



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Provincia di Arezzo

REGOLAMENTO URBANISTICO

SINDACO

Dott. Mauro Amerighi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Sergio Chienni

DIRIGENTE AREA SERVIZI AL TERRITORIO

Dott. Matteo Billi

RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giancarlo Barucci

IL GARANTE PER L'INFORMAZIONE

Geom. Monica Brandi

PROGETTISTI

Arch. Giancarlo Barucci

Arch. Francesca Bucci

Arch. Edi Cardi

Arch. Laura Magni

Arch. Annalisa Pontenani

COLLABORATORI

Geom. Monica Brandi

Geom. Sonia Nonecchini

STUDI GEOLOGICI

GeoEco Progetti Firenze

Dott. Geol. Prof. Eros Aiello

STUDI IDROLOGICI IDRAULICI

Studio Sorgente Ingegneria

Ing. Luca Rosadini - Ing. Leonardo Marini

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato approvato con D.C.C. n.26/2014

Modificato con D.C.C. n.59/2019, D.C.C. n.70/2021, D.C.C. n.16/2023, D.C.C. n.17/2023



Sindaco	<i>Mauro Amerighi</i>
Assessore all'Urbanistica	<i>Sergio Chienni</i>
Dirigente Area Servizi al Territorio	<i>Matteo Billi</i>
Responsabile del Procedimento	<i>Matteo Billi</i>
Responsabile del servizio pianificazione territoriale	<i>Giancarlo Barucci</i>
Garante Informazione	<i>Monica Brandi</i>
Progetto	<i>Francesca Bucci</i> <i>Edi Cardì</i> <i>Laura Magni</i> <i>Annalisa Pontenani</i>
Collaboratori	<i>Monica Brandi</i> <i>Sonia Nocentini</i>
Studi Geologici	<i>GeoEco Progetti</i>
Studi Idrologici Idraulici	<i>Studio Sorgente Ingegneria</i>



INDICE

PREMESSA	Pg. 02
CONTENUTI ED ELABORATI DEL R.U.	Pg. 03
RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE	Pg. 07
LE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE	Pg. 08
Verifica del dimensionamento del Regolamento Urbanistico relativa all'inserimento di nuove zone di espansione:	Pg. 09
Verifica delle dotazioni minime di attrezzature e servizi (standard d.m.1444/68)	Pg. 10
VERIFICA AREE DESTINATE A PARCHEGGIO	Pg. 12
VERIFICA AREE PER L'ISTRUZIONE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	Pg. 14
VERIFICA AREE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT	Pg. 16
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.	Pg. 18
Aree di saturazione edilizia	Pg. 19
Le zone per le attività produttive	Pg. 21
IL TERRITORIO EXTRAURBANO	Pg. 25
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	Pg. 28
LA PEREQUAZIONE URBANISTICA	
LA PROPOSTA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL REGOLAMENTO URBANISTICO	Pg. 30
AREE DI RISPETTO DELLE VILLE, DEI CENTRI, DEI NUCLEI E DEGLI AGGREGATI DI ELEVATO VALORE STORICO E AMBIENTALE	Pg. 02
NORME E PREVISIONI PARTICOLARI	Pg. 32
ALLEGATI AL REGOLAMENTO URBANISTICO	
Quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	Pg. 33
Analisi del sistema insediativo	Pg. 33
Schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore	Pg. 34
Disciplina dei centri storici	Pg. 35
Programma di intervento per l'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche.	Pg. 35



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il Regolamento Urbanistico conclude l'iter di formazione del nuovo strumento urbanistico generale di Terranuova Bracciolini

Esso è composto da: il Piano Strutturale quale strumento della pianificazione territoriale che ha determinato la componente strategica, le invarianti e gli indirizzi generali di conformazione del territorio, ed il Regolamento Urbanistico, atto di governo del territorio che definisce il quadro operativo e giuridico amministrativo.



CONTENUTI ED ELABORATI DEL R.U.

Il Regolamento Urbanistico contiene, secondo quanto indicato nell'art. 55 della L.R. 1/2005:

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

Il Regolamento Urbanistico è costituito oltre che dalla presente relazione dai seguenti elaborati:

RELAZIONI
Relazione tecnica generale
Normativa tecnica di attuazione
Relazione idraulica
Supporto geologico-tecnico. Relazione tecnica e criteri per l'attribuzione della fattibilità geologico sismica.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Rapporto Ambientale
Sintesi non Tecnica
Dichiarazione di Sintesi

Disciplina del patrimonio edilizio esistente di valore storico	
Relazione – Disciplina integrativa delle N.T.A.	
Quadro conoscitivo dettagliato del Patrimonio Edilizio di Valore Storico in Territorio Rurale ai sensi della L.R. 1/2005 art.55 comma 2, lettera a. Volume n. I. (dalla n. 1 alla n. 43)	Totale n.30 schede: schede n.1-4-6-7-8-9-10-12-13-14-16-17-18-20-21-23-24-25-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-43.
Quadro conoscitivo dettagliato del Patrimonio Edilizio di Valore Storico in Territorio Rurale ai sensi della L.R. 1/2005 art.55 comma 2, lettera a. Volume n. II. (dalla n. 45 alla n. 107)	Totale n. 41 schede. Schede n.45-46-48-49-50-51-52-53-54-55-61-62-63-65-68-70-71-72-74-75-76-78-79-82-91-94-97-100-102-104-106-107.
Quadro conoscitivo dettagliato del Patrimonio Edilizio di Valore Storico in Territorio Rurale ai sensi della L.R. 1/2005 art.55 comma 2, lettera a. Volume n. III. (dalla n. 108 alla n. 170)	Totale n. 31 schede. Schede n.108-111-112-113-115-117-118-120-121-126-129-131-133-134-135-136-137-145-147-148-150-152-155-158-161-163-165-166-168-169-170
Quadro conoscitivo dettagliato del Patrimonio Edilizio di Valore Storico in Territorio Rurale ai sensi della L.R. 1/2005 art.55 comma 2, lettera a. Volume n. IV (dalla n. 171 alla n. 237)	Totale n. 32 schede. Schede n.171-173-176-178-182-184-186-190-191-192-194-201-203-205-207-209-212-213-214-217-218-219-220-224-229-230-231-232-233-235-236-237
Quadro conoscitivo dettagliato del Patrimonio Edilizio di Valore Storico in Territorio Rurale ai sensi della L.R. 1/2005 art.55 comma 2, lettera a. Volume n. V (dalla n. 244 alla n. 294)	Totale n. 31 schede. Schede n. 244-245-248-250-252-253-255-256-260-262-263-264-267-270-271-272-274-275-276-279-280-281-283-285-286-287-288-289-290-291-294.
Quadro conoscitivo dettagliato del Patrimonio Edilizio di Valore Storico in Territorio Rurale ai sensi della L.R. 1/2005 art.55 comma 2, lettera a. Volume n. VI (dalla n. 297 alla n. 362)	Totale n. 33 schede. Schede n. 297-298-299-302-304-305-306-307-308-311-312-316-317-324-326-328-329-330-332-340-341-343-344-348-350-351-352-353-354-357-360-361-362-

Quadro Conoscitivo del Patrimonio Edilizio Recente ai sensi della L.R. 1/2005 art.55, comma 2 lettera a.
Relazione Quadro Conoscitivo del Patrimonio Edilizio Recente

Vincoli	
Vincoli Tavola scala 1:10.000	TAV.01, TAV.02,



La disciplina del suolo scala

Elaborati grafici scala 1:2.000 – copertura dell'intero territorio comunale	TAV.01, TAV.02 PIANTRAVIGNE - PERSIGNANO, TAV.03, TAV.04 SANTA MARIA, TAV.05 VILLE, TAV.06, TAV.07 MONTEMARCIANO, TAV.08 VILLE MADRIGALE, TAV.09 VILLE, TAV.10, TAV.11 PENNA, TAV.12, TAV.13, TAV.14, TAV.15 CASELLO NORD, TAV.16 TERRANUOVA NORD, TAV.17, TAV.18 CICOGNA NORD, TAV.19 TRAIANA, TAV.20, TAV.21 CASELLO SUD, TAV.22 TERRANUOVA SUD, TAV.23, TAV.24 CICOGNA SUD, TAV.25, TAV.26 CAMPOGIALLI, TAV.27, TAV.28 VALVIGNA OVEST, TAV.29 VALVIGNA EST, TAV.30 MONTICELLO, TAV.31, TAV.32, TAV.33, TAV.34, TAV.35, TAV.36.
---	--

