

## INDICE

### TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalita' e contenuti del Regolamento Urbanistico	3
Art. 2 – Elaborati del Regolamento Urbanistico	3
Art. 3 – Durata e validità del Regolamento Urbanistico	4
Art. 4 – Poteri di deroga	5
Art. 5 – Il piano complesso di intervento	5
Art. 6 – Attuazione del Regolamento Urbanistico	5
Art. 7 – Salvaguardie	8
Art. 8 – Norme transitorie	8
Art. 9 – Altri strumenti di governo del territorio	8
Art. 10 – Indici e parametri urbanistici - Definizione dei tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente	8
Art. 11 –Opere di urbanizzazione	11
Art. 12 – Norme generali relative a tutti gli interventi	12
Art. 13 – Invarianti strutturali	13
Art. 14 – Sistemi e Sub-sistemi territoriali	13
Art. 15 – Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema montano dell’Alpe di S. Trinita	14
Art. 16 – Obiettivi,risorse e articolazione del Sub-sistema agricolo-residenziale del torrente Talla	14
Art. 17 – Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema altocollinare del Fosso Lavanzone	15
Art. 18 – Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema altocollinare dei torrenti di Faltona	16
Art. 19 - Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema collinare di Nassa	16
Art. 20 - Obiettivi, risorse e articolazione del Sub-sistema collinare di Vitinano	17
Art. 21 – Obiettivi, risorse e articolazione delle U.T.O.E.	17

### TITOLO II – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 22 – Zone A	19
Art. 23 – Zone B	24
Art. 24 – Sottozone B1	24
Art. 25 – Sottozone B2	26
Art. 26 – Sottozone B3	27
Art. 27 - Sottozone B4	28
Art. 28 – Zone C	29
Art. 29 – Zone D	30
Art. 30 – Sottozone D1	30
Art. 31 – Sottozone D2	31
Art. 31/bis - Sottozone D3	32

### TITOLO III – DISCIPLINA DEL SISTEMA EXTRAURBANO

Art. 32 – Ambito di applicazione	34
Art. 33 – Zone E	34
Art. 34 – Classificazione e disciplina delle sottozone agricole	35
Art. 35 – Sottozona E1	36
Art. 36 – Sottozona E2	36
Art. 38 – Sottozona E3	37
Art. 39 – Sottozona E4	37
Art. 40 - Aree boscate	38

Art. 41 – Interventi edilizi ammessi nelle zone agricole	39
Art. 42 – Norme generali per gli edifici esistenti	39
Art. 43 – Norme generali per gli edifici di nuova costruzione	40
Art. 44 – Norme generali per i nuovi annessi	41
Art. 45 – Norme per gli interventi edilizi e/o modificativi valide per tutte le zone agricole	42
Art. 46 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio extra-urbano	54

#### TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI E ATTREZZATURE

Art. 47 – Zone F	55
Art. 48 – Sottozona F1 – Aree per attrezzature sociali e civili	55
Art. 49 – Sottozona F2 – Aree per verde pubblico e per attrezzature sportive	56
Art. 50 – Sottozona F3 – Aree per l’istruzione	57
Art. 51 – Sottozona F4 – Aree per attrezzature turistico-ricettive	57
Art. 52 – Sottozona F5 – Aree per attrezzature cimiteriali	58
Art. 53 – Sottozona F6 - Aree per parchi di campeggio	58
Art. 54 – Zona a vincolo speciale	59
Art. 55 – Zone di rispetto stradale – Strade storiche e di interesse paesistico	59
Art. 56 - Aree di tutela paesistica delle ville e degli edifici specialistici	60

#### TITOLO V – AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA

Art. 57 - Aree fragili dal punto di vista idraulico e geologico – Carta della fattibilità	62
Art. 58 – Classi di fattibilità	62
Art. 59 – Aree di interesse ambientale	63
Art. 60 – Aree comprese nella “Carta Natura”	63
Art. 61 - Aree comprese nella “Direttiva Habitat”	63

#### TITOLO VI – NORME PARTICOLARI E FINALI

Art. 62 – Riduzione del rischio idraulico	64
Art. 63 – Riorganizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati	64
Art. 64 – Valutazione degli effetti ambientali	65
Art. 65 – Tutela della risorsa aria	65
Art. 66 – Norme finali	65

APPENDICE A – Schede parametriche per gli interventi nei nuovi ambiti di espansione residenziale e turistico-ricettiva

66

APPENDICE B – Norme per la redazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale di cui all’art. 42 della L.R. 1/2005

71

APPENDICE C - Patrimonio edilizio di valore nel territorio extraurbano

75

ALLEGATO A – Disciplina del patrimonio edilizio esistente nelle zone “A”

**(Le parti modificate a seguito dell'accoglimento di osservazioni sono riportate in grassetto)**

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART.1 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il Regolamento Urbanistico (R.U.), quale atto di governo del territorio, costituisce lo strumento operativo e gestionale per l'attuazione del Piano Strutturale (P.S.).
2. Il R.U. definisce le modalità di attuazione degli interventi sul territorio e fissa i parametri, gli indici e gli standards che regolano detti interventi. Esso definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, in coerenza con gli indirizzi e i criteri generali fissati nel P.S.
3. Il R.U. è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene, secondo quanto indicato all'art. 55 della L.R. 1/2005:
  - a) il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
  - b) il perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17 della Legge 06.08.1967 n. 765 e dell'articolo 4 del D.Lgs. 30.04.1992 n. 285;
  - c) la disciplina della gestione del patrimonio edilizio esistente;
  - d) la individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
  - e) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 02.04.1968 n. 1444;
  - f) la disciplina del territorio rurale in attuazione della vigente normativa regionale;
  - g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
  - h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi previsti;
  - i) le parti del territorio in cui perseguire in via prioritaria la riqualificazione degli insediamenti;
  - j) gli interventi di addizione degli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
  - k) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
  - l) la individuazione degli interventi per i quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, è obbligatoria la preventiva approvazione di Piano Attuativo;
  - m) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del Comune;
  - n) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
  - o) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
  - p) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi per pubblica utilità;
  - q) la disciplina della perequazione di cui all'art. 60 della L.R. 1/2005.
4. Le tavole di progetto del Regolamento Urbanistico definiscono con sufficiente dettaglio le destinazioni delle singole aree; tuttavia i progetti attuativi degli interventi potranno conformarsi con i necessari adeguamenti e con una migliore specificazione.
5. Le norme del R.U. si integrano con quelle del Regolamento Edilizio. In caso di contrasto prevalgono le norme del R.U.

