



COMUNE DI LONDA

Provincia di Firenze

P.zza Umberto I^a, n.9 – 50060 – Londa (FI) Tel. 0558352526-27 Fax. 0558351163

Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve

Servizio Assetto del Territorio e LL.PP. - Londa e San Godenzo

Piano di Attuativo Comparto AT1-Via degli Imberta in Variante al RUC nel Capoluogo di Londa
art.30, 32, 107, 111 e 115 della L.R. 10.11.2014 n.65”

Proprietà : Sig.ra LEONESSI SABRINA -Reggello (FI)

**RELAZIONE ISTRUTTORIA INTEGRATIVA
CONTRIBUTI/OSSERVAZIONI**

Londa, 18/10//2017

Responsabile del Servizio Assetto del Territorio e L.PP.
Londa e San Godenzo
geom.Franco Pretolani



COMUNE DI LONDA

Provincia di Firenze

P.zza Umberto I^a, n.9 – 50060 – Londa (FI) Tel. 0558352526-27 Fax. 0558351163

Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve

Servizio Assetto del Territorio e LL.PP. - Londa e San Godenzo

La Sig.ra LEONESSI SABRINA residente in loc.Licciano-San Donato in Fronzano n.28 – Reggello (FI) ha presentato in data 04/05/2017 n.2840 prot., richiesta di approvazione del Piano Attuatico Comparto AT1-Via degli Imberta nel Capoluogo di Londa, relativamente ai terreni identificati nel Foglio mappa n.15 part. n.457-219-819, per una superficie complessiva di mq 3575,00.

La zona di intervento è ubicata nel Capoluogo di Londa, nell'ambito dell'U.T.O.E. "B" del Capoluogo, a monte della S.P. n.556 Londa-Stia, già identificata nel Regolamento Urbanistico decaduto il 30/11/2005 "Area di trasformazione urbanistica (AT)" Art.40 N.T.A.

Il Piano Attuativo in Variante al RUC ha come finalità la riproposizione dell'intervento AT1 con una riduzione volumetrica da mc 1500 a mc 1200, con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, miglioramento della viabilità di accesso esistente e valorizzazione dell'area boscata esistente a "corridoio ecologico", dell'area interessata al fine di poter realizzare n.1 edificio residenziale costituito da n.2 unità immobiliari.

In merito al procedimento di approvazione della Variante, il Comune di Londa ricade nella fattispecie prevista dall'art.228 con applicazione dell'art.222 della L.R. n.65/2014 e cioè:

"Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo di non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'art.222 comma 1 e le varianti semplificate....".

Con deliberazione del C.C. n.35 del 30/08/2017 è stato provveduto alla adozione del Piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.32 e 111 della L.R.n.65/2014, e provveduto alla trasmissione dell'atto di adozione completo di tutti gli elaborati alla Città Metropolitana e alla Regione Toscana con nota del 06/09/2017 n.5341 prot. e depositato per la consultazione dal 13/09/2017 al 12/10/2017 nonché alla pubblicazione di apposito avviso sul BURT n.37 del 13/09/2017.

Entro la scadenza del termine delle consultazioni fissata per il 12/10/2017, è pervenuta n.1 osservazione da parte della Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio in data 03/10/2017 al n.5810 prot. integrata successivamente in data 12/10/2017 al prot. n.5937 e in data 18/10/2017 n.6040, che riportano quanto segue:

-"A seguito dell'esame degli elaborati inviati, ai fini del perfezionamento della variante e con riferimento alla individuazione del sopra menzionato perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art.224 della L.R. n.65/2014, si rende necessario produrre l'elaborato riportante detto perimetro, nonché illustrarne i criteri di individuazione nell'apposita relazione del responsabile del procedimento, con specifico riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale in base ai quali lo stesso è stato individuato."

-Integrazione del 12/10/2017 n.5937 prot. - Contributo tecnico predisposto dal Settore Forestazione della Regione Toscana:

-"considerato che parte della superficie interessata dall'intervento è collocata in zona boscata o in aree in via di colonizzazione dovrà essere verificato il rispetto di quanto previsto dalla L.R. n.39/00 Legge Forestale della Toscana e del suo regolamento di applicativo DPGR n.48/R/2003 in particolare per quanto attiene gli aspetti relativi alla trasformazione dei boschi;

-Integrazione del 18/10/2017 n.6040 prot. - Contributo tecnico predisposto dal Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio della Regione Toscana:



COMUNE DI LONDA

Provincia di Firenze

P.zza Umberto I^a, n.9 – 50060 – Londa (FI) Tel. 0558352526-27 Fax. 0558351163

Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve

Servizio Assetto del Territorio e LL.PP. - Londa e San Godenzo

“L’area interessata dall’intervento presenta caratteri di naturalità e ruralità, costituita da una zona boscata e da una zona già destinata a pascolo e oliveto, anche se ora in fase di abbandono, riconosciuta dalla II invariante strutturale del PIT-PPR come “Agroecosistema frammentato attivo” all’interno di una “matrice forestale di connettività” collinare e che l’area è inoltre contigua al sistema di coltivi terrazzati d’impronta tradizionale, riconosciuti dalla IV invariante del PIT-PPR come di particolare pregio, anche per il loro valore testimoniale, e la cui principale criticità è legata all’abbandono e alla scarsa manutenzione.

