati all’attività dei trasporti, le strutture private quali banche e sedi dei partiti politici; le strutture censite sono complessivamente 27.

1.3. La schedatura degli edifici specialistici, delle ville e dell’edilizia rurale di pregio e la ricognizione degli altri edifici di antico impianto

Una parte molto importante del quadro conoscitivo è riservata allo studio approfondito degli edifici di antica formazione diffusi in ambito rurale o riferibili ai centri urbani minori come quello di Gello Biscardo.

La ricognizione del patrimonio edilizio è stata effettuata in maniera dettagliata organizzando i dati in schede in grado di fornire una conoscenza quanto più possibile esaustiva sulla natura dei manufatti, sul loro stato di conservazione e, più in generale, sulle caratteristiche insediative dei complessi presi in esame.

Per il lavoro di schedatura sono stati svolti sopralluoghi specifici ed approfonditi da squadre di rilevatori. Il rilievo è rappresentato in 96 schede di dettaglio dei del patrimonio edilizio di antico impianto di pregio e di 27 schede sintetiche per gli altri edifici di antico impianto non di pregio.

Questo rilievo è parte integrante del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale approvato ed è stato tradotto in schede normative dal Regolamento Urbanistico.

L'allegato C4A: edifici specialistici, ville, edilizia rurale di pregio e centri antichi ed aggregati: "schede normative" riporta 96 schede norma le quali contengono indicazioni di dettaglio in merito agli interventi che il Regolamento Urbanistico ha definito ammissibili per ciascuno edificio facente parte del contesto analizzato dalla scheda stessa. Vi sono inoltre anche alcune prescrizioni e indicazioni di carattere generale relative agli spazi aperti ed all'intero ambito di pertinenza.

2. Linee di indirizzo ed obiettivi generali

Le indicazioni dettagliate fornite attraverso la cartografia in scala 1:2.000 e dal rilievo sul campo permettono una più precisa definizione delle aree indicate dal Piano Strutturale, in modo che le perimetrazioni siano completamente verificate rispetto allo stato di fatto del territorio.

Si tratta in parte di un lavoro di trasposizione per adeguare la "zonizzazione" al passaggio di scala e quindi alla maggiore densità di segni cartografici; i criteri adottati sono costituiti dalla congruenza con la cartografia di base ed il riferimento agli elementi fisici rappresentabili del territorio.

Come nel Piano Strutturale, anche nel Regolamento Urbanistico l'individuazione di sistemi e sottosistemi allude a ruoli e caratteri prevalenti esistenti oppure da potenziare o incentivare nei differenti contesti della città, intesi come parti dotate di identità e di forma, non frammenti semplicemente accostati fra loro. Due aspetti dunque devono essere evidenziati: la natura progettuale della definizione dei sistemi e la prevalenza come criterio di individuazione delle singole parti, ad esempio prevalenza di determinate caratteristiche morfologiche o di un insieme di usi specifici.

Questo assume maggiore importanza in quanto nel Regolamento Urbanistico i sistemi vengono articolati più dettagliatamente in modo da individuare meglio i differenti contesti, sia per quanto riguarda il ruolo e la "vocazione" funzionale, sia

per quanto riguarda le loro caratteristiche costitutive (i principi insediativi, le tipologie prevalenti, gli elementi degli spazi aperti e le loro disposizioni, ...), le une e le altre in stretto rapporto di correlazione, e di conseguenza la disciplina degli interventi su ciascuna parte.

Il Regolamento Urbanistico affronta la gestione del territorio suddivisa in tre principali tematiche: la definizione delle regole atte alla tutela delle risorse del territorio ed al loro corretto utilizzo; la gestione degli insediamenti esistenti in ambito urbano ed extraurbano; la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

2.1. Tutela delle risorse del territorio

In relazione alla tutela delle risorse naturali il Regolamento Urbanistico prescrive azioni che debbono essere svolte sia dai soggetti pubblici che da quelli privati in occasione di ogni intervento di modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto. In particolare si forniscono indicazioni in merito a canalizzazioni agricole, viabilità rurale, recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni, opere di sbancamento, scavi e rinterri, costruzioni interrato, elementi arborei isolati, filari e siepi, vegetazione ripariale.

Le invarianti strutturali e le tutele strategiche definite dal Piano Strutturale trovano nel Regolamento Urbanistico una loro collocazione e definizione specifica. In particolare sono disciplinate dal RU le aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati e delle ville, le aree terrazzate ed i ciglionamenti, i boschi e le praterie naturali, le aree di interesse ambientale, i geotopi, i tipi e le varianti del paesaggio agrario, la tessitura agraria, le aree instabili, i siti contaminati e la viabilità storica.

In attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile il Regolamento Urbanistico detta norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica, in relazione alla compatibilità ambientale e paesaggistica, all'eco-efficienza energetica, al comfort abitativo ed alla salvaguardia della salute dei cittadini. Promuove inoltre la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del PIER e assicura che il loro inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori

paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano. In relazione a tale assunto nel territorio comunale di Castiglion Fibocchi è previsto il divieto di installare impianti di produzione di energia dal vento (impianti eolici) ad eccezione dei piccoli generatori eolici ad asse verticale.

Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile è applicata una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, mentre negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia la superficie utile lorda (SUL) esistente potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10% nel caso in cui vengano adottate tecniche e materiali capaci di raggiungere gli obiettivi di qualità edilizia e urbanistica e di sostenibilità ambientale.

Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia sono comunque resi obbligatori l'installazione di pannelli fotovoltaici di potenza non inferiore a 1 kWp per ciascuna unità abitativa, l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuale e la predisposizione di idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei terreni o altri usi compatibili.

Sono infine previste norme generali per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, del consumo idrico e per il corretto smaltimento delle acque reflue e misure di limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico.