La disciplina della perequazione

Schedatura degli ambiti, delle aree e dei comparti e schede di fattibilità

UTOE.01 – TERRANUOVA - Capoluogo	Schede
UTOE.02 - LA PENNA - La Penna	Schede
UTOE.03 - IL CASELLO - Poggilupi	Schede
UTOE.04 - VALVIGNA - Valvigna - Podere Bacchi	Schede
UTOE.05 - LE VILLE - Le Ville	Schede
UTOE.06 – SETTEPONTI EST - Traiana - Campogialli	Schede
UTOE.07 – SANTA MARIA - Santa Maria - Riofi	Schede
UTOE.08 – ASCIONE - Cicogna - Tasso	Schede
UTOE.09 – SETTEPONTI OVEST - Piantravigne - Persignano - Montemarciano	Schede
UTOE.10 – CASTIGLION UBERTINI - Monticello	Schede
UTOE.11 – BORRO - Borro	-



La Fattibilità	
Elaborati grafici scala 1:2.000 – copertura dell'intero territorio comunale	TAV.01, TAV.02 PIANTRAVIGNE - PERSIGNANO, TAV.03, TAV.04 SANTA MARIA, TAV.05 VILLE, TAV.06, TAV.07 MONTEMARCIANO, TAV.08 VILLE MADRIGALE, TAV.09 VILLE, TAV.10, TAV.11 PENNA, TAV.12, TAV.13, TAV.14, TAV.15 CASELLO NORD, TAV.16 TERRANUOVA NORD, TAV.17, TAV.18 CICOGNA NORD, TAV.19 TRAIANA, TAV.20, TAV.21 CASELLO SUD, TAV.22 TERRANUOVA SUD, TAV.23, TAV.24 CICOGNA SUD, TAV.25, TAV.26 CAMPOGIALLI, TAV.27, TAV.28 VALVIGNA OVEST, TAV.29 VALVIGNA EST, TAV.30 MONTICELLO, TAV.31, TAV.32, TAV.33, TAV.34, TAV.35, TAV.36

La disciplina dei centri storici	
Disciplina Centri Storici Tavole scala 1:1.000	TAV.01 TAV.02 TAV.03 TAV.04 TAV.05

Programma di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L.R.T. 1/2005 art 55 comma 4 lettera f	
Programma di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L.R.T. 1/2005 art 55 comma 4 lettera f	schede
Programma di abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L.R.T. 1/2005 art 55 comma 4 lettera f : individuazione edifici di interesse pubblico nelle frazioni	tavola 01



RAPPORTI CON IL PIANO STRUTTURALE

Il presente Regolamento Urbanistico contiene i profili attuativi, le disposizioni normative, i limiti e le quantità di sviluppo previste in assoluta coerenza con i contenuti del Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico, in quanto parte operativa del piano, definisce l'esatta localizzazione, quantità e qualità degli interventi e delle azioni che discendono dalle Strategie contenute nel Piano Strutturale, coerentemente con lo Statuto dei luoghi e le invarianti strutturali assunte in sede di approvazione del P.S.

Il Piano Strutturale prevede un fabbisogno di edilizia RESIDENZIALE di 64.900,00 mq di Sul dei quali 38.450,00 mq di Sul per nuovi insediamenti e 26.450,00 mq di Sul per interventi di recupero e/o su aree di saturazione.

Gli interventi previsti per i nuovi insediamenti erano divisi per ciascuna UTOE così come risulta dalla seguente tabella:

U.T.OE.	RESIDENZA MQ.
TERRANUOVA	33.750,00
PENNA	4.500,00
CASELLO	-----
VALVIGNA	-----
VILLE	16.400,00
SETTEPONTI EST	2.700,00
SANTA MARIA	-----
ASCIONE	2.150,00
SETTEPONTI OVEST	2.100,00
CASTIGLION UBERTINI	100,00
BORRO	3.200,00
TOTALE	64.900,00



Per la funzione ARTIGIANALE - PRODUTTIVA il Piano Strutturale prevede un fabbisogno 102.700,00 mq di Sul dei quali 70.800,00 mq di Sul per nuovi insediamenti e 31.900,00 mq di Sul per interventi di recupero e/o su aree di saturazione.

U.T.OE.	ARTIGIANALE-PRODUTTIVO MQ.
TERRANUOVA	19.400,00
PENNA	16.500,00
CASELLO	15.200,00
VALVIGNA	51.600,00
VILLE	-----
SETTEPONTI EST	-----
SANTA MARIA	-----
ASCIONE	-----
SETTEPONTI OVEST	-----
CASTIGLION UBERTINI	-----
BORRO	-----
TOTALE	102.700,00

Per la destinazione TURISTICO – RICETTIVA il Piano Strutturale prevede un fabbisogno 21.700,00 mq di Sul dei quali 14.700,00 mq di Sul per nuovi insediamenti e 7.000,00 mq di Sul per interventi di recupero.

U.T.OE.	TURISTICO-RICETTIVO MQ.
TERRANUOVA	800,00
PENNA	800,00
CASELLO	12.500,00
VALVIGNA	800,00
VILLE	800,00
SETTEPONTI EST	800,00
SANTA MARIA	800,00
ASCIONE	800,00
SETTEPONTI OVEST	800,00
CASTIGLION UBERTINI	800,00
BORRO	2.000,00
TOTALE	21.700,00



Per la destinazione COMMERCIALE relativa a medie strutture di vendita, il Piano Strutturale prevede un fabbisogno 12.000,00 mq di Sul dei quali 4.500,00 mq di Sul per nuovi insediamenti e 7.500,00 mq di Sul per interventi di recupero; relativamente alle grandi strutture di vendita, si prevedono invece 18.000,00 mq complessivi per soddisfare il fabbisogno ipotizzato dal P.S. dei quali 9.000,00 di nuovo consumo di suolo e 9.000,00 per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente.

Di seguito le tabelle riepilogative:

U.T.OE.	COMMERCIALE MSV MQ.
TERRANUOVA	3.000,00
PENNA	1.500,00
CASELLO	4.500,00
VALVIGNA	3.000,00
VILLE	-----
SETTEPONTI EST	-----
SANTA MARIA	-----
ASCIONE	-----
SETTEPONTI OVEST	-----
CASTIGLION UBERTINI	-----
BORRO	-----
TOTALE	12.000,00

U.T.OE.	COMMERCIALE GSV MQ.
TERRANUOVA	-----
PENNA	-----
CASELLO	15.000,00
VALVIGNA	3.000,00
VILLE	-----
SETTEPONTI EST	-----
SANTA MARIA	-----
ASCIONE	-----
SETTEPONTI OVEST	-----
CASTIGLION UBERTINI	-----
BORRO	-----
TOTALE	18.000,00



Per la destinazione DIREZIONALE il Piano Strutturale prevede un fabbisogno complessivo di 9.500,00 mq di Sul dei quali 4.000,00 mq di Sul per nuovi insediamenti e 5.500,00 mq di Sul per interventi di recupero.

U.T.OE.	DIREZIONALE MQ.
TERRANUOVA	5.000,00
PENNA	-----
CASELLO	1.000,00
VALVIGNA	1.000,00
VILLE	-----
SETTEPONTI EST	-----
SANTA MARIA	2.500,00
ASCIONE	-----
SETTEPONTI OVEST	-----
CASTIGLION UBERTINI	-----
BORRO	-----
TOTALE	9.500,00

Per la destinazione d'uso AGRICOLA relativa al cambio di destinazione d'uso di immobili con destinazione d'uso agricola, il Piano Strutturale prevede un fabbisogno 21.200,00 mq di Sul.

U.T.OE.	DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA MQ. Edifici suscettibili di mutamento di destinazione d'uso
TERRANUOVA	2.200,00
PENNA	700,00
CASELLO	1.100,00
VALVIGNA	800,00
VILLE	1.600,00
SETTEPONTI EST	3.400,00
SANTA MARIA	800,00
ASCIONE	3.400,00
SETTEPONTI OVEST	3.300,00
CASTIGLION UBERTINI	900,00
BORRO	3.000,00
TOTALE	21.200,00

Le quantità previste nel P.S. non sono state interamente riportate nel dimensionamento del Regolamento Urbanistico, le quantità residue potranno essere utilizzate in successive varianti al R.U. oppure in occasione delle successive stesure dell'atto di governo del territorio.