## ART. 2 - ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il R.U. si compone dei seguenti elaborati:
  - a) Relazione generale;
  - b) Norme Tecniche di Attuazione con Allegati;
  - c) Tav. 1 – Talla – Scala 1.2.000;
  - d) Tav. 2 – Talla – Santo Bagnena – Scala 1.2.000;
  - e) Tav. 3 – Faltona – La Villa – Scala 1.2.000;
  - f) Tav. 4 – Castelnuovo – Bilancia - Capraia – Scala 1.2.000;
  - g) Tav. 5 – Pontenano – Pieve Pontenano – Bocciano – Vallea/Bagnena – Scala 1.2.000;
  - h) Tav. 6 – Territorio extraurbano - Scala 1:10.000
  - i) Relazione geologica di fattibilità;
  - j) Carte della fattibilità: Tav. F1 – Talla – Scala 1.2.000;
  - k) Carta della fattibilità: Tav. F2 – Talla – Santo Bagnena – Scala 1.2.000;
  - l) Carta della fattibilità: Tav. F3 – Faltona – La Villa – Scala 1.2.000;
  - m) Carta della fattibilità: Tav. F4 – Castelnuovo – Bilancia - Capraia – Scala 1.2.000;
  - n) Carta della fattibilità: Tav. F5 – Pontenano – Pieve Pontenano – Bocciano – Vallea/Bagnena – Scala 1.2.000.

Fanno inoltre parte del R.U. in quanto contengono previsioni operative o prescrittive:

  - La Tav. 2 del P.S. - Carta dell'uso del suolo - Scala 1:10.000
  - La Tav. 3 del P.S. – Aree con valenza paesistica - Scala 1:10.000
  - La Tav. 5 del P.S. - Carta dei vincoli sopraordinati - Scala 1:10.000
  - La Tav. 6 del P.S. - Permanenze costruite nel territorio aperto - Scala 1:10.000
  - La Tav. 7 del P.S. - Struttura del Piano - Scala 1:10.000
2. Tutti gli elaborati fanno parte del Regolamento e costituiscono, ad eccezione della Relazione, parte prescrittiva dello strumento urbanistico generale.

## ART. 3 – DURATA E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il R.U. ha validità a tempo indeterminato.
2. Al momento della definitiva approvazione del R.U. il vigente strumento urbanistico generale decade automaticamente.
3. I Piani Attuativi vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del R.U. mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza.
4. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di concessioni edilizie relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.
5. Secondo quanto previsto ai commi 5 e 6 dell'art. 55 della L.R 1/2005, le previsioni di cui all'art. 1 comportanti vincoli preordinati alla espropriazione perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U., non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.
6. Per i piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 5 si verifica allorché entro cinque anni dall'approvazione del R.U. non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano firmato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

7. In caso di decadenza le previsioni possono, con apposita variante, essere confermate oppure ricollocate nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal P.S.
8. Il Comune provvede, periodicamente, e comunque non oltre cinque anni dall'approvazione del R.U. e dalla data delle successive verifiche, alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni del P.S. e del R.U. anche in relazione al monitoraggio degli effetti di cui agli artt. 11 e 13 della L.R. 1/2005. La relazione tecnica di conclusione della verifica è valutata dagli organi politici della Amministrazione comunale, anche al fine di attuare le eventuali correzioni o modifiche alle previsioni attraverso apposite eventuali varianti.

#### ART. 4 - POTERI DI DEROGA

1. Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e dell'art. 54 della L.R. 1/2005, il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare permesso di costruire in deroga dalle disposizioni della presenti norme ove ricorrano le seguenti condizioni:
  - a) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
  - b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

#### ART. 5 - IL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO

1. Il piano complesso di intervento è lo strumento facoltativo che l'Amministrazione può adottare per le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati; il ricorso a tale piano è obbligatorio per l'attuazione di quelle previsioni del Piano Strutturale che lo prevedano esplicitamente.
2. Il piano complesso d'intervento individua e definisce:
  - a) le risorse del territorio utilizzate;
  - b) la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del R.U.;
  - c) la fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni in esso previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune;
  - d) le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;
  - e) la disciplina della perequazione di cui all'art. 60 della L.R. 1/2005;
  - f) i beni eventualmente da espropriare;
  - g) gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.
3. Il piano complesso di intervento si avvale della valutazione integrata di cui all'art. 11 della L.R. 1/2005.

#### ART. 6 - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il R.U. si attua con interventi diretti e attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, attraverso progetti di opere pubbliche, e attraverso i piani e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. Caratteristiche dei piani attuativi.

I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio che definiscono ed approfondiscono le linee e le strategie degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio. Essi dovranno essere redatti in coerenza con le previsioni del P.S e del R.U. ed approvati secondo le procedure di legge vigenti al momento della loro presentazione. In rapporto agli interventi previsti possono avere i contenuti di uno o più dei piani attuativi previsti dalle vigenti disposizioni legislative in materia di edilizia ed urbanistica.

