

COMUNE DI LONDA FI

Regolamento urbanistico (LR 5/95)

Titolo I – Disposizioni generali

Capo I – Definizioni. Contenuti. Elementi costitutivi. Attuazione.

Capo II – Interventi di trasformazione. Parametri. Funzioni

Titolo II – Disposizioni relative alle trasformazioni e all'utilizzo del territorio: la protezione idrogeologica

Capo I – La tutela e la conservazione dell'integrità fisica del territorio

Capo II – La trasformabilità

Titolo III – Le regole per l'utilizzazione degli insediamenti

Capo I - Disposizioni urbanistiche per l'utilizzazione delle aree e la difesa dell'ambiente

Capo II - Disposizioni edilizie

Titolo IV – Il territorio aperto e le aree protette

Capo I – Le regole per la conservazione

Capo II – Le regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio agricolo

Titolo V – Disposizioni particolari, finali e transitorie

STATO DI VARIANTE 2014

(integrazione 13-10-2014)

UFFICIO TECNICO

Arch. Paolo Apolloni



Integrato in data
15/10/2014
Prot. 252067

Indice

Titolo I Disposizioni generali**Capo I Definizioni. Contenuti. Elementi costitutivi. Attuazione 3**

Art. 1	Definizioni	3
Art. 2	Contenuti del Regolamento urbanistico. Rapporto con il Piano strutturale.....	4
Art. 3	Elementi costitutivi	5
Art. 4	Modalità di attuazione	6
Art. 5	Condizioni alla trasformabilità dei suoli. Suoli inedificabili.....	7
Art. 6	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree. Difesa dell'ambiente	8
Art. 7	Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni.....	9
Art. 8	Organizzazione dei tempi.....	10

Capo II Interventi di trasformazione. Parametri. Funzioni..... 11

Art. 9	Interventi di trasformazione	11
Art. 10	Parametri e <i>standard</i> urbanistici.....	12
Art. 11	Parametri edilizi.....	16
Art. 12	Le funzioni.....	17
Art. 13	Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente	18
Art. 14	Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia	22

TITOLO II Disposizioni relative alle trasformazioni e all'utilizzo del territorio: la protezione idrogeologica**Capo I La tutela e la conservazione dell'integrità fisica del territorio 27**

Art. 15	La difesa del territorio agricolo	27
Art. 16	Le tutele geologiche	28
Art. 17	Il sistema delle acque superficiali: i corsi d'acqua maggiori e le salvaguardie idrauliche..	29
Art. 18	Disposizioni attuative delle misure di salvaguardia.....	32
Art. 19	Il sistema delle acque superficiali: il reticolo idraulico minore e le sue aree pertinentziali .	33
Art. 20	Aree vulnerabili all'inquinamento	34

Art. 21	Protezione delle risorse idriche: aree di rispetto di pozzi e sorgenti.....	35
Art. 22	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico	37
Art. 23	Aree di recupero ambientale	38
Art. 24	Aree con pericolosità geologica e idraulica.....	39
Capo II	La trasformabilità	42
Art. 25	Le classi di fattibilità geologica	42
Art. 26	L'attribuzione delle classi di fattibilità geologica.....	44
Titolo III	Le regole per l'utilizzazione degli insediamenti	
Capo I	Disposizioni urbanistiche per l'utilizzazione delle aree e la difesa dell'ambiente	49
<i>Sezione I – Generalità</i>		<i>49</i>
Art. 27	Centri abitati.....	49
Art. 28	La classificazione del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti urbani e abitati minori.....	50
Art. 29	Edifici di futura realizzazione – Edifici non rilevati.....	52
Art. 30	Specifiche disposizioni per la conservazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente.....	53
Art. 31	Aree pertinenziali all'interno dei centri abitati.....	54
<i>Sezione II Gli ambiti di tutela - La conservazione e la trasformabilità</i>		<i>55</i>
Art. 32	Tessuti storici	55
Art. 33	Tessuti consolidati.....	56
Art. 34	Ambito di reperimento del Parco delle fiabe	57
Art. 35	Aree pubbliche centrali degli insediamenti.....	58
Art. 36	Spazi aperti integrativi degli insediamenti.....	59
Art. 37	Aree per attrezzature e servizi pubblici	60
Art. 38	Aree produttive.....	61
Art. 39	Aree sottoposte a Piano di recupero	62
<i>Sezione III Gli ambiti di trasformazione - La riqualificazione e la nuova costruzione</i>		<i>63</i>
Art. 40	Aree di trasformazione urbanistica (AT)	63
Art. 41	Frange urbane.....	68

Art. 42	Orti urbani	69
---------	-------------------	----

Sezione IV Traffico. Approvvigionamento e smaltimento. Telecomunicazioni..... 70

Art. 43	Le strade pubbliche	70
Art. 44	Impianti e servizi tecnologici.....	71
Art. 45	Il trasporto di energia.....	72
Art. 46	Ripetitori, antenne radiotelevisive e centraline per impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile, antenne e parabole riceventi della radio e della televisione.....	73

Capo II Disposizioni edilizie 74

Sezione I - Prescrizioni e modalità d'intervento per la conservazione e manutenzione. Edilizia ordinaria tradizionale. Edilizia speciale, monumentale o atipica storica di valore o di rilevante valore