Fermo restando che la verifica di adeguamento al PIT-PPR avviene in sede di Conferenza Paesaggistica ai sensi dell’art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, si rappresenta fin da ora che l’intervento potrebbe presentare alcune criticità rispetto ai contenuti del PIT-PPR e alle seguenti disposizioni della Disciplina statutaria:

- Disciplina d’Ambito n. 7 “Mugello”: Direttive 2.1, 2.5 correlate all’Obiettivo 2.

- Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all’Elaborato 8B: art.12 “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco [...]”: Direttiva 12.2 punto b.3, ; Prescrizione 12.3 punti a.1.”

Inoltre la Città Metropolitana di Firenze - Alta Professionalità - Pianificazione Territoriale Strategica e Sviluppo Economico con nota del 10/10/2017 pervenuta in data 16/10/2017 al n. 5992 prot. ha comunicato quanto segue:

-"Ricordato il Ns. parere alla documentazione di verifica di assoggettabilità a V.A.S. alla variante in oggetto, con nota del 8 giugno 2017, prot.n.25292;*

Considerata la Vs. nota del 6 settembre 2017, prot.n.38932, con cui si trasmette copia della deliberazione di C.C. n.35 del 30 agosto 2017, comprensiva della relazione del responsabile del procedimento e della relazione istruttoria.

Vista tale documentazione, si ritiene di confermare complessivamente le conclusioni della nota dello 8 giugno sopracitata, ed in particolare si rileva una mera “precisazione” senza variazione al PTCP vigente nel rispetto dell’art.12 delle N.A.

Nel merito all’osservazione della Regione Toscana pervenuta in data 03/10/2017 n.5810 prot., si rileva quanto segue:

L’art.224 della L.R.n.65/2014 stabilisce che “...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell’entrata in vigore della presente legge...”

Il Piano Strutturale di Londa è stato approvato definitivamente con delibera di C.C. n.12 del 07/02/2001 e nella Carta dello Statuto dei Luoghi - b.3.1.– TAV.1 vengono individuati gli insediamenti urbani disciplinati dall’art. 17 delle N.T.A.

L’art.15 delle N.T.A. del Piano Strutturale disciplina e definisce le “Aree con prevalente o esclusiva funzione agricola” riporta quanto segue:

“...le aree ricadenti nel territorio aperto di cui al precedente art.6, esclusi gli abitati minori come delimitati nelle Carte dello Statuto dei Luoghi di scala 1:10.000, sono qualificate aree con prevalente o esclusiva funzione agricola.”

L’art.6 delle N.T.A. del P:S. -Tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi, riporta quanto segue:

“Il territorio aperto è costituito dalle aree del territorio comunale esterne agli insediamenti urbani di cui all’art.17, secondo le relative delimitazioni, e comprende le aree agricole e forestali, gli abitati minori e gli insediamenti sparsi sia recenti che di rilevanza storica.”

Pertanto dalla lettura combinata degli art.6, 15 e 17 delle N.T.A. e dalle risultanze della Carta dello Statuto dei Luoghi – 3.b.1 – TAV.1, del Piano Strutturale, si rileva in modo

[illegible]



Allegati

Risposta al foglio
Numero

**Oggetto: Comune di Londa (FI) – Piano Attuativo AT1 via degli Imberta-Capoluogo in variante al RU - D.C.C. n° 35 del 30.08.2017 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, avviso pubblicato su BURT n° 37 del 13/09/2017.
Contributi/Osservazioni ai sensi degli artt. 19 e 53 L.R. 65/2014.**

Il Comune di Londa è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 12 del 07/02/2001 e di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 72 del 26/10/2005, divenuto efficace il 01/12/2005 e decaduto decorso il quinquennio dalla sua approvazione.

L'Amministrazione Comunale ha adottato con DCC n° 35 del 30.08.2017 il Piano Attuativo AT1 via degli Imberta-Capoluogo in variante al RU di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 ed ha trasmesso la relativa delibera di adozione con nota ns. prot. 2017/422675 del 06/09/2017. L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n° 37 del 13/09/2017.

La variante ripropone, con un dimensionamento inferiore alle previsioni del decaduto RU, la realizzazione di un corpo edilizio ad uso abitativo costituito da due fabbricati su due piani, fra loro speculari ed edificati in aderenza, fornendo i seguenti indici edilizi: Volume massimo pari a 1200 mc (a fronte dei 1500 mc della previsione originaria di RU); superficie coperta massima 250 mq; SUL massima pari a 450 mq; altezza massima 6,50 m.

L'area ricade, almeno in parte, all'interno di una zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, lett. g):

"I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227".

La stessa è inoltre soggetta a vincolo idrogeologico e si colloca al margine del perimetro del territorio urbanizzato, così come accennato nella D.C.C. n° 35 in parola, da individuare in base all'art. 224 della L.R. 65/2014.