3. I Piani Attuativi devono comprendere, secondo i diversi caratteri, gli elaborati ed i contenuti prescritti nelle disposizioni del presente R.U. oltre che di quelle regionali e statali vigenti in merito.
4. Qualora i Piani Attuativi risultino in contrasto con le normative o le previsioni del R.U., è facoltà dell'Amministrazione adottarli e approvarli contestualmente alle varianti allo strumento urbanistico generale.
5. I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata dovranno comprendere :
  - la rete viaria suddivisa in percorsi carrabili e pedonali e gli allineamenti conseguenti;
  - gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico e gli spazi per attrezzature pubbliche;
  - la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete fognante, idrica, telefonica, del gas, distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione, verde attrezzato);
  - descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, qualità dell'aria, patrimonio culturale, sistema della mobilità locale e generale, ecc.;
  - descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;
  - individuazione delle aree edificabili e lo schema planivolumetrico tipologico e architettonico degli interventi previsti;
  - indicazione delle aree da vincolare o da espropriare o da acquisire comunque al patrimonio pubblico, accompagnate dal corrispondente elenco catastale e dai costi di esproprio in base alle valutazioni conseguenti alla L. 10/1977 e successive disposizioni regionali;
  - previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano con l'indicazione dei tempi e delle fasi di attuazione.
6. I Piani Attuativi di iniziativa privata sono subordinati alla stipula di apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti che regolerà i rapporti tra i lottizzanti e l'Amministrazione comunale.
7. Nella convenzione dovrà essere inoltre previsto:
  - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria (la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà essere eventualmente monetizzata con il criterio del valore assunto ai fini ICI per le aree dell'intervento);
  - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi (sarà facoltà del Comune, per aree di modesta consistenza o di collocazione marginale, sostituire alla cessione in proprietà la cessione dell'uso pubblico) ;
  - la corresponsione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal Comune;
  - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - ogni altro elemento ritenuto utile dall'Amministrazione comunale per meglio disciplinare i processi di trasformazione previsti.
8. I Piani di Recupero dovranno comprendere:
  - gli interventi ammessi e l'assetto di massima degli edifici;

- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le convenzioni tipo;
- gli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti alla attuazione degli interventi;
- ogni altro elemento ritenuto utile dall' Amministrazione comunale per meglio disciplinare i processi di trasformazione previsti.

9. Lottizzazioni d'ufficio

Il Sindaco, per motivi di opportunità o per evitare la decadenza delle previsioni, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare, entro il termine stabilito dal Comune, un progetto di lottizzazione. Se essi non aderiscono all'invito, il Sindaco può prendere l'iniziativa per la compilazione d'ufficio (art. 8 della Legge 765/1967 e successive disposizioni regionali).

10. Aree di trasformazione edilizia

Il R.U. individua le aree soggette ad interventi di trasformazione edilizia da assoggettarsi alla preventiva redazione di un Piano Attuativo, indicando le prescrizioni ed i relativi parametri edilizi che regoleranno i processi di trasformazione previsti dai rispettivi strumenti attuativi.

Le aree di trasformazione edilizia sono individuate nelle planimetrie di R.U. con specifica sigla ed apposita scheda di riferimento. Esse potranno essere utilizzate esclusivamente attraverso la preventiva redazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi compresi nel perimetro, pur avendo diversa destinazione (strade, verde, parcheggi), concorreranno proporzionalmente alla definizione della volumetria per la edificazione. Tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed alla volumetria ammessa in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree.

Al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico, l'Amministrazione comunale potrà individuare sub-comparti di dimensioni inferiori a quelle definite nel perimetro a condizione che i nuovi sub-comparti originati abbiano carattere di organicità sia rispetto ai processi di trasformazione che per quanto riguarda la dotazione infrastrutturale. I nuovi sub-comparti dovranno riguardare almeno il 40% dell'intera area prevista nel R.U.

11. Perequazione

La perequazione urbanistica di cui all'art. 60 della L.R. 1/2005, intesa come equa distribuzione dei diritti edificatori fra tutte le proprietà ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica, opera all'interno delle aree di cui al punto precedente, utilizzabili esclusivamente attraverso la redazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, nonché all'interno dei complessi edilizi per i quali venga presentata una proposta unitaria di Piano di Recupero.

12. Aree di saturazione

Per interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica in aree di saturazione ( zone omogenee di tipo "B" di cui al D.M. 1444/68), l'Amministrazione Comunale potrà richiedere una preventiva definizione dell'intervento attraverso la presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area. L' Amministrazione, con apposito provvedimento prenderà atto del progetto al quale dovranno adeguarsi tutti i soggetti attuatori compresi nel perimetro individuato.

La realizzazione degli interventi potrà essere subordinata alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra l'amministrazione ed i soggetti attuatori.

13. Opere di urbanizzazione ed esecuzione delle stesse da parte di privati

Nel caso di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro

realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo degli oneri concessori.

Dove l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte di privati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano, entro la data indicata dall'atto stesso all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere stesse e dei terreni sui quali insistono;
- presentazione di una garanzia fidejussoria.

Nel caso che per la realizzazione di un piano attuativo si renda necessaria l'esecuzione di opere o infrastrutture pubbliche di interesse generale, l'Amministrazione, nell'atto convenzionale, potrà stabilire lo scomputo dei relativi costi anche dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

#### ART. 7 - SALVAGUARDIE

1. Il Regolamento Urbanistico entra in vigore al momento della esecutività dell'atto amministrativo che lo approva in via definitiva.
2. Costituiscono prescrizioni immediatamente operanti e costituiscono salvaguardia del R.U. fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli altri elaborati che lo costituiscono.
3. Fatte salve le norme transitorie di cui al successivo articolo, sono consentiti, fino alla entrata in vigore definitiva del R.U., tutti gli interventi compatibili sia con le presenti norme che con quelle del precedente P.R.G., applicando ovviamente la normativa più restrittiva.