Art. 47	Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.....	74
Art. 48	Murature di prospetto con paramento originale intonacato	75
Art. 49	Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature.....	76
Art. 50	Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia vista	77
Art. 51	Elementi architettonici e decorativi in muratura intonacata o simulati pittoricamente ..	78
Art. 52	Aperture di prospetto ed elementi di contorno	79
Art. 53	Infissi vetrati e serramenti	80
Art. 54	Balconi ed aggetti orizzontali.....	81
Art. 55	Coperture tradizionali a falde inclinate.....	82
Art. 56	Accessori di copertura ed aggetti verticali	83
Art. 57	Rifacimento e riordino di coperture già manomesse.....	84
Art. 58	Terrazze e coperture piane	85
Art. 59	Murature e divisori interni.....	86
Art. 60	Solai, controsoffitti e pavimenti.....	87
Art. 61	Archi, volte e sistemi archivoltati.....	88
Art. 62	Scale esterne ed interne	89

Sezione II - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente alterata

Art. 63	Prescrizioni generali.....	90
Art. 64	Elementi di prospetto.....	91
Art. 65	Modalità d'integrazione dei paramenti di prospetto.....	92

Art. 66	Nuove aperture, infissi e serramenti	93
Art. 67	Strutture ed elementi di copertura	94
Art. 68	Strutture interne	95

Sezione III - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia recente o totalmente alterata

Art. 69	Rientranze, sporgenze ed allineamenti	96
Art. 70	Finitura dei paramenti di prospetto	97
Art. 71	Nuove aperture	98
Art. 72	Infissi e serramenti	99
Art. 73	Coperture ed elementi accessori.....	100

Titolo IV Il territorio aperto e le aree protette

Capo I	Le regole per la conservazione	103
Art. 74	Il territorio aperto	103
Art. 75	Il Parco nazionale delle Foreste Casentinesi-M. Falterona-Campigna.....	104
Art. 76	"Aree fragili" da sottoporre a Programma di paesaggio	105
Art. 77	Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale	106
Art. 78	Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale ed edifici di scarso interesse architettonico in territorio aperto	107
Art. 79	Aree di interesse archeologico	109
Art. 80	Reti di sentieri e percorsi panoramici.....	110
Art. 81	Protezione ambientale di strade e di corsi d'acqua.....	111
Capo II	Le regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio agricolo.....	112
Art. 82	Aree agricole	112
Art. 83	Programma di miglioramento agricolo ambientale. Convenzione.	114
Art. 84	Nuovi edifici residenziali rurali	115
Art. 85	Annessi agricoli inferiori a mc 50	116
Art. 86	Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali	117
Art. 87	Serre stagionali	119
Art. 88	Aree boschive e forestali	120

Titolo V Disposizioni particolari, finali e transitorie

Art. 89	I manufatti precari di servizio.....	123
Art. 90	Le piscine.....	124
Art. 91	Le recinzioni.....	125
Art. 92	Campi da tennis.....	126
Art. 93	Salvezza degli strumenti urbanistici attuativi.....	127
Art. 94	Poteri di deroga.....	128

Sezione III
Gli ambiti di trasformazione - La riqualificazione e la nuova costruzione

Art. 40 Aree di trasformazione urbanistica (AT)

1) All'interno dei perimetri dei centri abitati il RU individua con appositi segni grafici e numerazione le aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica mediante strumento attuativo, mediante Piano di Recupero o mediante intervento diretto.

2) Per ciascuna area di trasformazione urbanistica il RU definisce il volume edificabile e le destinazioni ammissibili. Per le più significative aree di trasformazione il RU definisce al seguente comma 5 specifiche prescrizioni e criteri orientativi degli assetti insediativi perseguiti, in coerenza con i principi stabiliti dal PS.

3) Le aree di trasformazione urbanistica per le quali è indicata la necessità di piano di recupero sono assimilate alle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978 ed agli artt. 8 e 9 della L.R. n. 59/80.

4) Per le aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo, fino all'approvazione di esso, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione e manutenzione.

5) Le aree di trasformazione urbanistica (AT) sono distinte nella *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* di scala 1/2000. Per le seguenti AT valgono le prescrizioni e i criteri orientativi di seguito attribuiti per ciascuna:

AT 1 - Capoluogo, Via degli Imberti - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 1 scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi. Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. Tipologia: edifici che per disposizione piano-altimetrica risultino in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiamino il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale. Volume complessivo: 1.500 mc. NP: 2 Fattibilità: La progettazione esecutiva deve essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali. Per le porzioni a maggiore acclività del comparto oltre ai contenuti sopra definiti dovranno anche essere previste indagini geognostiche di dettaglio estese all'area nel suo complesso, che dovranno contenere valutazioni degli spessori e del comportamento dei materiali rispetto alla sollecitazione sismica oltre che a dettagliate informazioni inerenti i problemi di stabilità del versante, ottenute per mezzo di verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto. Risorse coinvolte: suoli di altura a margine dell'edificato. Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti a nord del Capoluogo; miglioramento della viabilità. L'insieme dovrà essere studiato affinché la sistemazione complessiva del nuovo edificato si configuri come "borgo di collina" correttamente inserito nell'ambiente naturale circostante e nel contiguo sistema agrario dei terrazzamenti e risulti compiuto sia negli spazi pubblici che privati; rafforzamento dell'armatura arborea per mitigare gli effetti dell'edificato. Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 2 - Capoluogo, Via di Campobello - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 1- scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi. Procedimento : intervento diretto. Volume complessivo: 1.100 1400 mc. NP: 2 Fattibilità: Area caratterizzata da normali vincoli da precisare a livello di progetto; nella fase di progettazione deve essere preventivamente redatta idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e