2.2. Gestione degli insediamenti esistenti

La disciplina degli insediamenti esistenti verte sostanzialmente sulla lettura ed organizzazione del territorio in sistemi, sottosistemi ed ambiti. Con i sistemi funzionali il Regolamento Urbanistico, in sintonia con il Piano Strutturale individua e stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse la corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente.

I sistemi individuati nel territorio del Comune di Castiglion Fibocchi sono: il sistema dei luoghi centrali, quello della residenza e della produzione che assieme

costituiscono il sistema insediativo; il sistema ambientale riguardante prevalentemente il territorio aperto ed il sistema della mobilità.

La definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente si è basata sullo studio dei caratteri tipologici ed aggregativi del territorio urbanizzato, nell'ambito della classificazione dei tessuti insediativi in sottosistemi funzionali.

Tale operazione è stata impostata nella prospettiva di fornire una classificazione delle aree urbane significativa dal punto di vista urbanistico ed in grado di rappresentare una sorta di griglia di riferimento di base non solo per la disciplina delle destinazioni d'uso ma anche per quella degli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ad ogni sottosistema corrisponde infatti una categoria di intervento che rappresenta il livello ed il tipo di trasformazione che può essere attuato su quell'area.

Sottosistema R1 - i nuclei antichi

Corrisponde agli isolati che appartengono alla città antica del capoluogo dove esiste una certa presenza del terziario - in particolare commercio - nelle parti a diretto contatto con gli spazi pubblici, soprattutto lungo alcuni percorsi particolarmente frequentati, ed al nucleo antico di Gello Biscardo: in entrambi i contesti gli elementi salienti riconosciuti sono l'impianto di antica formazione dell'insediamento e la "vocazione" alla compresenza di più attività, oltre alla funzione residenziale.

In tali contesti è consentito il solo *intervento di ristrutturazione edilizia di tipo limitato*, mentre le funzioni consentite, oltre alla *residenza*, sono le *attività commerciali*, le *attività turistico ricettive*, quelle *direzionali* ed i *servizi e le attrezzature di uso pubblico*.

Sottosistema R2 - tessuti misti

Sono aree connotate da una mescolanza funzionale dove la vicinanza della viabilità principale rappresenta un forte attrattore per attività soprattutto di tipo commerciale; in alcuni casi ciò ha dato luogo a tipologie ibride specifiche con compresenza di residenza ed altre attività.

In tali contesti si ritrovano sia tipologie riferibili alla casa isolata su lotto sia a edifici plurifamiliari a blocco o di tipo lineare. Le categorie di intervento assegnate sono, oltre la *ristrutturazione edilizia*, anche la *sostituzione edilizia* e la *ristrutturazione urbanistica*.

In ogni caso la principale caratteristica è rappresentata dalla presenza al piano terra di attività commerciali. Oltre alla funzione *residenziale* che costituisce comunque la funzione principale, sono consentite le *attività commerciali* limitate agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, le *attività turistico ricettive* (alberghi, residenze turistico alberghiere e residence), le *attività direzionali* ed i *servizi e le attrezzature di uso pubblico*.

Sottosistema R3 - tessuti residenziali recenti

Sono aree residenziali esito dello sviluppo urbano novecentesco e di interventi di completamento e densificazione del tessuto urbanizzato, formate principalmente da lottizzazioni costituite da villette o palazzine e connotate dunque da spazi quasi totalmente privatizzati.

Sono costituiti prevalentemente da tessuti a impianto non unitario puntiforme regolare; essi si sviluppano generalmente lungo strade secondarie di servizio ai quartieri e sono caratterizzati da una suddivisione più o meno regolare del territorio in lotti singoli. La tipologia insediativa di questo tessuto è quella della casa isolata su lotto con edifici uni/bifamiliari con spazi verdi privati circostanti.

Le categorie di intervento assegnate sono oltre la *ristrutturazione edilizia* anche la *sostituzione edilizia* e la *ristrutturazione urbanistica*. Si consentono inoltre *addizioni volumetriche "una tantum"* fino ad un massimo incremento del **25%** della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente.

Caratterizzati dalla quasi esclusiva presenza della funzione *residenziale* in tali contesti sono comunque consentite anche le *attività commerciali* limitate agli esercizi di vicinato, le *attività turistico ricettive* (alberghi, residenze turistico alberghiere e residence), le *attività direzionali* ed i *servizi e le attrezzature di uso pubblico*.

Sottosistema R4 - i quartieri unitari

Comprende zone occupate prevalentemente dagli insediamenti esito di progetti unitari, di epoca comunque recente (a partire dagli anni '60), in particolare quelli di iniziativa pubblica, ai quali si sono aggiunti successivamente interventi di iniziativa privata, ed il quartiere di Sant'Agata; tali insediamenti interessano sostanzialmente il quadrante nord-ovest del capoluogo, dove sono in corso e/o previsti anche nuovi interventi con analoghe caratteristiche. Si tratta in generale di insediamenti dove la presenza di aree verdi nelle pertinenze e negli spazi aperti collettivi è rilevante.

Si tratta prevalentemente di tessuti a impianto unitario formalmente omogeneo pianificati e realizzati in seguito ad un disegno complessivo dell'area che ha considerato la collocazione degli edifici sul territorio, gli accessi e gli spazi aperti circostanti. Alcuni di questi risultano formalmente omogenei in quanto presentano un utilizzo dei materiali ed un disegno dei prospetti unitario per cui si ritiene siano stati realizzati in seguito ad un unico e complessivo progetto architettonico.

Le categorie di intervento assegnate sono la ***ristrutturazione edilizia*** e la ***ristrutturazione urbanistica*** poiché si ritiene importante mantenere in tali situazioni il carattere di unitarietà dato sia dal disegno urbanistico che dal quello architettonico. Si consentono inoltre ***addizioni volumetriche "una tantum"*** fino ad un massimo incremento del **35%** della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente. Questi ultimi interventi dovranno rispettare i caratteri principali del tessuto insediativo nel quale si collocano senza alterarne l'eventuale unitarietà di forme e materiali.