#### ART. 8 – NORME TRANSITORIE

1. Sono fatte salve le domande di concessione edilizia o di permesso di costruire presentate precedentemente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.
2. Sono parimenti fatte salve le previsioni dei Piani di Lottizzazione, dei Piani di Recupero e degli altri strumenti urbanistici attuativi definitivamente approvati dal Consiglio Comunale prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico, ancorchè non ancora sottoposti a convenzionamento. Sono fatte salve anche le previsioni dei Piani Attuativi la cui convenzione risulti decaduta alla data di adozione del R.U., purchè non in contrasto con le previsioni del Regolamento.

#### ART. 9 - ALTRI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Il Piano Comunale di Classificazione Acustica e gli altri Piani di settore, nelle parti eventualmente in contrasto, sono adeguati alle nuove previsioni del R.U. entro un anno dalla sua definitiva approvazione.
2. Le presenti norme comprendono prescrizioni e indicazioni legate alla gestione dei tempi di vita e di lavoro nel territorio comunale. In aggiunta a questi potrà essere predisposto il Piano regolatore comunale dei tempi, che dovrà comunque considerare prioritariamente le indicazioni contenute nel presente Regolamento, al fine di regolare in maniera ordinata le attività sul territorio e contribuire al miglioramento complessivo della qualità della vita dei cittadini.

## ART. 10 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Al fine di individuare le caratteristiche quantitative degli interventi ammessi nell'ambito comunale, vengono previsti i seguenti indici e parametri urbanistici, da utilizzare in base alle varie Zone territoriali omogenee e alle varie modalità d'intervento:

### 1 - **St** = Superficie territoriale

E' la superficie complessiva dell'area a destinazione omogenea di zona sulla quale le previsioni di R.U. si attuano a mezzo di intervento urbanistico preventivo. Essa è comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria che risultasse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

### 2 - **Sf** = Superficie fondiaria

E' la superficie dell'area a destinazione omogenea di zona corrispondente all'unità d'intervento edilizio (il lotto), scorporata dalle aree destinate alla viabilità, dalle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, e dalle aree pubbliche in genere.

### 3 - **Sc** = Superficie coperta

E' l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse dell'edificio stesso, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte, quali terrazze a sbalzo, gronde, pensiline ed elementi ornamentali con sporgenza inferiore a ml 1,50.

Le superfici delle costruzioni sotterranee potranno eccedere di un massimo del 30% le superfici coperte del piano terra degli edifici cui si riferiscono.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche.

### 4 - **S.U.C.** = Superficie utile complessiva

E' la somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra ed entro terra, computate al netto delle murature perimetrali, con esclusione:

- delle superfici a portico o a loggia sia destinate all'uso pubblico che condominiale che privato, di profondità non superiore a m. 2,50 e a condizione che la loro superficie coperta non superi il 20% della superficie coperta del fabbricato (diversamente verranno considerate nel calcolo della S.U.C. le parti in eccedenza); fanno comunque eccezione le logge aperte per un solo lato che saranno valutate per intero;
- delle superfici destinate ad accogliere volumi per impianti tecnici o relative a servizi pubblici cedute alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono etc.);
- delle superfici coperte destinate a ricovero delle autovetture, sia interrate che seminterrate che al piano terra, con i relativi spazi di accesso e di manovra fino ad un massimo di mq 1,00 per ogni 10 mc. di volume.

### 5 - **V** = Volume

Il volume delle costruzioni è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili complessive dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dei piani rialzati per i quali verrà valutato anche il volume compreso fra il piano utile e il marciapiede o piano di campagna sistemato, e ad eccezione dei piani sottotetto la cui altezza va computata dal piano utile alla linea di incrocio del filo interno della facciata con l'intradosso del solaio di copertura. Qualora però il sottotetto possieda le caratteristiche

necessarie per l'uso abitativo, il suo volume sarà considerato dal piano utile fino all'intradosso del solaio di copertura, attraverso il calcolo dell'altezza media.

Gli eventuali abbaini da ricavare nella copertura non potranno occupare più di 1/3 dello sviluppo della facciata di cui fanno parte.

In caso di piani rialzati, in assenza di piani seminterrati o interrati, non verrà valutato il volume compreso fra il piano utile e il marciapiede o piano di campagna sistemato.

Per quanto riguarda il livello del piano di campagna sistemato, non saranno ammesse alterazioni del piano di campagna naturale che trascendano la regolarizzazione di modesti dislivelli esistenti, senza un valido motivo tecnico legato alle quote dei terreni confinanti.

Per quanto riguarda il calcolo dell'altezza del piano rialzato da terra nel caso l'edificio abbia altezze diverse sui vari fronti, si procederà al calcolo dell'altezza media sommando le altezze di tutti gli spigoli della pianta e dividendo il totale per il numero degli spigoli, con l'avvertenza che gli spigoli in cui si verifichi un salto di altezza (per la presenza di muri a retta o di sbalzi verticali del terreno) saranno contati due volte.

Le porzioni di edificio che risultino a livello inferiore al marciapiedi o piano di campagna sistemato, purchè destinate esclusivamente a usi accessori, non verranno computate nel volume entro i limiti del 30% del volume fuori terra; le eventuali volumetrie in eccedenza verranno valutate come volumetrie fuori terra.