fisico meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e cedimenti differenziali. La fase esecutiva degli interventi dovrà risultare caratterizzata anche dal riordino del microreticolo superficiale dell'area ed alla corretta regimazione delle acque superficiali, con attenzione alla minimizzazione delle superfici impermeabilizzate. Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 3 - Capoluogo, loc. "Casaccia" - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori -tav. n. 1scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi. Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. Tipologia: edifici che per disposizione piano-altimetrica risultino in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiamino il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale. Volume complessivo: 1.900 mc. NP: 2 Fattibilità: Con normali vincoli da precisare a livello di progettazione esecutiva per la quale deve essere preventivamente redatta indagine geognostica idonea alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e dei cedimenti differenziali, eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. In conseguenza delle modifiche apportate dagli interventi urbanistici di progetto, la fase esecutiva degli interventi dovrà risultare caratterizzata anche dalla corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante nella sua interezza e dal riordino del reticolo superficiale, con attenzione ai recapiti di indirizzo delle acque meteoriche. Risorse coinvolte: suoli di altura a margine dell'edificato. Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti del Capoluogo. L'insieme dovrà essere studiato affinché la sistemazione complessiva del nuovo edificato si configuri come "borgo di collina" correttamente inserito nell'ambiente naturale circostante e risulti compiuto sia negli spazi pubblici che privati; rafforzamento dell'armatura arborea per mitigare gli effetti dell'edificato. Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

^oOsservazioni n° 89 e n° 90

AT 4 - Capoluogo, loc. "Gorazzaio" - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori -tav. n. 1scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale. Procedimento : intervento diretto. Tipologia: un unico edificio che per disposizione piano-altimetrica risulti in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiami il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale. Volume complessivo: 700 mc. NP: 2 Fattibilità: La fattibilità risulta con normali vincoli da precisare a livello di progettazione esecutiva per la quale deve essere preventivamente redatta idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e dei cedimenti differenziali, eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Si segnala la necessità di impegnare le porzioni di comparto eventualmente caratterizzate da maggiori acclività, con destinazioni d'uso di più basso impatto (verde privato, attrezzato, aree pedonali,...). Per l'intero comparto la fase esecutiva degli interventi dovrà risultare caratterizzata anche dalla corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante nel suo insieme e dalla minimizzazione delle superfici impermeabilizzate. Risorse coinvolte: suoli di altura a margine dell'edificato.

AT 5 - Capoluogo, loc. "Casa Nuova" - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori -tav. n. 1- scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, turistico-ricettiva, viabilità, parcheggi e spazi verdi. Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. Volume complessivo: 6.000 2.800 mc NP: 2/3 Fattibilità: La progettazione del piano attuativo deve essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Tali indagini devono essere orientate a verificare la presenza o meno degli accumuli detritici e finalizzate alla valutazione della necessità o meno di fondazioni pro-

fonde e/o opere di sostegno. Risultano necessarie, oltre ai contenuti sopra definiti, anche apposite indagini geognostiche di dettaglio estese all'area nel suo complesso, orientate alla valutazione degli spessori e del comportamento dei materiali rispetto alla sollecitazione sismica; inoltre tali indagini dovranno contenere precise informazioni sulla soluzione dei problemi inerenti la stabilità del versante, ottenute per mezzo di verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto. Tutto ciò finalizzato alla correttezza e funzionalità delle scelte progettuali e delle modalità costruttive oltre che per gli interventi urbanistici, anche per le eventuali opere necessarie alla stabilizzazione del pendio ed alla corretta regimazione delle acque superficiali. Per le porzioni del comparto nelle quali si intenda proporre un utilizzo di basso impatto (verde pubblico, verde di corredo,...) la fattibilità risulta con normali vincoli da precisare a livello di progetto (Fatt.II). Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato; contiguità con aree boscate. Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti a sud del Capoluogo mediante l'uso di tipi di edifici che riprendano la tradizione edilizia locale della "casa di col

⁷ Osservazione n° 176

lina"; miglioramento della viabilità di connessione; rafforzamento dell'armatura arborea per mitigare gli effetti dell'edificato. Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 5 bis - Capoluogo, loc. "Casa Nuova" - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori -tav. n. 1- scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale. Procedimento : intervento diretto. Volume complessivo: mc. 1.000 NP: 2/3 Fattibilità: La fase di progettazione degli interventi urbanistici deve essere preceduta da un'idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali ed eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Tali indagini devono essere orientate a verificare la presenza o meno degli accumuli detritici e finalizzate alla valutazione della necessità o meno di fondazioni profonde e/o opere di sostegno. Oltre a quanto sopra definito, risultano necessarie anche apposite indagini geognostiche di dettaglio estese all'area nel suo complesso, orientate alla valutazione degli spessori e del comportamento dei materiali rispetto alla sollecitazione sismica. Tali indagini dovranno anche contenere precisi approfondimenti inerenti le soluzioni dei problemi di stabilità del versante ottenuti per mezzo d'idonee verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto: il tutto finalizzato alla correttezza e funzionalità delle scelte progettuali e delle modalità costruttive oltre che, se necessario, anche all'individuazione delle eventuali idonee opere di stabilizzazione del pendio e di corretta regimazione delle acque superficiali. Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato; contiguità con aree boscate. Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti a sud del Capoluogo mediante l'uso di tipi di edifici che riprendano la tradizione edilizia locale della "casa di collina"; rafforzamento dell'armatura arborea per mitigare gli effetti dell'edificato.