Nel sottosistema R4 oltre alla ***residenza*** sono consentite le ***attività commerciali*** limitate agli esercizi di vicinato, le ***attività direzionali*** ed ***i servizi e le attrezzature di uso pubblico***.

In sostanza a ciascun sottosistema è attribuita una categoria di intervento che "limita" gli interventi ammessi a quelli compatibili con le caratteristiche di quegli spazi e dà indicazioni specifiche ad essi pertinenti; rispetto a questa disciplina di carattere generale sono ulteriormente distinti quegli oggetti - edificati e non - emergenti in conseguenza del loro particolare valore e per i quali il Regolamento Urbanistico dispone interventi specifici che ne tutelano maggiormente i caratteri e che quindi, rispetto alla disciplina generale, costituiscono ***"norma di eccezione"***.

Oltre al sistema della residenza sono inclusi nel sistema insediativo anche quello ***produttivo*** e quello dei ***luoghi centrali***.

Il ***sistema produttivo*** è articolato in tre sottosistemi.

Nel ***sottosistema P1 Capisaldi della produzione***, per il quale oltre alla funzione principale sono ammesse anche le ***attività commerciali all'ingrosso e depositi***, ***i servizi e le attrezzature di uso pubblico***. In tali aree sono consentiti gli interventi di ***ristrutturazione e sostituzione edilizia***, la ***ristrutturazione urbanistica*** e le ***addizioni volumetriche*** fino ad un rapporto di copertura massimo sul lotto ***"Rc" = 50%***.

Nel *sottosistema P2 aree produttive a carattere artigianale e misto*, oltre alla funzione principale sono ammesse anche le *attività commerciali* comprese quelle all'*ingrosso ed i depositi*, le *attività direzionali ed i servizi e le attrezzature di uso pubblico*. In tali aree sono consentiti gli interventi di *ristrutturazione e sostituzione edilizia*, la *ristrutturazione urbanistica* e le *addizioni volumetriche* fino ad un rapporto di copertura massimo sul lotto "*Rc*" = 40%.

Nel *sottosistema P3 aree specializzate delle attrezzature tecnologiche e stoccaggio* la destinazione d'uso ammessa è quella di *stoccaggio di rifiuti urbani ed assimilati*. In tali aree sono consentiti i soli interventi di *manutenzione ordinaria e straordinaria*.

Il *sistema dei luoghi centrali* prevede il solo *sottosistema L1 luoghi centrali di interesse comunale*. In esso sono consentite le *attività commerciali e direzionali*, le attività *turistico ricettive* e la *residenza* nel caso in cui risulti integrata ai *servizi ed alle attrezzature di uso pubblico* o quando riferita ad abitazioni realizzate con finalità sociali. Nel sottosistema L1 gli interventi consentiti sono la *ristrutturazione* e la *sostituzione edilizia*. Per gli edifici e gli spazi aperti con destinazione d'uso esclusiva a servizi ed attrezzature di uso pubblico il Regolamento Urbanistico ammette tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte, compresi quelli di addizione funzionale e volumetrica e di sostituzione edilizia.

Il *territorio aperto* è identificabile con il *Sistema Ambientale*, anch'esso articolato in sottosistemi. Fanno parte del sistema ambientale le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza ed i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale. Per tali contesti il Regolamento Urbanistico promuove il corretto utilizzo dei grandi spazi aperti, incoraggiando operazioni di riqualificazione volte al mantenimento ed alla ricostituzione di ecosistemi naturali all'interno ed all'esterno del tessuto urbanizzato attraverso norme volte ad incrementare l'utilizzo di materiali vegetali naturali, nelle loro differenti composizioni, funzioni e tipologie, alla valorizzazione delle risorse del territorio ed anche al recupero delle aree degradate (che dovranno essere sottoposte ad interventi di rinaturalizzazione) comprese quelle agricole da tutelare, potenziare o riconvertire.

Il sistema ambientale si articola nei seguenti sottosistemi ed ambiti:

- **V1: Riserva di naturalità:** aree collinari e montane caratterizzate da continuità vegetazionale ed idrogeomorfologica; ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascoli e seminativi interclusi nelle aree boscate, definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata naturalità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio.

- **V2: Fascia di filtro e della biodiversità** all'interno del quale si individua l'ambito di Gello Biscardo (V2.1): sottosistema articolato e composito che denota un elevato livello di biodiversità negli aspetti climatici, vegetazionali e faunistici; si tratta di aree che svolgono un ruolo di stabilizzazione del rapporto tra contesti dotati di elevata naturalità (riserve di naturalità) ed ambiti antropizzati da riequilibrare; esse sono costituite prevalentemente da aree agricole pedecollinari, consolidate nell'uso e nei caratteri.

- **V3: Corridoi e connessioni fluviali:** si configura come componente essenziale della rete ecologica del territorio sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per la indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le riserve di naturalità le aree agricole, gli spazi verdi urbani); è costituito da elementi ed aree tra le più sensibili dal punto di vista idrologico ed ambientale, di elevata naturalità, prevalentemente boscate, organizzate sui corridoi fluviali e sulle connessioni degli affluenti.

- **V4: Area naturalistica delle Balze:** è strutturato da un insieme di spazi verdi territoriali, comprendenti parti di territorio agricolo, aree boscate ed ambiti fluviali, connotati dalla permanenza dei caratteri storici dei luoghi e dei loro usi e dalla qualità delle presenze vegetazionali nei quali è possibile, compatibilmente con i caratteri fisico-ambientali e storici e con gli usi esistenti, svolgere anche attività di tempo libero.

- **V5: Aree agricole coltivate,** all'interno del quale si individua l'ambito dei pianalti (V5.1): sono composte in particolare da aree agricole prevalentemente coltivate con assetti tradizionali a seminativi in aree non irrigue con presenza di vigneti o oliveti, colture tradizionali organizzate su estesi appoderamenti.