A seguito dell'esame degli elaborati inviati, ai fini del perfezionamento della variante e con riferimento alla individuazione del sopra menzionato perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, si rende necessario produrre l'elaborato riportante detto perimetro, nonché illustrarne i criteri di individuazione nell'apposita relazione del responsabile del procedimento, con specifico riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale in base ai quali lo stesso è stato individuato.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 4, comma 2 della LR 65/2014, non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato.

- arch. Giorgio CAPPELLI
- Funzionario Regione Toscana

arch. Lucia MEUCCI
Responsabile di P.O.



Prot. n. AOO-GRT/
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio del 14/09/2017

Numero AOO-GRT/436438/N.060.030

Oggetto: Comune di Londa (FI) – Variante semplificata al R.U. - D.C.C. n° 35 del 30.08.2017 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, avviso pubblicato su BURT n° 37 del 13/09/2017 – Richiesta contributi tecnici

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Settore Pianificazione del Territorio

In merito alla richiesta di contributi tecnici relativi all'oggetto si comunica quanto segue:

- considerato che parte della superficie interessata dall'intervento è collocata in zona boscata o in aree in via di colonizzazione dovrà essere verificato il rispetto di quanto previsto dalla L.R. 39/00 Legge Forestale della Toscana e del suo regolamento applicativo DPGR 48/R72003 in particolare per quanto attiene gli aspetti relativi alla trasformazione dei boschi

Cordiali Saluti

Il Responsabile del Settore
Dr. Sandro Pieroni



Prot. AOO GRT /

/

Alla c.a. Settore Pianificazione del Territorio
SEDE

Oggetto: Comune di Londa (FI) – Adozione Variante al RUC per riconferma del “Comparto AT1 – Via degli Imberta” - DCC n. 35 del 30/08/2017 ai sensi dell’art. 32 della Lr 65/2014 – CONTRIBUTO ISTRUTTORIO

In relazione alla richiesta pervenuta con nota prot. n. 436438 del 14/09/2017 dal *Settore Pianificazione del Territorio*, si trasmette il seguente contributo tecnico di competenza.

Premessa

Con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico. Ai sensi del Capo VII, art.20 comma 4 della Disciplina di Piano del PIT-PPR “Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio”, le varianti agli strumenti della pianificazione urbanistica adottati successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT-PPR sono adeguate per le parti del territorio interessate, assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT – PPR.

Per le varianti agli strumenti della pianificazione che interessino Beni Paesaggistici, non ascrivibili alla categoria di “variante generale”, la valutazione dell’adeguamento ai contenuti del PIT-PPR, ai sensi dell’art. 31 della L.R. 65/14 e dell’art. 21 della Disciplina del PIT-PPR e alla luce dell’art. 4 comma 3 dell’Accordo tra Regione Toscana e MiBACT sottoscritto in data 16/12/2016, avviene attraverso una Conferenza Paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli Organi Ministeriali.

La Variante in oggetto ricade nelle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, comma 1 lettera g) “*I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco [...]*”; pertanto per tale previsione la verifica di adeguamento al PIT-PPR avverrà in sede di Conferenza Paesaggistica.

In merito ai contenuti della Variante si presenta quanto segue:

La Variante al RU riguarda la riconferma con modifiche di una previsione edificatoria decaduta del Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 72 del 26/10/2005.

La previsione interessa un’area collinare, con pendenze in alcune porzioni anche molto accentuate, a nord del lago di Londa, costituita da una zona boscata e da una zona già destinata a pascolo e oliveto e ora in fase di abbandono. L’intervento consiste nella realizzazione di un edificio bifamiliare di due piani fuori terra con altezza massima 6,5 mt, volumetria massima di 1200 mc, superficie coperta di 250 mq, SUL di 400 mq. Verranno inoltre realizzate opere di urbanizzazione, verde pubblico e parcheggi per una superficie di circa 270 mq.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

*Settore Tutela, riqualificazione e
valorizzazione del paesaggio*

L'area interessata dall'intervento presenta caratteri di naturalità e ruralità, costituita da una zona boscata e da una zona già destinata a pascolo e oliveto, anche se ora in fase di abbandono, riconosciuta dalla II invariante strutturale del PIT-PPR come "Agroecosistema frammentato attivo" all'interno di una "matrice forestale di connettività" collinare e che l'area è inoltre contigua al sistema di coltivi terrazzati d'impronta tradizionale, riconosciuti dalla IV invariante del PIT-PPR come di particolare pregio, anche per il loro valore testimoniale, e la cui principale criticità è legata all'abbandono e alla scarsa manutenzione.

Fermo restando che la verifica di adeguamento al PIT-PPR avviene in sede di Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, si rappresenta fin da ora che l'intervento potrebbe presentare alcune criticità rispetto ai contenuti del PIT-PPR e alle seguenti disposizioni della Disciplina statutaria:

- Disciplina d'Ambito n. 7 "Mugello": Direttive 2.1, 2.5 correlate all'Obiettivo 2.
- Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'Elaborato 8B: art.12 "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco [...]": Direttiva 12.2 punto b.3, ; Prescrizione 12.3 punti a.1.