AT 6 – Caiano - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 1- scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, turistico-ricettiva, viabilità, parcheggi e spazi verdi. Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. Volume complessivo: mc. 2.000 **2.800 (Delib. C.C. n° 5 del 31.01.2000)** NP: 2 Fattibilità: Vista l'estensione del comparto e l'entità della possibile area di trasformazione, considerate le modificazioni indotte, la fattibilità risulterà condizionata alla redazione in sede di progettazione esecutiva, delle apposite indagini geognostiche d'approfondimento inerenti l'area nel suo complesso, orientate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei materiali (valutazione spessori, capacità portanti, valutazione cedimenti e cedimenti differenziali) ed alla conoscenza del comportamento dei terreni rispetto alla sollecitazione sismica. Inoltre le indagini dovranno contenere precise informazioni sulla soluzione di problemi inerenti la stabilità del versante, consistenti in verifiche di stabilità per lo stato attuale e stato di progetto. Tutto ciò da prodursi con gli stru-

menti urbanistici attuativi, e finalizzato alla correttezza e funzionalità sia di scelte progettuali e modalità costruttive degli interventi stessi,

⁸ Osservazione n° 125 ⁹ Osservazione n° 132

che delle eventuali opere necessarie alla stabilizzazione e consolidamento del pendio ed alla corretta regimazione delle acque superficiali nell'area di trasformazione nel suo insieme. Risorse coinvolte: suoli distesi sul versante occidentale del Poggio di Caiano e alle pendici dell'edificato storico. Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti mediante l'uso di tipi di edifici che riprendano la tradizione edilizia locale della "casa di collina" con un rafforzamento dell'armatura arborea per mitigare gli effetti dell'edificato. Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 7 - Rata - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori -tav. n. 5 - scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione **Area per attrezzature di interesse generale costituita da verde attrezzato per l'ubicazione** di una struttura **leggera in legno a copertura mobile, senza edificazione fissa e ad utilizzo ricreativo estivo** da destinare ad attività ricreative di interesse generale della Comunità di Rata. Procedimento : intervento diretto. Volume complessivo: mc 300. NP: 1 Fattibilità: La fattibilità risulta condizionata alla realizzazione di una struttura provvisoria, leggera di basso impegno urbanistico e ad utilizzo stagionale. La progettazione dovrà essere preceduta da attente valutazioni sull'indagine geognostica in corso nella zona limitrofa, mirata alla definizione dell'entità del fenomeno franoso in atto nelle sue parti contermini, individuate come riattivazione di preesistente paleofrana generalizzata, lungo la pendice. L'indagine dovrà inoltre anche orientare la scelta delle soluzioni progettuali per la regimazione ed il riordino delle acque superficiali lungo il versante; essa dovrà contenere un livello d'attenzione per la tutela della qualità delle acque profonde, in funzione delle condizioni di permeabilità dei luoghi e quindi anche di vulnerabilità all'inquinamento. Per le caratteristiche geomorfologiche di tale area si sottolinea l'opportunità di un utilizzo nel suo insieme di basso impatto urbanistico (aree a verde attrezzato percorsi pedonali, aree a verde pubblico e/o privato, ecc.). La parte settentrionale del comparto nelle vicinanze del fosso non dovrà essere occupata da interventi d'alcun tipo almeno per una fascia di 10 m.l dal ciglio di sponda del corso d'acqua. Il livello di fattibilità sopra definito è da intendersi condizionato, da parte dell'Amministrazione Comunale, nella fase di progettazione esecutiva, all'ubicazione di un inclinometro in posizione opportuna necessario al monitoraggio costante della pendice, ad integrare il sistema di tre strumenti già in funzione in loc. La Riccia: tutto ciò con l'obiettivo di creare un sistema organico di monitoraggio, opportunamente strutturato per il controllo nel tempo del fenomeno franoso in atto. Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

AT 8 - Capoluogo, zona campo sportivo - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori -tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione produttiva, servizi ed attrezzature per lo sport, viabilità, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Tipologia: tipologia edilizia che assicuri un disegno complessivo dell'area ad isolati o blocchi chiusi e che garantisca il giusto rapporto tra edificato e spazi pubblici.

Volume complessivo: mc. 12.000 per attività produttive, comprensivi delle quantità già esistenti.

NP: 2/3

Fattibilità: Per la progettazione dello SUA risulteranno necessarie indagini geologico-tecniche di dettaglio a livello d'area complessiva, finalizzate: (d) alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei materiali (valutazione spessori depositi incoerenti) e loro comportamento rispetto alla sollecitazione

ne sismica, con attenzione all'eventuale presenza della falda e al suo andamento piezometrico ai fini geotecnici. Inoltre in relazione alla verifica idraulica del t.Moscia condotta (a) le trasformazioni edilizie previste nell'area del comparto oggetto di Strumento Urbanistico Attuativo risultano condizionate alla de-

finitiva messa in sicurezza dell'area dall'inondazione per mezzo d'interventi strutturali individuati dallo studio idrologico/idraulico condotto. Essi consistono in: 1) rifacimento del ponte, sezione Mo19,

con spalle più arretrate (indicativamente la luce dovrà essere portata da 14 a 18 m); 2) contestuale sistemazione dell'intorno del ponte attraverso riprofilatura locale del tratto compreso tra le sezz. Mo 17 e Mo 21 per uno sviluppo di circa 130 m. con arretramento medio del ciglio spondale di 4-5 m ad ottenere una pendenza della scarpa di 1:2.