Non saranno computati nel calcolo dei volumi i volumi tecnici, ovvero i manufatti di servizio (depositi dell'acqua, porzioni terminali di vani scala, extracorsa ascensori, impianti per riscaldamento e/o refrigerazione ecc.) posti al di sopra della linea di gronda. Non saranno parimenti computati i manufatti tecnologici posti a quote inferiori oppure a terra, purchè non utilizzabili per altri scopi (depositi per acqua, serbatoi per combustibili, cabine per verniciatura, manufatti per impianti che utilizzano fonti energetiche alternative ecc.).

Non saranno computati nel calcolo dei volumi i manufatti pertinenziali realizzati con strutture leggere (legno, metallo) e facilmente rimovibili, aperti lateralmente e superiormente, coperti al più con graticci per rampicanti, cannicci, tende retraibili, ubicati nel resede di edifici di abitazione: p. es. gazebo, tettoie per ricovero auto, pergole ecc. Detti manufatti dovranno rispettare le distanze dai confini previste dal Codice Civile.

#### 6 - **H max** = Altezza massima

E' l'altezza massima fra quelle delle diverse fronti ed è determinata dalla differenza di quota tra il piano di campagna (piano del terreno sistemato al piede della fronte) e l'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana.

Non sarà considerata, ai fini del calcolo dell'altezza massima, la quota di calpestio delle rampe interrate o seminterrate per l'accesso ai garages a condizione che tali rampe non interessino più di 1/3 della lunghezza della facciata su cui si aprono.

Per gli edifici con copertura a falde inclinate l'altezza massima è determinata dalla differenza di quota tra il piano di campagna e la linea di incontro delle facciate con l'intradosso del solaio di copertura.

Gli abbaini e lucernari non concorreranno a determinare l'altezza massima solo nel caso che non occupino più di 1/5 della lunghezza della facciata corrispondente.

Per edifici con copertura ad inclinazione superiore al 35% l'altezza massima è determinata dalla linea di colmo.

#### 7 - **Ut** = Indice di utilizzazione territoriale $S_{lp}/S_t$

E' la superficie lorda di pavimento al netto delle mura perimetrali ( $S_{l.p.}$ ), espressa in metri quadri, costruibili per mq o ha di superficie territoriale ( $S_t$ ).

#### 9 - **Uf** = Indice di utilizzazione fondiaria $S_{lp}/S_f$

E' la superficie lorda di pavimento al netto delle mura perimetrali ( $S_{l.p.}$ ), espressa in metri quadri, costruibili per ogni metro quadro di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

- 10 - **If** = Indice di fabbricabilità fondiaria  $V/Sf$   
E' il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
- 11 - **Rc** = Rapporto di copertura  $Sc/Sf$   
E' la percentuale della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).
- 12 - **S.U.** = Superficie Utile  
La S.U., da utilizzarsi unicamente per il calcolo del contributo sul costo di costruzione, è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'unità immobiliare, esclusi i balconi, le terrazze, le logge, le scale interne ed esterne, le cantine, le soffitte, gli eventuali spazi in comune con altre unità immobiliari e le superfici comprese negli sguanci dei vani di porte e finestre.
- 13 - Distanza dalle strade  
Per distanza dalle strade si intende la lunghezza del segmento più breve congiungente il corpo più avanzato del fabbricato (escluse le parti aggettanti aperte con sporgenza inferiore a m. 1,50) ed il confine stradale come definito dall'art. 3 del D.Leg. 30.04.1992 n. 285 (Regolamento di attuazione del Codice della Strada). La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole degli strumenti urbanistici.  
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate negli articoli delle presenti N.T.A qualora siano espressamente previste da strumenti urbanistici attuativi.
- 14 - Distanza tra i fabbricati  
Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento più breve congiungente il corpo più avanzato del fabbricato (escluse le parti aggettanti aperte con sporgenza inferiore a m. 1,50) e l'edificio prospiciente. Per le zone omogenee diverse dalle zone A è prescritto il rispetto assoluto della distanza minima di m. 10 tra le pareti di edifici frontistanti nel caso anche una sola delle due pareti sia finestrata. Tale obbligo si applica anche alle costruzioni che si fronteggiano solo in parte. In caso entrambe le pareti frontistanti non siano finestrate si applicano le disposizioni del Codice Civile.  
E' ammessa la costruzione sul confine qualora si stabilisca fra i confinanti un accordo per atto pubblico che assicuri il rispetto di quanto previsto al punto precedente. E' anche ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.  
Sono ammesse distanze inferiori a quella sopra indicata qualora siano espressamente previste da strumenti urbanistici attuativi.
- 15 - Distanza dai confini  
Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento più breve congiungente il corpo più avanzato del fabbricato (escluse le parti aggettanti aperte con sporgenza inferiore a m. 1,50) ed il confine più vicino fra il confine di proprietà e quello di zona omogenea. Le distanze dai confini nelle varie zone omogenee sono fissate dai relativi articoli delle presenti N.T.A.  
In tutte le zone edificabili la distanza delle costruzioni dai confini di zona potrà essere ridotta fino a zero nel caso in cui il terreno edificabile confini con un'area agricola o a verde privato della stessa proprietà, fatto salvo ovviamente il rispetto del confine della proprietà stessa.
- Note:
- Le murature perimetrali saranno escluse dal calcolo della S.U.C. sino ad uno spessore massimo di cm. 60.

#### ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della L. 29.9.1964 n. 847 sono:

- a) Le strade a servizio degli insediamenti;
  - b) Le strade ed i percorsi pedonali;
  - c) Gli spazi di sosta e parcheggio pubblico;
  - d) La rete fognante, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
  - e) La pubblica illuminazione;
  - f) Gli spazi di verde elementare e verde pubblico attrezzato.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 44 della L. 22.10.1971 n. 865, sono:
- a) Gli impianti per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
  - b) Le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, centri sociali, centri culturali, servizi sanitari ed assistenziali di base, attrezzature amministrative, ricreative edifici religiosi e simili, uffici e sedi di centri ed associazioni pubbliche);
  - c) Le attrezzature per il tempo libero, i parchi e gli impianti sportivi.
3. Per le zone a prevalente destinazione produttiva (industriale, artigianale, ecc.), così come per le zone a prevalente destinazione commerciale, le opere di urbanizzazione secondaria comprendono, ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444, servizi aziendali collettivi quali mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali, centri sociali e simili.
4. Il R.U. individua quali opere di urbanizzazione secondaria, oltre a quelle succitate, anche quelle di seguito riportate:
- a) Impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;
  - b) Le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
  - c) Le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano e territoriali, i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici di interesse urbano e territoriale.

#### ART. 12 - NORME GENERALI RELATIVE A TUTTI GLI INTERVENTI

1. Tutti gli interventi di trasformazione, sia che agiscano sul patrimonio edilizio esistente sia che introducano elementi innovativi, devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse, nella utilizzazione dello spazio in rapporto all'articolazione planivolumetrica dei manufatti, nelle modalità di utilizzazione funzionale. In tal senso è richiesto che i Progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse come specificato nei commi che seguono.
2. Tutti i progetti in linea generale, salvo più articolata definizione del Regolamento Edilizio, dovranno contenere:
  - una esauriente relazione sui caratteri del contesto di riferimento contenente notizie ed eventuali schemi circa il sistema di approvvigionamento idrico, lo smaltimento delle acque fognarie, l'allacciamento alla rete elettrica; per gli interventi di nuova edificazione, per gli ampliamenti e le ristrutturazioni che comportano aumento del carico urbanistico, e per gli interventi comportanti cambio di destinazione è comunque sempre richiesto un elaborato relativo alla distribuzione delle reti di alimentazione e di scarico dei servizi;
  - una planimetria estesa ad un congruo raggio con indicato l'uso del suolo, la presenza di alberature, recinzioni, manufatti significativi, presenza di impianti ed infrastrutture di pubblici servizi e quanto altro utile ai fini di una corretta valutazione circa lo stato dei luoghi;
  - una adeguata documentazione fotografica con planimetria di riferimento con indicati i punti di ripresa;
  - un rilievo dello stato di fatto contenente specificazioni ed eventuali dettagli circa il sistema costruttivo, i materiali e le coloriture preesistenti;
  - un progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi scoperti contenente indicazioni circa tipi di materiali per pavimentazioni, recinzioni, cancelli e tutti gli elementi di equipaggiamento del contesto di riferimento; la specificazione degli spazi destinati ad orti e giardini e le relative essenze da impiegare che dovranno sempre essere di tipo autoctono;

- una definizione delle modalità di accesso carrabile e pedonale all'edificio, gli spazi di manovra per lo stazionamento, le aree scoperte o coperte destinate ad autorimessa; per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione che comportano aumento del carico urbanistico si dovrà sempre ricercare una corretta utilizzazione dello spazio destinato a manovra e stazionamento dei mezzi, nel rispetto dei minimi di legge, mantenendo il più possibile fruibili le aree scoperte circostanti il manufatto specie in prossimità degli ingressi.
3. Per gli interventi in territorio extraurbano è richiesta sempre una esatta individuazione dell'area di pertinenza dell'edificio sulla base del rapporto organico storicizzato fra questo ed il contesto limitrofo, ivi compreso il percorso di adduzione almeno nel suo tratto terminale. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dei centri storici e di quello rurale classificato di valore e per gli ulteriori contesti individuati con il P.S. valgono in quanto applicabili le specifiche norme circa le modalità di presentazione dei progetti.
  4. In sede di rilascio di concessione degli interventi di trasformazione sul territorio l'autorità competente, anche su indicazione della Commissione Edilizia, potrà subordinare l'intervento, tramite prescrizione esplicita sull'atto autorizzativo, alla effettuazione di interventi di bonifica, riqualificazione e sistemazione ambientale e paesaggistica del contesto di intervento; queste potranno riguardare anche l'impegno a determinate forme di manutenzione dell'area, delle strade, del sistema di scolo e depurazione delle acque, della vegetazione.

#### ART. 13 –INVARIANTI STRUTTURALI

1. Le invarianti strutturali del territorio comunale, così come individuate dall'art. 8 delle N.T.A. del P.S., sono le seguenti:
  - a) i centri e nuclei antichi e le relative aree di pertinenza;
  - b) le ville “di non comune bellezza” e le relative aree di pertinenza;
  - c) l'edilizia rurale di antica formazione;
  - d) la viabilità storica;
  - e) le strade di interesse paesistico;
  - f) i tipi e le varianti del paesaggio agrario;
  - g) la tessitura agraria a maglia fitta;
  - h) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
  - i) le aree fragili dal punto di vista morfologico e idraulico e le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti;
  - j) le aree di interesse ambientale e le aree di pregio naturalistico;
  - k) i geotopi;
  - l) i boschi e i pascoli naturali.
2. Le norme per la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse sopra individuate sono definite, in relazione ai rispettivi ambiti territoriali, nelle successive sezioni delle presenti Norme.