Il Settore resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Arch. Cecilia Berengo - Responsabile P.O. del Settore - tel. 055/4385307, e-mail cecilia.berengo@regione.toscana.it
Arch. Beatrice Arrigo - Istruttore Referente - tel. 055/4385267, e-mail beatrice.arrigo@regione.toscana.it

Cordiali saluti

Il Direttore Responsabile del Settore
Ing. Aldo Ianniello



DIREZIONE GENERALE

Prot. N° 0045845

Da citare nella risposta

Cl.006 Cat.03 Cas. 23

Risposta alla lettera del 6 settembre 2017

n°

Allegati n°01

Firenze, 10 ottobre 2017

Comune di Londa

Servizio Assetto del territorio e LL.PP.

londa@postacert.toscana.it

e p.c.

Regione Toscana

Direzione Urbanistica e Politiche abitative

regionetoscana@postacert.toscana.it

OGGETTO: Londa, Capoluogo

Intervento: **Variante al R.U. zona AT.1 Via degli Imberta**

Procedimento: **Adozione ai sensi degli artt.32 e 111 della L.R.65/2014**

Precisazioni/Osservazioni

Ricordato il Ns. parere alla documentazione di verifica di assoggettabilità a V.A.S. alla variante in oggetto, con nota del 8 giugno 2017*, prot.n.25292;

Considerata la Vs. nota del 6 settembre 2017, prot.n.38932, con cui si trasmette copia della deliberazione di C.C. n.35 del 30 agosto 2017, comprensiva della relazione del responsabile del procedimento e della relazione istruttoria.

Vista tale documentazione, si ritiene di confermare complessivamente le conclusioni della nota dello 8 giugno sopracitata, ed in particolare si rileva una mera “precisazione” senza variazione al PTCP vigente nel rispetto dell’art.12 delle N.A.

Cordiali saluti

Il Funzionario Tecnico
Arch.Gianni Nesi

Il Responsabile dell’Alta Professionalità
Arch. Nadia Bellomo

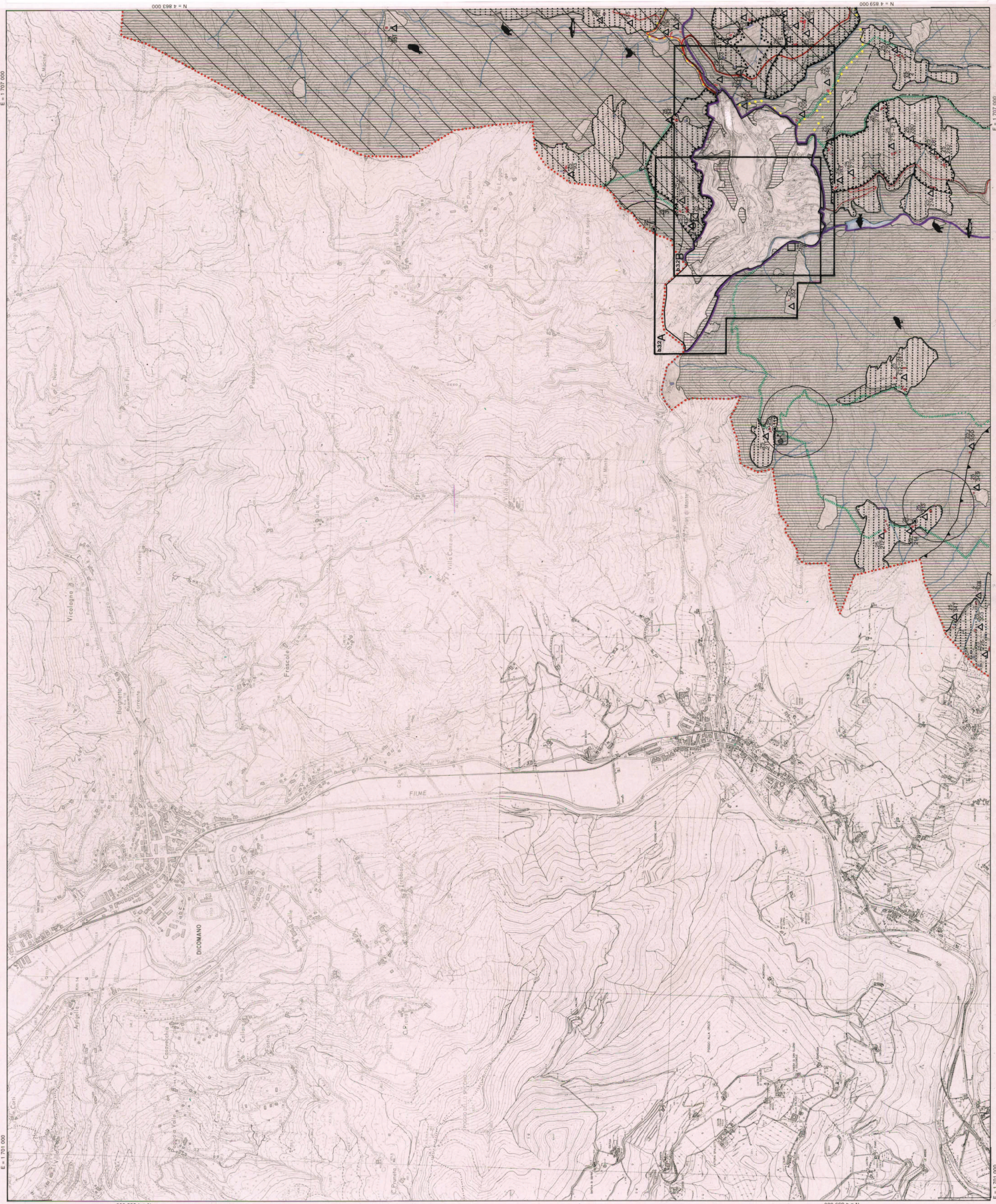
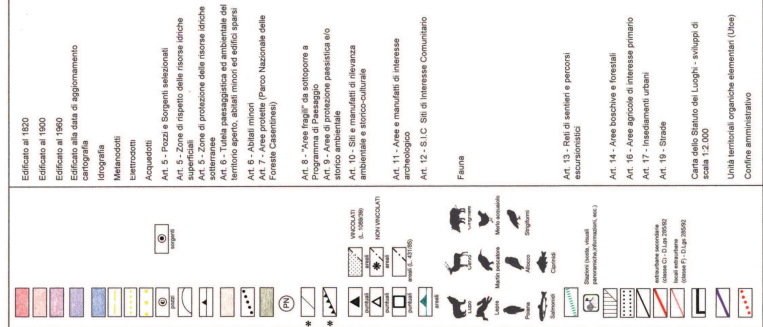
Allegato:

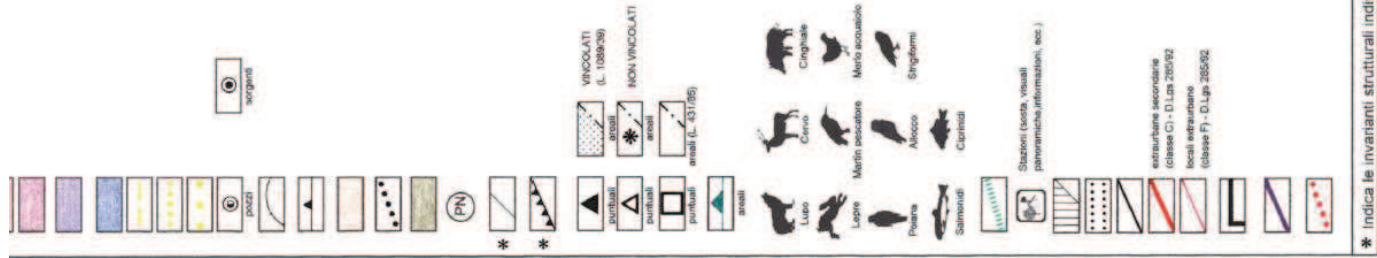
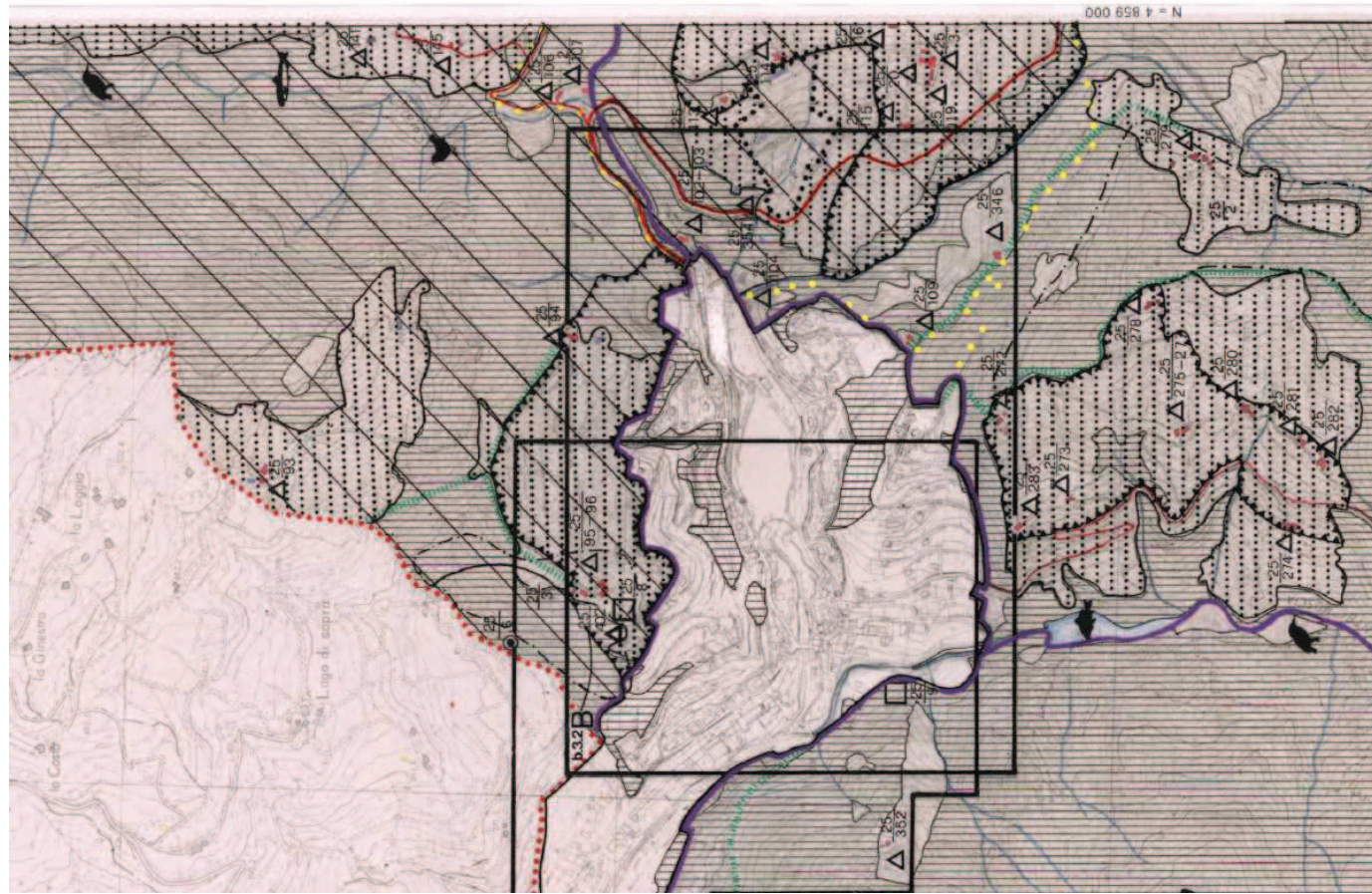
Ns. nota dello 8 giugno 2017(*)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