LE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE

Le verifiche di compatibilità e corrispondenza del Regolamento Urbanistico con le prescrizioni del Piano Strutturale e le invarianti territoriali costituiscono un contenuto essenziale degli elaborati del Regolamento. Il Regolamento Urbanistico recepisce interamente le prescrizioni del Piano Strutturale, articolandole e specificandole in base al maggiore approfondimento, attribuendo nella zonizzazione del territorio e nella normativa, una disciplina ad esse coerente.

Il Regolamento Urbanistico effettua in modo articolato le seguenti valutazioni:

- 1) verifiche di compatibilità del proprio dimensionamento con quello ammesso dal Piano Strutturale
- 2) verifica delle dotazioni minime di attrezzature e servizi (standard D.M.1444/68).



- 1) Verifica del dimensionamento del Regolamento Urbanistico relativa all'inserimento di nuove zone di espansione e per interventi di recupero e saturazione:

RESIDENZA						
U.T.O.E.	PREVISIONE P.S.		PREVISIONE R.U.		RESIDUI	
	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo
TERRANUOVA	9.000,00	24.750,00	9.000,00	19.000,00	0	5.750,00
PENNA	4.500,00	-----	4.500,00	-----	0	0
CASELLO	-----	-----	-----	-----	-----	-----
VALVIGNA	-----	-----	-----	-----	-----	-----
VILLE	6.000,00	10.400,00	6.000,00	1.300,00	0	9.100,00
SETTEPONTI EST	2.000,00	700,00	2.000,00	300,00	0	400,00
SANTA MARIA	-----	-----	-----	-----	-----	-----
ASCIONE	1650,00	500,00	1.650,00	-----	0	500,00
SETTEPONTI OVEST	1.500,00	600,00	1.500,00	-----	0	600,00
CASTIGLION UBERTINI	100,00	-----	100,00	-----	0	-----
BORRO	1.700,00	1.500,00	-----	-----	1.700,00	1.500,00
	26.450,00	38.450,00	24.750,00	20.600,00	1.700,00	17.850,00
TOTALE	64.900,00		45.350,00		19.550,00	

PRODUTTIVO - ARTIGIANALE						
U.T.O.E.	PREVISIONE P.S.		PREVISIONE R.U.		RESIDUI	
	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo
TERRANUOVA		20.800,00		19.400,00		0
PENNA ¹	7.000,00	9.500,00	7.000,00	9.500,00	0	0
CASELLO	16.200,00	-----	15.200,00	-----	0	-----
VALVIGNA ²	15.200,00	34.000,00	15.200,00	16.400,00	0	20.000,00
VILLE						
SETTEPONTI EST						
SANTA MARIA						
ASCIONE						
SETTEPONTI OVEST						
CASTIGLION UBERTINI						
BORRO						
	38.400,00	64.300,00	37.400,00	45.300,00	0	20.000,00

¹ Modificato in seguito alla Variante n.03 - D.C.C. n.70 del 17.11.2021 - BURT n.48 parte II del 01.12.2021

² Modificato in seguito alle Varianti n.19 e 20 - D.C.C. n.17 e 16 del 03.04.2023 - BURT n.15 parte II del



TOTALE	102.700,00	82.700,00	20.000,00
--------	------------	-----------	-----------

TURISTICO -RICETTIVO						
U.T.O.E.	PREVISIONE P.S.		PREVISIONE R.U.		RESIDUI	
	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo
TERRANUOVA	500,00	300,00	500,00	300,00	0	0
PENNA	500,00	300,00	500,00	300,00	0	0
CASELLO	2.000,00	10.500,00	2.000,00	10.500,00	0	0
VALVIGNA	500,00	300,00	500,00	300,00	0	0
VILLE	500,00	300,00	500,00	300,00	0	0
SETTEPONTI EST	500,00	300,00	500,00	300,00	0	0
SANTA MARIA	500,00	300,00	500,00	300,00	0	0
ASCIONE	500,00	300,00	500,00	300,00	0	0
SETTEPONTI OVEST	500,00	300,00	500,00	300,00	0	0
CASTIGLION UBERTINI	500,00	300,00	500,00	300,00	0	0
BORRO	500,00	1.500,00	500,00	0	0	1500,00
	7.000,00	14.700,00	7.000,00	13.200,00	0	1500,00
TOTALE	21.700,00		20.200,00		1.500,00	

COMMERCIALE MSV						
U.T.O.E.	PREVISIONE P.S.		PREVISIONE R.U.		RESIDUI	
	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo
TERRANUOVA	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	0	0
PENNA	1.500,00		1.500,00		0	0
CASELLO	3.000,00	1.500,00	3.000,00	1.500,00	0	0
VALVIGNA	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	0	0
VILLE						
SETTEPONTI EST						
SANTA MARIA						
ASCIONE						
SETTEPONTI OVEST						
CASTIGLION UBERTINI						
BORRO						
	7.500,00	4.500,00	7.500,00	4.500,00	0	0



TOTALE	12.00,00	12.000,00	0
--------	----------	-----------	---

COMMERCIALE GSV						
U.T.O.E.	PREVISIONE P.S.		PREVISIONE R.U.		RESIDUI	
	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo
TERRANUOVA						
PENNA						
CASELLO	9.000,00	6.000,00	3.000,00	0	6.000,00	6.000,00
VALVIGNA	-----	3.000,00	-----	0	-----	3.000,00
VILLE						
SETTEPONTI EST						
SANTA MARIA						
ASCIONE						
SETTEPONTI OVEST						
CASTIGLION UBERTINI						
BORRO						
	9.000,00	9.000,00	3.000,00	0	6.000,00	9.000,00
TOTALE	18.000,00		3.000,00		15.000,00	

DIREZIONALE						
U.T.O.E.	PREVISIONE P.S.		PREVISIONE R.U.		RESIDUI	
	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo
TERRANUOVA	1.000,00	4.000,00	1.000,00	4.000,00	0	0
PENNA						
CASELLO	1.000,00	-----	1.000,00	-----	0	-----
VALVIGNA	1.000,00	-----	1.000,00	-----	0	-----
VILLE						
SETTEPONTI EST						
SANTA MARIA	2.500,00	-----	2.500,00	-----	0	-----
ASCIONE						
SETTEPONTI OVEST						
CASTIGLION UBERTINI						
BORRO						
	5.500,00	4.000,00	5.500,00	4.000,00	0	0



TOTALE	9.500,00	9.500,00	0
--------	----------	----------	---

DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA						
Edifici suscettibili di mutamento di destinazione d'uso agricola.						
U.T.O.E.	PREVISIONE P.S.		PREVISIONE R.U.		RESIDUI	
	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo	Recupero	Nuovo consumo di suolo
TERRANUOVA	2.200,00		2.200,00		0	
PENNA	700,00		700,00		0	
CASELLO	1.100,00		1.100,00		0	
VALVIGNA	800,00		800,00		0	
VILLE	1.600,00		1.600,00		0	
SETTEPONTI EST	3.400,00		3.400,00		0	
SANTA MARIA	800,00		800,00		0	
ASCIONE	3.400,00		3.400,00		0	
SETTEPONTI OVEST	3.300,00		3.300,00		0	
CASTIGLION UBERTINI	900,00		900,00		0	
BORRO	3.000,00		800,00		2.200,00	
TOTALE	21.200,00	0	19.000,00	0	2.200,00	0
	21.200,00		19.000,00		2.200,00	

Pur dando corso, in modo consistente, alle operazioni di trasformazione previste nel Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico non esaurisce il dimensionamento stimato.



2) Verifica delle dotazioni minime di attrezzature e servizi (standard d.m.1444/68).

Nella presente sezione della relazione tecnica sono verificati gli standard urbanistici verificati sui dati e sulle quantità rilevabili negli elaborati del Regolamento Urbanistico. La verifica è stata effettuata sulla base delle superfici effettive delle varie zone omogenee così come è stabilito dal D.M. del 1968.