In sede di strumento urbanistico attuativo dovrà essere redatto un progetto ad un livello di dettaglio che definisca le modalità costruttive ed i criteri d'intervento, il quale dovrà comunque essere approvato dall'autorità idraulica competente. Per quanto attiene la porzione (b) si evidenzia che nell'ambito A1 non è ammesso alcun intervento se non quelli di demolizione di edifici esistenti senza ricostruzione, interventi di regimazione idraulica e comunque soltanto quelli volti al mantenimento o ripristino dell'area in condizioni di naturalità. Per quanto riguarda i primi 4 m.l. dal ciglio di sponda non sono consentite modifiche morfologiche di alcun genere, neanche piantumazioni d'alto fusto, per preservare l'accessibilità per la manutenzione ai sensi del R.D.n.523/1904. Ai fini della tutela della risorsa, dovrà essere condotta anche un'indagine idrogeologica, per approfondire la conoscenza delle condizioni locali, valutare l'influenza del prelievo periodico e concentrato d'acqua sulle caratteristiche tecniche dei materiali e limitare o condizionare, con opportune tecniche di protezione e modalità realizzative, le attività che prevedano l'utilizzo di prodotti a rischio contaminazione delle acque, imponere cioè opportune misure di sicurezza anche ai fini di isolare eventuali serbatoi e/o depositi di sostanze pericolose (chimici o sostanze inquinanti, in presenza di verificate condizioni di elevata vulnerabilità). Risorse coinvolte: suoli pianeggianti contigui al Torrente Moscia ed a margine dell'edificato; contiguità con l'area destinata ad attrezzature sportive e ad un punto di presa acquedottistico. Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti ad ovest del Capoluogo; miglioramento dell'offerta di aree produttive; completamento delle aree a verde pubblico attrezzato per lo sport mediante un incremento, anche al coperto, pari almeno al 20% della superficie già esistente. Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi; attenta valutazione dell'estensione delle aree demaniali.

AT 9 – Capoluogo, zona cimiteriale -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* -tav. n. 1 scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: ampliamenti del cimitero comunale. Procedimento : intervento diretto. Tipologia: specialistica Fattibilità: La progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali, per le parti edificate. Gli interventi inoltre risultano condizionati (b) ad apposite indagini geognostiche di dettaglio estese all'area nel suo complesso, orientate alla soluzione di problemi inerenti la stabilità del versante in funzione dell'entità degli sbancamenti necessari (verifiche di stabilità sia nello stato attuale che in quello di progetto), finalizzate per i pendii rocciosi alla previsione degli interventi necessari ad orientare correttamente le scelte progettuali, a definire le idonee modalità costruttive per le opere di stabilizzazione del pendio, e per la corretta regimazione delle acque superficiali. Infine, per la porzione scelta ai fini dell'inumazione, la progettazione deve essere preceduta da indagini idrogeologiche che valutino e verificano la profondità ed oscillazione della falda, e che, in funzione della tipologia dell'intervento e della situazione locale, siano orientate alla protezione della risorsa idrica, con particolare riguardo alle normative specifiche sui cimiteri (D.P.R.295/90) inerenti la tutela delle acque sotterranee e la litologia dei terreni di inumazione.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato in prossimità di un punto di presa acquedottistico.

AT 10 - Capoluogo, Via di Arnodi -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* -tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Tipologia: un unico edificio che per disposizione plano-altimetrica risulti in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiami il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

che consistente in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Le indagini dovranno dare risposte anche rispetto alla corretta regimazione delle acque superficiali presenti lungo il versante stesso ed alla minimizzazione della impermeabilizzazione. Esse inoltre dovranno essere orientate alla corretta riorganizzazione del reticolo superficiale e degli idonei recapiti per le acque meteoriche derivate dalla riorganizzazione del comparto. Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 13 – Rincine, loc. "Il Pozzo" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 2 scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione per attività residenziali e/o turistico-ricettive e/o didattico-formative e attrezzature connesse, parcheggi e spazi verdi. Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. Volume complessivo: mc 2.500 NP: 2/3 Fattibilità: Per la maggior parte del comparto la fattibilità risulta con normali vincoli da definirsi a livello di progettazione esecutiva: qui il piano attuativo deve essere redatto previa realizzazione di indagine geognostica certificante stratigrafia, caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni volte alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali, piezometria a fini geotecnici, valutazione degli spessori delle coltri detritiche ai fini dell'interpretazione del loro comportamento in presenza di sollecitazione sismici, eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Per le restanti porzioni di comparto, la progettazione risulterà condizionata anche alla verifica di stabilità generale del versante nello stato naturale ed in quello di progetto comprendendo gli aspetti sismici, in relazione all'entità degli sbancamenti e dei fronti di scavo. Nel loro insieme le indagini dovranno anche servire ad orientare la progettazione esecutiva alla corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante stesso e alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione prodotta dalla trasformazione urbanistica dell'intero comparto. Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato, contiguità con aree boscate. Obiettivi di riqualificazione: recupero complessivo e riordino dell'area per il miglioramento dell'offerta residenziale e/o ricettiva e/o didattico-formativa di un settore contiguo al Parco. L'insieme dovrà essere studiato affinché la sistemazione complessiva si configuri come "borgo" compiuto sia negli spazi pubblici che privati.