#### ART. 14 - SISTEMI E SUB-SISTEMI TERRITORIALI

1. I Sistemi in cui si articola il territorio comunale sono i seguenti
  - Il Sistema Territoriale Montano;
  - Il Sistema Territoriale Collinare.
2. Gli obiettivi per i Sistemi fissati dal P.S. ed assunti dal R.U. sono quelli elencati all'art. 12 delle N.T.A. del P.S.
3. I Sub-sistemi territoriali individuati dal P.S. all'interno dei Sistemi sono:

1. Sistema Territoriale Montano:
  - 1.1 Sub-sistema montano dell'Alpe di S. Trinita
  - 1.2 Sub-sistema agricolo-residenziale del torrente Talla
  - 1.3 Sub-sistema altocollinare del Fosso Lavanzone
  - 1.4 Sub-sistema altocollinare dei torrenti di Faltona
  
2. Sistema Territoriale Collinare:
  - 2.1 Sub-sistema collinare di Nassa
  - 2.2 Sub-sistema collinare di Vitinano

**ART. 15 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA MONTANO DELL'ALPE DI S. TRINITA**

1. Il Sub-sistema montano dell'Alpe di S. Trinita corrisponde alla parte più elevata della U.P. AP0910, interamente compresa nel territorio comunale; comprende la parte più elevata del bacino del Torrente di Capraia e dei suoi affluenti. E' praticamente privo di insediamenti; l'utilizzo del suolo vede il predominare assoluto del bosco, con vaste aree a faggeta, ad abeti e a castagneto. Prati-pascolo caratterizzano la cresta del Pratomagno.
  
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 14 delle N.T.A. del P.S.
  
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
  - a) la viabilità storica;
  - b) la edilizia rurale e civile di antica formazione;
  - c) le aree agricole della Variante 10b - Sistemi di coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati, della Variante 11a - Pascoli naturali e della Variante 11b – Arbusteti;
  - d) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
  - e) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
  - f) le aree di interesse ambientale comprendenti le aree b), c) e d) di cui alla D.C.R. 296/88;
  - g) le aree naturali di pregio di cui alla "Carta Natura" e al "Progetto Bioitaly";
  - h) i boschi e i pascoli naturali.
  
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
  - a) Le aree agricole della sottozona E3;
  - b) Le aree agricole della sottozona E4;
  - c) Le Z.T.O. di tipo F o per servizi;
  - d) Le zone boscate.

**ART. 16 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA AGRICOLO-RESIDENZIALE DEL TORRENTE TALLA**

1. Il Sub-sistema agricolo-residenziale del torrente Talla corrisponde alla porzione centrale della U.P. AP0910. Strutturato essenzialmente attorno al basso corso del Torrente di Capraia e a quello del Torrente Talla, comprende oltre al Capoluogo comunale gli insediamenti di Capraia, Pieve Pontenano e Pontenano. L'utilizzazione del suolo vede predominare il bosco (ceduo e castagneto); si riscontrano poi, attorno ai nuclei insediativi, vaste aree a coltivi appoderati; altre aree coltivate occupano gli spazi liberi all'interno dei boschi.

2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 15 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
  - a) La struttura urbana di Talla e la relativa area di tutela paesistica;
  - b) i nuclei antichi (Capraia, Pontenano, Pieve Pontenano) e le relative aree di tutela paesistica;
  - c) la edilizia rurale di antica formazione;
  - d) la viabilità storica;
  - e) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
  - f) le aree agricole della Variante 1d – Fondovalle stretti, 8a2 – Coltivi della piccola proprietà contadina, 8b – Coltivi a macchia di leopardo interni al bosco, 10b - Coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati, 11b - Arbusteti;
  - g) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
  - h) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
  - i) le aree di interesse ambientale comprendenti le aree b), c) e d) di cui alla D.C.R. 296/88;
  - j) le aree naturali di pregio di cui alla “Carta Natura”;
  - k) i boschi e i pascoli naturali.
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
  - a) Le zone territoriali omogenee (Z.T.O.) di tipo A (centri storici);
  - b) Le Z.T.O. di tipo B (saturazione residenziale);
  - c) Le Z.T.O. di tipo C (espansione residenziale);
  - a) Le Z.T.O di tipo D (espansione e saturazione produttiva);
  - d) Le aree agricole della sottozona E1;
  - e) Le aree agricole della sottozona E2;
  - f) Le aree agricole della sottozona E3;
  - g) Le aree agricole della sottozona E4;
  - h) Le Z.T.O. di tipo F o per servizi;
  - i) Le zone boscate.

#### ART. 17 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA ALTOCOLLINARE DEL FOSSO LAVANZONE

1. Il Sub-sistema altocollinare del Fosso Lavanzone corrisponde alla porzione più meridionale della U.P. AP0910. Comprende gli insediamenti di Santo Bagnena e di Bicciano, oltre che aggregati minori ma rilevanti come Campovecchio. L'uso del suolo vede il predominio del bosco di latifoglie e del castagneto alle quote più alte. Vaste estensioni di coltivi nella bassa e media collina.
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 16 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
  - a) i nuclei antichi (Santo Bagnena, Campovecchio, Bicciano) e le relative aree di tutela paesistica;
  - b) l'edificio specialistico di Spedale e la relativa area di tutela paesistica;
  - c) l'edilizia rurale di antica formazione;
  - d) la viabilità storica;
  - e) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
  - f) le aree agricole della Variante 8a1 – Coltivi dell'Alto Casentino, 8a2 – Coltivi della piccola proprietà contadina, 8b – Coltivi a macchia di leopardo interni al bosco, 11a – Pascoli naturali, 11b - Arbusteti;
  - g) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
  - h) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;

- i) i boschi.
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
- a) Le zone territoriali omogenee (Z.T.O.) di tipo A (centri storici);
  - b) Le Z.T.O. di tipo B (saturazione residenziale);
  - c) Le aree agricole della sottozona E2;
  - d) Le aree agricole della sottozona E4;
  - e) Le Z.T.O. di tipo F o per servizi;
  - f) Le zone boscate.