Riteniamo utile effettuare le seguenti precisazioni per una maggiore comprensione dei dati risultanti:

- a) per le attrezzature scolastiche, assistenziali, amministrative, religiose, sociali, culturali e per i tutti i servizi svolti prevalentemente all'interno di locali, la verifica degli standard dovrebbe essere effettuata più sulle superfici reali delle attrezzature che non su ipotetiche superfici di aree ad esse destinate. Ciò sia per perequare i dati che per non penalizzare la ubicazione delle strutture in ambiti urbani attraverso processi di riqualificazione o riutilizzo;
- b) nelle piccole realtà territoriali le attrezzature di cui al punto precedente sono spesso ubicate all'interno del tessuto edilizio ed occupano solo porzioni di edifici in genere classificati come zone di saturazioni o zone omogenee di tipo "A". Per l'evidente difficoltà di calcolo in tali casi è, talvolta, accaduto che le relative superfici non siano state calcolate al fine della verifica degli standard.

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.68 per gli insediamenti residenziali i rapporti di cui all'art. 17 Legge 765/67 sono fissati come dotazione minima inderogabile per abitante in mq. 18,00 per spazi pubblici così ripartiti:

- mq. 4,50/ab di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq. 2,00/ab.di aree per attrezzature di interesse comune: religiose culturali sociali, assistenziali sanitarie amministrative, per pubblici servizi etc.
- mq. 9,00/ab.di aree per spazi pubblici attrezzati a Parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili con esclusione fasce verdi lungo le strade;
- mq. 2,50/ab.di aree per parcheggi (in aggiunta a quanto previsto dall'art. 18 Legge 765/67 modificato dalla Legge 122/89).

Alla luce di quanto esposto, la verifica è stata fatta nel seguente modo:

abitanti attuali (riferimento PS approvato con DCC n.72 del 08.10.2004):	circa 11.900
previsione del P.S. approvato con DCC n.72 del 08.10.2004:	incremento 100 abitanti anno
Totale abitanti alla scadenza del R.U., tenuto conto che sono stati previsti incrementi per circa il 90% delle potenzialità del P.S. $(11.900 + 100 \times 15 \times 0,9) = 13.300$.	

A seguito dell'analisi dei dati rilevati, dai quali risulta che a dicembre 2013 gli abitanti del comune di Terranuova Bracciolini ammontavano a 12.425, le previsioni di cui sopra risultano sostanzialmente corrette ed ancora attendibili.

Sulla base di tale parametro sono stati verificati gli standard urbanistici previsti nel Regolamento Urbanistico che, pur non prevedendo il completo esaurimento delle potenzialità previste nel Piano Strutturale ipotizza una forte utilizzazione del dimensionamento massimo previsto. La presente verifica



potrà consentire, in caso di eventuali successive varianti al Regolamento Urbanistico coerenti con il dimensionamento del P.S., di evitare ulteriori verifiche degli standard urbanistici.

Le verifiche sono state eseguite sulla base delle superfici indicate come zone destinate ad attrezzature, a verde pubblico ed a parcheggio nelle quantità indicate negli elaborati grafici. Si precisa che il piano individua, oltre alle aree a verde pubblico e parcheggio, tre diversi tipi di zona omogenea riconducibile ad area per attrezzature esse sono:

- aree per attrezzature di interesse pubblico (sottozone di tipo "F1"). Tali aree sono quelle che comprendono zone del territorio comunale destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport ed il tempo libero.
- aree per attrezzature di interesse pubblico (sottozone di tipo "F2"). tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività sociali, culturali, ricreative, sanitarie, assistenziali o per il culto od oltre attività di pubblico interesse compatibili con quelle precedentemente indicate.
- aree per attrezzature di interesse pubblico (sottozone di tipo "F3"). tali aree sono quelle che comprendono aree o fabbricati già destinati, o che lo strumento urbanistico destina, ad attività scolastiche, culturali, ricreative, servizi pubblici o di pubblico interesse, sedi di enti o istituzioni, società a partecipazione pubblica etc.

Successivamente è stata fatta una ricognizione degli standard già realizzati e di previsione onde fare una verifica accurata degli stessi.

**VERIFICA AREE DESTINATE A PARCHEGGIO.**

La suddetta verifica è limitata esclusivamente alle aree individuate come parcheggi negli elaborati di R.U. Non sono di contro state calcolate le aree destinate a parcheggio pubblico che dovranno esse comunque realizzate nei comparti quale obbligo discendente dalla normativa di Piano ancorché non espressamente individuati negli elaborati.

UTOE	Superficie Parcheggi di progetto	Totale Superficie Parcheggi
Terranuova	45.247,00	
	TOTALE UTOE	45.247,00
Penna	7.367,00	
	TOTALE UTOE	7.367,00
Casello	16.939,00	
	TOTALE UTOE	16.939,00
Valvigna	54.060,00	
	TOTALE UTOE	54.060,00
Ville	5.751,00	
	TOTALE UTOE	5.751,00
Setteponti est	3.687,00	
	TOTALE UTOE	3.687,00
Santa Maria	0	
	TOTALE UTOE	0
Ascione	1.982,00	
	TOTALE UTOE	1.982,00
Setteponti ovest	4.816,00	
	TOTALE UTOE	4.816,00
Castiglion Ubertini	2.821,00	
	TOTALE UTOE	2.821,00
Borro	0	
	TOTALE UTOE	0
TOTALE UTOE		141.670,00

VERIFICA

Abitanti previsti	Sup. prevista	Standard mq/ab	Previsti mq./ab.
13.300	141.670,00	2,5	10,65

La quantità prevista è ampiamente superiore agli standard di legge tenuto conto anche del fatto che non sono stati previsti i parcheggi pubblici che comunque dovranno essere realizzati all'interno di quei comparti che non prevedono una espressa localizzazione nel R.U.



VERIFICA AREE PER L'ISTRUZIONE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

Per tali aree il D.M. 1444/68 prevede una quantità minima complessiva di 6,5 mq. abitante (2,00 + 4,5). Abbiamo ritenuto corretto verificare tale parametro come sommatoria delle aree F1, F2 e F3 perché le destinazioni di tali aree sono tra loro complementari e risultava complesso scinderne le destinazioni. A titolo di esempio vogliamo citare l'area della palestra e del palazzetto dello sport che è utilizzata sia per attività sportiva e ricreativa che per attività scolastica.

Utoe	F1	TOTALE F1
Terranuova	51.250,00	
Casello	8.170,00	
Totale		59.420,00

Utoe	F2	TOTALE F2
Terranuova	27.527,00	
Totale		27.527,00

Utoe	F3	TOTALE F3
Terranuova	51.138,00	
Valvigna	11.976,00	
Ville	1.232,00	
Ascione	130.069,00	
Santa Maria	449.732,00	
Totale		644.147,00

Utoe	F4	TOTALE F4
Terranuova	15.276,00	
Valvigna	15.211,00	
Ascione	56.900,00	
Totale		87.387,00



Utoe	FT	TOTALE FT
Casello	22.329,00	
Setteponti est	8.957,00	
Ascione	10.495,00	
Setteponti ovest	5.840,00	
Borro	1.114,00	
Totale		48.735,00

VERIFICA

Abitanti previsti	Sup. prevista	Standard mq/ab	Previsti mq./ab.
13.300	867.216,00	6,5	65,00



VERIFICA AREE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

Per tali aree il D.M. 1444/68 prevede una quantità minima complessiva di 9,00 mq. abitante. La suddetta verifica è limitata esclusivamente alle aree individuate come verde pubblico attrezzato negli elaborati di R.U. Non sono di contro state calcolate le aree destinate a parcheggio pubblico che dovranno essere comunque realizzate nei comparti quale obbligo discendente dalla normativa di Piano.

UTOE	Superficie Verde Pubblico di progetto	Totale Superficie Verde Pubblico
Terranuova	124.051,00	
	TOTALE UTOE	124.051,00
Penna	933,00	
	TOTALE UTOE	933,00
Casello	13.886,00	
	TOTALE UTOE	13.886,00
Valvigna	14.648,00	
	TOTALE UTOE	14.648,00
Ville	3.637,00	
	TOTALE UTOE	3.637,00
Setteponti est	1.781,00	
	TOTALE UTOE	1.781,00
Santa Maria	0	
	TOTALE UTOE	0
Ascione	450,00	
	TOTALE UTOE	450,00
Setteponti ovest	15.604,00	
	TOTALE UTOE	15.604,00
Castiglion Ubertini	19.267,00	
	TOTALE UTOE	19.267,00
Borro	0	
	TOTALE UTOE	0
TOTALE UTOE		194.257,00

VERIFICA

Abitanti previsti	Sup. prevista	Standard mq/ab	Previsti mq./ab.
13.300	194.257,00	9.00	14,60

La quantità prevista è ampiamente superiore agli standard di legge tenuto conto anche del fatto che non sono stati previsti i parcheggi pubblici che comunque dovranno essere realizzati all'interno di quei comparti che non prevedono una espressa localizzazione nel R.U.



MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

Il regolamento urbanistico si attua con interventi diretti e con Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche, e tutti i piani e progetti di settore previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.

Caratteristiche dei piani attuativi.

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio che definiscono ed approfondiscono le linee e le strategie del P.R.G. 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.

Essi devono comprendere, secondo i diversi caratteri, gli elaborati e i contenuti prescritti dalle N.T.A. del R.U. oltre che a quelle statali e regionali vigenti in merito.

Qualora i piani attuativi siano in variante potranno essere adottati e approvati contestualmente alle varianti al Regolamento Urbanistico.

Piani urbanistici attuativi adottati o in corso di esecuzione.

Le aree individuate in cartografia come "X0", sono regolate da uno strumento attuativo precedentemente adottato. Esse restano vincolate ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni contenute nello strumento attuativo originario, salvo per le parti eventualmente modificate dal Regolamento Urbanistico, per le quali si dovranno rispettare le indicazioni di quest'ultimo.

Aree di trasformazione edilizia

Il R.U. individua attraverso le N.T.A. 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 dei rispettivi strumenti attuativi.

Le aree di trasformazione edilizia sono individuate nelle planimetrie di P.R.G. con specifico perimetro ed apposita scheda di riferimento.

Gli interventi compresi nel perimetro, pur avendo diversa destinazione (strade, verde, parcheggi), concorreranno proporzionalmente alla definizione della potenzialità edificatoria prevista. Tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro parteciperanno, di norma, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e usufruiranno della potenzialità edificatoria ammessa in misura proporzionale alle quote di proprietà possedute all'interno del comparto.

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.



Aree di saturazione edilizia

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati le zone di saturazione sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

sottozone di tipo B0

sottozone di tipo B1

sottozone di tipo B2;

sottozone di tipo B3;

sottozone di tipo B4;

sottozone di tipo B5;

sottozone di tipo B6;

sottozone di tipo B7;

sottozone di tipo B8;

sottozone di tipo B9;

sottozone di tipo BC;

Le sottozone **B0** sono quelle ove sono stati adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Le sottozone **B1** sono costituite, prevalentemente, da nuclei o aggregati edilizi di antica formazione, parzialmente modificati nella loro struttura attraverso interventi succedutisi spontaneamente in epoche diverse.

In tali sottozone, costituite prevalentemente da aggregati continui di lotti omogenei con edificato omogeneo, sono consentiti interventi finalizzati ad adeguare le strutture edilizie alle nuove necessità abitative ed a favorire il mantenimento del carattere degli insediamenti esistenti.

Le sottozone **B2**, sono prevalentemente interessate da edifici di più recente edificazione in contesti abitati, normalmente periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia in linea, a schiera o di tipo puntuale ordinata sulla viabilità ma non necessariamente attestata sulla stessa.

La sottozona B2 è caratterizzata da edilizia prevalentemente puntuale di tipo mono o bifamiliare o a schiera collocata al centro del lotto;

Le sottozone **B3**, sono prevalentemente interessate da edifici di più recente edificazione in contesti abitati, normalmente periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia in linea, a schiera o di tipo puntuale ordinata sulla viabilità ma non necessariamente attestata sulla stessa.

La sottozona B3 caratterizzata da edilizia in linea o comunque a maggiore densità ordinata rispetto alla



viabilità ma anche collocata al centro del lotto.

Le sottozone **B4** sono prevalentemente interessate da edifici di più recente edificazione in contesti abitati, normalmente periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia in linea, a schiera o di tipo puntuale ordinata sulla viabilità ma non necessariamente attestata sulla stessa.

La sottozona B4 caratterizzata da edilizia in linea ordinata rispetto alla viabilità, ma anche collocata al centro del lotto.

Le sottozone **B5** sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale.

Le sottozone **B6** sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale.

Le sottozone **B7** sono costituite da lotti liberi o parzialmente interessati da altra edificazione compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale.

Le sottozone **B8**, sono costituite da lotti nei quali la potenzialità edificatoria risulta già interamente attuata compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale.

Le sottozone **B9**, sono costituite da lotti nei quali la potenzialità edificatoria risulta già interamente attuata compresi in tessuti edilizi di recente formazione, in genere attestati lungo le principali vie di comunicazione e direttamente collegati con i sistemi infrastrutturali esistenti con tipologie riferibili alle case in linea o a schiera, con alcuni casi di edilizia puntuale.

Le sottozone **BC** sono costituite da ambiti liberi o edificati compresi in tessuti edilizi di recente formazione caratterizzati da situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico nelle quali l'edificazione è di



regola subordinata alla preventiva approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata.

Le sottozone BC sono rappresentate negli elaborati grafici di RU con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo e il numero progressivo "BC_XXX_n" (es. "BC_TER_01" = zona "BC" in Terranuova capoluogo contraddistinta col numero 01).

Le sottozone BC sono classificate zone omogenee "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lett. a) del primo comma dell'art. 55 delle L.R. 1/2005.

L'edificazione in tali sottozone si realizza per comparti, appositamente perimetrati dal RU che possono comprendere, oltre alle aree edificabili, anche aree destinate parcheggi, verde, o altre attrezzature di interesse pubblico che dovranno essere cedute al Comune sulla base di apposita convenzione.

Per ogni sottozona BC è allegata apposita scheda contenente i parametri edificabili ed urbanistici e le altre condizioni da rispettare nell'edificazione nonché la individuazione delle infrastrutture e/o attrezzature di interesse pubblico da realizzare e cedere al Comune con le modalità indicate sulla scheda stessa.

Le zone per le attività produttive

In rapporto ai caratteri specifici degli ambiti interessati ed alle situazioni giuridiche preesistenti le zone di espansione sono state suddivise in sottozone per ognuna delle quali sono state determinate le relative modalità di intervento. Esse sono:

- sottozone di tipo D0;
- sottozone di tipo D1;
- sottozone di tipo D2;
- sottozone di tipo D3;
- sottozone di tipo D4;
- sottozone di tipo DR;
- sottozone di tipo DC;

All'interno dell'area di intervento, lungo i confini prospicienti le zone di tipo: A, B, C e F, nonché lungo i confini con il territorio rurale (in questo caso anche al di fuori dell'area di intervento), dovranno essere realizzate delle barriere vegetali di tipo arboreo-arbustivo, aventi funzione di schermo visivo e di mitigazione ambientale;

Le sottozone di tipo **D0** sono le aree nelle quali sono stati: adottati o approvati piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Successivamente al definitivo collaudo ed espletamento delle procedure di consegna delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, l'Amministrazione potrà riclassificare tali aree con apposita



variante al R.U. che disciplinerà le eventuali nuove modalità di intervento.

Le sottozone **D1** rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive totalmente o parzialmente edificate.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta dei titoli abilitativi dovrà essere integrata da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.

Esse sono considerate come una sorta di zone produttive di saturazione con possibilità di intervento legate all'indice territoriale. Per le attività esistenti alla data di adozione del R.U. sarà ammessa la possibilità di incrementare la superficie coperta del 10% anche in esubero ai parametri edilizi sopra individuati a condizione che detti ampliamenti siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate.

Le sottozone di tipo **D2** comprendono aree destinate a nuovi processi di trasformazione.

Le sottozone D2 sono rappresentate negli elaborati grafici di RU con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo e il numero progressivo "D2_XXX_n" (es. "D2_TER_01" = zona "D2" in Terranuova capoluogo contraddistinta col numero 01).

Per ogni area "D2_XXX_n" un'apposita scheda allegata individua il perimetro del comparto edilizio.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano di iniziativa privata.