- **V6: Caposaldo del verde urbano:** si configura come parte qualificata della rete ecologica urbana-territoriale, di continuità tra il territorio aperto e le aree urbanizzate: essa è funzionale al riequilibrio dell'ecosistema urbano e per creare una base di luoghi verdi e di attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

Per i sottosistemi V1, V2, V4 e V5 sono ammesse tutte le funzioni che il Regolamento Urbanistico ha individuato come complementari e secondarie rispetto a quella agricola principale e cioè: i **servizi e le attrezzature di uso pubblico** compresi gli **spazi scoperti di uso pubblico**, gli **spazi scoperti di uso privato**, la **residenza**, le **attività commerciali** (limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, i laboratori artistici e le botteghe artigiane e gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 100 mq. e limitatamente al settore merceologico alimentare), le **attività turistico ricettive**, le **attività direzionali**, mentre sono considerate funzioni incompatibili con il sistema ambientale sia le attività industriali e artigianali e le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi. In tali sottosistemi **non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli e gli impianti per la zootecnia industrializzata**, quando le dimensioni degli impianti non sono commisurati alla capacità produttiva del fondo agricolo e le attività florovivaistiche sono consentite solo se prevedono la coltivazione delle specie vegetali tipiche dell'area di riferimento.

Per il **Sottosistema V3 è ammessa la sola funzione agricola** e gli spazi scoperti di uso pubblico. In tale sottosistema non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata e attività orto florovivaistiche.

Per il **sottosistema V6 sono ammessi oltre alla funzione agricola i servizi e le attrezzature di uso pubblico** compresi gli **spazi scoperti di uso pubblico**, gli **spazi scoperti di uso privato**, le **attività commerciali** limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle altre destinazioni considerate ad essi compatibili e le attività turistico ricettive. Non è consentita la realizzazione di impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata e attività orto florovivaistiche

Sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto gli interventi ammissibili sono diversificati in relazione alla loro destinazione d'uso. Per quelli con **destinazione d'uso agricola** sono ammessi gli interventi di **restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasferimento volumetrico, sostituzione edilizia e addizione volumetrica "una tantum"**. Per quelli con **destinazione d'uso non agricola** sono ammessi gli **interventi di restauro e**

risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia su sedime di pertinenza.

Per i ***grandi manufatti*** di dimensioni complessivamente superiori a mq. 250 di Superficie Utile Lorda diversi da quelli definiti come edifici e/o manufatti incongrui (cioè le tettoie e i manufatti costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia) il Regolamento Urbanistico consente interventi di ***ristrutturazione e/o sostituzione edilizia*** per il loro riutilizzo anche con funzioni diverse da quelle originarie, solo se questi risultano inseriti in contesti dove siano già presenti edifici e strutture ad uso residenziale o ricettivo. Tale tipo di intervento, rappresentando spesso una operazione che presenta problematiche connesse al corretto inserimento ambientale e soprattutto al mantenimento del corretto equilibrio dimensionale e figurativo del contesto, presenta ulteriori limitazioni e prescrizioni. L'intervento di ristrutturazione edilizia infatti dovrà prevedere la ***demolizione senza ricostruzione di almeno il 50% della Superficie Utile Lorda preesistente*** mentre quello di sostituzione edilizia è limitato alla ***ricostruzione di non più del 50% della Superficie Utile Lorda preesistente***. Il numero delle nuove unità immobiliari inoltre non potrà essere superiore al 30/40% delle unità immobiliari presenti nel contesto di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico infine detta ulteriori prescrizioni e indirizzi da seguire nella definizione architettonica degli interventi che riguardano in particolare forma, materiali, sistemazioni esterne ed accessori.

Per quanto riguarda la disciplina delle trasformazioni conseguenti l'attività agricola vera e propria, il Regolamento Urbanistico suddivide il territorio rurale in base ai possibili ***livelli di trasformabilità***, in armonia con quanto stabilito dal Titolo VIII del Piano Strutturale. Tali suddivisione prevede il riconoscimento dei seguenti contesti:

- aree di conservazione (sigla "Ac")
- zone agricole di mantenimento e consolidamento (sigla "Amc")
- zone agricole di trasformazione limitata di primo livello (sigla "Atl1")
- zone agricole di trasformazione limitata di secondo livello (sigla "Atl2")
- zone agricole di trasformazione limitata di terzo livello (sigla "Atl3")

Le **aree di conservazione Ac** corrispondono alle parti di territorio caratterizzate dal massimo pregio ecologico, ambientale, paesaggistico e storico e dalla irrinunciabile rilevanza per la difesa del suolo; esse racchiudono le praterie naturali, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, le zone di fondovalle stretto, le aree di interesse ambientale ed i geotopi di valore monumentale. **In tali contesti non sono consentiti di norma interventi di sostituzione edilizia, addizione volumetrica** (non assimilabile alla ristrutturazione edilizia), **nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica**. In linea generale e salvo alcune specifiche eccezioni indicate nelle norme, **non è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali e di edifici rurali ad uso abitativo**.

Le **zone agricole di mantenimento e consolidamento Amc** corrispondono alle parti del territorio caratterizzate dalla presenza di insediamenti di matrice antica quali centri urbani, aggregati, ville, nuclei ed edifici sparsi di pregio, dalla viabilità fondativa di connessione nonché dagli ambiti di tutela paesistica di tali insediamenti. In tali contesti **non sono di norma consentiti interventi di sostituzione edilizia, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica**. In linea generale e salvo alcune specifiche eccezioni indicate nelle norme, **non è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali e di edifici rurali ad uso abitativo**.

Le **zone agricole di trasformazione limitata di primo livello Atl1** sono aree di significativo rilievo dal punto di vista ambientale e paesistico, con caratteri peculiari nella conformazione morfologica, comprendenti i pianalti e le aree di transizione. In queste aree eventuali interventi di trasformazione non dovranno comprometterne il ruolo ambientale ed ecologico e non dovranno alterare i principali elementi caratterizzanti il paesaggio agrario. In linea generale e salvo alcune specifiche eccezioni indicate nelle norme **è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali e di edifici rurali ad uso abitativo**.