#### ART. 18 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA ALTOCOLLINARE DEI TORRENTI DI FALTONA

1. Il Sub-sistema altocollinare dei torrenti di Faltona corrisponde alla porzione dell'U.P. AP0908 compresa nel territorio comunale. Comprende gli insediamenti di Faltona, La Villa e Castelnuovo e piccoli nuclei sparsi, diffusi prevalentemente sui versanti orientali. L'uso del suolo vede predominare le zone boscate, a faggeta nelle zone più alte, a castagneto e bosco ceduo nelle altre aree; attorno ai centri abitati si estendono i coltivi appoderati della piccola proprietà contadina, mentre nelle zone di Poggio Pratolino e di Capo al Poggio si segnalano fasce a pascolo e ad arbusteto.
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 17 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
- a) i nuclei antichi (Faltona, La Villa, Castelnuovo) e le relative aree di tutela paesistica;
  - b) l'edilizia rurale di antica formazione;
  - c) la viabilità storica;
  - d) le aree agricole della Variante 8a2 – Coltivi della piccola proprietà contadina, 8b – Coltivi a macchia di leopardo interni al bosco, 10b – Coltivi della piccola proprietà attorno agli aggregati, 11b - Arbusteti;
  - e) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
  - f) le aree di interesse ambientale comprendenti le aree b), c) e d) di cui alla D.C.R. 296/88;
  - g) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
  - h) i boschi.
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
- a) Le zone territoriali omogenee (Z.T.O.) di tipo A (centri storici);
  - b) Le Z.T.O. di tipo B (saturazione residenziale);
  - c) Le Z.T.O. di tipo C (espansione residenziale);
  - d) Le Z.T.O di tipo D (espansione e saturazione produttiva);
  - e) Le aree agricole della sottozona E2;
  - f) Le aree agricole della sottozona E3;
  - g) Le aree agricole della sottozona E4;
  - h) Le Z.T.O. di tipo F o per servizi;
  - i) Le zone boscate.

#### ART. 19 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA COLLINARE DI NASSA

1. Il Sub-sistema collinare di Nassa corrisponde alla porzione dell'U.P. AP0909 compresa nel territorio comunale. Comprende il nucleo della villa-fattoria di Nassa e piccoli nuclei agricoli

sparsi, il più rilevante dei quali è quello di Quota. L'uso del suolo vede predominare le zone boscate, all'interno delle quali si rilevano ristrette aree a coltivo a macchia di leopardo, mentre una vasta area degradante verso il torrente Salutio è interessata da coltivi estesi e continui.

2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 18 delle N.T.A. del P.S.
3. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
  - a) La villa-fattoria di Nassa e la relativa area di tutela paesistica;
  - b) l'edilizia rurale di antica formazione;
  - c) la viabilità storica;
  - d) le aree agricole della Variante 8a - Coltivi appoderati densi e continui, 8a1 – Coltivi dell'Alto Casentino, 8a2 – Coltivi della piccola proprietà contadina, 8b – Coltivi a macchia di leopardo interni al bosco;
  - e) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
  - f) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
  - g) i boschi.
4. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
  - a) Le Z.T.O. di tipo B (saturazione residenziale);
  - b) Le aree agricole della sottozona E2;
  - c) Le zone boscate.

#### ART. 20 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DEL SUB-SISTEMA COLLINARE DI VITINANO

1. Il Sub-sistema collinare di Vitinano corrisponde alla porzione dell'U.P. AP0911 compresa nel territorio comunale. Comprende alcuni piccoli nuclei agricoli quali Vitinano, Spinaia, Casa Forcone, sparsi sulla media collina, mentre a quote più alte, sul crinale che divide l'area dalla valle di Arezzo, è da segnalare il nucleo di Carra, posto su un antico percorso romano che si ricollegava con la Via Maior. L'uso del suolo riscontra al centro dell'area coltivi estesi e continui circondati da zone boscate, mentre presso il crinale, fra Poggio del Grillo e Casa al Vento, si rilevano fasce di arbusteto.
2. Gli obiettivi da perseguire per il Sub-sistema sono quelli elencati all'art. 19 delle N.T.A. del P.S.
  1. Le risorse fondamentali e non riducibili del Sub-Sistema possono essere indicate fondamentalmente come segue:
    - a) la edilizia rurale di antica formazione;
    - b) la viabilità storica;
    - c) le aree agricole della Variante 8a - Coltivi appoderati densi e continui, 8a1 – Coltivi dell'Alto Casentino, 8b – Coltivi a macchia di leopardo interni al bosco, 11a - Pascoli naturali, 11b - Arbusteti;
    - d) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
    - e) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
    - f) i boschi.
  3. Ai fini della gestione del territorio il Sub-Sistema comprende le seguenti aree omogenee per le quali si rimanda ai relativi articoli delle N.T.A.:
    - a) Le aree agricole della sottozona E2;
    - b) Le aree agricole della sottozona E4;
    - c) Le zone boscate.

## ART. 21 – OBIETTIVI, RISORSE E ARTICOLAZIONE DELLE UTOE

1. Gli obiettivi e le risorse delle Unità Territoriali Organiche Elementari individuate dal Piano Strutturale sono elencati agli articoli da 77 a 83 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.
2. Le U.T.O.E. si articolano nelle seguenti sottozone:
  - a) Z.T.O. di tipo A (centri storici);
  - b) Z.T.O. di tipo B (saturazione residenziale);
  - c) Z.T.O. di tipo C (espansione residenziale);
  - d) Z.T.O. di tipo D (produttive);
  - e) Z.T.O. di tipo F o per servizi;
  - f) Aree a vincolo speciale;
  - g) Aree per la mobilità;
  - h) Zone boscate.