L'attuazione del comparto comprende tutte le opere ivi previste, compresi i sistemi infrastrutturali che ne fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

Le sottozone di tipo **D3** sono costituite da aree produttive di completamento edilizio ed urbanistico nelle quali sono localizzate attività produttive di interesse strategico per il territorio, attività di grande dimensione (Decreto Ministero delle attività produttive 18.04.2005),

In queste sottozone il RU conferma la destinazione industriale, che in stretta relazione alla specifica attività produttiva determina un basso impatto ambientale, un elevato contenuto tecnologico ed una occupazione specializzata nel settore delle energie rinnovabili con effetto sinergico sull'indotto artigianale e produttivo del Valdarno.

Le sottozone D3 sono rappresentate negli elaborati grafici di RU con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo e il numero progressivo "D3_XXX_n" (es. "D3_TER_01" = zona "D3" in Terranuova capoluogo contraddistinta col numero 01).

Per ogni area "D3_XXX_n" un'apposita scheda allegata individua il perimetro del comparto edilizio.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un piano di iniziativa privata.

L'attuazione del comparto comprende tutte le opere ivi previste, compresi i sistemi infrastrutturali che ne



fanno parte mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

Le sottozone **D4** rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive totalmente edificate. In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta dei titoli abilitativi dovrà essere integrata da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.

Le sottozone **D5** rappresentano le parti del territorio prevalentemente produttive dell'area Poggilupi, totalmente edificate prive di potenzialità edificatoria, caratterizzate da una tipologia puntuale prefabbricata. L'area presenta un evidente stato di degrado architettonico e paesaggistico.

In relazione ad interventi di particolare rilevanza o complessità urbanistica la richiesta dei titoli abilitativi dovrà essere integrata da un progetto di inserimento ambientale esteso ad un'area urbanisticamente significativa.

Per le attività esistenti alla data di adozione del R.U. sarà ammessa la possibilità di incrementare la superficie coperta "una tantum" del 15% a condizione che detti ampliamenti siano funzionali al migliore svolgimento e/o al potenziamento delle attività insediate.

Le sottozone **DR** - Valvigna sono costituite da aree produttive, realizzate dagli anni sessanta in poi in assenza di adeguati strumenti di pianificazione, ove si rilevano situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico. In tali ambiti sono state individuate unità minime di intervento nelle quali è possibile procedere all'attuazione delle previsioni tramite interventi diretti convenzionati o Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Le sottozone "DR" sono assimilabili alle zone classificate "D" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, prevalentemente individuate nei "sistemi funzionali" del PS come "la produzione" e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art.55 della L.R.1/2005.

Al fine di favorire la riqualificazione urbanistica l'Amministrazione Comunale ha provveduto a redigere un apposito studio dell'area che costituisce elemento di guida ed indirizzo per la redazione dei successivi atti necessari ad attivare i processi di trasformazione.

L'area in oggetto è suddivisa in unità minime di intervento individuate da appositi perimetri con pedice alfabetico (DR_VAL_X), all'interno delle quali si dovrà intervenire in maniera unitaria ed omogenea. Tali aree sono definite come comparti edificatori. La perimetrazione dei comparti potrà subire lievi modifiche a seguito di motivate esigenze e/o riallineamento ai confini catastali, nel limite massimo del cinque per cento della superficie territoriale del comparto, a condizione che si individuino comunque ambiti di intervento organici e funzionali ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.



L'attuazione delle previsioni è subordinata a:

realizzazione, in quantità proporzionale all'intervento, di tutte le opere di infrastrutturazione comprese tra il comparto ed il nuovo tracciato della strada regionale 69;

cessione delle aree interessate dall'intervento di cui sopra;

approvazione di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto promotore dell'intervento.

Tale convenzione disciplinerà la realizzazione degli interventi conformemente al progetto presentato e la modalità di realizzazione dei sistemi infrastrutturali necessari, fissando le garanzie e le penalità a carico dei richiedenti il titolo abilitativo in caso di inadempienza.

Le sottozone **DC** sono, prevalentemente, costituite da ambiti liberi o edificati, ove si rilevano situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico.

Le sottozone DC sono assimilabili alle zone classificate "D" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, prevalentemente individuate nei "sistemi funzionali" del PS come "la produzione" e comprese nella disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art.55 della L.R. 1/2005.

In tali ambiti sono state individuate unità minime di intervento nelle quali è possibile procedere all'attuazione delle previsioni tramite interventi diretti convenzionati o Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

L'edificazione in tali sottozone si realizza attraverso le unità minime di cui al comma precedente che prevedono oltre alle aree edificabili, anche aree destinate a parcheggi, verde, o altre attrezzature di interesse pubblico che dovranno essere cedute al Comune sulla base di apposita convenzione.

Le sottozone "DC" sono rappresentate negli elaborati grafici di RU con apposita retinatura e specifica aggiunta al pedice che ne individua il luogo e il numero progressivo "DC_XXX_n" (es. "DC_VAL_01" = zona "DC" in località Valvigna contraddistinta col numero 01).

Per ogni sottozona "DC" è allegata apposita scheda contenente le unità minime di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici e le altre condizioni da rispettare nell'edificazione nonché la individuazione delle infrastrutture e/o attrezzature di interesse pubblico da realizzare e cedere al Comune con le modalità indicate sulla scheda stessa.



IL TERRITORIO EXTRAURBANO

Il R.U., in coerenza con i contenuti del P.S., non individua alcuna area da includere nelle zone ad esclusiva funzione agricola in coerenza con i parametri individuati nel P.T.C. ed in ragione del tipo di colture, delle modalità di coltivazione, della frammentarietà della proprietà, e della sussidiarietà dell'economia agricola negli strati sociali che occupano il territorio extraurbano.

Il R.U. intende promuovere e valorizzare l'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi coerenti con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio. In tali intenzioni si intendono ricomprese: le attività di fruizione del territorio per il tempo libero, la produzione per autoconsumo, la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente anche attraverso l'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nelle aree marginali.

La disciplina del territorio extraurbano è articolata con disposizioni generali a valere per tutto il territorio e norme specifiche misurate per le varie sottozone. La normativa di carattere generale disciplina i seguenti aspetti:

Destinazioni ammesse attraverso il recupero dell'edificato esistente:

si ammette una pluralità di destinazioni favorendo l'inserimento o il mantenimento di quelle piccole attività di supporto e di sostegno della attività agricola e di mantenimento della classe residente ancorché non legata all'esercizio della attività agricola. Sono permesse solo attività di piccole dimensioni compatibili dal punto di vista ambientale, sociale ed economico. E' vietata la realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo intensivo, sono invece ammesse attività di tipo sportivo e ricreativo con animali (cavalli, cani etc)

Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono individuate norme puntuali e precise che regolano gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente. Esse attengono sia alle modalità di progettazione che ai materiali ed alle tecniche costruttive da utilizzare. In particolare si dettano norme finalizzate ad uniformare gli interventi con gli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale. Indicazioni precise sono fornite in merito alla utilizzazione di particolari materiali e all'uso di tecniche costruttive coerenti con la tradizione locale.

La maglia agraria

Viene tutelata la coltura tradizionale a maglia fitta per quanto riguarda le sistemazioni idraulico – agrarie e la vegetazione non colturale;

Assetti idrogeopedologici.

E' fatto obbligo da parte dei proprietari dei terreni di mantenere in efficienza la rete di scolo delle acque superficiali. E' vietata ogni forma di escavazione e di alterazione geomorfologica dei terreni eccetto che quelle finalizzate al ripristino agrario di aree incolte ed eccetto quelle finalizzate alla realizzazione di sistemi



infrastrutturali di pubblico interesse.

Saranno ripristinate e conservate le strutture vegetazionali ripariali anche con bonifica delle piante infestanti e reimpianto di essenze idonee all'habitat fluviale.

La sistemazione delle sponde degradate per fenomeni di erosione dei corsi d'acqua dovrà avvenire tramite tecniche morbide di ingegneria ambientale limitando le trasformazioni e i rinforzi necessari all'impiego di arginature in terra inerbita e di gabbionate o massi in pietrame; è vietata ogni manomissione delle sponde rocciose e dei relativi affioramenti e qualsiasi asportazione di sabbie e ghiaie.

Movimenti di terra

Sono vietati i movimenti di terra, ad eccezione di quelli strettamente indispensabili al mantenimento ed al potenziamento delle attività agricole ed a quelli strettamente necessari alla realizzazione delle opere edilizie assentibili. Le alterazioni orografiche e morfologiche funzionali all'esercizio dell'attività agricola sono soggetti a permesso a costruire, i relativi progetti dovranno essere corredati di elaborati grafici adeguati attestanti lo stato attuale e modificato dei terreni.

Aree boscate e assetti vegetazionali

E' previsto il mantenimento ed il ripristino delle aree boscate ed il divieto di introduzione di essenze estranee ed infestanti. Nel caso di interventi di rimboschimento è richiesto l'uso di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna. Nelle aree boscate è vietata ogni modifica degli attuali assetti urbanistico-edilizi. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia del luogo. Le aree pertinenziali degli edifici dovranno mantenere gli originari caratteri e la continuità paesaggistica con il contesto naturale limitrofo.

Assetti colturali

Dovranno essere mantenute le colture tradizionali con particolare riferimento a quelle della vite e dell'olivo. E' fatto obbligo del mantenimento e del restauro di coltivazioni a terrazzamento con murature di sostegno in pietrame a secco, con diniego di qualsiasi nuova costruzione che ne alteri l'impianto ed il profilo. Nelle aree soggette a degrado geo-morfologico, gli interventi di recupero dovranno prevedere il ripristino di corrette condizioni di assetto ambientale e paesaggistico utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale.

Assetti infrastrutturali

E' prescritto il mantenimento della viabilità esistente compreso quella vicinale e podereale, sono consentiti limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche. Sono soggetti a manutenzione e ripristino: i muri di sostegno, le recinzioni, le maestà, i cippi, le fontane, i viali alberati, le alberature di pregio ed ogni altro elemento di arredo rurale.

Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, di vigilanza e per la sicurezza antincendio.



E' ammessa la realizzazione di manufatti e di strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione nel rispetto delle presenti normative con particolare riferimento alla tutela degli assetti culturali e dei manufatti di pregio. In linea generale le nuove reti dovranno essere preferibilmente interrato lungo le viabilità esistenti. In caso di realizzazioni aeree per impossibilità tecnica od economica si dovranno tenere idonei accorgimenti per ridurre o annullarne l'impatto visivo.

Sono inoltre previste norme specifiche per la realizzazione di

- Muri di sostegno, opere di recinzione;
- Canali- Laghetti- Cisterne- Regimazione delle acque- Strutture d'irrigazione – Pozzi;
- Piscine e campi da tennis.

Sono previste disposizioni relative alla realizzazione e/o alla trasformazione e ampliamento di:

- Opifici, allevamenti, attività produttive esistenti o in abbandono
- Attività di tipo turistico ricettivo.

In coerenza con le indicazioni, le direttive, i vincoli e le prescrizioni del Piano Strutturale sono state individuate otto sottozone così denominate:

- «E1» (A1) - Aree degli oliveti terrazzati e ciglionati lungo la Setteponti.
- «E2» (A2) – Il fondovalle largo della Valle dell'Arno.
- «E3» (A3) – Il fondovalle del Ciuffenna presso Terranuova.
- «E4» (A4) – Il fondovalle del Ciuffenna dalla Penna alla Setteponti.
- «E5» (A5) – Le valli a bassa antropizzazione
- «E6» (A6) – I Piani del fronte Est
- «E7» (A7) – I Pianalti della Setteponti
- «E8» (A8) – Le colline del Valdarno

Per ciascuna sottozona sono state individuate apposite norme che regolano i processi di trasformazione ammessi. Tali norme sono state calibrate in ragione della importanza ambientale dei vari ambiti e dei diversi livelli di tutela da garantire.



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il parametro utilizzato per il regolamento urbanistico è quello della superficie.

Tale parametro edilizio è funzionale a favorire il conseguimento di una maggiore qualità edilizia attraverso la possibilità di:

- solai di spessore adeguato alle nuove esigenze tecniche;
- murature di maggiore spessore con maggiori capacità coibenti.

Le norme introducono inoltre altri elementi di rilievo finalizzati a migliorare la qualità edilizia ed urbanistica quali:

- l'esenzione dal calcolo della superficie condominiali;
- incentivazioni per favorire la fruibilità degli edifici;
- incentivazioni per la realizzazione di interventi di recupero edilizio ed urbanistico;
- incentivi per la realizzazione di interventi di bioedilizia.

Tutto l'impianto normativo è finalizzato a conseguire una migliore qualità edilizia sia con norme tese a premiare la qualità degli interventi sia attraverso un quadro di riferimento che tende a valorizzare e conservare i caratteri tipologici e formali dell'architettura di antica formazione. Questo vale non solo per le zone a matrice storica, ma anche e soprattutto per le zone extraurbane e per le zone di saturazione che tali valori costitutivi debbono necessariamente preservare per mantenere quei caratteri che stanno alla base della nostra cultura.



LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'art.60 della L.R.1/2005 introduce il concetto della perequazione urbanistica definendolo come strumento finalizzato al perseguimento degli obiettivi della pianificazione territoriale ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.

Da un sistema che si basava sull'acquisizione delle aree per la realizzazione delle opere pubbliche attraverso l'esproprio ed in assenza di risorse economiche adeguate, siamo arrivati ad un modello che, attraverso l'istituto della perequazione, superi tale incoerenza.

In questo modo il piano esce dalla sfera del "tutto pubblico" a favore della cooperazione con e tra i soggetti privati. Questo richiederà capacità tecniche e di gestione, sia da parte del pubblico che del privato. Il nuovo sistema potrebbe risolvere o comunque attenuare quella mancanza di un equo rapporto tra pubblico e privato che è stata spesso la causa della mancata attuazione del piano. Allo stesso modo eliminare la disparità di trattamento tra i soggetti proprietari coinvolti dai processi di trasformazione potrebbe aiutare ad una migliore attuazione delle previsioni urbanistiche. Non possiamo nascondere che si tratta di un processo difficile in quanto modifica, sostanzialmente, un modo di operare ormai consolidato ove gli accordi tra le parti erano estremamente complessi da attivare.

Pertanto, dato che non è più possibile ipotizzare una pianificazione basata sull'esproprio, l'ipotesi più convincente è quella fondata su nuove regole incentrate su principi perequativi.

LA PROPOSTA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL REGOLAMENTO URBANISTICO

La proposta perequativa adottata per il Regolamento Urbanistico del Comune di Terranuova affronta i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare, riconoscendo al mercato le proprie esigenze, ma introducendo regole generali che stimolino l'iniziativa degli operatori e che riducano il più possibile le distorsioni determinate dalla rendita, salvaguardando gli interessi generali della collettività.

Il R.U. affronta il problema della perequazione con due modalità.

Il primo sistema è quello della individuazione di comparti di riferimento all'interno dei quali i diritti edificatori sono equamente distribuiti tra tutti i soggetti che posseggono aree o immobili all'interno del perimetro. In linea generale tale sistema nulla innova rispetto al principio del comparto a suo tempo istituito con la legge urbanistica nazionale. Cambiano, invece, le modalità di individuazione dei comparti e l'applicazione del principio ad ambiti aventi diverse caratteristiche e specificità e non solo ad ambiti di trasformazione urbana come avveniva nel passato.

Il R.U. individua comparti che riguardano, oltre che zone di trasformazione edilizia, anche aree comprese in zone omogenee di tipo "A", "B", "D" ed "E". Aree, di norma caratterizzate da fenomeni di degrado



edilizio e/o urbanistico, per le quali il comparto, oltre che forma di perequazione, diventa il modo per favorire interventi di recupero e riqualificazione di consistenti porzioni di territorio. I comparti, così come individuati, comprendono sia le aree soggette a processi di trasformazione che quelle destinate alla realizzazione o all'adeguamento dei sistemi infrastrutturali. Per ciascun comparto sono state redatte apposite schede che, oltre ad individuare gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, danno indicazioni puntuali sui processi e le modalità di trasformazione ammessi. Le infrastrutture e le altre opere di interesse pubblico previste all'interno del comparto sono, di norma cedute e realizzate dai soggetti privati proprietari delle aree, salvo alcune eccezioni ove è prevista la sola cessione delle aree. L'applicazione diffusa del comparto ha prodotto un piano ove, la quasi totalità dei nuovi sistemi infrastrutturali e delle attrezzature previste, sarà a carico dei soggetti attuatori, liberando l'Amministrazione sia dalla annosa questione della imposizione di vincoli preordinati all'esproprio sia dalle impossibilità economiche di realizzare le nuove infrastrutture con i soli proventi degli oneri concessori;

Il secondo sistema è quello della individuazione di aree destinate dal piano alla realizzazione di opere pubbliche considerate strategiche come aree "della perequazione". Dette aree sono state individuate nel R.U. come aree perequate "AP" con propria capacità edificatoria da trasferire in specifici comparti appositamente individuati nelle rispettive schede. Il concetto utilizzato è quello di assegnare, anche alle aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico, una propria capacità edificatoria da trasferire negli ambiti vocati a processi di trasformazione edilizia ed urbanistica. In ragione della ubicazione e della specificità delle aree sono stati individuati diversi indici territoriali che ne costituiscono la potenzialità edificatoria. La cessione gratuita, all'Amministrazione comunale di tutte o di porzioni di dette aree consente di poter incrementare, della relativa quota, la capacità edificatoria dello specifico comparto ove si intende trasferirla. Al fine di regolare i processi di trasferimento delle volumetrie nei vari comparti senza alterare il disegno e le strategie complessive del R.U. sono stati fissati i limiti percentuali massimi di incrementazione dei comparti attraverso i vari processi perequativi.