AT 14- Capoluogo, loc. "La Torre" -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale. Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata **intervento diretto**. Tipologia: un unico edificio a pianta regolare con composizione architettonica e disposizione planoaltimetrica che richiami la tipologia edilizia degli insediamenti di alta collina della tradizione locale. **edifici che per disposizione plano-altimetrica risultino in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiamino il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale**

Ieri

Volume complessivo: mc 1.200.

NP: 2

Fattibilità: La progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali, alla valutazione delle problematiche di stabilità (verifiche di stabilità) lungo il versante in situazione attuale e nella fase di progetto, in relazione agli interventi, specie agli sbancamenti, sulla base delle quali operare le scelte inerenti le opere necessarie alla sistemazione generale del versante ed alla bonifica degli eventuali dissesti presenti nell'area, soprattutto in relazione alle condizioni di stabilità dei pendii rocciosi, comunque orientate al generale riordino della microregimazione delle acque meteoriche ed all'utilizzo di tecniche costruttive tendenti alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione superficiale.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato; contiguità visiva con edifici di valore storico.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 15 (variante aprile 2006)- Capoluogo, via di Varena -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Tipologia: un unico edificio che per disposizione piano-altimetrica risulti in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiami il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

Volume complessivo: mc 800 mc 1200.

NP: 2

⁵⁵ Osservazione n° 157

Fattibilità: La progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali. Inoltre la progettazione esecutiva dovrà essere orientata a minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli e riordinare il microreticolo superficiale, con attenzione alla ricettività dei recapiti naturali prescelti per le acque meteoriche. Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

AT 15bis⁵⁵ - Capoluogo, via di Varena -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000 -*Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale. Procedimento: intervento diretto. Volume complessivo: mc 400. NP: 2* -*Fattibilità: La progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da un' idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione ed alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali, ed orientata a minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli e riordinare il microreticolo superficiale, con particolare attenzione alla ricettività dei recapiti naturali prescelti per le acque meteoriche ed eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Vista l'acclività e l'evidenza di antiche condizioni d'instabilità, sono da ritenersi necessarie anche indagi-*

ni di dettaglio estese all'area nel suo complesso, orientate alla valutazione degli spessori e del comportamento dei materiali rispetto alla sollecitazione sismica, le quali contengano opportune verifiche di stabilità del versante nello stato attuale ed in quello di progetto, dalle quali scaturiscano le soluzioni agli eventuali problemi di stabilità della pendice. Tutto ciò finalizzato alla correttezza e funzionalità delle scelte progettuali e delle modalità costruttive oltre che, alla progettazione delle eventuali opere di stabilizzazione del pendio e di corretta regimazione delle acque superficiali. Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 16 - Capoluogo, loc. "La Vigna" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale. Procedimento : intervento diretto. Volume complessivo: mc 1.000. NP: 2 Fattibilità: La progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali, alle scelte progettuali orientate alla minima impermeabilizzazione dei suoli, alla definizione delle opere necessarie al generale riordino della regimazione delle acque superficiali. Inoltre la progettazione esecutiva dovrà essere orientata a minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli e riordinare il microreticolo superficiale, con attenzione alla ricettività dei recapiti naturali prescelti per le acque meteoriche. Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 17 - Capoluogo, via Roma - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Demolizione degli immobili esistenti, ricostruzione dei volumi demoliti con destinazione produttiva/residenziale e relativi servizi.

¹¹ Osservazione n° 79

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata (piano di recupero). Volume complessivo ricostruibile: max volumetria esistente. Fattibilità: La fattibilità del piano di recupero è da considerarsi per una porzione limitata con normali vincoli da precisare a livello di progetto: la progettazione dovrà essere preceduta da idonea indagine geognostica mirata alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze e dei relativi cedimenti e cedimenti differenziali. Per quanto concerne le porzioni contermini al corso d'acqua (interessate dall'ambito A1) esse non debbono essere destinate ai fini edificativi, neanche allo spostamento e/o traslazione di volumi presenti altrove all'interno del comparto: si evidenzia infatti che nell'ambito A1 non è ammesso alcun intervento se non quelli di demolizione di edifici esistenti senza ricostruzione, interventi di regimazione idraulica e comunque soltanto quelli volti al mantenimento o ripristino dell'area in condizioni di naturalità. Per quanto riguarda i primi 4 m.l. dal ciglio di sponda non sono consentite modifiche morfologiche di alcun genere neanche piantumazioni d'alto fusto, per preservare l'accessibilità per la manutenzione ai sensi del R.D.n.523/1904. Infine per la porzione ricadente nell'ambito B viste le considerazioni dell'allegato studio idraulico del T.Moscia, valutata la non incidenza dei livelli di piena con i tempi di ritorno analizzati (20, 100, 200), in essa valgono le prescrizioni definite sopra per la Fatt.III e la trasformabilità sarà condizionata al rispetto di esse. Risorse coinvolte: suoli all'interno dell'edificato; contiguità con il Torrente Moscia. Obiettivi di riqualificazione: recupero complessivo e riordino dell'area, riqualificazione di un settore urbano interessato da interventi tipologicamente incongrui nel contesto dell'abitato, attualmente profondamente degradato e sottoutilizzato; miglioramento delle qualità estetiche di un settore contiguo al centro storico del Capoluogo mediante la realizzazione di un edificio a corte dove gli spazi interni possano essere utilizzati anche per fini pubblici e assicurando sempre la continuità della viabilità pubblica. Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