[illegible]

APRILE 2000
Tavola modificata a seguito delle Osservazioni/Contraddizioni





Edificato al 1960

Edificato alla data di aggiornamento
cartografia

Idrografia

Metanodotti

Elettrodotti

Acauedotti

Art. 5 - Pozzi e Sorgenti selezionati

Art. 5 - Zone di rispetto delle risorse idriche superficiali

Art. 5 - Zone di protezione delle risorse idriche sotterranee

Art. 6 - Tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi

Art. 6 - Abitanti minori

Art. 7 - Aree protette (Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi)

Art. 8 - "Aree fragili" da sottoporre a Programma di Paesaggio

Art. 9 - Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

Art. 10 - Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale

Art. 11 - Aree e manufatti di interesse
archeologico

Art. 12 - S.I.C. Siti di Interesse Comunitario

Fauna

Art. 13 - Reti di sentieri e percorsi escursionistici

Art. 14 - Aree boschive e forestali

Art. 16 - Aree agricole di interesse primario

Art. 17 - Insediamenti urbani

Art. 19 - Strade

Carta dello Statuto dei Luoghi - sviluppi di
scala 1:2.000

Unità territoriali organiche elementari (Utce)
Confine amministrativo

* Indica le invarianti strutturali individuate dal Piano Strutturale





REGOLAMENTO URBANISTICO



LEGENDA

- Linea degli insediamenti urbani e degli abitati minori
- Perimetro del Centro Abitato (D.Lgs. n. 285/1992, L. n. 765/1997) come da Delibera della Giunta Municipale n. 167 del 06/07/1993
- Piani attuativi in vigore confermati dal T.U.

TESSUTI URBANI

Egemonia Privilegio

- Tessuto storico-art. 32
- Tessuto consolidato-art. 33
- Ambito di riferimento del Piano delle Valli-art. 34
- Area pubblica centrale degli insediamenti-art. 35
- Spazi aperti integrativi degli insediamenti-art. 36
- Frangente urbano-art. 40
- Area produttiva-art. 38