Le **zone agricole di trasformazione limitata di secondo livello Atl2** sono aree importanti dal punto di vista paesistico e geomorfologico, comprendenti le zone dei coltivi appoderati. In queste aree eventuali interventi di trasformazione non dovranno alterare i principali elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e la conformazione geomorfologica del suolo. In linea generale e salvo alcune

specifiche eccezioni indicate nelle norme **è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali ma non di edifici rurali ad uso abitativo.**

Le **zone agricole di trasformazione limitata di terzo livello Atl2** corrispondono ad aree extraurbane a destinazione prevalentemente agricola, comprendenti i paesaggi delle pianure, dove non si riscontrano particolari fattori di tutela. In tali aree **è consentita la realizzazione di nuovi annessi rurali e di edifici rurali ad uso abitativo.**

Le norme sul territorio aperto si completano con prescrizioni ed indirizzi relativi alle modalità con cui realizzare i nuovi edifici rurali, gli annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime, gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, i manufatti precari e le serre temporanee e quelle con copertura stagionale di tipo aziendale aventi le caratteristiche dei manufatti precari.

2.3. Trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio

Le **aree di trasformazione (AT) e (ATPA)** individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

Tali aree potranno essere attuate mediante diverse modalità di intervento: **l'intervento edilizio diretto** (permesso di costruire), **l'intervento edilizio diretto convenzionato** (permesso di costruire con convenzione) ed il **Piano Attuativo**. Il secondo caso prevede la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, la quale stabilisce alcune modalità attuative e più in generale gli impegni che i privati si obbligano a recepire nei confronti del Comune.

Per le **Aree di Trasformazione (ATPA)** per le quali sono già stati approvati dall'Amministrazione Comunale gli specifici strumenti urbanistici attuativi il Regolamento Urbanistico rimanda integralmente alle previsioni ed ai contenuti di tali piani.

I diritti edificatori disposti dal Regolamento Urbanistico nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari

comprese all'interno di tali aree in applicazione del **principio della perequazione urbanistica** stabilito dall'art. 60 della Legge regionale 01/05 e successivo regolamento d'attuazione. Non partecipano a tale distribuzione esclusivamente le aree di proprietà Comunale oggetto di interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Tutti gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per cinque anni successivi all'approvazione del RU, **perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di validità del RU non siano stati approvati i piani attuativi o progetti esecutivi relativi.**

Anche le previsioni relative ai servizi di interesse pubblico (standard), inserite nel Regolamento Urbanistico e non ancora di proprietà comunale o non vincolate a convenzioni tra i privati ed il Comune che ne regolino e ne garantiscano l'uso pubblico, scadono dopo cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico e la loro eventuale conferma, cioè "reiterazione", risulta a quel momento onerosa per il Comune.

Le **aree di trasformazione AT** previste dal Regolamento Urbanistico, organizzate in relazione all'**UTOE** di appartenenza, sono le seguenti:

- AT0101 Insediamenti diffusi (loc. Casanova)
- AT0102 Insediamenti diffusi (loc. Casa Basetti)
- AT0103 Fontemarroccio
- AT0104 Viale Europa
- AT0105 Meliciano 1
- AT0106 Meliciano 2
- AT0107 Sant'Agata 2/A
- AT0108 Sant'Agata 2/B
- AT0109 Sant'Agata 2/C
- AT0110 Via dei Cardi 1
- AT0111 Area "Frasconi"
- AT0112 Via dei Cardi 2
- AT0113 Ex casa Borri
- AT0114 Casina di Sotto
- AT0115 Setteponti
- AT0116 Meliciano 3

- AT0117 Sant'Agata 3
- AT0118 Casaballe
- ATS0301 Romitorio 1
- ATS0302 Romitorio 2

Il **sistema della mobilità** è articolato in tre sottosistemi. Esso rappresenta i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, con esclusione della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi. Il sistema della mobilità (M) si articola nei seguenti sottosistemi:

- M1: strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse territoriale (B - Strade extraurbane principali)
- M2: strade di collegamento (C- Strade extraurbane secondarie)
- M3: strade di penetrazione (E - Strade urbane di quartiere)

Il Regolamento Urbanistico fornisce indicazioni in merito a ciascun sottosistema in relazione alla classificazione funzionale delle Strade così come prevista dal Codice della Strada.

Correlato al sistema della mobilità sono presenti nel Regolamento Urbanistico alcune norme specifiche riguardanti alcuni elementi facenti parte del sistema infrastrutturale quali gli **impianti pubblicitari** e gli **impianti di distribuzione carburante**.

3. Dimensionamento del Ru

Il Regolamento Urbanistico, secondo la legge regionale 1/2005, è diviso in due parti. La prima che si occupa della “gestione degli insediamenti esistenti” ed ha valore a tempo indeterminato o comunque legato alla validità del piano stesso; la seconda, relativa alla trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio che ha invece valenza quinquennale. Le previsioni inerenti quest’ultima parte pertanto decadono alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del Regolamento stesso (o dalla modifica che li contempla); possono essere reiterate ma a fronte di motivazioni che dovranno essere contenute in una relazione sul monitoraggio degli effetti, previsto dall’art. 13 della L.R. 1/05. Il dimensionamento del Piano Strutturale è ripartito secondo le seguenti categorie funzionali:

- a) residenza
- b) turistico ricettivo
- c) produzione
- d) altre destinazioni

Compatibilmente con le nuove disposizioni legislative che comportano, quale conseguenza, la ripartizione delle previsioni di Piano Strutturale in più periodi di durata quinquennale, come già precedentemente evidenziato, sono state individuate, per ogni diversa destinazione urbanistica funzionale nella quale risulta suddiviso il dimensionamento del Piano Strutturale, le quantità riferite al primo quinquennio.

3.1. Residenza

Il Piano Strutturale prevede complessivamente circa 300 alloggi per una Superficie Utile Lorda complessiva pari a 36.000 mq.

Tali quantità comprendono anche le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d’epoca) e quelli di riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d’uso ed i nuovi alloggi realizzati da

operazioni di riconversione nel territorio rurale (grandi manufatti) i quali comunque non potranno superare il numero complessivo di 100 alloggi.

A tali quantità sono invece aggiunte quelle eventualmente destinata ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza, cioè attività commerciali - limitatamente ad esercizi di vicinato, bar e ristoranti, agenzie e sportelli bancari, attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale, laboratori artigiani o artistici, artigianato di servizi personali e residenziali - ed attività direzionali.

La quantità massima prevista corrisponde ad una Superficie utile lorda di 3.000 mq., pari a circa il 10% del dimensionamento per la Residenza.

Tale dimensionamento del Piano Strutturale corrisponde alla previsione di completamento dei tessuti esistenti oppure con impegno di nuovo suolo e comprende anche la quota residua del Prg vigente pari a 22.200 mq di Superficie utile lorda, incluse le quantità previste e non ancora attuate relative alle zone con destinazione commerciale o mista (residenziale, commerciale, direzionale e artigianale di servizio).

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione di quelli sui grandi manufatti, sono esclusi dal dimensionamento sopra descritto.

Il PS prescrive comunque che ai fini della verifica del carico ammissibile o sostenibile qualora il numero di nuovi abitanti insediati a seguito di tali interventi risultasse complessivamente superiore a 300, dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di rete acquedottistica e fognaria ed eventualmente attuati dispositivi di potenziamento delle infrastrutture esistenti.

I principali interventi residenziali previsti dal Regolamento Urbanistico sono concentrati all'interno dell'UTOE 1 corrispondente al territorio urbanizzato del capoluogo e prevedono l'attuazione di 18.800 mq. di SUL così suddivisa:

UTOE 1

- 3.005 mq. riferiti ad interventi attuati nel periodo tra l'adozione del Piano Strutturale e quella del Regolamento Urbanistico;
- 11.505 mq. riferiti ad interventi previsti da Piani Urbanistici Attuativi in vigore ed approvati dopo l'adozione del Piano Strutturale.
- 4.290 mq. riferiti a nuove aree di trasformazione (AT) previste dal RU.

UTOE 2

- non sono previste nuove aree di trasformazione e non vi sono interventi attuati nel periodo post adozione PS né Piani Attuativi in itinere o confermati dal RU.

UTOE 3

- 931 mq. UTOE 3 dei quali 691 riferiti ad interventi attuati nel periodo tra l'adozione del Piano Strutturale e quella del Regolamento Urbanistico e 240 mq. riferiti a nuove aree di trasformazione (AT) previste dal RU.

Si riporta qui sotto una tabella riepilogativa dei dati sopra esposti nella quale sono evidenziate anche le percentuali di attuazione del dimensionamento del Piano Strutturale previsto dal presente Regolamento Urbanistico.

	nuova edificazione	insediamenti diffusi	mantenimento e consol	Totale	Dimensionamento PS	Percentuale attuazione
RIEPILOGO GENERALE						
UTOE 1	17.880	360	560	18.800	28800	65,28%
UTOE 2	0	0	0	0	2400	0,00%
UTOE 3	0	931	0	931	4800	19,40%
TOTALE	17.880	1.291	560	19.731	36.000	54,81%

3.2. turistico ricettivo

Il numero di posti letto ammissibile in strutture turistico-ricettive di nuova individuazione e nel potenziamento di quelle esistenti previsto dal Piano Strutturale per l'intero territorio comunale è pari a 100. Da questa quota sono esclusi i posti letto riferiti all'attività agriturismo, che connota tipicamente l'ospitalità nel territorio agricolo, e le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca), che vengono invece conteggiate nel dimensionamento residenziale.

Nel presente Regolamento Urbanistico non sono previsti interventi per la realizzazione di nuovi posti letto.

3.3. Produzione

Per le aree produttive il dimensionamento del Piano Strutturale prevede 37.000 mq. di nuova Superficie utile lorda comprensiva delle superfici previste e non attuate dal vigente Piano Regolatore Generale.

Le aree produttive comprendono anche le attività commerciali, comprese quelle all'ingrosso e i depositi, e le attività direzionali. La nuova Superficie utile lorda destinata a tali attività non potrà però superare il 40% dell'offerta complessiva.

Il Regolamento Urbanistico prevede alcuni interventi di nuova edificazione sia nel sottosistema P1 che nel sottosistema P2 per un totale di 3.224 mq. di Superficie così suddivisa:

UTOE 1

- Sottosistema P1 - mq. 2.258
- Sottosistema P2 - mq .966

UTOE 2

- Non vi sono previsti interventi

UTOE 3

- Non vi sono previsti interventi

3.4. Standard urbanistici

All'art.50 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico sono riportate le destinazioni d'uso individuate come spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio e pertanto utilizzate per la verifica dei corretti rapporti riferiti allo standard urbanistico così come definiti dal D.M. 1444/68.

Nella tabella sottostante sono riportate, nella prima colonna, le quantità riferite alle Aree per l'istruzione, alle aree per le attrezzature di interesse collettivo, alle aree per gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport ed alle aree per i parcheggi richieste dal PS.

Nella seconda colonna è riportata la percentuale di attuazione del PS e nella terza colonna la superficie corrispondente di standard richiesta, ai sensi del comma 5 dell'art.94 del Piano Strutturale, il quale prevede che *“qualora il Regolamento Urbanistico non preveda la completa attuazione delle potenzialità massime*

dell'U.T.O.E. le superfici minime a standard e le aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi saranno calcolate in misura proporzionale agli interventi inseriti nel Regolamento stesso.”