AT 18¹² - Capoluogo, Via Roma - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, **realizzazione e cessione al Comune di un percorso attrezzato pedonale (una fascia profonda 6 ml) tra via Roma e l'area fluviale sul lato dell'AT18 posto ad ovest, nonché cessione di una fascia esterna di terreno profonda ml 2**

lungo via Roma che sarà utilizzata dal Comune per la riorganizzazione di tale importante viabilità urbana. Procedimento : intervento diretto strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata Volume complessivo: mc 500. NP: 2 Fattibilità: In fase di progettazione esecutiva saranno necessarie apposite indagini geognostiche di dettaglio a livello d'area complessiva, orientate alla caratterizzazione litostratigrafia e geomeccanica dei terreni e commisurate all'entità dei carichi esercitati dalle opere ed alla natura dei terreni interessati. Tali indagini dovranno essere inoltre finalizzate alla valutazione degli spessori dei depositi incoerenti e del loro comportamento rispetto alla sollecitazione sismica: con particolare attenzione all'eventuale presenza della falda e al suo andamento piezometrico ai fini geotecnici. Gli interventi edilizi previsti nell'area del comparto risultano quindi da collocarsi nella parte settentrionale del comparto, al confine con la strada statale. Le porzioni contermini al corso d'acqua devono essere esclusivamente destinate ad utilizzi conservativi e/o di basso impatto: si evidenzia infatti che nell'ambito A1 (graficamente riportato nell'Elab.F1, tav1) non è ammesso alcun intervento se non quelli di demolizione di edifici esistenti

¹² Osservazione n° 134

senza ricostruzione, interventi di regimazione idraulica e comunque soltanto quelli volti al mantenimento o ripristino dell'area in condizioni di naturalità. Inoltre nella fascia cartografata in FIII sono consentiti interventi esclusivamente di tipo conservativo (zone a verde pubblico, standards urbanistici, percorsi pedonali e/o ciclabili). Per quanto riguarda i primi 4 m.l. dal ciglio di sponda non sono consentite modifiche morfologiche di alcun genere neanche piantumazioni d'alto fusto, per preservare l'accessibilità per la manutenzione ai sensi del R.D.n.523/1904. Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 19 – Capoluogo, Via della Costituzione -Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 1 - scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi. Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata Volume complessivo: mc 1.000 NP: 2 Fattibilità: Con normali vincoli da precisare a livello di progettazione esecutiva per la quale deve essere preventivamente redatta indagine geognostica idonea alla definizione delle caratteristiche litostatiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e dei cedimenti differenziali. In conseguenza delle modifiche urbanistiche introdotte, durante la fase esecutiva si dovrà riorganizzare la corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante nel suo insieme, e predisporre un riordino del reticolo superficiale, con particolare attenzione ai recapiti delle acque meteoriche. Infine, viste le particolari condizioni d'acclività, sono da disporsi verifiche di stabilità del versante in precedenza ed in conseguenza degli interventi urbanistici. Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato. Obiettivi di riqualificazione: completamento di un'area delle espansioni recenti mediante progetto unitario affinché l'insieme risulti ordinato e compiuto nella disposizione plano-altimetrica e nell'organizzazione complessiva dell'edificato e degli spazi pubblici e privati. Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi; attenta valutazione dell'estensione delle aree boscate.

AT 20 – Capoluogo, Via di Campobello -Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc 400 900¹³.

NP: 2

Fattibilità: Con normali vincoli da precisare a livello di progettazione esecutiva per la quale deve essere preventivamente redatta indagine geognostica idonea alla definizione delle caratteristiche litostatiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e dei cedimenti differenziali. In conseguenza delle modifiche urbanistiche introdotte, durante la fase esecutiva si dovrà porre commisurata attenzione alla corretta regimazione delle acque superficiali lungo il versante nel suo insieme, e predisporre un riordino del reticolo superficiale, con particolare attenzione ai recapiti finali delle acque meteoriche.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 21 – Capoluogo, Via di Casa Nuova -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

¹³ Osservazione n° 114

Procedimento : intervento diretto. Volume complessivo: mc 300. NP: 2 Fattibilità: Con normali vincoli da precisare a livello di progettazione esecutiva per la quale deve essere preventivamente redatta indagine geognostica idonea alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e dei cedimenti differenziali. In conseguenza delle modifiche urbanistiche introdotte, durante la fase esecutiva si dovrà riorganizzare la corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante nel suo insieme, e predisporre un riordino del reticolo superficiale, con particolare attenzione ai recapiti delle acque meteoriche. Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 22 – Capoluogo, Via di Casa Nuova -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale. Procedimento : intervento diretto. Volume complessivo: mc 800. NP: 2 Fattibilità: Con normali vincoli da precisare a livello di progettazione esecutiva per la quale deve essere preventivamente redatta indagine geognostica idonea alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, alla valutazione delle portanze, dei cedimenti e dei cedimenti differenziali. In conseguenza delle modifiche urbanistiche introdotte, durante la fase esecutiva si dovrà riorganizzare la corretta regimazione delle acque superficiali gravanti sul versante nel suo insieme, e predisporre un riordino del reticolo superficiale, con particolare attenzione ai recapiti delle acque meteoriche. Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

AT 23¹⁴ – Capoluogo, Via di Campobello -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale. Procedimento: intervento diretto. Volume complessivo: mc 400. NP: 2 Fattibilità: In fase di progettazione attuativa risulteranno necessarie apposite indagini geognostiche di dettaglio a livello d'area complessiva, che siano orientate alla caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni, commisurate all'entità della porzione di comparto destinata all'edificazione ed eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. Tali indagini devono essere orientate a verificare la presenza o meno degli accumuli detritici e finalizzate alla valutazione della necessità o meno di fondazioni profonde e/o opere di sostegno. Inoltre esse dovranno essere mirate alla valutazione degli spessori delle eventuali coltri detritiche e della loro stabilità: dovranno cioè contenere verifiche di stabilità del versante nello stato attuale ed in quello di progetto, dalle quali scaturiscano le soluzioni agli eventuali problemi di stabilità della pendice. Tutto ciò finalizzato alla correttezza e funzionalità delle scelte progettuali e delle modalità costruttive oltre che, alla progettazione delle eventuali opere di stabilizzazione del pendio e di corretta regimazione delle acque superficiali compresa la riorganizzazione dei recapiti delle stesse.

¹⁵ Osservazione n° 50

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato; attenta valutazione dell'estensione delle aree boscate.

AT 24¹⁵ – Capoluogo, Via di Campobello -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale. Proce-

dimento: intervento diretto. Volume complessivo: mc 300. NP: 2 Fattibilità: In fase di progettazione urbanistica risulteranno necessarie apposite indagini geognostiche di dettaglio a livello d'area complessiva, che siano orientate alla caratterizzazione litostratigrafia e geomeccanica dei terreni, commisurate all'entità della porzione di comparto destinata all'edificazione ed eventualmente consistente anche in indagini estensive con metodologie indirette, finalizzate alla valutazione degli spessori delle coperture. La porzione del comparto destinata all'edificazione deve essere mantenuta ad almeno 10 m lineari dalla scarpata particolarmente acclive che delimita il comparto nel suo margine orientale. Tale fascia potrà essere esclusivamente destinata ad utilizzi conservativi e/o di basso impatto (utilizzo a verde di corredo, standards,..ed in tal senso assumere un livello di Fatt.I). In conseguenza delle modifiche apportate dagli interventi la progettazione dovrà risultare caratterizzata anche da verifiche di stabilità del versante a livello di area complessiva, nello stato attuale ed in quello di progetto, dalle quali scaturiscano le soluzioni agli eventuali problemi di stabilità della pendice. Tutto ciò finalizzato alla correttezza e funzionalità delle scelte progettuali e delle modalità costruttive oltre che, alla progettazione delle eventuali opere di stabilizzazione del pendio e di corretta regimazione delle acque superficiali compresa la riorganizzazione dei recapiti delle stesse gravanti sul versante. Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

AT 25¹⁸ – Capoluogo, Via Roma -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000 Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione produttiva e residenziale. Procedimento: intervento diretto. Volume complessivo: mc 2000 per attività produttive e mc 300 per unità residenziale. NP: 2 Fattibilità: In fase di progettazione attuativa risulteranno necessarie apposite indagini geognostiche di dettaglio a livello d'area complessiva, che siano orientate alla caratterizzazione litostratigrafia e geomeccanica dei terreni, commisurate all'entità della porzione di comparto destinata all'edificazione. Tali indagini inoltre dovranno essere mirate alla valutazione degli spessori delle eventuali coltri detritiche e della loro stabilità: dovranno cioè contenere verifiche di stabilità del versante nello stato attuale ed in quello di progetto, dalle quali scaturiscano le soluzioni agli eventuali problemi di stabilità della pendice. Tutto ciò finalizzato alla correttezza e funzionalità delle scelte progettuali e delle modalità costruttive oltre che, alla progettazione delle eventuali opere di stabilizzazione del pendio e di corretta regimazione delle acque superficiali compresa la riorganizzazione dei recapiti delle stesse. Dovrà essere comunque prevista un'adeguata sistemazione della scarpata a sud del comparto e l'intervento edificatorio sarà da collocarsi almeno a dieci metri lineari a monte del ciglio di tale scarpata (area individuata nell'elaborato grafico). Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

¹⁸ Osservazione n° 127 ¹⁹ Osservazione n° 139

AT 26 - Rincine , loc. "centro aziendale di Rincine" - carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. 2 scala 1/2000.

Descrizione dell'azione di trasformazione edificazione connesse allo sviluppo, manutenzione, gestione per attività del complesso agricolo forestale di Rincine .

Procedimento: intervento diretto.

Indici edificatori: indice di utilizzazione fondiaria 50% (metri quadrati di superficie utile lorda (SUL) edificabili per ogni metro quadro di superficie fondiaria SU)

Tipologia: edifici per attività destinate allo sviluppo del centro aziendale di Rincine, con criteri di progettazione coerenti con il PTC della Provincia di Firenze Titolo III-cap. 3.3.1. " Criteri per la nuova città" , relativamente alla cantierizzazione sarà da rispettare la "scheda tecnica per l'organizzazione dei cantieri" (scheda ARPAT) come da parere "Gestione Associata Valutazione Ambientale Strategica".

Fattibilità in fase di progettazione esecutiva risulteranno necessarie apposite indagini geognostiche di dettaglio (vedi relazione geologica allegata) e rispettare i disposti del P.AI. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno per interventi ricadenti in area classificata come "aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante (P.F.3).