Art. 6 - Tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi

1. Il *territorio aperto* è costituito dalle aree del territorio comunale esterne agli insediamenti urbani di cui all'art. 17, secondo le relative delimitazioni, e comprende le aree agricole e forestali, gli abitati minori e gli insediamenti sparsi sia recenti che di rilevanza storica.
2. Costituisce principio d'uso del *territorio aperto* la tutela delle risorse ivi presenti e lo sviluppo delle funzioni tipiche degli ambiti che lo compongono. Si debbono tutelare e valorizzare le risorse più consone ai caratteri dell'ambiente, alle attività tradizionali e a quelle nuove compatibili con tali caratteri nonché il quadro paesistico naturale ed antropico, oltre che i singoli fatti di pregio naturalistico storico-culturale, considerati come risorsa culturale ed economica.
3. Il RU, tenuto conto della *Relazione generale* e del *Quadro conoscitivo*, in applicazione del comma precedente:
 - a) si conforma alle prescrizioni, ai criteri, indirizzi e indicazioni di cui alle presenti Norme e alle *Schede delle UTOE*, nonché a quanto stabilito dal PTCP nello *Statuto del territorio*, Titolo II;
 - b) precisa il perimetro degli abitati minori presenti nel *territorio aperto*, individuati a mero titolo ricognitivo nelle *Carte dello Statuto dei luoghi* di scala 1:10.000;
 - c) disciplina gli interventi ammissibili di trasformazione dei manufatti e degli spazi scoperti presenti all'interno del perimetro degli abitati minori di cui alla lettera precedente conformandosi alle prescrizioni di cui all'art. 17, comma 3, lettere a), b), c) nonché a quelle sotto elencate alle lettere e) e g);
 - d) può individuare, in tutti gli abitati minori presenti all'interno del territorio aperto, le aree da riservare al soddisfacimento di esigenze pregresse di servizi e attrezzature pubbliche e/o di spazi attrezzati per attività ricreative, nonché, in speciali circostanze indicate nelle *Schede delle UTOE*, quelle da riservare a nuovi insediamenti;
 - e) disciplina gli interventi ammissibili di trasformazione degli edifici di rilevanza ambientale e storico culturale e delle loro pertinenze conformandosi alle prescrizioni di cui alle lettere d) ed e) del dell'art. 9, comma 2, e di cui all'art. 17, comma 7, delle presenti Norme;
 - f) disciplina gli interventi di trasformazione ammissibili delle aree e degli edifici da destinare alle attività di cui alla lettera g) dell'art. 13;
 - g) disciplina gli interventi ammissibili di trasformazione degli edifici esistenti non tradizionali e delle loro pertinenze conformandosi alle prescrizioni di cui al successivo art. 17, comma 8, lettera a), e comma 9, lettere b) e c), comunque escludendo nuovi insediamenti per residenza non agricola, salve in ogni caso le diverse indicazioni contenute nelle *Schede delle UTOE*;
 - h) contiene apposita disciplina atta a favorire la continuità degli ecosistemi con particolare riguardo ai movimenti della fauna selvatica.
4. In attuazione delle previsioni e indicazioni del PTCP, le *Carte dello Statuto dei luoghi* di scala 1:10.000 contengono la ridefinizione del perimetro del *territorio aperto*, effettuata in base a quanto descritto nelle *Schede delle UTOE*. Il RU può apportare quelle modificazioni e precisazioni che risultino necessarie in ragione della diversa scala grafica e di un più adeguato perseguimento delle finalità risultanti dal precedente comma 2.

Art. 15 - Aree con prevalente o esclusiva funzione agricola

1. Le *aree con prevalente o esclusiva funzione agricola* sono aree agricole caratterizzate dalla presenza storicamente sedimentata di colture e assetti vegetazionali, seppure in integrazione con altri usi non sempre direttamente connessi alla coltivazione dei suoli. In applicazione delle condizioni previste nell'*Appendice C dello Statuto del territorio* del PTCP e in base ai dati descritti nella Relazione generale, le aree ricadenti nel *territorio aperto* di cui al precedente art. 6, esclusi gli abitati minori come delimitati nelle *Carte dello Statuto dei luoghi* di scala 1:10.000, sono qualificate *aree con prevalente o esclusiva funzione agricola*. Il RU può provvedere ad ulteriori distinzioni oltre quelle di cui all'articolo seguente al fine di assicurare l'esclusività o la prevalenza della funzione agricola in relazione alle specifiche caratteristiche dei luoghi.
2. Le utilizzazioni compatibili con tali caratteristiche, oltre quelle connesse all'attività agricola di cui all'art. 2 della L.R. 1995, n.64, sono le attività escursionistiche e del tempo libero e turistico-ricreative.
3. Nelle *aree con prevalente o esclusiva funzione agricola* sono inoltre compatibili le seguenti utilizzazioni di edifici e manufatti:
 - a) attività funzionali alla coltivazione del fondo;
 - b) zootecnia;
 - c) abitazioni ordinarie, esclusivamente degli edifici già esistenti;
 - d) abitazioni rurali;
 - e) manifatture, esclusivamente degli edifici già esistenti e limitatamente alle attività di trasformazione dei prodotti agricoli, ed alle attività di tipo artigianale coerenti e compatibili;
 - f) attività di ristoro, esclusivamente degli edifici già esistenti;
 - g) attività ricettive, esclusivamente degli edifici già esistenti ed in forme extra-alberghiere;
 - h) attività ricreative legate alla fruizione delle risorse naturalistiche e/o storico-culturali;
 - i) attrezzature tecnologiche.
4. Il RU, anche in base alle eventuali altre distinzioni ai sensi del comma 1, disciplina gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione ammissibili nelle *aree con prevalente o esclusiva funzione agricola* conformandosi alla normativa vigente in materia, a quanto stabilito dal PTCP nello *Statuto del territorio*, Titolo II, par. 8.1.2 e alle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a) i nuovi edifici rurali, consentiti subordinatamente al recupero degli edifici esistenti dalla vigente normativa regionale e nel rispetto delle superfici minime fondiari stabilite dal PTCP, devono sempre configurarsi come completamento o articolazione degli insediamenti esistenti, rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza, ed evitare impatti visivi contrastanti;
 - b) le sistemazioni esterne (accessi, recinzioni, ecc.) degli spazi liberi di pertinenza sono da consentire solo quando non pregiudicano l'integrità dei fondi agricoli e delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, né alterano la trama della viabilità rurale storica, la leggibilità del paesaggio agrario e i rapporti storicamente esistenti tra qualità degli edifici e delle infrastrutture;
 - c) al fine di tutelare la stabilità dei suoli, devono essere favorite le sistemazioni agrarie atte a ridurre gli inquinamenti, a controllare il dilavamento o lo scolo delle acque e a migliorare l'integrazione tra pratica agricola, contesto paesaggistico e popolamenti faunistici, mediante impianto, ove possibile, di alberature e/o siepi interpoderali e associate alla rete di scolo delle acque.