Nella quarta colonna sono riportate le superfici a standard previste dal Regolamento Urbanistico ed infine nella quinta e sesta colonna sono riportate rispettivamente la percentuale di attuazione degli standard richiesti ed il residuo di standard che dovrà essere soddisfatto con i successivi Regolamenti Urbanistici.

SIEPILOGO STANDARD SU TERRITORIO COMUNALE								
aree per l'istruzione:					14.060	55,36%	7.784	13.1
aree per attrezzature di interesse comune:					6.000	55,36%	3.322	4.3
aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport:					93.000	55,36%	51.488	59.6
aree per parcheggi					16.400	55,36%	9.080	22.6

Per una lettura più dettagliata del dimensionamento del Regolamento Urbanistico si veda lo specifico allegato alle Norme Tecniche di Attuazione, Quadro Previsionale Strategico (QPS).

4. Il Regolamento Urbanistico: istruzioni per l'uso

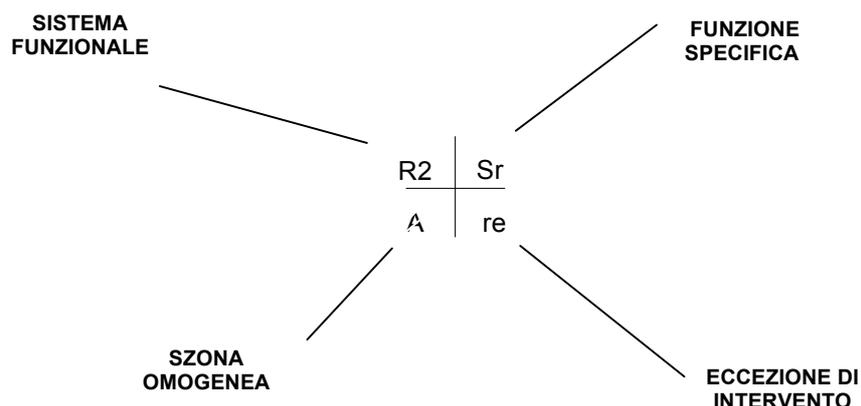
Il Regolamento Urbanistico è uno strumento operativo che dettaglia le modalità di gestione del territorio urbano ed extraurbano attraverso una serie di indicazioni specifiche relative ad ogni singola area cartografata sulle tavole in scala 1:2000 relativa alle aree urbane e sulle tavole in scala 1: 5000 relativa alle aree extraurbane. L'obiettivo di questo capitolo è quello di fornire uno strumento di lettura delle tavole del Regolamento Urbanistico e delle norme ad esso riferite.

A ciascuna area nella quale risulta suddiviso il territorio comunale corrisponde un gruppo di sigle organizzate e disposte secondo uno schema fisso e ricorrente, come esemplificato nello schema sottostante.

Nelle tavole dell'area urbana in scala 1:2000 :

- il primo quadrante, in alto a sinistra indica il sottosistema funzionale o l'ambito di appartenenza cui si riferiscono le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse ed al tipo di intervento consentito;
- il secondo quadrante in basso a sinistra indica la zona omogenea di cui al D.M. 1444/68;
- il terzo quadrante in basso a destra, quando presente, indica l'eventuale eccezione o precisazione alle indicazioni relative al tipo di intervento consentito;
- il quarto quadrante in alto a destra, quando presente, indica l'eventuale eccezione o precisazione alle indicazioni relative alle destinazioni d'uso oppure il numero della scheda normativa degli edifici specialistici, ville, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati.

Queste informazioni costituiscono una griglia di riferimento che rimanda alle relative norme in cui sono esplicitate tutte le azioni e gli interventi consentiti dal Regolamento Urbanistico per quell'area e per gli edifici che vi sono compresi.



Nel primo quadrante in alto a sinistra, riferito a sistemi, sottosistemi ed ambiti sono riscontrabili i seguenti valori:

Sistema della residenza

- R1 - i nuclei antichi - art.64
- R2 - i tessuti misti - art. 65
- R3 - i tessuti residenziali recenti - art.66
- R3.1 - i tessuti residenziali recenti: ambito 1 - art. 66 comma 3
- R4 - i quartieri unitari - art. 67
- R4.1 - i quartieri unitari: ambito S.Agata - art. 67 comma 3

Sistema dei luoghi centrali

- L1 - luoghi centrali di interesse comunale - art. 69

Sistema della produzione

- P1 - capisaldi della produzione - art.71
- P1n - nuova edificazione produttiva - art. 71 comma 4
- P2 aree produttive di carattere artigianale misto - art.72
- P2n - nuova edificazione produttiva - art.72 comma 4

Sistema Ambientale

- V2 - fascia di filtro e della biodiversità - art. 76
- V3 - corridoi e connessioni fluviali - art. 77
- V6 - capisaldi del verde urbano - art. 80

Sistema della mobilità

- M1 - strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse territoriale - art.102
- M3 - strade di penetrazione - art.104

Nel secondo quadrante in basso a sinistra riferito alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68 sono riscontrabili i seguenti valori:

- zona A - agglomerati urbani che rivestono particolare carattere storico e di particolare pregio ambientale
- zona B - zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
- zona D - zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali
- zone E - zone destinate ad usi agricoli
- zone F - zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Nel **terzo quadrante in basso a destra**, riferito alle eccezioni o precisazioni alle indicazioni relative al tipo di intervento consentito sono riscontrabili i seguenti valori:

- rc - risanamento conservativo - art. 58
- ril - ristrutturazione edilizia di tipo limitato - art. 59 comma 5
- re - restauro - art. 58 comma 3

Nel **quarto quadrante in alto a destra**, riferito alle eccezioni o precisazioni relative alle destinazioni d'uso oppure al numero della scheda normativa degli edifici specialistici, ville, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati, sono riscontrabili i seguenti valori:

- I1 - attività industriale - sostituzione edilizia - art.67 comma 4
- Ir1/Ir2 - impianti di trattamento, smaltimento e/o recupero rifiuti - art.71 commi 5 e 6;
- R - civile abitazione, collegi, convitti, studentati, pensionati - art. 39
- Sa - servizi amministrativi - art. 45
- Sb - servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo - art. 45
- Sm - servizi cimiteriali e attività ad essi connesse - art. 45
- Sr - servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi - art. 45
- St - servizi tecnici
- Mc - impianti di distribuzione carburanti - art. 48
- Ms - parcheggi scoperti - art.48
- Vpr - verde privato - art.55
- Vpr1 - verde privato interno ai lotti produttivi - art.72 comma 5
- Vg - giardini - art. 52
- Vp - parchi - art. 52
- Pz - piazze - art. 55
- Ps - campi sportivi coperti - art. 53

- SN n. - Area sottoposta a Scheda Norma - art.85

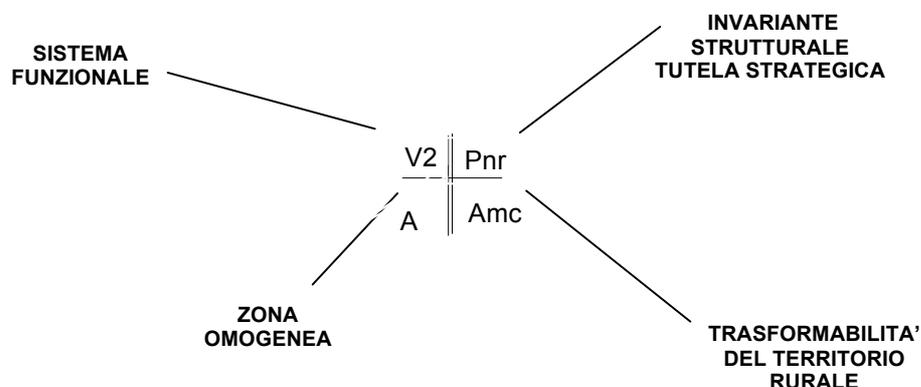
Nelle tavole dell'area urbana sono inoltre presenti i seguenti segni grafici:

- limite del centro urbano

- AT0000 - Aree di trasformazione
- Regime delle acque - art. 20
- Strade di interesse paesistico - art.27

Nelle tavole dell'area extraurbana in scala 1:5000 :

- il primo quadrante, in alto a sinistra indica il sottosistema funzionale o l'ambito di appartenenza cui si riferiscono le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse;
- il secondo quadrante in basso a sinistra indica la zona omogenea di cui al D.M. 1444/68 e l'articolazione delle stesse in considerazione dei livelli di trasformabilità del territorio e delle eventuali tutele e/o invarianti strutturali presenti;
- il terzo quadrante in basso a destra, quando presente indica il livello di trasformabilità del territorio rurale;
- il quarto quadrante in alto a destra, quando presente, indica l'eventuale presenza di invarianti strutturali o di tutele strategiche derivanti dal PS oppure il numero della scheda normativa degli edifici specialistici, ville, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati.



Nel **primo quadrante in alto a sinistra** riferito al sottosistema funzionale sono riscontrabili i seguenti valori:

- V1 – riserva di naturalità – art. 75
- V2 – fascia di filtro e della biodiversità – art.76
- V2.1 – ambito di Gello Biscardo – art. 76 comma 11

- V3 – corridoi e connessioni fluviali – art.77
- V4 – area naturalistica delle Balze – art.78
- V5 – aree agricole coltivate – art.79
- V5.1 – ambito dei pianalti – art. 79 comma 7
- V6 – capisaldi del verde urbano – art. 80
- M1 strade di attraversamento o direttrici primarie di interesse territoriale – art. 102
- M2 - strade di collegamento – art. 103
- M3 strade di penetrazione – art. 104
- P3 aree specializzate delle attrezzature tecnologiche e stoccaggio – art. 73

Nel **secondo quadrante in basso a sinistra** riferito all'articolazione della zona omogenea E, sono riscontrabili i seguenti valori:

- zone E - zone destinate ad usi agricoli - aree non a prevalente o esclusiva funzione agricola
- zone E1 - art. 87 comma 1
- zone E1a - art. 87 comma 4
- zone E1b - art. 87 comma 5
- zone E2a - art. 88 comma 3
- zone E2b . art. 88 comma 4
- zone E3 - art. 89 comma 3
- zone E4 - art. 90 commi 3 e 4
- zone E5 - art. 91 comma 2

Nel **terzo quadrante in basso a destra**, riferito al livello di trasformabilità del territorio rurale, sono riscontrabili i seguenti valori:

- Ac - aree di conservazione - art. 87
- Amc - zone agricole di mantenimento e consolidamento - art. 88
- Atl1 - zone agricole di trasformazione limitata di primo livello - art. 89
- Atl2 - zone agricole di trasformazione limitata di secondo livello - art. 90
- Atl3 - zone agricole di trasformazione limitata di terzo livello - art. 91

Nel **quarto quadrante in alto a destra**, riferito alle invarianti strutturali o alle tutele strategiche derivanti dal PS oppure alla scheda normativa degli edifici specialistici, ville, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati, sono riscontrabili i seguenti valori:

- tca - aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati - art. 16
 - tv - aree di tutela delle ville - art. 17
 - ter - terrazzamenti e ciglionamenti - art.18
 - prn - praterie naturali - art. 19 comma 2
 - aia - aree di interesse ambientale - art. 21
 - gvm - geotopi - art. 22
 - fvs - fondovalle stretti - art - 23 comma 1
 - pnr - pianure - art. 23 comma 2
 - pal - pianalti - art. 23 comma 3
 - ca - coltivi appoderati - art. 23 comma 4
 - at - aree di transizione - art. 23 comma 5
-
- SN n. - Area sottoposta a Scheda Norma - art.85

Nelle tavole dell'area extra urbana sono inoltre presenti i seguenti segni grafici:

- limite del centro urbano
- regime delle acque - art. 20
- tessitura agraria a maglia fitta - art. 24
- aree instabili - art. 25