AREE DI RISPETTO DELLE VILLE, DEI CENTRI, DEI NUCLEI E DEGLI AGGREGATI DI ELEVATO VALORE STORICO E AMBIENTALE

Esse corrispondono alle aree individuate nel P.T.C. della Provincia di Arezzo come zone di rispetto dei centri, dei nuclei, e degli aggregati di elevato valore storico ed ambientale. Esse coincidono con gli ambiti a suo tempo individuati nel P.S.. Le disposizioni del R.U. sono coerenti con le indicazioni normative del P.T.C. e, in alcuni casi, più restrittive.

Dette zone sono perimetrate con apposita simbologia negli elaborati di piano.



NORME E PREVISIONI PARTICOLARI

Il R.U. inserisce apposita normativa di tutela per l'area A.N.P.I.L. delle Balze, individuando, al suo interno, ulteriori ambiti ritenuti di maggior valore ambientale e paesaggistico, sottoposti a norme di maggior tutela. Per quanto riguarda l'area della riserva naturale di Bandella il R.U. prende atto degli indirizzi, delle direttive e delle prescrizioni di cui al regolamento approvato dalla Provincia di Arezzo ai sensi e per gli effetti di cui all'art.16 della L.R.11/4/95 n.49. In applicazione al suddetto regolamento sono state inserite alcune precisazioni conseguenti alla emanazione delle nuove norme che disciplinano, in maniera nuova, le categorie di intervento ammesse.

All'interno delle NTA del Ru sono disciplinati i criteri, gli indirizzi ed i parametri per la redazione dei P.A.P.M.A.A. redatti in coerenza con le norme del P.T.C.

**ALLEGATI AL REGOLAMENTO URBANISTICO.****QUADRO CONOSCITIVO DETTAGLIATO ED AGGIORNATO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE**

Al fine di poter predisporre la disciplina per gli insediamenti esistenti ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art.55 della L.R.1/2005 sono stati eseguiti, da parte dell'Ufficio di Piano, attenti ed accurati studi finalizzati alla acquisizione di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto.

In assenza di elementi che chiarissero le modalità di redazione di detto quadro conoscitivo sono stati eseguiti i seguenti studi:

- Analisi del sistema insediativo di recente formazione riferito all'abitato di Terranuova ed agli insediamenti produttivi lungo l'asse autostradale.
- Approfondimento della schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore eseguita in sede di redazione del Piano Strutturale.
- Disciplina dei centri storici.

ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Le analisi relative al sistema insediativo di recente formazione riguardano tutto l'abitato del Capoluogo e sono costituite da 76 schede relative ad altrettanti isolati che rappresentano in maniera accurata le specificità dei vari modelli insediativi.

Ciascuna scheda contiene:

- identificazione planimetrica dell'ambito esaminato;
- ampia e dettagliata documentazione fotografica;
- datazione dei principali elementi costitutivi;
- tipi edilizi che caratterizzano il tessuto;
- destinazioni d'uso rilevate;
- numero dei piani;
- elementi di rilievo architettonico e/o di degrado che caratterizzano l'area;
- presenza di infrastrutture ed attrezzature.

Dall'esame delle schede emerge un quadro sufficientemente chiaro sulle modalità dei processi di formazione e di crescita dell'abitato. Una struttura originariamente compatta ed attestata su percorsi ordinati e gerarchizzati che, nel tempo, tende sempre di più a sfaldarsi in periferie prevalentemente costituite da edifici posti al centro del lotto che tendono a perdere l'originario rapporto con la strada. Anche il sistema infrastrutturale diventa sempre più disordinato perdendo l'originale connotazione geometrica del nucleo antico. Perdita, tra l'altro, neanche giustificata da particolari complessità orografiche. Gli



elementi di maggior ordine degli sviluppi recenti sono rappresentati dallo scarto di Viale Europa con andamento parallelo agli assi originari e che ripropone un interessante raddoppio dello sviluppo originario in proporzioni quasi perfettamente simmetriche. Gli sviluppi più recenti non presentano segni di particolare ordine strutturale e vanno ad interessare, per la prima volta, la parte pedecollinare. Si deve comunque rilevare che sia l'assetto urbanistico che la qualità architettonica complessiva degli sviluppi recenti si attestano su livelli medio alti soprattutto se raffrontati alla qualità media degli analoghi sviluppi delle realtà contermini ed in genere di quello della intera provincia.

Le analisi di cui sopra hanno consentito di acquisire gli elementi necessari alla redazione del quadro normativo con particolare riferimento alle aree di saturazione e/o completamento nonché di individuare gli ambiti, all'interno dei quali, favorire interventi di trasformazione e recupero con eliminazione del degrado.

SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI VALORE

La schedatura è stata eseguita sulla base degli studi allegati al P.S. e relativi a tutto l'edificato esistente nel territorio comunale. Furono censiti oltre 360 edifici prendendo a riferimento il patrimonio esistente rilevabile sin dal catasto Leopoldino. In tale occasione fu eseguita una prima analisi degli edifici distinguendo tra quelli privi di valore architettonico o testimoniale e quelli che, viceversa, richiedevano ulteriori sviluppi ed approfondimenti in quanto ritenuti di valore nelle schede del P.S.

Con il Regolamento Urbanistico sono stati eseguiti ulteriori ed accurati rilievi dei 191 edifici ritenuti di valore con il P.S.

L'unica eccezione è costituita dalle schede n.238 e 345 che, pur riportate negli elaborati del R.U., non hanno scheda di riferimento in quanto completamente alterata (n.238) e completamente crollata (n.345). Per ogni complesso censito è stata redatta apposita norma che prevede non solo le categorie di intervento ammesse sul corpo principale ma anche quelle previste nei corpi secondari e nel resede. Sono inoltre state individuate particolari prescrizioni e condizioni funzionali alla eliminazione di parziali condizioni di degrado oppure funzionali al conseguimento di una maggiore qualità degli interventi.

Si è cercato quindi di articolare il quadro normativo non più indifferente su un'astratta categoria di beni ma pensato sullo specifico complesso con le sue diversità e con i propri diversi livelli di tutela da assicurare e garantire.

Questa impostazione ha consentito di poter creare norme finalizzate al perseguimento di particolari obiettivi. E' stato, ad esempio, possibile premiare la demolizione di elementi incongrui su fabbricati di rilevante valore individuando la consistenza e la localizzazione del premio, oppure individuare le modalità e la localizzazione di eventuali ampliamenti secondo la logica della crescita del relativo tipo edilizio.

DISCIPLINA DEI CENTRI STORICI

Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio



presente nelle zone a matrice storica del territorio comunale, condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale, definisce la classificazione dei singoli edifici sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali e delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento. Gli edifici, presenti all'interno delle sottozone a matrice storica sono individuati rispetto alle diverse categorie di intervento con differenti colorazioni negli elaborati cartografici di cui agli elaborati della "Disciplina dei centri Storici".

PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE.

Per quanto riguarda il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche di cui alla lettera f) del terzo comma art.55 L.R. 1/2005 si rimanda agli elaborati ed alla specifica relazione. Preme evidenziare come il R.U. preveda anche specifici incentivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche anche in edifici sprovvisti di parti comuni.