Art. 17 - Insediamenti urbani

1. Le *Carte dello Statuto dei luoghi* di scala 1:10.000 e 1:2.000 contengono la perimetrazione degli insediamenti urbani e al loro interno l'individuazione dei seguenti ambiti:
 - a) *tessuti urbani storici*: sono i tessuti riferibili alla centralità più antica, compresi gli spazi e gli insediamenti ad essa limitrofi che presentano ancora in modo riconoscibile caratteristiche morfologiche e funzionali aventi valenza storica;
 - b) *tessuti urbani consolidati*: sono tessuti riferibili alla crescita urbana post-bellica, con presenza di forme insediative consolidate anche se con caratteristiche discontinue;
 - c) *frange urbane*: sono le aree di transizione dove gli elementi caratterizzanti l'urbano sono casualmente e precariamente mischiati o contigui a quelli caratterizzanti il paesaggio rurale. Comprendono tessuti non ancora stabilizzati o in formazione e presentano caratteri non definiti sia nella forma insediativa che nella funzione di confine urbano;
 - d) *ambito di reperimento del Parco delle fiabe*: per tale si intende l'ambito territoriale che comprende e circonda i corsi d'acqua e il lago all'interno dell'insediamento urbano del Capoluogo e che attraversa con continuità lineare i tessuti e le aree di cui alle lettere precedenti.
2. Nei *tessuti urbani storici* sono ammesse, oltre alla residenza da considerare prioritaria, le seguenti destinazioni: servizi e attrezzature sociali, ricreative, culturali, religiose e dell'associazionismo; attrezzature pubbliche; attrezzature tecnologiche; istituzioni pubbliche e rappresentative; attività commerciali; studi professionali; attività direzionali; attività ricettive; laboratori artigianali. Sono sempre escluse le attività moleste o nocive o in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale del tessuto storico.
3. Il RU può procedere ad una suddivisione degli ambiti dei *tessuti urbani storici* in ulteriori ambiti di riconoscibile omogeneità e prevedere apposite norme adeguate ai differenti valori spaziali e architettonici presenti, nonché limitazioni d'uso e/o interventi di trasformazione ammissibili per la riqualificazione formale e funzionale sia delle parti alterate che del tessuto storico nel suo complesso. A tal fine, il RU tiene conto di quanto stabilito dal PTCP, nello *Statuto del territorio*, Titolo III, par. 9.1 e si conforma alle seguenti prescrizioni:
 - a) obbligo di mantenimento della maglia insediativa e dell'impianto fondiario storici, nonché della giacitura e larghezza delle strade storiche e dei loro arredi;
 - b) obbligo di mantenimento degli spazi scoperti di pertinenza storica degli edifici e degli insediamenti, nonché di quelli destinati tradizionalmente ad usi collettivi;
 - c) per i manufatti esistenti incompatibili con i caratteri del tessuto storico, possibilità di demolizione senza ricostruzione in loco, o con ricostruzione secondo le regole dell'organizzazione morfologica del tessuto e dei manufatti storici contigui e circostanti.
4. Negli ambiti dei *tessuti urbani consolidati* sono ammesse, oltre alle destinazioni previste al precedente comma 2, le attività produttive, con esclusione di quelle moleste o nocive.
5. Il RU può procedere ad una suddivisione degli ambiti dei *tessuti urbani consolidati* in ulteriori ambiti in base a parametri morfologici, tipologici, funzionali, ecc., e prevedere apposite norme adeguate al differente grado di riqualificazione ipotizzabile al loro interno. Il RU può altresì individuare le parti di tessuto non ancora stabilizzate per le quali prevedere interventi di trasformazione e nuovi interventi atti a migliorare le condizioni complessive degli insediamenti urbani esistenti. A tal fine, il RU tiene conto di quanto stabilito dal PTCP, nello *Statuto del territorio*, Titolo III, par. 9.2 e si conforma alle seguenti prescrizioni: