

COMUNE DI CASTELL'AZZARA

PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO



Relazione illustrativa

Progettista

Arch. Lucia Bracci

Collaboratore

Geom. Valerio Buonaccorsi

Indagini Geologiche-Idrauliche

Dott. Geol. Riccardo Martelli

Studio d'incidenza

Dott. Biol. Elena Pecchioli

Responsabile del Procedimento

Geom. Claudio Corazzi

Garante della Comunicazione

Geom. Leonardo Merli

Data:

Settembre 2012 / Aggiornamento Ottobre 2013



INDICE

1. Introduzione	3
I. Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico	4
II. Contenuti ed efficacia del Regolamento urbanistico ai sensi della LRT 1/2005	6
III. Struttura ed elaborati del R.U.	10
IV. Il gruppo di lavoro	19
V. Il quadro previsionale strategico	19
2. Il quadro conoscitivo	21
I. Lo stato di conoscenza del piano strutturale	22
II. Gli approfondimenti conoscitivi	27
III. Le indagini sul sistema insediativo	29
3. L'assetto del sistema prevalentemente non urbanizzato	33
I. Premessa	34
II. L'ambito rurale di Selvena	35
III. L'ambito di Castell'Azzara	35
IV. Gli ambiti rurali a destinazione speciale	35
V. Patrimonio storico in territorio aperto	36
4. La disciplina del sistema insediativo	41
I. Il P.R.G. non attuato - "Trascinamenti" del Piano Strutturale	42
II. I tessuti urbani	43
III. La tutela degli insediamenti storici	44
IV. Gli interventi di trasformazione	47
<i>Castell'Azzara Capoluogo</i>	49
<i>Selvena</i>	51
<i>Querciolaia</i>	51
<i>Poggio delle Vecchie</i>	51
<i>Poggio Montone</i>	51
<i>La Sforzesca</i>	51
VI. Il sistema degli ambiti a funzione specialistica	52
5. Il sistema della qualità	53
I. La risorsa del territorio	54
II. La morfologia e gli usi del suolo	54
III. Le principali aree naturalistiche	55
IV. Tutela ambientale e paesaggistica	57
V. Gli spazi pubblici	65
VI. Il sistema delle relazioni	65
6. Metodologie	67
I. La perequazione e la compensazione	68
II. la premialità	68
III. Il "paesaggio ipogeo"	69
7. Il dimensionamento del Regolamento urbanistico	71
I. Coerenza e validità del dimensionamento	73
II. Gli standard urbanistici	75

1. Introduzione

I. Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

Da oltre quindici anni, la Regione Toscana ha intrapreso un percorso proprio nella formazione degli strumenti urbanistici. La legge regionale 5/95 e, successivamente, la legge regionale 1/2005 ha sostituito il piano regolatore generale con due strumenti distinti: il piano Strutturale e il regolamento urbanistico.

Il piano Strutturale è lo strumento fondamentale della pianificazione del Comune, poiché contiene la definizione delle scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statutario (ovverosia di lungo periodo, da assumere come invarianti), sia di carattere strategico (obiettivi, indirizzi, limiti quantitativi e azioni alle concrete trasformazioni). La sua durata è a tempo indeterminato anche se le nuove previsioni di insediamento sono definite per un arco temporale di quindici anni.

Al Regolamento Urbanistico spetta invece il compito di tradurre le indicazioni strutturali nella disciplina urbanistica, stabilendo per ogni porzione del territorio comunale le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni ammesse.

Il Regolamento urbanistico comunale è un atto di governo, come tale definito dalla vigente Legge regionale toscana 1/2005, pertanto è strumento di gestione urbanistica.

L'innovazione introdotta dalla legislazione regionale toscana per i nuovi strumenti di governo del territorio toscana (compiuta con leggi 5/1995 e 1/2005) partiva da alcuni punti fermi:

- l'imparzialità di trattamento nei confronti di tutti cittadini
- l'interesse legittimo dello *jus edificandi*, sul quale la giurisprudenza è consolidata
- l'impossibilità dell'esproprio a calmierare il mercato delle aree ed a fungere da strumento dirigistico per garantire l'interesse pubblico
- la perdita autoritativa del *piano* in una società che vuole partecipare – a buon diritto- al governo del territorio, portandovi un insieme spesso disordinato di pulsioni sempre più individuali
- la crescita esponenziale che ha subito la rendita fondiaria, amplificata dai diritti edificatori sulle aree, comprese quelle soggette ad esproprio, che rendono sempre più stretto il numero di cittadini che possono accedere al mercato della casa
- l'inefficacia del piano dirigistico e autoritativo nel contrastare la rendita, che limita il ruolo pubblico nelle politiche abitative

A tali questioni il Piano regolatore generale comunale non appariva più rispondente e per questo si è passati alla definizione di un nuovo Prg articolato in una componente Strutturale e una operativa (Lr 5/1995), e poi, con la Lr 1/2005, alla netta distinzione fra strumenti di programmazione territoriale –i piani territoriali regionale, provinciali e comunali- e urbanistica operativa, costituita dal R.U. e dai piani attuativi, dai piani di settore dei tre livelli (regionale, provinciale, comunale), dai piani complessi.

Il R.U. si distingue per alcuni aspetti principali:

- è successivo alla definizione della pianificazione territoriale comunale, costituita dal Piano Strutturale, e deve essere ad esso conforme, traducendone in regole operative e conformative del diritto d'uso dei suoli le condizioni statutarie e le azioni strategiche;
- è composto di due parti, definite dall'art. 55 della Lr 1/2005, l'una dedicata alla gestione, a tempo indeterminato; e l'altra alla trasformazione, a tempo determinato (decadenza delle trasformazioni pubbliche e private¹, di cui in seguito meglio si dirà);
- nel rendere operativo il Piano Strutturale per la parte strategica del medesimo, stante la decadenza delle trasformazioni pubbliche e private, deve essere dotato di fattibilità e di scelte determinate in sede di formazione;
- per quanto sopra, inoltre, assume un Ruolo di coordinamento delle politiche di settore del Comune.

Una volta approvato il Piano Strutturale, il Comune procede alla formazione del R.U., i cui contenuti sono elencati nell'articolo 55 della legge regionale 1/2005.

Insieme, il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico devono poter garantire il Ruolo primario della pubblica amministrazione a governare i processi di pianificazione nel rispetto del pubblico interesse, della imparzialità di trattamento dei cittadini, della trasparenza, della concorrenza e dell'efficacia dell'azione amministrativa.

Il passaggio dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico non è mero adempimento tecnico-amministrativo né attuazione automatica del primo da parte del secondo.

Si può citare il Regolamento 3R/2207, che all'Art.8 Disposizioni di raccordo tra piano Strutturale e regolamento urbanistico recita come segue: *... la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano Strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del piano medesimo.*

Per quanto fin qui detto, si può affermare che:

- il R.U. è atto operativo e gestionale, conformativo del diritto d'uso dei suoli; si applica all'intero territorio comunale; contiene la disciplina del patrimonio edilizio e urbanistico; regola l'attuazione degli interventi ammessi dal Piano Strutturale, sia pubblici che privati, con limitazioni temporali;
- con il primo R.U. non si esaurisce il Piano Strutturale.

¹ sono soggette a decadenza le previsioni di opere pubbliche per le quali nei 5 anni successivi all'approvazione non siano stati approvati i progetti; e quelle private soggette a strumenti attuativi se nello stesso periodo tali strumenti non siano stati approvati

Ciò stante, le questioni rilevanti nel formare il R.U. sono:

- decadenza delle azioni pubbliche e private
- definizione delle dotazioni territoriali
- incentivazione/disincentivazione tramite perequazione e fiscalità urbanistica
- rapporti tra P.S. e R.U.
- scelte chiaramente definite dall'Amministrazione a partire dalle prime fasi della formazione del primo R.U.

Il Piano Strutturale è stato definitivamente approvato con Deliberazione del C.C. n. 22 del 18/05/2010, in vigore del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale ed è stato realizzato in collaborazione con Regione Toscana e Provincia di Grosseto nell'ambito del Piano Coordinato delle città del Tufo.

II. Contenuti ed efficacia del Regolamento urbanistico ai sensi della LRT 1/2005

Il R.U. si applica all'intero territorio comunale e disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, in conformità alla normativa del Piano strutturale e in relazione agli obiettivi strategici di sviluppo.

Per le sue caratteristiche, il R.U. opera in stretto coordinamento con il Regolamento edilizio comunale.

Ai sensi dell'art. 55 della Lr 1/2005 il R.U. si compone di due parti:

1) la prima parte attiene alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, con i seguenti contenuti:

- a) il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- d) l'individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) la disciplina del territorio rurale,
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio che detta criteri per il coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

2) la seconda parte attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con i seguenti contenuti:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, interni ed esterni al perimetro dei centri abitati;
- b) gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- c) gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi;
- d) le aree destinate alle politiche di settore del Comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f) gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, ai fini della fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni;
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n. 327;
- h) la disciplina della perequazione.

Mentre la prima parte del R.U. ha durata a tempo indeterminato, il comma 5 dell'articolo 55 stabilisce la decadenza delle previsioni di cui alla seconda parte del R.U., qualora nel quinquennio successivo all'approvazione del R.U. medesimo non siano stati approvati i progetti delle opere o convenzionati i piani attuativi.

Pertanto, il R.U. deve essere dotato di fattibilità, sia per gli interventi pubblici che per quelli privati, e non può esaurire in una sola volta il P.S.

Il P.S., a durata temporale indeterminata, è lo scenario più stabile, come strumento di programmazione sul territorio delle proprie politiche e strategie e come strumento di tutela delle risorse territoriali.

Nel corso del maturare e mutare della realtà sociale, economica, e del progressivo definirsi delle politiche di governo comunale, si formano successivi R.U. o varianti al primo.

E' evidente che il R.U. non può prescindere dalla partecipazione attiva dei soggetti operanti sul territorio, sia pubblici che privati, e, allo stesso tempo, non può non contenere chiaramente gli indirizzi politici di governo che sostanziano la sua natura di atto pubblico.

Nello svolgere i compiti attribuiti al R.U., dal mettere in opera il P.S. all'indagare il patrimonio territoriale esistente e regolamentarne usi e interventi, dal definire le azioni pubbliche e scegliere orizzonti strategici per il quinquennio di validità delle trasformazioni, si genera una risorsa specifica: cartografia aggiornata, conoscenza, modalità e programmi di gestione.

Ciò, vedremo, anche in relazione alle attività di valutazione integrate alla formazione del R.U., e ai fini del monitoraggio della sua attuazione.

Soprattutto il primo R.U., è, pertanto, un investimento rilevante da parte della pubblica Amministrazione.

la parte a tempo indeterminato

Le disposizioni della prima parte riguardano la gestione degli insediamenti esistenti, per questo motivo è richiesta dalla legge una conoscenza dettagliata del patrimonio urbanistico e edilizio esistente (art. 55 comma 2, lettera a).

Il Comune di Capalbino dispone di un P.R.G. risalente alla fine degli anni Novanta, con il quale si disciplinavano ambiti urbani e territorio rurale, e in essi i complessi edilizi e gli edifici esistenti, in maniera puntuale e in base alla schedatura e alla conoscenza dei medesimi.

Le prime attività del R.U., pertanto, sono state dedicate all'aggiornamento e all'approfondimento di tale patrimonio conoscitivo.

L'indagine è stata estesa alla rilevazione delle barriere architettoniche esistenti (art. 55, comma 3, lettera f).

Per quanto riguarda gli insediamenti esistenti, il R.U.:

- disciplina gli interventi sul patrimonio da mantenere, distinguendo quello da conservare per i suoi valori storici, artistici, testimoniali e paesaggistici (restauro), da quello recente da consolidare (ristrutturazione senza sostanziali aumenti di carico urbanistico). In questa regolamentazione, oltre alle opere edilizie, sono prescritte anche le destinazioni d'uso ammesse (disciplina delle funzioni, art. 56-57);
- entro il perimetro dei centri abitati, individua e disciplina (art. 55, comma 1, lettere c) e d) gli interventi ammissibili di trasformazione, compatibili con le linee evolutive e di consolidamento del sistema insediativo urbano, come definito dal P.S., in aree di riqualificazione, sostituzione, completamento, che costituiscono unità minime di intervento ;
- disciplina il territorio rurale, secondo quanto definito dal Titolo IV, Capo III della Lr 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione, e in conformità alle disposizioni del P.S.

La fattibilità idrogeologica degli interventi (art. 55, comma 2, lettera h), comprensiva delle regole generali a tempo indeterminato di uso delle risorse, a difesa dell'integrità del territorio, appartiene a questa prima parte.

Nella formazione del R.U., si è verificata l'opportunità di indicare previsioni di opere e infrastrutture che comportano trasformazione, e pertanto non sono inseribili propriamente nella prima parte, dedicata alla gestione, e tuttavia neanche nella seconda parte, di progetto e a tempo determinato.

Pertanto, si è stabilito che non decadono (art. 3 delle Norme tecniche di attuazione del R.U.):

- le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico se non preordinate obbligatoriamente all'esproprio;
- i corridoi infrastrutturali rappresentati graficamente sugli elaborati

grafici del presente Regolamento urbanistico, in quanto non configurati quali previsioni definitive di tracciati infrastrutturali. La definizione dei tracciati, con relativo impegno di suolo e conseguente assoggettamento a piano attuativo o progetto esecutivo e a vincolo espropriativo ove del caso, sarà recepita tramite adeguamento del Regolamento Urbanistico.

la parte a tempo determinato

La seconda parte del R.U. è molto più limitata, perché riguarda le trasformazioni insediative, infrastrutturali e edilizie, cioè le addizioni insediative (art. 55, comma 4, lettera a) e infrastrutturali (art. 55, comma 4, lettera e) esterne ai centri abitati, ossia gli interventi urbanistici di nuovo impianto di iniziativa pubblica e privata, e le aree destinate alle politiche di settore.

Dato che decadono tutti gli interventi soggetti a piano attuativo, se privati, e i progetti pubblici, sono comprese in questa parte anche le trasformazioni interne ai centri abitati finalizzate alla riorganizzazione del tessuto urbanistico (art. 55, comma 4, lettera b), nonché le opere di progettazione pubblica o di interesse collettivo, concorrenti alla medesima finalità di riqualificazione urbana, conseguenti alle attività di verifica di adeguatezza delle urbanizzazioni primarie, delle attrezzature, dei servizi (compresi il traffico urbano e i parcheggi) e dell'accessibilità (barriere architettoniche).

III. Struttura ed elaborati del R.U.

Gli elaborati costitutivi del R.U. contengono compiutamente entrambe le sue componenti costitutive,

La conoscenza ed il progetto sono rintracciabili nell'insieme degli elaborati che sono, così come indicati all'art. 4 delle NTA:

1 - Relazione illustrativa

2 - Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

Appendice:

A) Tabelle del Dimensionamento

Tabella Dimensionamento UTOE Castell'Azzara

Tabella Dimensionamento UTOE Selvena

Tabella Dimensionamento Intero Territorio

B) Schede di Orientamento progettuale

Schede Aree di Trasformazione (At.n),

Interventi di Riqualificazione (Rqu.n)

Allegato "A" - Beni architettonici di particolare valore documentario

Parte Prima- Beni all'interno dei centri abitati di Castell'Azzara e Selvena. Dalla Scheda n° 1 alla Scheda n° 40

Parte Seconda- Beni appartenenti al territorio prevalentemente non urbanizzato compreso i Nuclei Insediativi. Dalla Scheda n° 41 alla Scheda n° 64

3 – Cartografia

- Tav. n. 1 - usi e trasformazioni ammesse – territorio prevalentemente non urbanizzato Rapp. 1:10.000;
- Tav. n. 2 - usi e trasformazioni ammesse – Rapp. 1:2.000;
- Tavola n. 2.1 – usi e trasformazioni ammesse - Castell'Azzara – Rapp. 1:2.000;
- Tavola n. 2.2 - usi e trasformazioni ammesse - Selvena – Rapp. 1:2.000;
- Tavola n. 2.3 – usi e trasformazioni ammesse - Nuclei Insediativi – Rapp. 1:2.000 ;
- Tav. n. 3 - Assimilazione alle zone omogenee – Rapp. 1:10.000;
- Tav. n. 4 - Fasce di rispetto e Vincolo Idrogeologico - Rapp. 1:10.000;
- Tav. n. 5 - Codice dei Beni culturali e del Paesaggio Rapp. 1:10.000;
- Tav. n. 6 - Aree protette, Riserve, Rete e Corridoi Ecologici - Rapp. 1:10.000;
- Tav. n. 7 - Il Paesaggio Ipogeo Rapp. 1:10.000;

4 -I Dossiers

- Dossier "A" Barriere architettoniche;

5 -Elaborati delle attività di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.T. 10/2010:

- Rapporto Ambientale Definitivo;
- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale;
- Studio di Incidenza Ambientale del Rapporto Ambientale;

6 -Elaborati per gli aspetti geologici ed idrogeologici ed idraulici

Elenco in Relazione Geologica

Come si evince dall'elenco degli elaborati del R.U., oltre alla componente finalizzata alla gestione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e alla

componente finalizzata alla realizzazione delle azioni di trasformazione, che sono state sopra illustrate, per come definite dalla Lr 1/2005, il R.U. di Castell'Azzara contiene una componente *trasversale* di attuazione del contenuto paesaggistico del Piano regionale P.I.T./PPR, e di quanto in merito disciplinato nel Piano strutturale comunale e nel Piano territoriale di coordinamento provinciale.

Alle capacità di gestione del territorio, alla sua efficacia e alla sua natura è dedicato il Capo I - Validità, contenuti, attuazione del regolamento urbanistico del Titolo I Disposizioni generali, con gli articoli da 1 a 9, delle Norme tecniche di attuazione:

- Art. 1 - Natura del Regolamento urbanistico*
- Art. 2 - Ambito di applicazione, contenuti*
- Art. 3 - Efficacia e validità*
- Art. 4 - Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico*
- Art. 5 - Attuazione*
- Art. 6 - Interpretazioni degli atti costituenti il Regolamento urbanistico*
- Art. 7 - Standard pubblici e oneri*
- Art. 8 - Perequazione, compensazione, edilizia convenzionata*
- Art. 9 - Regolamentazione degli interventi tramite perequazione e compensazione*
- Art. 10 - Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con DM 1444/1968*

In ordine alla gestione urbanistico-edilizia, nell'attuazione del R.U., ci si è preoccupati di stabilire la corrispondenza dell'articolazione territoriale alla quale corrispondono le regole di uso e di intervento, con il DM 1444/1968 (art. 10 delle Norme tecniche di attuazione).

Alla Valutazione integrata, comprensiva, ai sensi della Lr 1/2005, della Valutazione ambientale, è dedicato il Capo II del Titolo I, con gli articoli 11 e 12, rispettivamente Attività di valutazione e Monitoraggio e aggiornamento, con i quali sono dati i criteri di verifica di compatibilità, di coerenza sostanziale, di sostenibilità, delle azioni pubbliche e private in attuazione del R.U..

In continuità gestionale con il Prg vigente, e per aggiornarne le definizioni e le regole che sono valide sull'intero territorio comunale, il **Capo I - Definizioni e regole generali** del **Titolo II - Regole di gestione e trasformazione**, stabilisce tutti i riferimenti, comprendenti regole di qualità degli interventi:

- Art. 17 - Definizioni*
- Art. 18 - Regole di uso e di intervento*
- Art. 19 - Destinazione d'uso e vincoli relativi*
- Art. 20 - Cambio di destinazione d'uso*
- Art. 21 - Categorie degli interventi*
- Art. 22 - Manutenzione ordinaria*
- Art. 23 - Manutenzione straordinaria*
- Art. 24 - Risanamento conservativo*
- Art. 25 - Restauro*
- Art. 26 - Ristrutturazione edilizia*

- Art. 27 - *Sostituzione edilizia*
- Art. 28 - *Ristrutturazione urbanistica*
- Art. 29 - *Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia*
- Art. 30 - *Demolizione senza ricostruzione*
- Art. 31 - *Nuova edificazione*
- Art. 32- *Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari*
- Art. 33- *Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, balconi, portici, tettoie)*
- Art. 34- *Ruderi ed edifici crollati o resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi*
- Art. 35- *Pertinenze del patrimonio edilizio- Opere pertinenziali esterne – Piscine, Campi da tennis, Garages*
- Art. 36- *Aree e corti private e condominiali*
- Art. 37- *Regole per la progettazione nei centri abitati*
- Art. 38- *Regole per il verde urbano*
- Art. 39 - *Requisiti e condizioni di sostenibilità ambientale*

la componente finalizzata alla gestione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente

La prima componente si sostanzia in un insieme di regole di uso (funzioni) e di intervento (categorie di opere) applicato al patrimonio edilizio e urbanistico esistente, sia negli ambiti urbanizzati che in territorio aperto non urbanizzato.

Essa risponde agli obiettivi generali del miglioramento dell'assetto esistente senza aggravio sullo stato delle risorse o con contestuale miglioramento dello stesso.

Questa componente è formata secondo criteri di continuità gestionale con la normativa urbanistica ed edilizia vigente.

Vi si trovano:

- regole per il mantenimento e miglioramento del patrimonio edilizio e urbanistico esistente nel sistema insediativo;
- regole per gli interventi in territorio rurale.

Il Titolo III - Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, delle Norme tecniche di attuazione, detta regole per il territorio urbanizzato (Capo I) e per il territorio non urbanizzato (Capo II):

le regole per il sistema insediativo consolidato

CAPO I – TERRITORIO URBANIZZATO

- Art. 55 - *Ambiti e tessuti del sottosistema prevalentemente urbanizzato – Centri Abitati e Nuclei Insediativi. Regole generali di fattibilità degli interventi.*
- Art. 56 - *Regole per i tessuti storici*
- Art. 57 - *Regole per i tessuti recenti*
- Art. 58 - *Regole per gli ambiti specialistici produttivi*
- Art. 59 - *Regole per i Nuclei Insediativi*

Art. 60 - *Completamenti urbani (Cu), Riqualificazioni Edilizie (Re),*

Le regole per il mantenimento e miglioramento del patrimonio edilizio e urbanistico esistente nel territorio urbanizzato sono distinguibili in:

- **regole di conservazione**, che applicano a edifici e complessi esistenti (che possono costituire nell'insieme tessuti urbani storici), le categorie di intervento delle manutenzioni, del restauro e del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia limitata agli adeguamenti manutentivi; vi sono compresi i cambi di destinazione d'uso nell'ambito di funzioni compatibili con le esigenze conservative;
- **regole di trasformazione**, che, entro il sistema insediativo, si applicano a livello urbanistico e non solo edilizio, e definiscono, per aree, infrastrutture, edifici e complessi esistenti, le categorie di intervento della ristrutturazione edilizia senza limitazioni e con ampliamenti consistenti, oltre quelli necessari per la manutenzione, della sostituzione, della ristrutturazione urbanistica e del completamento dei tessuti urbani (saturazioni). Vi sono compresi cambi di destinazione d'uso, adeguamento delle infrastrutture esistenti, miglioramento delle prestazioni di stato e di efficienza delle urbanizzazioni esistenti. Non devono comportare la formazione di nuova urbanizzazione e infrastrutturazione al di fuori dell'ambito del sistema insediativo. Ove comportanti aggravio di carico urbanistico sono accompagnate da regole prescrittive per la formazione di patrimonio aggiuntivo di spazi pubblici o per uso pubblico.

Il quadro conoscitivo del R.U.:

- individua edifici e complessi in ambito urbano, considerati patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale, per il quale si applicano, motivatamente, le regole di conservazione;
- articola e riconosce tessuti urbani omogenei, per caratteri di formazione, per rapporto tra edificato e spazi non edificati, per tipologie edilizie prevalenti, per stato, in base ai quali determinare motivatamente le regole di evoluzione insediativa.

le regole per gli interventi in territorio aperto non urbanizzato

Il Regolamento urbanistico, sulla base degli indirizzi tracciati dal P.S. disciplina gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre integrate e compatibili con la tutela e le risorse del territorio rurale.

Il Regolamento disciplina altresì le aree dei territori rurali attraverso specifiche norme che garantiscano la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione di energia da fonte rinnovabile per autoconsumo.

Il R.U. di Castell'Azzara identifica le zone agricole in componenti di caratterizzazione paesaggistica, come puntualizzato dagli strumenti urbanistici comunali e sovra comunali (territorio complementare), al precipuo

fine di garantire la permanenza dei valori paesaggistici consolidati e alla realizzazione di nuovi, il territorio comunale non urbanizzato è stato suddiviso nelle sottozone elencate di seguito:

- Art. 61- *Articolazione del sottosistema prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo e complementare.*
- Art. 62 - *Regole generali per il territorio rurali – Il sottosistema funzionale dell'ambiente e del Paesaggio – La rete ecologica*
- Art. 63 - *Regole per la progettazione edilizia – Opere di sistemazione ambientale - Regole per Annessi Agricoli (Articoli 5 e 6 Regolamento 5/R/2007) – Manufatti precari*
- Art. 64- *Regole per la sottozona E1: ambito rurale di Selvena*
- Art. 65 - *Regole per la sottozona E2: ambito rurale di Castell'Azzara e per la sottozona E2.1:ambito temporaneamente destinato ad attività estrattiva*
- Art. 66- *Regole per ambiti specifici ricadenti in territorio aperto Es.n – Il “percorso ipogeo” e “i sapori della terra ”*

Sono individuati edifici e complessi nel territorio rurale considerati patrimonio storico sottoposti a schedatura nell'allegato D delle norme, per il quale si applicano, motivatamente, le regole di conservazione.

Il R.U. riconosce il **sottosistema funzionale dell'ambiente e del paesaggio**, come individuato dal P.S. all'interno dello statuto del territorio, quale strumento di disciplina e di tutela delle aree protette.

Il sottosistema è raffigurato nelle tavole 1 ed 2 con apposita retinatura di rinvio nelle Tavole 5 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e PPR - D.Lgs 42/04) e 6 (Aree Protette e Invarianti Strutturali di P.T.C. e P.S.) per la individuazione dei beni destinatari della seguente normativa.

All'articolo 61 delle NTA il Regolamento individua gli interventi non ammessi all'interno di sottosistema funzionale ed in particolare tutti quegli interventi che distruggano le caratteristiche e le qualità, le funzioni e i valori che ne hanno determinato il valore di invariante strutturale da parte del P.S..

Il R.U. affida altresì all'intero territorio rurale e aperto il ruolo attivo quale **rete ecologica ecosistemica diffusa**, sovrapposta alle destinazioni urbanistiche e non indicata sugli elaborati grafici.

Il R.U. individua azioni volte a mantenere ed incrementare la rete ecologica attraverso opere di “completamento” attraverso azioni di rinverdimento di aree e siti degradati e di “miglioramento” degli elementi esistenti ossia di aggiunta di caratteri naturalistici di siti non compromessi.

Il Titolo IV - Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, delle Norme tecniche di attuazione, detta le regole finalizzate alla realizzazione delle azioni di trasformazione . Tale componente individua regole per la progettazione e realizzazione pubblica e privata delle azioni attuative della strategia del piano strutturale, con effetti territoriali, ambientali, paesaggistici.

Fermo lo scenario strutturale e strategico del P.S., maturando nel tempo

condizioni di fattibilità per le azioni di trasformazione, il R.U. definisce progetti pubblici e privati e sceglie il metodo delle schede normative e progettuali, non impegnando tutto il dimensionamento del P.S., né mette in moto tutte le aree con caratteristiche adatte alla crescita urbana.

Il primo Regolamento si caratterizza per la priorità assegnata alle azioni di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e per circoscritte azioni di trasformazione in conformità al P.S.

CAPO I - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Art. 74 - *Interventi di addizione e di riqualificazione insediativa – aree trasformazione (At)*

Art. 75 - *Interventi della riqualificazione (Rqu)- Piani Attuativi Vigenti (Pv.n)*

CAPO II - INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE

Art. 76 - *Il paesaggio ipogeo*

Art. 77 - *Valorizzazione del paesaggio ipogeo attraverso la riqualificazione del Sistema delle Grotte (aree carsiche – Grotta del Sassocolato - -)Interventi (Rev.n)*

A garanzia della coerenza di sistema del R.U., atto di governo urbanistico di piena titolarità pubblica, sono distinti il piano operativo pubblico e i progetti operativi privati, a partire da una priorità generale assegnata alla riqualificazione urbana.

Il piano pubblico

Il R.U. riconosce:

- le risorse esistenti in termini di spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, generali e di interesse collettivo e le infrastrutture;
- le risorse future derivanti dal programma delle opere pubbliche;
- le risorse ancora necessarie o attese né esistenti né programmate/bili nel periodo di validità assegnato per legge alle opere pubbliche.

Il sistema degli spazi e attrezzature a valenza collettiva compone il piano operativo pubblico, "non negoziabile", da attuarsi con il concorso di risorse pubbliche e private, articolato in azioni di diverso rango fino ai microinterventi finalizzati alla rete di percorsi e spazi in condizioni di sicurezza, accessibilità e benessere.

Al sistema infrastrutturale, alle dotazioni territoriali e agli spazi pubblici o di interesse collettivo, di rango locale e sovracomunale, è dedicato il **Capo IV – INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE** del Titolo III (Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti) delle Norme tecniche di attuazione del R.U.

Art. 67 - *Regole per le infrastrutture, le attrezzature, servizi e spazi pubblici pubblico di livello locale e di interesse generale e collettivo - aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, comprensivi delle aree per urbanizzazione primaria e delle aree per urbanizzazione secondaria e delle dotazioni urbane*

Art. 68 - *Infrastrutture per la sosta – a) parcheggi privati – b) per la sosta di*

servizio alle attività commerciali; Parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta stanziata

Art. 69 - *Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.L. n. 1444/68 art. 3, lett. d) – Aree di Sosta – Parcheggi privati di uso pubblico*

Art. 70 - *Infrastrutture per la mobilità su gomma*

Art. 71 - *Verde (Vn)*

Art. 72 - *Attrezzature e impianti di interesse generale e collettivo (Fn)*

Art. 73 - *Dotazioni urbane di interesse locale (Gn)*

I progetti operativi privati/Il comparto

Il comparto si è dimostrato lo strumento utile per il raggiungimento degli obiettivi incrociati di realizzazione del piano pubblico e dell'operatività privata, e anche lo strumento necessario per il superamento del concetto quantitativo di standard.

In ogni comparto possono essere previste opere pubbliche o di interesse collettivo ed edificazione privata.

Ad ogni comparto può essere attribuito un tipo di spazio o attrezzatura pubblica o di interesse collettivo, specificamente rispondente all'esigenza del contesto entro cui si colloca il comparto: un giardino piuttosto che una piazza che una porzione di viabilità o di pista ciclabile, superando il mero soddisfacimento delle quantità inderogabili di legge indifferentemente uguali ovunque.

I requisiti delle trasformazioni sono specificatamente definiti nelle Schede normativa e di orientamento progettuale, allegate N.T.A.

Gli interventi di addizione e di riqualificazione insediativa sono così distinti:

- **le Aree di Trasformazione (At)** sono aree caratterizzate da ruolo di saturazione o di riqualificazione del sistema insediativo consolidato, assimilate a zone omogenee B, oppure aree caratterizzate da un ruolo di espansione del sistema insediativo esistente;

le regole ambientali e paesaggistiche

La normativa per le aree e i beni che attua il contenuto paesaggistico del P.I.T./PPR, del P.T.C. e del P.S. è un insieme di regole operative che, tramite divieti e obblighi, soddisfa le condizioni di tutela dei valori individuati per tali aree e beni dai piani citati.

Il R.U. contiene regole essenzialmente conservative per il patrimonio edilizio esistente nelle aree e per i beni ai quali il Piano Strutturale ha attribuito valore e rango di tipo paesaggistico.

La sostenibilità paesaggistica è associata alla sostenibilità ambientale e alla integrità fisica del territorio. Esse trovano sistemazione in tre Capi (II, III, IV) del **Titolo II - Regole di gestione e trasformazione**, delle Norme tecniche di attuazione.

Detto Titolo è valido ed efficace, in forma prescrittiva, per tutti gli interventi, pubblici e privati e sull'intero territorio comunale.

Con esso sono resi operativi criteri e limiti contenuti nel P.I.T./PPR, nel P.T.C., nel P.S., comprese le rispettive invarianti strutturali, o derivanti da ogni altra disposizione di legge o piano di settore relativi a tali tutele:

CAPO II - REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 40 - *Ambito di applicazione*

Art. 41 - Regole generali

Art. 42 - Regole specifiche

CAPO III - REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE

Art. 43 - Regole per la tutela dell'aria

Art. 44 - Regole per la tutela dell'acqua

Art. 45 - Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo

Art. 46 - Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico

Art. 47 - Regole per la gestione dei rifiuti

Art. 48 - Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso

Art. 49 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili (FER)

CAPO IV - REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA

Art. 50 - Prescrizioni generali

Art. 51 - Aree soggette a tutela secondo le disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Fiume Fiora e Fiume Tevere

Art. 52 - Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica

Art. 53 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità per aspetti geomorfologici

Art. 54 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità per aspetti idraulica

il R.U. quale coordinamento delle politiche settoriali comunali

Il Capo III del Titolo I delle Norme tecniche di attuazione è dedicato alla pianificazione comunale di settore. Per evitare la duplicazione dei piani, e facilitare la gestione, il R.U. si fa carico di contenere regole di uso e relativi interventi che assolvano anche agli obblighi in materia di disciplina delle funzioni, di urbanistica commerciale e di abbattimento delle barriere architettoniche.

La coerenza delle azioni comunali deve sempre essere garantita.

A tal fine, i piani comunali di settore devono dimostrare il rispetto dei contenuti del R.U., anche tramite specifiche elaborazioni, che sono richieste dalla normativa del R.U. medesimo, o che sono appositamente richieste da attività di valutazione dei medesimi.

La "**Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**", di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni non edificati. Al raccordo con detta disciplina è dedicato l'art. 13 delle Norme tecniche di attuazione.

Il R.U. contiene specifica normativa per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono regolate le funzioni ammesse (definite in dettaglio all'art. 19 delle medesime NTA) e regola i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio.

La normativa del R.U. costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale.

In ordine alla disciplina urbanistico-commerciale, e in riferimento al regolamento attuativo della LR 28/2005 emanato con D.P.G.R. 15/R/2009 e s.m.i., il R.U. contiene la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse, comprensive degli usi commerciali, sia sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente che per i nuovi insediamenti, in relazione ai quali sono definiti la

tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico (alimentare e non alimentare) e le eventuali soglie dimensionali; la dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali; il rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio.

Tale regolamentazione costituisce disciplina urbanistico-commerciale fino a eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale.

Il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Il programma è un contenuto obbligatorio del R.U. ai sensi dell'art. 55 della Lr 1/2005, e fa parte integrante dei suoi elaborati.

Nel Dossier A, composto da relazione, tavole e documentazione fotografica, è stato censito lo stato attuale dei principali spazi e strutture pubbliche, dei quali sono date le indicazioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche circa l'adeguamento già realizzato, la possibilità e le caratteristiche dell'adeguabilità, le condizioni che comportano la non adeguabilità.

Gli elaborati costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche, assimilata al Piano di settore relativo alla materia (Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche comunale - PEBA), e vale fino ad eventuale approvazione di detto strumento, avente valore di atto di governo ai sensi della LR 1/2005, in quanto piano di settore comunale con effetti territoriali.

L'accessibilità urbana

L'inserimento del programma per il superamento delle barriere architettoniche nel R.U. segnala un approccio complessivo al tema, inteso quale riorganizzazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, e delle loro connessioni.

In altri termini, oltre agli interventi puntuali, si passa a valutare il contesto e darne regole e interventi che "riabilitano" la funzionalità urbana complessiva. Un esempio emblematico sono i posti auto riservati ai disabili, talvolta ricavati in collocazioni marginali, lontani da luoghi pubblici o dai servizi.

Ci sono poi casi opposti in cui la fruizione, che sarebbe possibile, è di fatto impedita da interventi non rispettosi di un tal fine. E' il caso, ad esempio, con il posizionamento di pali segnaletici o cassonetti per l'immondizia, della riduzione di ampiezza di un marciapiede, magari adeguato.

Per eliminare il problema dell'inaccessibilità, la "città pubblica" deve essere disegnata nella sua interezza, attraverso l'individuazione di una trama fatta di edifici pubblici e di uso pubblico, di giardini, piazze, spazi aperti, percorsi commerciali e panoramici che chiunque, affetto da problematiche motorie e sensoriali, temporanee o croniche, può fruire godere, ma, più in generale renda più gradevole e meno faticoso per tutti l'uso della città.

Per gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche il riferimento è costituito dalle direttive del Decreto Presidenziale 503/1996 e dal regolamento di attuazione 41/R della Legge Regionale 01/2005 e s.m.i..

Per quanto riguarda la viabilità è stata individuata una "trama pubblica" fatta di percorsi che collegano le principali funzioni urbane o che possiedono un valore aggiunto in termini di panoramicità e frequentazione per la concentrazione di attività commerciali.

La cartografia individua con colore azzurro la trama viaria per il quale

s'intende generalmente soddisfatta l'accessibilità e dove l'amministrazione deve revisionare puntualmente dislivelli, rampe di raccordo e materiali utilizzati.

le norme transitorie e finali

Per la gestione urbanistico edilizia e la sistematizzazione nel R.U. della pianificazione attuativa, i tre Capi del Titolo V delle Norme tecniche di attuazione sono dedicati alle Norme transitorie e finali:

CAPO I - SALVAGUARDIE

Art. 78 - *Salvaguardie*

Art. 79 - *Aree non pianificate*

CAPO III - POTERI DI DEROGA

Art. 80 - *Poteri di deroga*

IV. Il gruppo di lavoro

Il lavoro di formazione del regolamento urbanistico è stato condotto dal seguente gruppo di lavoro :

Progettista incaricato Arch. Lucia Bracci.

Responsabile del Procedimento è il Geometra Claudio Corazzi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castell'Azzara.

Il ruolo di garante della comunicazione è stato assolto dal Geometra Leonardo Merli.

La formazione degli elaborati tecnici di progettazione urbanistica è stata condotta con la collaborazione esterna del Geom. Valerio Buonaccorsi per gli aspetti relativi al Sistema Informativo Territoriale.

Tutte le tematiche relative a Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione Integrata sono a cura del progettista Arch. Lucia Bracci.

La redazione della Relazione di Incidenza del Rapporto Ambientale per la componente naturalistica è stata curata dalla Dott.ssa Elena Pecchioli.

Per la difesa del suolo e la fattibilità geologica è stato incaricato il Dott. Geol. Riccardo Martelli.

V. Il quadro previsionale strategico

Il Regolamento Urbanistico assegna la priorità all'intervento di saturazione e completamento quale strumento per la riqualificazione urbana, in modo da ottenere attraverso la compensazione le aree e gli standards pubblici, e la riqualificazione dei margini urbani , una migliore qualità della vita

Pari valore assegna al recupero dei contenitori dimessi dove attraverso programmi di sostenibilità e premialità si tende a completare gli insediamenti senza ulteriore consumo di suolo.

2. Il quadro conoscitivo

I. Lo stato di conoscenza del piano strutturale

Il regolamento urbanistico, come specificato dalla legge regionale, articola e definisce ulteriormente le previsioni del piano strutturale. Anche per quanto riguarda il quadro conoscitivo fa riferimento a quello del piano strutturale, approfondendo alcuni aspetti, in particolar modo quelli legati al patrimonio edilizio.

Il territorio comunale di Castell'Azzara è stato inserito dal piano strutturale coordinato delle città del tufo nel sistema territoriale "Amiata"

I sottosistemi territoriali sono individuati dal Piano Strutturale sulla base del riconoscimento dei caratteri strutturali del paesaggio, dei valori e delle criticità presenti, in coerenza con i contenuti paesaggistici del PIT.

Il sistema territoriale Amiata si articola nei seguenti sub-sistemi territoriali/sub-ambiti di paesaggio:

- 6. *i territori collinari dell'alta valle del Fiora;*
- 7. *il massiccio del Monte Penna e del Monte Civitella;*
- 8. *I Pianori agricoli di Castell'Azzara e Sorano*
- 9. *I Calanchi di Castell'Azzara e Sorano*

Nel Comune sono presenti due centri urbani principali, corrispondenti al capoluogo e alla frazione di Selvena formati da differenti tessuti insediativi costituitisi nel tempo e in continuità spaziale tra loro anche se in forma non sempre aggregata e con frange urbane da riqualificare

Sono stati rilevati alcuni nuclei insediativi minori di formazione spontanea di aggregazione di case rurali lungo gli assi viari come Poggio delle Vecchi, Poggio Montone, Querciolaia e La Sforzesca. Quest'ultimo aggregato intorno alla villa fortificata della Sforzesca.

Compone il sistema della residenza anche l'insieme dei poderi rurali della riforma agraria, e nella diffusa rete minore della residenza rurale.

Elementi di degrado è l'abbandono delle residenze rurali e delle campagne con il patrimonio edilizio e territoriale in progressivo abbandono. Territorio a Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.) è la sigla assegnata dal PTC provinciale al territorio comunale.

I sistemi e sottosistemi funzionali sono stati individuati dal Piano Strutturale e raggruppati in tre "sistemi di risorse" concepite come capisaldi della visione al futuro su cui si articola la strategia del piano:

- a. il sistema funzionale delle risorse naturali e culturali
- b. il sistema della ruralità e della produzione agricola;
- c. il sistema della mobilità e dei servizi.

Ai fini della valorizzazione delle risorse componenti i predetti sistemi il regolamento definisce e classifica aree, beni, risorse e sistemi come segue:

A) Sono aree e beni di rilevante valore architettonico, archeologico, documentale, culturale e paesaggistico:

- 1) le aree e i beni assoggettati al vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 (tra cui l'area vincolata con D.M. 01.07.1967 - G.U. n.183 del 22.07.1967 - Atlante del Paesaggio ambito n. 37 "Amiata");

- 2) Beni storici dichiarati con provvedimento amministrativo (La Sforzesca Cod. GR0089 – Rocca di Castell'Azzara, Cod. GR0038);
- 3) Beni Archeologici dichiarati con provvedimento amministrativo (Rocca Silvana);
- 4) Siti archeologici minori indicati dal Piano Strutturale (art 57 comma 9):
 - a. Sito Monte Penna - Il muro di cinta descrive intorno alla sommità del poggio una elle, il fianco che rimane scoperto non ha bisogno di difesa visto che un baratro di circa 80-100 m di dislivello crea un ostacolo invalicabile. La tecnica costruttiva del muro di cinta è assai rozza; per la sua costruzione sono stati utilizzati blocchi di pietra locale di grosse dimensioni non squadrate e disposti in modo disordinato, senza l'uso di malta. Non è da escludere che si tratti di un intervento pre-medievale. Del borgo sono rimaste scarse tracce murarie, quasi fosse costituito in gran parte da capanne. La parte sommitale è occupata da murature scarsamente visibili, si intuisce parzialmente l'estensione e la forma e sono costituite da bozze di pietra squadrate legate da malta. Ai piedi di questa zona rilevata è presente un cumulo di macerie composto, da calce, scarsissimi frammenti di laterizi e bozze di pietra. E' molto probabile che in questa area fosse collocato un edificio turrito di modeste dimensioni. I materiali ceramici rinvenuti durante la ricognizione permettono di datare l'abbandono dell'abitato nella seconda metà del XIII
 - b. Sito Monte Civitella e pianoro;
- 5) le aree e i beni individuati come emergenze dal Piano territoriale di coordinamento provinciale vigente e dal Piano strutturale vigente (Riserva Naturale del Monte Penna in gran parte coincidente con il SIR 120)

B) Evidenziando che, in mancanza di individuazione cartografica, varranno le indicazioni dello Statuto del Piano Strutturale vigente, sono invarianti strutturali:

1) per la risorsa acqua:

1.1) **quantità e qualità della risorsa idrica** da garantire nei diversi usi e da conservare ove censita dal quadro conoscitivo del Piano strutturale a garanzia della sostenibilità degli sviluppi futuri;

1.2) canali irrigui quali patrimonio storico e loro prestazioni come riserva per settore agricolo e come rete ecologica che garantisce lo spostamento di molte specie sul territorio;

2) per la risorsa suolo:

2.1) **Aree boscate** e assimilate, la pineta adiacente al Centro Abitato di Castell'Azzara;

2.2) **Alberi monumentali** così come indicati nella scheda di rilevamento fornita durante la partecipazione pubblica nel contributo specifico:

1. Cerro Sughero "quercus crenata";
2. Castagno "Castagnea sativa";
3. Castagno "Castagnea sativa";
4. Abete "Abies Alba";
5. Acero Montano "Acer Pseudoplatanu";
6. Castagno "Castagnea sativa";
7. Castagno "Castagnea sativa";

8. Castagno "Castagnea sativa";
9. Castagno "Castagnea sativa";
10. Pioppo Bianco "Poppullum Alba";

3) **Il paesaggio ipogeo** quale patrimonio storico e paesaggistico di elevato valore naturalistico e per la memoria della presenza antropica nella storia del territorio suddiviso come segue:

3.1) Il sistema dei geositi e delle grotte di cui fanno parte tutti i seguenti siti graficizzati con sigla alfanumerica g.n nelle tavole di RU (da g.1 a g.22 con numero di riferimento del Catasto Regionale)

1. Grotta di Castell'Azzara o Buca/Grotta del Sassocolato (252) ;
2. Buca del Cornacchino (780);
3. Buca delle Nottole (781);
4. Buca del Poggio Ciavattino (782);
5. Buca delle Fossatelle o dell'Istrice (822);
6. Buca del Monte Civitella o Buca del Civitella (838);
7. Buca delle Capre o della Ripa di Selvena Inferiore (839);
8. Buca dell'Inferno o Lo Sprofondo (840);
9. Buca della Ripa di Selvena o Buca della Fata (841);
10. Sprofondo di Boccapiena (1219);
11. Grotta della Cima;
12. Buca del Brivido (1225);
13. Grotta Verde Azzurra (1226)
14. Buca della Fangaia (1267);
15. Spacco della Vipera (1318);
16. Pozzo del Corno di Cervo (1319);
17. Abisso del Monte Penna (1390);
18. Buca superiore delle Riporzaie o Grotta delle Riporzaie (1391);
19. Buca mediana delle Riporzaie o La Tomba (1225);
20. Buca inferiore delle Riporzaie o Buca della Volpe (1393);
21. Buca Gemella Prima o Buca del Cane e della Pecora (1472);
22. Buca Gemella Seconda o Buca di Radipopoli (1473);
23. Prato Cupo - Grande dolina (m200x50) con evidenti tracce periglaciali;
24. Monte Civitella - Rilievo aspro con aspetti carsici, tettonici e periglaciali, Vallone dell'inferno, cavità, Valore botanico rilevante. Punto panoramico di primaria importanza;
25. Monte Penna – La Vetta - Rilievo aspro nella parte orientale e ad altipiano con campi di doline e cavità. Sito geomorfologico, è un punto panoramico di primaria importanza; sito archeologico; sito di rilevante interesse botanico;
26. Fosso Confinio - Geosito: calcari selciferi sup. in strati decimetrici, piegati a ginocchio i sn del solco torrentizio;
27. Fossa del Morto - Località di interesse geomorfologico per la valle sospesa del T. Fiume (Stridolone); punto panoramico sui calanchi del Fosso delle Gorgacce (T. Siele);
28. Fossi Canala e Radichetto (Testata) - Geosito: affioramento delle dolomie del Trias; sulla faglia Castell'Azzara-Rocca Silvana
29. Poggio Mastro di Casa - Geomorfosito: grandi doline (diam 50 m, prof. 15m) , disperse intorno alla parte sommitale;
30. Poggio Pelato o Monte Rotondo - Numerose doline anche di grandi dimensioni intorno alla parte sommitale; punto panoramico di primaria importanza; sito di interesse botanico rilevante;

31. Ex Cava Monte Civitella – Mulattiera di accesso dalla S.P. Castell'Azzara Selvena - Geosito: piega anticlinale nelle rocce (Calcarea nummulitica) sezionate nella scarpata a monte della strada;
32. Il Sasso - Geomorfosito: grande masso di breccia calcarea erosa dal mare (Pliocene), diviso in due parti da una frattura conformata a gola; E' una delle numerose strutture che sottolineano il percorso della faglia Castell'Azzara -Rocca Silvana nella sua parte orientale;
33. Ripa di Selvena - Tratto occidentale della scarpata di faglia del rilievo di Castell'Azzara (monoclinale) che non è crollato; cavità e fenomeni carsici (doline); Punto panoramico di primaria importanza; sito di interesse botanico;
34. Piana Solforata - Geosito: fortissime emissioni di gas con acqua; vulcanetti di fango; sito di interesse botanico (Scheda 5/4);

3.2) Il sistema delle Gallerie Minerarie e delle Miniere di cui fanno parte tutti i seguenti siti graficizzati con sigla alfanumerica m.n nelle tavole di RU

1. Gallerie minerarie del "Cornacchino";
2. Miniera "Morone";
3. "Pozzo Torino";
4. Miniera "Dainelli";
5. Miniera "di Ribasso";
6. Gallerie miniera "della Solforate";
7. Gallerie minerarie "del Siele".

3.3) Area Carsica (indicate con apposita campitura nelle tavole di RU (Geosito P.S. - scheda di sintesi 5/3 – 5/7 – 5/8).

3.4) Area Calanchiva (indicata con apposita campitura nelle tavole di RU (Geosito P.S. - scheda sintesi 5/1).

4) per la risorsa **ecosistemi naturali**, regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II, nonché nel Capo II del Titolo III:

4.1) I corridoi ecologici – sono individuati con apposita campitura all'interno della tavola;

4.2) I S.I.R. (Siti di Importanza Regionale):

1. S.I.R. n. 99 "Foreste del Siele e Pigiletto di Piancastagnaio (IT5190013);
2. S.I.R. n. 119 "Alto corso del fiume Fiora" (IT51A0019);
3. S.I.R. n. 120 "Monte Penna, Bosco della Fonte e Monte Civitella" (IT51A0020).

5) per la risorsa **Città e sistemi degli insediamenti**, regolate per la gestione dal capo I del Titolo III e per la trasformazione dal Capo I del Titolo IV nonché tramite le prescrizioni contenute nelle Schede di intervento allegate alle presenti Norme:

1. Il Centro Storico di Castell'Azzara;
2. Il Centro Storico di Selvena;
3. La Sforzesca.

6) **per la risorsa Paesaggio e beni culturali**, oltre a quanto riportato nella precedente lettera a), le seguenti zone indicate nel Piano strutturale e regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II, nonché nel Capo II del Titolo III:

1. Campi Chiusi;
2. Pineta adiacente al Centro Abitato di Castell'Azzara;
3. Memorie storiche diffuse nel paesaggio;

- 4. Viabilità storica.
- 7) per la risorsa Sistemi infrastrutturali e tecnologici, regolate nel Capo IV del Titolo III e nel Titolo IV:
 - 1. modello localizzativo dello sviluppo infrastrutturale finalizzato al contenimento del consumo di suolo e alla concentrazione degli impatti funzionali e percettivi;
 - 2 requisito delle infrastrutture per la mobilità: percezione significativa e qualificante del territorio tra cui:
 - 2.1 la strada da Castell'Azzara e Selvena (tratto della S.P. n. 4);
 - 2.2 la strada Provinciale n. 95 "della Sforzesca";

II. Gli approfondimenti conoscitivi

Gli specifici approfondimenti conoscitivi del R.U. sono sostanziati in:

- analisi tipomorfologica dei tessuti urbani - indagine di dettaglio e schedatura degli edifici di interesse (con esclusione del contro storico per il quale è stato redatto apposito Piano di Recupero);
- schedatura degli edifici e manufatti di interesse storico nel territorio aperto prevalentemente non urbanizzato;
- rilevamento dello stato delle infrastrutture per la mobilità e per la sosta;
- indagini geologiche, idrogeologiche e idrauliche;
- verifica dei programmi comunali delle opere pubbliche;
- indagini sull'accessibilità dei principali edifici e spazi pubblici;
- verifica dei vincoli e limiti derivanti da leggi vigenti ordinati per materie;
- stato di attuazione del P.R.G.;
- verifica degli standard.

La formazione della conoscenza è articolata per sezioni di lavoro con i contenuti che seguono, a partire da una prima individuazione dello stato e delle capacità del territorio, ove si sono distinte:

- la città in trasformazione, derivante dall'attuazione in corso dei Prgc vigenti e in particolare degli interventi soggetti a pianificazione attuativa;
- la città esistente, coincidente con le parti edificate consolidate;
- la città trasformabile, derivante dalla verifica delle parti del territorio non disponibili per la trasformazione, come desumibile dal Piano strutturale

sezione tecnico-amministrativa:

- Ricognizione dei vincoli, eventuale aggiornamento P.S.
- Piani attuativi vigenti ovvero il Piano di Recupero del Centro Storico di Castell'Azzara approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°31 del 30-11-2012 e pubblicato sul BURT n° 51 del 19-12-2012
- Stato di attuazione P.R.G. e P.S.:

a) Tavole delle zone "B- di completamento" e "C- di espansione" del PRG non attuate e dichiarate compatibili dal PS, quali quantità riconfermate all'interno della Relazione Conoscitiva e della Disciplina di Piano Strutturale (cfr. Articolo 68 della Disciplina di Piano Strutturale) Al riguardo si precisa che le quantità relative alle zone "B" di completamento sebbene *"valutate compatibili nella Relazione di valutazione"* (cfr. art 68 Disciplina Piano Strutturale), nonchè attuabili in fase transitoria, ovvero prima della approvazione del primo Regolamento Urbanistico, non risultano inserite nelle Tabelle del Dimensionamento e, pertanto, si è proceduto ad un conseguente e necessario aggiornamento delle stesse Tabelle per renderle aderenti alle prescrizioni e norme del Piano Strutturale.

Dette Tavole, in Appendice "A" alla presente Relazione Illustrativa, sono state acquisite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castell'Azzara e confrontate con i contenuti della Relazione Conoscitiva del Piano Strutturale (cfr. pag. 153) e con il dettato normativo e gli elaborati di riferimento interni alla Disciplina di Piano di Castell'Azzara. Da cui il seguente aggiornamento delle Tabelle del Dimensionamento, quali allegati alle Norme Tecniche di Attuazione del presente Regolamento Urbanistico:

-UTOE CASTELL'AZZARA:

le quantità riconfermate del Dimensionamento Piano Strutturale per la componente "residenziale" sono aggiornate per mq 5683 di SUL, con SUL complessiva riconfermata pari a mq 12.230

-UTOE SELVENA:

le quantità riconfermate del Dimensionamento Piano Strutturale per la componente "residenziale" sono aggiornate per mq 2066 di SUL, con SUL complessiva riconfermata pari a mq 3.666

b) A seguito degli approfondimenti necessari per la definizione ed aggiornamento del perimetro dei centri abitati e dei nuclei insediativi (attività obbligatoria per il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 55 della Legge 1/2005), si è proceduto, per l'abitato di Selvena, a rettificare una piccola discordanza tra la Tavola di Piano Strutturale SSL.1 e la reale perimetrazione del centro abitato, già contenuta nella Tavola 2.2 del presente Regolamento Urbanistico. Tale mero errore materiale nella stesura della Tavola di Piano Strutturale è stato aggiornato ed adeguato correttamente nella citata Tavola 2.2. usi e trasformazioni ammesse - Selvena. Pertanto, il perimetro del centro abitato di Selvena è stato adeguato ed aggiornato.

sezione edilizio-urbanistica

(comprensiva di analisi finalizzate a piano delle funzioni e piano urbanistico commerciale):

- Patrimonio edilizio e urbanistico esistente: classificazione dei tessuti urbani, classificazione degli ambiti rurali (caratteri insediativi, funzioni prevalenti, valori, criticità);
- Carichi urbani: sistema insediativo esistente, in trasformazione, trasformabile, ambiti di degrado;
- Infrastrutture, urbanizzazioni e dotazioni territoriali: stato di fatto, programmazione dotata di fattibilità;
- Mobilità: gerarchizzazione funzionale della rete viaria, rete del trasporto pubblico, sistema sosta, mobilità elementare (stato di fatto –valori e criticità, programmazione dotata di fattibilità);
- Distribuzione degli esercizi commerciali, ambiti territoriali omogenei ai fini commerciali;

sezione geologica e componente idrologica e idraulica :

- approfondimento di livello R.U., eventuale aggiornamento P.S.

sezione ambientale:

- aria
- acqua
- ecosistemi flora e fauna, aree speciali e aree agricole
- energia
- itinerari escursionistici

sezione paesaggistica e culturale:

beni culturali, beni architettonici, beni paesaggistici (individuazione, stato: valori-criticità)

Nell'allegato denominato "Schede normative dei beni architettonici del sistema prevalentemente non urbanizzato" sono stati analizzati e disciplinati i seguenti beni:

- patrimonio storico architettonico notificato ai sensi del D.Lgs 42/2004
- patrimonio edilizio già schedato dal PRG vigente ai sensi della L.R. n.59/80

sezione programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche:

per centri abitati ricognizione dei gradi di accessibilità, per spazi e attrezzature pubbliche ricognizione dei gradi di accessibilità, opportunità e rischi (schedatura strade/parcheggi/aree a verde/ edifici);

In altri termini, per la conoscenza si è utilizzato un metodo di scomposizione, per temi o per luoghi, utilizzando poi gli esiti tematici per la formazione del progetto.

sezione acquedotto e fognatura:

Nella fase di redazione del Regolamento Urbanistico è stata approfondita la tematica della disponibilità della risorsa idrica e della depurazione.

La risorsa idrica è risultata disponibile per 250 nuovi abitanti equivalenti per ciascuna UTOE. Tale disponibilità sebbene importante non è sufficiente per l'attuazione completa della previsioni di Regolamento Urbanistico.

In attesa degli studi ed approfondimenti necessari per la completa attuazione delle disposizioni di RU nel quinquennio, le NTA contengono uno specifico sistema di monitoraggio al quale si rimanda.

Nel merito si riporta la comunicazione di Acquedotto del Fiora.

In merito agli scarichi le Norme Tecniche contengono le indicazioni fornite dal Gestore in base alle localizzazioni ed entità degli interventi.

Ai fini dell'aggiornamento del quadro conoscitivo si ritiene opportuno allegare la comunicazione di Acquedotto del Fiora SpA contenente l'elenco e indicazione in coordinate Gauss-Boaga degli scarichi presenti nel territorio comunale.

III . Le indagini sul sistema insediativo

Le articolazioni del sistema insediativo

Il Regolamento Urbanistico approfondisce le articolazioni del sistema insediativo, definite dal Piano Strutturale.

Il patrimonio edilizio esistente è stato analizzato secondo aggregazioni a carattere storico, consolidato a carattere morfo-tipologico e specialistico e a carattere funzionale, componendo così l'analisi dei tessuti urbani e dei tessuti sparsi in territorio aperto.

Il passaggio di scala alla cartografia 1:2000, ha comportato un'indagine accurata del patrimonio edilizio esistente.

Il sistema insediativo è così articolato:

- 1) centri abitati ai sensi dell'art. 55 comma 2 lett.b L.R. n.01/2005 corrispondenti a Castell'Azzara e Selvena;
- 2) nuclei insediativi: Querciolaia, Poggio Montone, Poggio delle Vecchie, LA Sforzesca

I **Centri abitati** sono suddivisi in :

Tessuto storico

- S1 *tessuto storico di matrice preottocentesca*
- S2 *tessuto storico di matrice otto – novecentesca;*
- S3 *tessuto dell'abitato di Selvena (Piano Strutturale ST1)*

Tessuto prevalentemente residenziale ad assetto recente

- T1 *Tessuto insediativo di assetto recente costituito da edifici continui a formare un fronte unitario a confine stradale con eventuali corti pertinenziali retrostanti;*
- T2 *Tessuto compiuto per singoli lotti con prevalenza di edifici mono/plurifamiliari e presenza di giardini pertinenziali e/o aree scoperte;*
- T3 *Tessuto ad isolato aperto con prevalenza di palazzine oltre il secondo livello fuori terra con presenza di aree scoperte e/o di spazi condominiali;*
- T4 *Tessuto a progettazione urbanistica unitaria e/o realizzato in seguito a Piano Attuativo;*
- T5 *Tessuto di completamento urbano con prevalenza di edilizia spontanea e presenza di aree scoperte;*
- T6 *Tessuto di natura rurale formato da piccoli edifici ex agricoli con sviluppo a nastro lungo strade di accesso al centro abitato di Castell'Azzara;*

Ambiti specialistici

- Commerciale-artigianale
- Produttivo-artigianale
- Turistico-ricettivo

V Area a verde pubblico

P Area di sosta pubblica

I **nuclei insediativi** suddivisi in :

- R Area prevalentemente residenziale
- V Area a verde pubblico
- P Area di sosta pubblica

La distribuzioni delle funzioni

Una seconda analisi ha riguardato l'assetto delle funzioni urbane. Si evidenziano principalmente le quattro funzioni principali quali: residenza, commercio, produttivo e servizi di interesse collettivo (strutture sanitarie, scolastiche, religiose e per il tempo libero), singole o miste.

Nella maggior parte, la funzione principale dei tessuti urbani è destinata alla residenza.

Il commercio nella maggior parte dei casi si trova in forma mista con la residenza - dando la forma caratteristica delle abitazioni con al piano terra il negozio e ai piani superiori gli appartamenti, sono disposti lungo le direttrici viarie principali.

I centri abitati sono dotati dei principali servizi di interesse collettivo: le attrezzature scolastiche, sanitarie, religiose e sportive.

Il patrimonio storico nel sistema insediativo

In allegato alle NTA partendo dalle indicazioni di settore del Piano Strutturale, è stato aggiornato il censimento eseguito dal Comune di Castell'Azzara, all'inizio degli anni ottanta, in occasione del campionamento di tutto il patrimonio di interesse storico e/o tipologico, voluto dalla Regione Toscana, in applicazione del combinato disposto dell'art.7 della L.R. Toscana 21-05-1980 n°59 e dell'ultimo comma dell'art.01 della L.R. Toscana 19-02-1979 n°10, di cui agli Elenchi approvati il 25 Luglio 1983 con Delibera della Giunta Regionale n° 8077.

Si evidenzia che la schedatura non ha analizzato l'insediamento storico del centro di Castell'Azzara, indicato con il tessuto S1 nelle Tavole 2 di Regolamento Urbanistico poichè già oggetto di un approfondimento conoscitivo e normativo contenuto nel Piano di Recupero di Castell'Azzara.

Non sono stati computati in questa appendice normativa i siti archeologici minori indicati dal Piano Strutturale (cfr. art. 57 comma 9) del Monte Penna e quello del Monte Civitella e pianoro; poichè già individuati come aree e beni di rilevante valore architettonico, archeologico, documentale, culturale e paesaggistico elencati all'Art.40 del Capo II "Regole di tutela ambientale e paesaggistica" delle Norme Tecniche di Attuazione, per le quali si applica la disciplina indicata al successivo Art.41 dello stesso.

La scheda è distinta in varie sezioni alcune delle quali sono il frutto dell'analisi condotta direttamente in loco, mentre altre derivano da ulteriori elaborazioni e conoscenze.

Il compendio, diviso in due tomi, è formato da n. 64 schede, per complessivi 96 unità edilizie, fra fabbricati e manufatti di cui dalla n. 1 alla n. 40 nel tessuto insediativo; Le schede del sistema insediativo (Castell'Azzara, Selvena, Poggio Montone, Poggio delle Vecchie) sono riportate con simbolo grafico e numerico di colore rosso all'interno delle Tavole n. 1, 2.1, 2.2, 2.3 del RU e **sono raccolte nell'allegato "A" alle NTA – Parte Prima.**

Per la rilevazione e campionatura è utilizzato lo stesso sistema del territorio rurale, pertanto si rinvia al successivo paragrafo V del Capo 3 per le specifiche.

3. L'assetto del sistema prevalentemente non urbanizzato

I. Premessa

Le zone agricole sono componenti di caratterizzazione paesaggistica, come puntualizzato dagli strumenti urbanistici comunali e sovra comunali. Al fine di garantire la permanenza dei valori paesaggistici consolidati e alla realizzazione di nuovi, il R.U. suddivide il territorio comunale non urbanizzato nelle sottozone elencate di seguito:

E1= Ambito rurale di Selvena.

E2 = Ambito rurale di Castell'azzara.

E2.1 = Area temporaneamente destinata ad attività estrattive

Es.n = ambito rurale a destinazione speciale

Es.1 – Agrimaneggio “Il Cornacchino”

Es.2 – Agricampeggio “Il Morone”

Es.3 – Ecovillaggio “le Piane”

Es.4 – Agrialbergo “La Banditella”

Il Regolamento Urbanistico riconosce inoltre il **sottosistema funzionale dell'ambiente e del paesaggio**, come individuato dal Piano Strutturale all'interno dello statuto del territorio, quale strumento di disciplina e di tutela delle aree protette.

Il sottosistema è alle Tavole 5 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs 42/04), 6 (Aree Protette, SIR, Riserva del Monte Penna, Corridoi Ecologici) e 7 Il Paesaggio Ipogeo (Geositi, Grotte, Miniere ec...) per la individuazione dei beni destinatari della specifica normativa.

Inoltre il presente R.U. affida all'intero territorio rurale e aperto, la capacità di funzionare quale ambito paesistico ambientale, e quindi con un **ruolo attivo quale rete ecologica diffusa**, strumento di tutela e valorizzazione della biodiversità. In quanto coincidente con il sistema del territorio rurale e aperto, la rete ecologica diffusa non è indicata sugli elaborati grafici del R.U., ma è sovrapposta alle destinazioni urbanistiche, in modo da permettere lo svolgimento delle attività e degli usi regolati dalle Norme, aumentando le prestazioni ambientali e paesaggistiche del territorio rurale e la qualità della vita e della salute umana in esso.

La disciplina contempla le seguenti tematiche:

- tutela dei sistemi idrogeopedologici;
- conservazione dei valori ambientali e degli assetti idrogeopedologici
- mantenimento dei sistemi vegetazionali e gli assetti colturali tradizionali
- salvaguardia dell'assetto fondiario agricolo-produttivo e con esso i presidi per la tutela paesaggistica dei luoghi;
- salvaguardia del sistema dei sentieri e percorsi privati poderali e vicinali;
- regole per gli assetti urbanistico-edilizi
- modalità e tipologie per le recinzioni
- criteri localizzativi e condizioni per la realizzazione di agricampeggi e agrisosta camper: tali attività non sono ammesse nella fascia costiera e nelle invarianti strutturali
- criteri localizzativi per la realizzazione di nuove residenze rurali ed annessi agricoli

- criteri qualitativi per le nuove costruzioni e per il recupero del patrimonio edilizio esistente che richi amino la tradizione locale;
- criteri di inserimento paesaggistico per le cantine vinicole, ammettendo anche architetture contemporanee solo se comportanti valorizzazione e qualificazione del paesaggio;
- modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente differenziate in relazione agli ambiti agricoli in cui è collocato;
- individuazione delle attività connesse e integrative a quelle agricole

II. L'ambito rurale di Selvena

L'ambito di riferimento è a prevalente funzione agricola (art. 43 c. 8 Disciplina P.S.). E' formato dal sistema montuoso alto collinare delimitato in direzione Nord-Sud dall'alto corso del Fiume Fiora che ne costituisce il confine comunale. La struttura del territorio rurale è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di aree boscate, da piante camporili, sieponali e filari ai bordi dei numerosi corsi di acqua affluenti del fiume Fiora. Le aree a valenza pastorale ed agricola sono organizzate nella maglia dei campi chiusi o dei prati pascoli con alberi isolati o a gruppi su scisti calcare argillose.

III. L'ambito di Castell'Azzara

L'ambito di riferimento è a prevalente funzione agricola. E' formato in prevalenza dalla fascia pedemontana che circonda il massiccio Monte Penna- Civitella delimitato dal corso del Torrente Siele che ne costituisce il confine comunale e dalle valli calanchive del territorio della Villa Sforzesca posto a Nord-Est a confine con la Provincia di Siena. Le aree agricole, formate da prati e seminativi sono poste alla base dei rilievi occupati da boschi di latifoglie. La tradizionale maglia a campi chiusi è integrata con assetti vegetazionali lungo i fossi e le canaline di scolo.

All'interno di tale ambito è inserita una cava attiva censita dal PAERP per la quale viene indicata apposito ambiti di riferimento:

E2.1 = Area temporaneamente destinata ad attività estrattive

In Località Poggio le Greppe è individuata un'area temporaneamente destinata per le attività estrattive già censita dal PAERP al n. 8°.

IV. Gli ambiti rurali a destinazione speciale

Il R.U. individua sulla cartografia con apposita sigla alfanumerica e assegna una specifica disciplina normativa a quegli ambiti aventi funzioni non comprese tra quelle ordinariamente ammesse nel territorio rurale.

Nel caso di cessazione di dette funzioni, l'attività esistente sarà sottoposta alla disciplina della zona agricola di riferimento, con espresso divieto di interventi di trasformazione che comportino mutamento delle destinazioni d'uso non ammesse.

Detti ambiti sono così articolati:

- Es.1 – Agrimaneggio "Il Cornacchino";
- Es.2 – Agricampeggio "Il Morone";
- Es.3 – Ecovillaggio "le Piane";
- Es.4 – Agrialbergo "La Banditella"

Per le strutture destinate ad agri albergo è previsto un intervento di sostituzione edilizia delle volumetrie esistenti e loro trasformazione in struttura ricettive con servizi connessi (centro benessere, ristorante, piscina, attrezzature sportive etc.).

V. Patrimonio storico in territorio aperto

L'Allegato A alle NTA del Regolamento Urbanistico raccoglie la schedatura del patrimonio storico presente nel territorio aperto non urbanizzato del comune di Castell'Azzara, analizzato attraverso rilevazioni in sito e documentata anche con un'approfondita indagine fotografica.

Il patrimonio storico schedato è costituito dai seguenti beni:

- I. patrimonio storico architettonico notificato ai sensi del D.Lgs 42/2004
- II. patrimonio edilizio già schedato ai sensi della L.R. n.59/80.

La scheda è distinta in varie sezioni alcune delle quali sono il frutto dell'analisi condotta direttamente in loco, mentre altre derivano da ulteriori elaborazioni e conoscenze.

Il compendio, diviso in due tomi, è formato da n. 64 schede, per complessivi 96 unità edilizie, fra fabbricati e manufatti di cui dalla n. 41 alla n. 64 nel territorio prevalentemente non urbanizzato; Le schede sono riportate con simbolo grafico e numerico di colore rosso all'interno delle Tavole n 1 e 2.1, 2.2 e 2.3 del RU e **sono raccolte nell'allegato "A" alle NTA – Parte Seconda.**

La schedatura riguarda tutti gli "edifici" principali, per funzione, consistenza e valore storico-documentario. Sono stati anche segnalati gli "edifici" secondari più significativi interni all'area di pertinenza, ovvero legati a quello principale da ragioni tipologiche-formali e/o funzionali.

Per maggiore chiarezza si definisce "edificio" un'unità edilizia organica formata da costruzioni e spazi aperti funzionalmente relazionabili, come si presenta nella attuale condizione stratificata (edificio originario più aggiunte organiche e superfetazioni). Nei tessuti urbani queste unità edilizie sono identificabili nella continuità del tessuto edilizio in rapporto alle funzioni (unità d'uso individuate o unità di parti relazionate fra loro per mezzo di parti di uso comune), al disegno architettonico (unitarietà dei fronti e discontinuità rispetto agli edifici confinanti), alla presenza di confini fisici e/o di proprietà.

Ad ogni ambito indagato è stata associata una scheda che in funzione delle peculiarità dell'ambito stesso può essere più o meno ricca di contenuti.

La scheda è distinta in varie sezioni alcune delle quali sono il frutto dell'analisi condotta direttamente in loco, mentre altre derivano da ulteriori elaborazioni e conoscenze.

I contenuti della scheda evidenziano le caratteristiche architettoniche generali dell'edificio storico in merito sia agli elementi di pregio che a quelli incongrui, tipici dell'accrescimento edilizio per fasi temporali differite, nonché le relazioni spaziali con gli edifici contigui e con gli spazi aperti che compongono ogni singolo isolato.

La scheda è articolata nelle seguenti sezioni:

Inquadramento generale geo-morfologico ed urbanistico:

- Generalità sull'ubicazione del bene
- Riferimento al Codice Identificativo della Schedatura ai sensi della L.R. Toscana 59/80
- Ricognizione dei vincoli ambientali, culturali e/o paesaggistici
- Riferimenti al P.S.
- Riferimenti alla destinazione di R.U.
- Planimetria di riferimento su Carta Tecnica Regionale
- Indicazione dei punti di ripresa fotografici
- Caratteristiche dell'ambito di riferimento
- Datazione
- Caratteristiche dell'ambito di riferimento (morfologia, rapporto con la viabilità)
- Caratteristiche dell'area di pertinenza

Piano di dettaglio dell'unità edilizia organica:

- Descrizione e caratteristiche dell'edificio principale
- Inquadramento catastale
- Caratteristiche tipologiche e costruttive
- Valore paesaggistico ambientale
- Classificazione storico –architettonica
- Lettura del tipo ed immagine dell'edificio e valutazione di eventuali manomissioni e/o superfetazioni coerenti o incoerenti
- Indicazione degli elementi incoerenti con il tipo ed immagine dell'edificio
- Analisi sullo Stato di conservazione del bene (Strutture verticali, paramenti, orizzontamenti, coperture, infissi, oscuramenti)
- Conformazione degli spazi aperti
- Norma Tecnica di Attuazione assegnata
- Documentazione fotografica dei vari fabbricati

Informazioni di carattere generale :

La parte iniziale della scheda fornisce una ricognizione generale di tutte le informazioni utili a identificare l'immobile, relativamente alla sua ubicazione ed individuazione su base aerea satellitare.

E' inoltre fornita una immediata informazione del regime urbanistico e vincolistico in (U.T.O.E.,sub-sistema,vincoli paesaggistici ambientali, idro-geologico, D.Lgs 42/2004,etc.).

E' ripetuto il Codice Identificativo di riferimento alla precedente Schedatura, redatta ai sensi della L.R. Toscana 59/80, che ha fornito, anche le indicazioni sulla datazione dei beni, e riscontrati sui Catasti Storici e foto aeree.

Successivamente è descritto l'ambito di riferimento con informazioni sulle caratteristiche del terreno (terreno in piano – fondovalle ,terreno in pendenza con sfalsamento dei piani di fabbrica ,terreno in pendenza senza sfalsamento dei piani di fabbrica ,posizione orografica dominante o rilevante,vicinanza a corsi d'acqua,posizione panoramica ,area

urbanizzata), l'impianto morfologico (edificio singolo isolato , parte di nucleo composto da edifici e/o annessi edificio parte di aggregazione lineare di edifici) ed il rapporto del complesso edilizio con la viabilità di accesso.

La pertinenza:

E' la parte non edificata dell'unità edilizia atta a garantire gli accessi e gli affacci per l'aerazione e l'illuminazione delle parti dell'edificio, comprendente i giardini e le corti.

La descrizione dell'area di pertinenza si compone di tutta una serie di informazioni sulle caratteristiche proprie dell'area che vanno dalla sua descrizione ed utilizzazione (giardino, orto, parco,...), alla segnalazione di elementi di valore (lavatoi, pozzi, recinzioni, pavimentazioni...), o la segnalazione della presenza di manufatti precari (baracche, tettoie,...).

Il costruito:

Per l'edificio principale sono fornite le seguenti informazioni:

- Proprietà: (pubblica, privata, ente ecclesiastico, usi civici, ecc.)
- Uso prevalente e uso piano terra
- Tipo edilizio (esempio casa rurale, casa padronale, corte rurale isolata, corte rurale aggregata o sua porzione, linea, schiera, aggregazione su schiera, schiera modificata, villino, palazzotto aggregato, palazzotto, pseudo-linea, chiesa isolata e/o pieve chiesa aggregata, ecc.)
- n. piani;
- Tipo di Paramento (esp. in pietra a vista, intonaco, intonaco raso-pietra, in mattoni, misto a vista in pietra/intonaco, ecc.)
- Tipologia e materiali della copertura (esp a falde di tipo tradizionale, piana, in legno, in latero-cement, in cemento armato, coppi e tegola, marsigliese, coppi ed embrici, portoghese, lamiera, piagne, ecc.)
- Tipologia della gronda (esp. sporgente in materiali tradizionali o con decorazioni, sporgente in materiali non tradizionali ,non sporgente, senza gronda);
- Tipologia infissi (esp. di tipo tradizionale, di tipo non tradizionale, scorrevoli, ecc.)
- Tipologia oscuramenti (esp. persiane in legno, persiane in metallo, avvolgibili, scuri interni, ecc.)
- Elementi esterni (architettonici e decorativi) di valore (esp. cornici marcapiano, zoccolature, angolari, riquadrature di aperture in pietra o decorate, decorazioni di sottogronda ,porticati logge , balconi, abbaino, torretta, corpo scala esterno, bassorilievi, stemmi, lapidi, portali, aree libere di valore urbano, passaggi pubblici interni, ecc.)
- Descrizione delle superfetazioni coerenti, ovvero di quegli esempi di intervento e/o elementi anche tecnologici ritenuti congrui all'immagine e conservazione del bene
- Descrizione delle parti incoerenti con il tipo edilizio quali le superfetazioni ovvero le aggiunte di volumi impropri che hanno modificato il volume dell'edificio originale o del suo ampliamento organico attraverso: sopraelevazione, aggiunta di corpi addossati o pensili, occlusione di balconi, logge e cavedii, costruzione di manufatti

negli spazi liberi. In questo campo sono anche registrate le superfetazioni stilistiche e/o tecnologiche, ovvero quelle modifiche e aggiunte di condutture e canalizzazioni collocate all'esterno e con materiali impropri, nonché tutti gli elementi di finitura (rivestimenti, coperture, infissi, intonaci, coloriture ecc.) in aperto contrasto con i materiali tradizionali. (Esp. cavi e tubazioni in facciata, antenne in facciata, tende da sole, infissi incongrui, inferriate, ringhiere, canne fumarie e camini, stipiti, davanzali, soglie, gradini in materiale incongruo, elementi oscuranti incongrui, pluviali in materiali o posizione incongrui, volumi di superfetazione, finiture murali, aggetti, tettoie, ecc.)
- Conformazione spazi aperti (esp. Giardino, giardino e/o corte di pertinenza con annesso, aia, aia lastricata, orto, cortile, giardino, pergolato, scalinata monumentale, ecc.)

Il Valore Paesaggistico Ambientale è articolato in base al grado di alterazione evidenziato con la seguente classificazione:

- 1) Edificio che ha conservato le caratteristiche originali (tipo edilizio, elementi architettonici e/o materiali)
- 2) Edificio parzialmente alterato (tipo edilizio inalterato, ma con presenza di elementi architettonici, materiali e/o impianti tecnologici incongrui)
- 3) Edificio sostanzialmente alterato (tipo edilizio alterato con superfetazioni incongrue)

La Classificazione Storico Architettonica richiama le seguenti definizioni:

I.S. Edifici con elementi di interesse storico e/o architettonico costituiti da rilevanti elementi stilistici dei prospetti oppure dalla conservazione di una particolare morfologia o destinazione d'uso originaria.

I.T Edifici di interesse tipologico perché non trasformati o trasformati con caratteri di coerenza. Questo gruppo comprende gli edifici che non hanno subito interventi tali da compromettere irreversibilmente la tipologia architettonica caratteristica dei tessuti storici di appartenenza e che risultano ad essi omogenei. Sono compresi gli immobili che abbiano subito interventi incongrui circoscritti. Nel territorio aperto la definizione si applica a quelle costruzioni che presentano un impianto tipologico che ha conservato e testimonia quello prevalente del luogo o che ha peculiarità specifiche.

N.R. Edifici non rilevanti dal punto di vista storico o tipologico. si tratta di edifici non classificabili nei gruppi a e b ma che dal punto di vista morfologico (disegno planimetrico, altezza, tipologia della copertura, strutture esterne quali corpi scala e balconi) presentano caratteri di continuità con il tessuto edilizio originario o con le tipologie prevalenti del territorio aperto.

N.C. Edifici costruiti o ristrutturati con tipologie non coerenti con il contesto ambientale. A differenza degli edifici del gruppo N.R., questi ultimi hanno subito trasformazioni che ne hanno compromesso la tipologia originaria con modalità più o meno irreversibili. Le prescrizioni normative, ove possibile, indicheranno interventi per il ripristino dei caratteri tipologici originari.

Lo stato di conservazione intende campionare l'effettivo grado di "salute" ovvero la presenza di eventuale degrado fisico a testimonianza dell'effettivo

utilizzo di tutto il patrimonio di valore del Comune e monitorare quello con reale rischio di abbandono.

In questo campo sono presi in considerazione i principali elementi strutturali (murature portanti, orizzontamenti, copertura) e la manutenzione delle finiture esterne (paramenti, infissi, oscuramenti).

La scheda si conclude con la disciplina normativa specifica sul complesso edilizio in parola nel campo "**Norma Tecnica di Attuazione**" con indicazione delle destinazioni d'uso ritenute compatibili con il bene e della maggiore categoria di intervento ammessa.

4. La disciplina del sistema insediativo

I. Il P.R.G. non attuato - "Trascinamenti" del Piano Strutturale

Il Comune di Castell'Azzara, col proprio piano Strutturale, in adeguamento delle salvaguardie dell'art 36 della Disciplina del P.I.T. ha effettuato la valutazione delle quote residue non attuate del PRG vigente. Al riguardo il presente lavoro ha effettuato un aggiornamento del quadro conoscitivo ampiamente descritto al Capitolo 2, Pargrafo II "Gli approfondimenti conoscitivi", al quale si rimanda espressamente.

Il P.I.T. regionale, il P.T.C. provinciale e il P.S. comunale assegnano specifici valori alla qualità del paesaggio inteso come esito delle relazioni fra componenti naturalistiche, componenti insediative storicamente consolidate e capacità percettive. Il P.S., nel perseguire la tutela di tali valori e promuovere lo sviluppo territoriale rispettoso dei medesimi, ha stabilito per il sistema insediativo strategie che, nell'assumere le condizioni statutarie, determinano:

- la crescita del centro storico del capoluogo solo tramite recupero e limitati interventi di edificazione, di saturazione e completamento del capoluogo comunale;
- la crescita degli altri centri abitati tramite regole insediative di rafforzamento delle specifiche identità e di precisazione dei margini urbani;
- il divieto delle lottizzazioni di tipo urbano in territorio rurale;

In fase di valutazione del P.S., non ha rilevato "incidenza alta" in alcuna delle previsioni di P.R.G. non attuate che pertanto sono risultate tutte compatibili così come espressamente indicato nella disciplina e riportato nella scheda del dimensionamento

Il P.S. demanda, ovviamente al R.U. la definizione di una normativa per tali interventi risolvendo la condizione assegnata, che può essere un abbassamento della capacità edificatoria, piuttosto che il miglior inserimento nel contesto.

Il Regolamento Urbanistico ha effettuato una ulteriore verifica ed approfondimento delle aree compatibili soprattutto per le componenti geologiche e paesaggistico-ambientali, rinviando a successive analisi gli ambiti che interessano aree SIR ed aree a pericolosità geologica 4 oppure che richiedano ingenti interventi per l'accessibilità.

II. I tessuti urbani

Nelle tavole **2. Usi e trasformazioni ammesse** i centri abitati sono stati suddivisi in tipologie distinte di tessuti in ragione della formazione storica, della morfologia urbana e della tipologia edilizia prevalente.

Ai sensi dell'art. 55, comma 1, lettera a) della Lr 1/0505, il Regolamento urbanistico detta, per tutti e per ognuno dei tessuti ed ambiti:

a) regole di uso, che consistono nelle destinazioni funzionali per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici;

b) regole di intervento, tramite indicazione delle categorie di opere di gestione e trasformazione ammissibili, come definite da leggi vigenti in materia e specificate dal vigente Regolamento edilizio comunale, per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici.

I tessuti urbani sono così articolati:

- **Tessuti insediativi storici da S1 a S3**

In questi tessuti è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione.

Sono assegnate categorie di intervento puntuali per i diversi tessuti storici, in relazione al grado di conservazione delle componenti storiche originarie e alle caratteristiche architettoniche rilevate.

Sono incentivati gli esercizi commerciali e di servizio ai piani terra degli edifici all'interno del nucleo storico. Per il Centro storico di Castell'Azzara coincidente con il tessuto S1 vale il dettato normativo dello specifico Piano di Recupero, già approvato, e che il RU recepisce integralmente.

- **Tessuti insediativi ad assetto recente da T1 a T6**

In questa zona, qualora non diversamente e puntualmente individuato sulla cartografia, sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia.

In linea generale:

- nel tessuto T1 costituito da edifici continui a formare un fronte unitario a confine stradale con eventuali corti pertinenziali retrostanti sono ammessi interventi di ristrutturazione **r2** ed ampliamento volumetrico **am**;
- nei tessuti T2 con prevalenza di edifici mono/plurifamiliari e presenza di giardini pertinenziali e/o aree scoperte sono ammessi interventi di ristrutturazione **r3** ed ampliamento volumetrico **am**;
- nei tessuti T3 con prevalenza di palazzine oltre il secondo livello fuori terra con presenza di aree scoperte e/o di spazi condominiali è assegnata la categoria di intervento **r2** in ragione degli spazi pertinenziali presenti, che ammette la riorganizzazione funzionale con addizione funzionale per adeguamento igienico-sanitario, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali nonché dei caratteri architettonici e di finitura, e senza che le

opere incidano sugli elementi verticali strutturali dell'organismo edilizio fermo restando la possibilità, mediante Piano Attuativo di arrivare ad interventi di **r3** con ampliamento **am**;

- nei tessuti T4 è assegnata la categoria di intervento **r1** in quanto trattasi di complessi edilizi realizzati in epoca recente dove deve essere garantito il mantenimento dell'unitarietà compositiva, funzionale e degli spazi comuni.
- Al tessuto T5 con prevalenza di edilizia spontanea e presenza di aree scoperte formatosi di recente dopo le realizzazioni viarie della circonvallazione sono assegnati interventi di ristrutturazione del tipo **r3** e **am** che devono prevedere la sistemazione e il riordino delle pertinenze al fine di migliorare l'inserimento urbanistico dell'edificio nel tessuto di appartenenza. Tali interventi sono inoltre subordinati alla rimozione delle superfetazioni ed al recupero dei prospetti.
- Al tessuto T6 di natura rurale formato da piccoli edifici ex agricoli con sviluppo a nastro lungo strade di accesso al centro abitato e di collegamento con gli ambiti rurali destinati per lo più a magazzino (ex stalle) con episodi residenziali è assegnata la categoria di intervento **r1**; E' lasciata la possibilità di effettuare interventi di recupero di tipo superiore fino alla **r3** e **am** compreso la sostituzione edilizia sono ammessi previa approvazione di piano di recupero.

III. La tutela degli insediamenti storici

Un'attenzione particolare è stata riservata agli insediamenti storici.

Anzitutto, come si è detto, è stata verificata la definizione data dal P.S. ai tessuti urbani storici: sono stati considerati storici tutte quelle porzioni degli aggregati urbani, realizzati prima della metà del secolo scorso.

Il cambio di scala fra R.U. e P.S. ha poi comportato la rivisitazione dei confini.

La perimetrazione dei tessuti, rivista alla luce della nuova cartografia di dettaglio in scala 1: 2.000 per la parte storica (Ambito S1) coincide con le indicazioni del P.S. e con gli ambiti A1 del Piano Regolatore Generale.

Sugli edifici di valore storico architettonico sono sempre ammessi interventi di restauro e di risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili e gli interventi specifici previsti dal R.U..

Al fine di conservare i caratteri che attribuiscono valore storico ai nuclei e garantirne gli aspetti percettivi nonché la loro utilizzazione secondo criteri manutentivi consoni, sono prescritti:

- l'inedificabilità degli spazi scoperti, tali in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi;
- la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, e delle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti;

- il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari.

E' prescritta la conservazione integrale dei manufatti edilizi minori, e in genere dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, nonché delle fontane, fontanili e abbeveratoi con ripristino e mantenimento dell'acqua vitale al loro interno.

Sono individuate tre tipologie di tessuti storici in ragione dell'epoca di realizzazione:

- S1 – di matrice pre-ottocentesca
- S2 – di matrice otto-novecentesca
- S3 – tessuto storico di Selvena

S1 tessuto storico di matrice preottocentesca

vi appartiene il nucleo abitato del centro storico di Castell'Azzara e le porzioni storiche dell'abitato di Selvena individuate nella carte nelle località Belvedere, Borghetto e i Mulini.

In tale tessuto assumono particolare rilevanza l'insieme dei segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione, quali:

- l'organizzazione spaziale, la maglia insediativa, nonché l'impianto fondiario;
- le caratteristiche tipologiche e formali delle unità edilizie e degli spazi scoperti;
- la compresenza, seppure a diversi livelli di complessità, di pluralità di utilizzazioni, tra le quali, prevalentemente, quella abitativa;
- le specifiche caratteristiche morfologiche dei rapporti con il territorio circostante, laddove abbiano concorso a preservarne l'identità e la riconoscibilità.

Dalla particolare valenza del tessuto S1 ne consegue una disciplina volta alla conservazione mediante interventi di restauro sul patrimonio edilizio esistente, il ripristino delle predette caratteristiche mediante idonee documentazioni storiche e iconografiche, il ripristino della morfologia insediativa, l'individuazione di destinazioni d'uso compatibili, prioritariamente perseguendo il mantenimento, o il ripristino, dell'utilizzazione abitativa stabile delle unità edilizie, o immobiliari, aventi tale originaria utilizzazione.

Per il Centro Storico di Castell'Azzara è stato redatto uno specifico PIANO DI RECUPERO in corso di approvazione e che il R.U. recepisce;

S2 tessuto storico di matrice otto – novecentesca:

vi appartiene tutta la corona edificata attorno al nucleo storico preottocentesco fino alla seconda guerra mondiale lungo le principali vie di comunicazione.

Caratterizzato da un'edilizia prevalentemente residenziale, abbastanza eterogenea, per tipologia edilizia, numero di piani, stato di conservazione con potenziali necessità di adeguamenti igienico-sanitari.

S3 tessuto storico di Selvena

vi appartiene infine il nucleo della prima metà del Novecento della frazione di Selvena nato su impulso dell'attività Mineraria della zona. Alcuni edifici sono stati oggetto di censimento (Ex Asilo F.lli Rosselli, EX Case Minatori ec...).

IV. Gli interventi di trasformazione

Il R.U. utilizza il metodo della perequazione e della compensazione (art. 16 Regolamento 3R/2007), individuando comparti edificatori per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, la cui realizzazione è soggetta a preventiva approvazione di Piano urbanistico attuativo e relativa convenzione. L'utilizzo del comparto pone a carico degli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione la cessione e/o la realizzazione di dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità.

I diritti edificatori stabiliti dal R.U., generati da compensazione e da perequazione, con o senza premialità, interessano suoli di proprietà contigue comprese nello stesso comparto urbanistico; suoli di proprietà non contigue comprese nello stesso comparto urbanistico; suoli di proprietà non contigue e non comprese nello stesso comparto urbanistico, ma in ambiti di trasformazione collegati, definiti quali ambiti di decollo e ambiti di atterraggio.

L'utilizzo del **comparto urbanistico** permette di perseguire gli obiettivi della riqualificazione urbana e territoriale statuiti dal Piano Strutturale vigente, e di porre a carico degli interventi la cessione di spazi o la realizzazione di dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità, la sosta, le strutture per la mobilità lenta, gli equipaggiamenti vegetazionali e i servizi.

Si intende per **comparto urbanistico** l'unità minima per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbana consistenti in ristrutturazioni urbanistiche, nuove edificazioni, sostituzioni, delocalizzazioni e rilocalizzazioni, in conformità con il Piano Strutturale vigente, per l'applicazione della perequazione, della compensazione e delle premialità. E' attuato mediante piano attuativo convenzionato ad opera dei soggetti interessati.

I comparti urbanistici, assoggettati a piano attuativo, sono regolati tramite apposite "schede normative e di orientamento progettuale", ove il nuovo assetto urbanistico non ha riferimento ai confini proprietari, e le potenzialità di trasformazione e i relativi obblighi sono attribuiti indipendentemente dalla prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti in ogni comparto:

- le superficie utili lorde di ogni funzione;
- le opere di urbanizzazione e gli interventi pubblici o di interesse pubblico prescritti;
- la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- gli obblighi relativi all' edilizia residenziale con finalità sociali;
- gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento urbanistico prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.

Sulla cartografia e con apposita schedatura sono individuate e regolamentate le **Aree di trasformazione (At)** e le **Aree di Riqualificazione (Rqu)**, consistenti in ristrutturazioni urbanistiche e nuove edificazioni, in conformità con il Piano Strutturale vigente.

Le aree di trasformazione acquistano la corrispondenza alle zone omogenee, B o C, in ordine al tessuto entro il quale si collocano e al Ruolo che svolgono (completamento, saturazione, espansione).

Le trasformazioni urbane previste nei comparti sono definite in apposite schede allegate alle NTA.

Ciascuna scheda, oltre ai dati dimensionali, indica se trattasi di un intervento derivante da "trascinamento" di P.R.G. operato mediante valutazione del Piano Strutturale oppure se trattasi di nuovo ambito introdotto da R.U.

Nelle schede normative e di orientamento progettuale sono prescrittivi i diritti edificatori, le destinazioni, le tipologie edilizie, le quantità e le qualità degli spazi pubblici e delle dotazioni territoriali, poste a carico del soggetto attuatore.

La scheda riporta altresì:

- le invarianti strutturali e i vincoli sovra ordinati presenti sull'area di intervento
- la fattibilità geologico-idraulica
- le opere di tutela e valorizzazione del paesaggio
- la disciplina in caso di scadenza del quinquennio
- la disciplina successiva alla realizzazione del piano attuativo

La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è soggetta a piano attuativo.

Tramite la realizzazione delle aree di trasformazione, si costituiscono nuovi assetti morfologici e tipologici, nei quali sono prevalenti gli interessi generali relativi alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione di spazi e servizi pubblici o collettivi.

Pertanto, gli interventi devono garantire di:

- costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto;
- evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri;
- utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo;
- qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti;
- utilizzare le più avanzate modalità di risparmio energetico e idrico, e in genere principi di sostenibilità ambientale;
- curare la qualità architettonica dalla progettazione tipo-morfologica alla scelta dei materiali e di tutte le soluzioni appositamente dedicate all'impatto estetico - percettivo.

Aree di **completamento urbano (Cu)** e di **Riqualificazione Edilizia (Re)**

Tra i tessuti urbani, un ruolo particolare spetta alle aree di completamento urbano (**cu**).

Mediante apposita disciplina agli artt. 60 sono dettagliatamente specificati

gli interventi comportanti nuovi alloggi. Trattasi prevalentemente di interventi già previsti nel P.R.G. ed oggetto di valutazione di compatibilità effettuata dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 6 del Regolamento n. 3/R.

Rinviando alle risultanze tecniche di ogni singola scheda delle At, dei Rqu e alle disposizioni normative per i completamenti urbani (cu) e degli interventi di Riqualificazione edilizia (re) , passiamo qui di seguito ad esaminare le previsioni di zona e a darne motivazione alla luce anche dei principi e dei criteri sopra enunciati dal P.S.

Castell'Azzara Capoluogo

Il capoluogo costituisce il "Centro Storico" del territorio comunale, individuato non soltanto dall'agglomerato urbano, ma dal complesso delle risorse boschive, culturali ed ambientali che lo circondano e che, con esso, sono intrinsecamente correlate in una sorta di complementarietà naturale inscindibile.

L'analisi del "centro antico" evidenzia, in particolare, il ruolo che esso riveste all'interno del complesso territoriale comunale ed a livello di immagine e di conoscenza.

Castell'Azzara è conosciuto soprattutto anche per la maestosità dell'impianto boschivo e delle colture che lo circondano, e che ne valorizzano la struttura, esaltandone i valori architettonici, paesaggistici ed ambientali, le funzioni e le tradizioni tipicamente toscane.

Tutta la fascia a verde attorno al centro storico è stata pertanto riconosciuta quale "Verde allo stato naturale" V3 , ambito di rispetto ambientale e di tutela di visuali. In questa sottozona non vi sono consentite costruzioni di alcun tipo.

Nella corona edificata attorno al centro storico non mancano, tuttavia, elementi di criticità, rappresentati soprattutto dall'aggressione degli spazi aperti, immediatamente adiacenti e/o marginali al vecchio nucleo storico, perpetrata mediante la costruzione di edifici di scarsa qualità architettonica e che appaiono incompatibili con i caratteri morfologici, ambientali e culturali del luogo, deturpandone l'immagine e l'apprezzamento del complesso paesaggistico - ambientale.

Obiettivo del primo R.U. è pertanto quello di eseguire, ove possibile, un'azione di ripulitura, di demolizione, di recupero di alcuni spazi, e di alleggerimento della densità edilizia esistente, in modo da ridare maggior respiro al vecchio centro antico ed al suo tessuto urbano.

Per tali motivazioni al tessuto S2 è stata assegnata diffusamente la categoria di intervento di ristrutturazione edilizia "r2" ma con il rispetto delle caratteristiche tipologico formali degli edifici .

Le previsioni di ulteriori edificazioni, previste dal P.R.G., sono state, come già detto, oggetto di attenta valutazione in sede di Piano Strutturale in rapporto all'incidenza che ciascun intervento, ove attuato, avrebbe comportato sulle risorse essenziali e sulle invarianti strutturali; il giudizio conclusivo è stato, per la quasi totalità, di sostanziale compatibilità.

Proteggere il paesaggio e le risorse presenti, è compito estremamente arduo: pertanto il primo R.U. ha operato una ricerca dell'equilibrio tra mantenimento dei caratteri statuari, da una parte, e godimento e sviluppo delle azioni e funzioni, dall'altra. Laddove il giudizio del P.S. era "compatibile "

ma le considerazioni geologiche e/ o pasaggistiche presupponevano elevata criticità, il R.U. ha operato un rinvio al successivo atto di governo in seguito a specifici ed approfonditi studi.

Le Aree di Trasformazione del capoluogo sono in interventi di trascinarsamento del Piano Strutturale, già previsti dal PRG:

- Intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente in Loc. SP. Sorzesca (At 1): su una porzione di terreno posta ai margini dell'attuale insediamento abitativo di recente edificazione, posto di fronte all'Ex Mattatoio è prevista la conferma dell'intervento della zona Cdi PRG valutata "compatibile" valutazione dal P.S. (Ambito C n. 31):. E'è prevista la realizzazione di un complesso residenziale per un numero massimo di n.4 alloggi una SUL massima di 480 mq spazi di sosta e verde pubblico da cedere al Comune nell'ambito delle opere di urbanizzazione.

- Intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente in Loc. Poggetto (At 1): è prevista la realizzazione di un complesso residenziale per un massimo di n. 3 unità immobiliari, su terreni già inseriti in zona C dal precedente PRG ed oggetto di valutazione di compatibilità del P.S. (Ambito n. 21); Dovranno essere realizzati spazi pubblici con cessione di area per realizzazione di uno spazio di sosta per il centro storico

- Intervento di riqualificazione dell'Ex mattatoio Comunale (Rqu1): è previsto il recupero area per realizzare nuove residenze per 30 nuovi abitanti per complessiva SUL mq. 1.050. Area di Mq 2012 ca. composto da una Volumetria esistente pari a Mc 2.436,00 con Superficie Coperta esistente Mq 519. Si prevede la realizzazione di una autorimessa pubblica o di uso pubblico per mq. 400 ed una fascia di verde pubblico V2 a confine con la strada di mq. 200.

- Intervento di riqualificazione dell'Ex mattatoio Castel'Azzara (Rqu2): è previsto il recupero area ex mattatoio di Castell'Azzara, posta di fronte alla At2, per realizzare nuove residenze per 70 nuovi abitanti per complessiva SUL mq. 2.450 e per la realizzazione di un Centro commerciale di mq. 350. Area di ca. Mq 10.213 composto da una Volumetria esistente di Mc 13.674 con superficie coperta esistente di Mq 2.831. Si prevede la realizzazione di una autorimessa pubblica o di uso pubblico per mq. 600 ed una fascia di verde pubblico V2 a confine con la strada di mq. 800.

L'esigenza di nuove abitazioni e di piccoli servizi alla residenza trova soddisfacimento soprattutto negli interventi di ampliamento e nelle minute operazioni di recupero e di completamento urbano identificate con le sigle **Cu.n.** finalizzate al recupero degli assetti urbanistici ed alla ricucitura dei tessuti urbani disgregati.

Trattasi per lo più di interventi di demolizione, ricostruzione e nuova edificazione, posti all'interno/ai margini del tessuto S2, ed in quelli di assetto recente T.n già previsti dal piano regolatore generale previgente ed oggetto di valutazione di compatibilità del Piano Strutturale.

Selvena

Le previsioni del P.R.G. previgente, per quanto attiene Selvena, sono state tutte confermate dal Piano Strutturale e non presentando particolari problematichità geologica, di accessibilità urbana o di vincolo paesaggistico sono state riprese dal Regolamento Urbanistico.

Si tratta esclusivamente di piccoli interventi di completamento urbano che vanno a completare i fronti e a ricomporre in qualche misura la quinta urbana. Si va ad accrescere gli spazi pubblici per il soddisfacimento degli standards.

Con il primo R.U. si è pertanto necessario ritenuto di dare compiuta definizione al tessuto insediativo dando unitarietà alle destinazioni delle aree, sia pubbliche che private, utilizzabili ai fini sociali, culturali, ricreativi, produttivi residenziali, ricettivi e di servizio, ricucendo e sviluppando il disegno urbanistico mediante la realizzazione di un progetto unitario che dovrà, comunque, tener conto del sistema di strade e della pluralità di funzioni già esistenti.

Non si prevedono nuovi assi viari e nuove strutture di ampliamento del tessuto urbano a fini residenziali in quanto non necessario insediativa stante le condizioni socio economiche e le tendenze in atto, che possono essere controbilanciate da piccoli interventi per il soddisfacimento delle esigenze abitative (ampliamento e completamento urbani).

Querciolaia

Al fine di apportare un modesto incremento dell'offerta abitativa, lungo la viabilità di accesso della piccola frazione sono stati confermati gli interventi previsti dal Piano Regolatore e dichiarati "compatibili" dal Piano Strutturale, suddividendoli in completamenti urbani di ridotte dimensioni. Si è previsti un **nuovo spazio di sosta** a carico degli interventi (Cu19, Cu20, Cu21) che comportano un complessivo di mq. 700.

Poggio delle Vecchie

Si tratta di un nucleo a carattere insediativo e rurale di vecchio impianto situato nelle vicinanze dell'abitato di Selvena che mantiene l'impianto morfologico originario nonché la relazione anche visuale con gli spazi rurali di margine e per il quale si prevedono interventi di ristrutturazione per il mantenimento dei caratteri peculiari della zona e del presidio umano sul territorio.

Poggio Montone

Si tratta, come per Poggio delle Vecchie di un nucleo a carattere insediativo e rurale di vecchio impianto che mantiene l'impianto morfologico originario nonché la relazione anche visuale con gli spazi rurali di margine e per il quale si prevedono interventi di ristrutturazione per il mantenimento dei caratteri peculiari della zona e del presidio umano sul territorio.

La Sforzesca

Posto a sul confine comunale a Est si tratta di un nucleo formato da edifici

realizzati intorno alla villa fortificata per il quale si prevedono interventi di tutela e valorizzazione della struttura della "Villa Sforzesca" con tutela della panoramicità e dei coni visuali. Si prevede la realizzazione di un parco museale (Ambito F1.1) con un polo espositivo ed attrezzature per la ricettività.

VI. Il sistema degli ambiti a funzione specialistica

Nel Comune di Castell'Azzara, oltre la parte agricola collegata alle produzioni di qualità deve assumere rilevanza ed impulso anche il settore del comparto turistico di qualità che indubbiamente può svolgere un importante ruolo per il mantenimento del presidio umano e a valorizzazione del territorio.

In relazione alla destinazione funzionale, il R.U. individua i seguenti ambiti, definendo apposita disciplina per ciascuno di essi:

- a) ambiti a funzione prevalentemente residenziale R;
- b) attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo F;
- c) dotazioni urbane da G1 a G4;
- d) ambiti a destinazione artigianale, industriale, commerciale, e direzionale:
 - d1) D1= ambito a prevalente carattere produttivo/artigianale e commerciale con edifici a tipologia specialistica;
 - d2) D1.1 = ambito a carattere produttivo/artigianale costituito da edificio isolato in centro abitato a Selvena
 - d3) D2 = ambito a prevalente carattere artigianale e commerciale con episodiche funzioni residenziali.
- e) ambiti ed edifici a destinazione turistico-ricettiva:
 - e1) D3 = turistico ricettivo;
 - e2) D3.1 Stazione di Servizio Bivio Terni";
 - e3) D3.2 – Struttura Turistico Ricettiva "ex Vivaio".

Il R.U. individua altresì una disciplina per lo sviluppo delle aree interessate dalla presenza di attività produttive, finalizzata a trasferire quelle attività sparse in territorio aperto verso ambiti già antropizzati, interessati da fenomeni di degrado.

Gli ambiti produttivi così trasformati dovranno integrare attraverso un nuovo progetto urbano la funzione produttiva, quella commerciale e quella residenziale.

Il R.U. individua nella "premialità" lo strumento sia per incentivare la trasformazione che per bilanciare l'aumento di valore alla proprietà fondiaria, temperando al contempo il consumo delle risorse con la limitazione degli interventi consentiti al recupero di volumetrie esistenti e la loro finalizzazione alla eliminazione del degrado.

5. Il sistema della qualità

I. La risorsa del territorio

Fra le principali risorse di Castell'Azzara va certamente richiamato **il paesaggio**, inteso come "forma" peculiare del territorio comunale, risultato dell'azione antropica sulle caratteristiche geomorfologiche e naturali dell'ambiente. In un'accezione meramente materiale, esso costituisce la piattaforma degli insediamenti esistenti; in termini storico-sociali, invece, esso rappresenta, per così dire, lo sfondo dell'evoluzione sociale ed economica della comunità.

Il territorio del comune di Castell'Azzara, nella sua complessità e variabilità, rappresenta un esempio tipico dell'ambiente maremmano ancora ben conservato, dal punto di vista naturalistico, per la maggior parte della sua estensione dopo l'intervento di forte trasformazione derivante dalle azioni di bonifica.

Dominato dal punto di vista ambientale e biologico dal Monte Penna e dal Monte Civitella, la naturalità del territorio si estende con importanti rilevanze ambientali ben conservate,.

L'entroterra è caratterizzato da una pianura di bonifica tipizzata da un folto reticolo di canali e scoli che in contatto con i fossi principali presenti sul territorio, costituiscono la rete naturalistica del territorio comunale mettendo in contatto le differenti emergenze naturalistiche che qui troviamo.

In questo contesto ancora profondamente naturale e rurale, Castell'Azzara ha le sue ricchezze da tutelare e fruire al fine sviluppare nuove risorse e sviluppo per la comunità

Il corso d'acqua più importante che troviamo nel territorio comunale è il Fiume Fiora e il Torrente Siele

II. La morfologia e gli usi del suolo

Sulla base dei caratteri fisici e in funzione della tutela dell'identità del territorio, il territorio comunale può essere suddiviso in quattro grandi ambiti distinti, coincidente con i sub-sistemi territoriali-paesaggistici del P.S.:

i territori collinari dell'alta valle del Fiora, posti a confine ovest del territorio comunale sono caratterizzati dai versanti che declinano dal monte Penna e dal Monte Civitella verso il fiume Fiora. Dal punto di vista agronomico è caratterizzato dalla rete dei campi chiusi con sieponali e camporili che costituiscono insieme al bacino idrografico minore un importante reticolo ecologico. All'interno di questi territori risultano alcuni siti minerari dismessi fra cui la Miniera del Morone, e i nuclei abitati di Poggio Montone, Poggio delle Vecchie e Querciolaia che insieme al centro abitato di Selvena formano il sistema urbanizzato. Gli usi civici caratterizzano fortemente questa porzione di territorio.

il massiccio del Monte Penna e del Monte Civitella, posto nella porzione centrale del comune, è caratterizzato dalla massiccia presenza di boschi di

particolare rilievo paesaggistico ed ambientale inseriti all'interno della riserva naturale del Monte Penna in gran parte coincidente con il SIR 120.

Il massiccio è interessato da rilevanti fenomeni di carsismo con presenza di geositi di interesse botanico e naturalistico (Grotta del Sassocolato) che il regolamento individua e tutela inserendoli all'interno del "paesaggio ipogeo".

Il capoluogo comunale posto a ridosso del massiccio è l'unico centro abitato di questa porzione di territorio per la gran parte coperta da boschi tra cui di rilevanza le faggete fuori quota e biotipi forestali.

All'interno sono presenti due siti archeologici minori identificati sul Monte Penna e sul Monte Civitella. In questa porzione di territorio è presente l'unico vincolo paesaggistico imposto con D.M. 01/07/1967.

I pianori agricoli , posti nella porzione centro-orientale del comune, sono caratterizzati dalla estesa fascia pedemontana che circonda il massiccio Monte Penna-Monte Civitella. La morfologia è prevalentemente collinare, i lineamenti geomorfologici sono tipici delle aree di transizione tra i rilievi montani e quelli alto collinari. La maglia dei campi chiusi caratterizza il paesaggio rurale e costituisce insieme al reticolo idrografico minore un significativo reticolo ecologico.

Questa porzione di territorio è completamente agricola e non è interessata da centri abitati; vi fanno però parte la nuova zona artigianale di Castell'Azzara e i Mattatoi oggi in stato di abbandono.

I calanchi , ambito posto nella porzione orientale del territorio comunale a confine con il torrente Siele a nord e con il Comune di Sorano a sud, è essenzialmente agricolo.

I lineamenti geomorfologici di questo ambito sono quelli tipici delle aree argillose a calanchi.

Anche questa porzione nella parte coltivabile è caratterizzata dal reticolo dei campi chiusi. L'espressione di questa porzione di territorio gravita intorno alla Villa Sforzesca, quale emergenza storico-architettonica lungo il fondo valle, già vincolata ai sensi del D.lgs. 42/04.

III. Le principali aree naturalistiche

In generale è possibile affermare che il territorio comunale di Castell'Azzara nella sua interezza rappresenta un ambiente ottimamente conservato, in cui è evidente quell'aspetto del territorio naturale e il buon rapporto tra uomo e la natura che dovrebbe essere tipico della Regione Toscana ed in particolare dell'entroterra Amiantino.

Il Territorio rurale rappresenta quindi un ottimo esempio di buona gestione di uso del territorio ovvero relazione tra attività antropica (prevalentemente agricola) e naturalità, rappresenta un obbligo di tutela e conservazione che il RU persegue al fine di mantenere inalterate le proprie risorse principali.

Ovviamente anche i piani sovra ordinari in particolare PS e PTPC e le e recenti normative hanno messo in risalto e cercato di far perseguire ai piani e strumenti di gestione territoriale il concetto di sviluppo sostenibile definendo "sostenibile lo sviluppo volto ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini e a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio".

Partendo dal presupposto che "nessuna risorsa naturale del territorio

può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente", è di fondamentale importanza comprendere come il territorio del Comune di Castell'Azzara sia dal punto di vista naturalistico un insieme in cui si alternano Aree Protette, in prevalenza boscate e "campi chiusi" che costituiscono piccoli ambienti particolarmente ricchi di fauna e flora tra loro collegate per lo più da un fitto intreccio di piccoli laghetti, canali e fossi vegetati, sieponali, camporili della Rete Ecologica Locale.

La continuità ecologico funzionale delle Aree Protette presenti è mantenuta elevata dall'ottimo stato di funzionalità della "Rete Ecologica Locale". Questa componente ambientale è definita come l'insieme dei: "sistemi di habitat suscettibili di giocare un ruolo ai fini della biodiversità e nello stesso tempo di essere oggetto di fruizioni (percettive e ricreative) di qualità per le popolazioni locali" (cfr. manuale APAT-INU 2003). Alla rete in generale appartengono le aree di elevato pregio ambientale esterne ai SIR che formano sul territorio una fitta trama di elementi di collegamento ecologico, componenti del paesaggio che se ben distribuite e uniformemente conservate su tutto il territorio assumono valenza ambientale molto elevata e quindi sono da tutelare e preservare.

Le principali aree naturalistiche sono indicate nella Tavola 6 e comprendono i siti di importanza regionale, (SIR, pSIC, ZPS Alto Corso del Fiume Fiora, SIR, SIC Monte Penna, Bosco della Fonte e Monte Civitella, SIR, SIC Foreste del Siele e Pigelleto di Piancastagnaio), la riserva provinciale del Monte Penna e sue aree contigue, le aree di rilevante pregio ambientale individuate dal P.T.C. e i corridoi ecologici.

Il sistema naturalistico-ambientale è completato dagli alberi monumentali e dagli elementi del paesaggio ipogeo (geositi, grotte, fenomeni del carsismo, siti minerari dismessi, ecc.), con completezza di informazioni grazie al contributo fornito dal professore Edoardo Papalini e, per il censimento degli alberi effettuato dagli studenti della scuola media municipale, anno scolastico 2002-2003, sotto la guida della professoressa Luisa Romagnoli.

IV. Tutela ambientale e paesaggistica

Le invarianti strutturali sono componenti identitarie, soggette a tutela affinché siano mantenute, o ripristinate, o migliorate le qualità funzionali, o percettive ossia le prestazioni specifiche.

Le invarianti sono assoggettabili a interventi di:

- **conservazione:** laddove si debba assicurare la permanenza del suo stato, così come censito dal quadro conoscitivo; sono, pertanto, ammissibili solo interventi finalizzati alla tutela dell'invariante;
- **miglioramento o ripristino:** laddove si persegua la piena efficienza delle prestazioni attribuite all'invariante; sono, pertanto, ammissibili interventi anche di trasformazione, purché mirati alla ripresa di funzionalità dell'invariante e alla riduzione del rischio;
- **valorizzazione:** laddove si voglia non solo restituire efficienza alle prestazioni dell'invariante, ma rendere le stesse funzionali a uno o più obiettivi strategici. Sono, pertanto, ammissibili interventi di trasformazione, diretti o indiretti sulla invariante, purché essa non sia lesa nei suoi caratteri identitari.

Nel rispetto di sopra precisati criteri, il Regolamento Urbanistico specifica i tipi di intervento in rapporto alle azioni ammissibili, e prescrive le norme e le regole comportamentali da applicare in ogni intervento di trasformazione del territorio per mantenere in efficienza e per arricchire le risorse, nonché per garantire i livelli di qualità e le prestazioni minime delle invarianti strutturali.

Il R.U. traduce in regole indirizzi, condizioni e prescrizioni contenute in Piani di settore, in legislazioni e regolamenti e negli strumenti di pianificazione territoriale (P.I.T. regionale, P.T.C. provinciale, P.S. comunale).

Inoltre, vi si operano le scelte funzionali alla messa in sicurezza idraulica, al risparmio energetico e idrico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili, al contenimento degli inquinamenti atmosferici e acustici.

Le regole per la tutela ambientale e paesaggistica sono contenute nel Capo II del Titolo II delle NTA del R.U., avendo come obiettivo di qualificare la progettazione e la realizzazione degli interventi in relazione alla qualità paesaggistica e comprendono:

- a) le regole per la progettazione nei centri abitati e per il verde urbano e i requisiti e le condizioni di sostenibilità ambientale;
- b) le regole generali e comuni di protezione delle risorse in territorio rurale e aperto;
- c) le regole specifiche per la progettazione edilizia nel territorio rurale e aperto al Capo II del Titolo III,
- d) le regole contenute al Capo III e al Capo IV del Titolo II.

il regolamento definisce e classifica aree, beni, risorse e sistemi come segue:

Ai fini della valorizzazione delle risorse componenti i predetti sistemi il regolamento definisce e classifica aree, beni, risorse e sistemi come segue:

A) Sono aree e beni di rilevante valore architettonico, archeologico, documentale, culturale e paesaggistico:

- 1) le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell' art.136 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. (Cod. Identificativo 183-1967_1- Cod. Regionale

- 9053106- Tipologia Art. 136 D. Lgs 42/2004 lettera d) – Atlante del Paesaggio ambito n. 37 "Amiata";
- 2) Beni storici ed architettonici dichiarati con decreto ministeriale (La Sforzesca Cod. GR0089 – Rocca di Castell'Azzara, Cod. GR0038);
 - 3) Beni Archeologici ed architettonici dichiarati con decreto ministeriale (Rocca Silvana);
 - 4) Siti archeologici minori indicati dal Piano Strutturale (art 57 comma 9):
 - a. Sito Monte Penna - Il muro di cinta descrive intorno alla sommità del poggio una elle, il fianco che rimane scoperto non ha bisogno di difesa visto che un baratro di circa 80-100 m di dislivello crea un ostacolo invalicabile. La tecnica costruttiva del muro di cinta è assai rozza; per la sua costruzione sono stati utilizzati blocchi di pietra locale di grosse dimensioni non squadrate e disposti in modo disordinato, senza l'uso di malta. Non è da escludere che si tratti di un intervento premedievale. Del borgo sono rimaste scarse tracce murarie, quasi fosse costituito in gran parte da capanne. La parte sommitale è occupata da murature scarsamente visibili, si intuisce parzialmente l'estensione e la forma e sono costituite da bozze di pietra squadrate legate da malta. Ai piedi di questa zona rilevata è presente un cumulo di macerie composto, da calce, scarsissimi frammenti di laterizi e bozze di pietra. E' molto probabile che in questa area fosse collocato un edificio turriforme di modeste dimensioni. I materiali ceramici rinvenuti durante la ricognizione permettono di datare l'abbandono dell'abitato nella seconda metà del XIII
 - b. Sito Monte Civitella e pianoro;
 - 5) le aree e i beni individuati come emergenze dal Piano territoriale di coordinamento provinciale vigente e dal Piano strutturale vigente (Riserva Naturale del Monte Penna in gran parte coincidente con il SIR 120);
 - 6) beni culturali appartenenti ad Enti pubblici o equiparabili art. 10 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e le cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela di cui all'articolo 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (per elenco vedi allegato "A" alle presenti Norme Tecniche di Attuazione);
 - 7) le seguenti aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del DLgs 42/2004 e s.m.i.:
 - 7.1) Art. 142 lett. c) *"i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"*;
 - 7.2) Art. 142 lett. f) *"i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi"*;
 - 7.3) Art. 142 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"*;
 - 7.4) Art. 142 lett. h) *le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici"*;

- 7.5) Art. 142 lett. m) "*le zone di interesse archeologico*".
- 8) il Parco Nazionale Museo delle Miniere dell'Amiata istituito con Decreto Ministero dell'Ambiente in data 28 Febbraio 2002;
- 9) patrimonio archeologico industriale;

B) Evidenziando che, in mancanza di individuazione cartografica, varranno le indicazioni dello Statuto del Piano Strutturale vigente, sono invarianti strutturali:

1) per la risorsa acqua:

1.1) **quantità e qualità della risorsa idrica** da garantire nei diversi usi e da conservare ove censita dal quadro conoscitivo del Piano strutturale a garanzia della sostenibilità degli sviluppi futuri;

1.2) canali irrigui quali patrimonio storico e loro prestazioni come riserva per settore agricolo e come rete ecologica che garantisce lo spostamento di molte specie sul territorio;

2) per la risorsa suolo:

2.1) **Aree boscate** e assimilate, la pineta adiacente al Centro Abitato di Castell'Azzara;

2.2) **Alberi monumentali** così come indicati nella scheda di rilevamento fornita durante la partecipazione pubblica nel contributo specifico:

1. Cerro Sughero "quercus crenata";
2. Castagno "Castagnea sativa";
3. Castagno "Castagnea sativa";
4. Abete "Abies Alba";
5. Acero Montano "Acer Pseudoplatanu";
6. Castagno "Castagnea sativa";
7. Castagno "Castagnea sativa";
8. Castagno "Castagnea sativa";
9. Castagno "Castagnea sativa";
10. Pioppo Bianco "Poppullum Alba";

3) **Il paesaggio ipogeo** quale patrimonio storico e paesaggistico di elevato valore naturalistico e per la memoria della presenza antropica nella storia del territorio suddiviso come segue:

3.1) Il sistema dei geositi e delle grotte di cui fanno parte tutti i seguenti siti graficizzati con sigla alfanumerica g.n nelle tavole di RU (da g.1 a g.22 con numero di riferimento del Catasto Regionale)

1. Grotta di Castell'Azzara o Buca/Grotta del Sassocolato (252) ;
2. Buca del Cornacchino (780); 2a) Buca del Cornacchino 2
3. Buca delle Nottole (781);
4. Buca del Poggio Ciavattino (782);
5. Buca delle Fossatelle o dell'Istrice (822);
6. Buca del Monte Civitella o Buca del Civitella (838);
7. Buca delle Capre o della Ripa di Selvena Inferiore (839);
8. Buca dell'Inferno o Lo Sprofondo (840);
9. Buca della Ripa di Selvena o Buca della Fata (841);
10. Sprofondo di Boccapiena (1219);
11. Grotta della Cima;
12. Buca del Brivido (1225);
13. Grotta Verde Azzurra (1226)
14. Buca della Fangaia (1267);
15. Spacco della Vipera (1318);
16. Pozzo del Corno di Cervo (1319);
17. Abisso del Monte Penna (1390);

18. Buca superiore delle Riporzaie o Grotta delle Riporzaie (1391);
19. Buca mediana delle Riporzaie o La Tomba (1225);
20. Buca inferiore delle Riporzaie o Buca della Volpe (1393);
21. Buca Gemella Prima o Buca del Cane e della Pecora (1472);
22. Buca Gemella Seconda o Buca di Radipopoli (1473);
23. Prato Cupo - Grande dolina (m200x50) con evidenti tracce periglaciali;
24. Monte Civitella - Rilievo aspro con aspetti carsici, tettonici e periglaciali, Vallone dell'inferno, cavità, Valore botanico rilevante. Punto panoramico di primaria importanza;
25. Monte Penna – La Vetta - Rilievo aspro nella parte orientale e ad altipiano con campi di doline e cavità. Sito geomorfologico, è un punto panoramico di primaria importanza; sito archeologico; sito di rilevante interesse botanico;
26. Fosso Confino - Geosito: calcari selciferi sup. in strati decimetrici, piegati a ginocchio in sn del solco torrentizio;
27. Fossa del Morto - Località di interesse geomorfologico per la valle sospesa del T. Fiume (Stridolone); punto panoramico sui calanchi del Fosso delle Gorgacce (T. Siele);
28. Fossi Canala e Radichetto (Testata) - Geosito: affioramento delle dolomie del Trias; sulla faglia Castell'Azzara-Rocca Silvana
29. Poggio Mastro di Casa - Geomorfosito: grandi doline (diam 50 m, prof. 15m) , disperse intorno alla parte sommitale;
30. Poggio Pelato o Monte Rotondo - Numerose doline anche di grandi dimensioni intorno alla parte sommitale; punto panoramico di primaria importanza; sito di interesse botanico rilevante;
31. Ex Cava Monte Civitella – Mulattiera di accesso dalla S.P. Castell'Azzara Selvena - Geosito: piega anticlinale nelle rocce (Calcare nummulitico) sezionate nella scarpata a monte della strada;
32. Il Sasso - Geomorfosito: grande masso di breccia calcarea erosa dal mare (Pliocene), diviso in due parti da una frattura conformata a gola; E' una delle numerose strutture che sottolineano il percorso della faglia Castell'Azzara -Rocca Silvana nella sua parte orientale;
33. Ripa di Selvena - Tratto occidentale della scarpata di faglia del rilievo di Castell'Azzara (monoclinale) che non è crollato; cavità e fenomeni carsici (dolines); Punto panoramico di primaria importanza; sito di interesse botanico;
34. Piana Solforata - Geosito: fortissime emissioni di gas con acqua; vulcanetti di fango; sito di interesse botanico (Scheda 5/4);

3.2) Il sistema delle Gallerie Minerarie e delle Miniere di cui fanno parte tutti i seguenti siti graficizzati con sigla alfanumerica m.n nelle tavole di RU

8. Gallerie minerarie del "Cornacchino";
9. Miniera "Morone";
10. "Pozzo Torino";
11. Miniera "Dainelli";
12. Miniera "di Ribasso";
13. Gallerie miniera "della Solforate";
14. Gallerie minerarie "del Siele".

3.3) Area Carsica (indicate con apposita campitura nelle tavole di RU (Geosito P.S. - scheda di sintesi 5/3 – 5/7 – 5/8).

3.4) Area Calanchiva (indicata con apposita campitura nelle tavole di RU (Geosito P.S. - scheda sintesi 5/1).

4) per la risorsa **ecosistemi naturali**, regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II, nonché nel Capo II del Titolo III:

4.1) I corridoi ecologici – sono individuati con apposita campitura all'interno della tavola;

4.2) I S.I.R. (Siti di Importanza Regionale):

4. S.I.R. n. 99 "Foreste del Siele e Pigilieto di Piancastagnaio (IT5190013);

5. S.I.R. n. 119 "Alto corso del fiume Fiora" (IT51A0019);

6. S.I.R. n. 120 "Monte Penna, Bosco della Fonte e Monte Civitella" (IT51A0020).

5) per la risorsa **Città e sistemi degli insediamenti**, regolate per la gestione dal capo I del Titolo III e per la trasformazione dal Capo I del Titolo IV nonché tramite le prescrizioni contenute nelle Schede di intervento allegate alle presenti Norme:

4. Il Centro Storico di Castell'Azzara;

5. Il Centro Storico di Selvena;

6. La Sforzesca.

10) **per la risorsa Paesaggio e beni culturali**, oltre a quanto riportato nella precedente lettera a), le seguenti zone indicate nel Piano strutturale e regolate nel presente Capo e nei successivi Capi III e IV del presente Titolo II, nonché nel Capo II del Titolo III:

5. Campi Chiusi;

6. Pineta adiacente al Centro Abitato di Castell'Azzara;

7. Memorie storiche diffuse nel paesaggio;

8. Viabilità storica.

11) per la risorsa Sistemi infrastrutturali e tecnologici, regolate nel Capo IV del Titolo III e nel Titolo IV:

1. modello localizzativo dello sviluppo infrastrutturale finalizzato al contenimento del consumo di suolo e alla concentrazione degli impatti funzionali e percettivi;

2 requisito delle infrastrutture per la mobilità: percezione significativa e qualificante del territorio tra cui:

2.1 la strada da Castell'Azzara e Selvena (tratto della S.P. n. 4);

2.2 la strada Provinciale n. 95 "della Sforzesca";

All'articolo 42 vengono date regole specifiche per la gestione e la salvaguardia delle risorse essenziali che brevemente è opportuno riportare in sintesi:

1) Riserva Naturale del Monte Penna - Relativamente all'area interessata dalla Riserva Naturale del Monte Penna e dalle sue aree contigue così come riportate con apposita perimetrazione nella tavole grafiche, il Regolamento Urbanistico recepisce integralmente i contenuti del Regolamento delle Riserve della Provincia di Grosseto in modo particolare per quanto riguarda la disciplina delle attività edilizie, di quelle silvo-pastorali, turistico escursionistiche e didattiche, nonché il contenuto del Piano di Gestione. Costituiscono inoltre prescrizione per tutti gli strumenti operativi, ivi compresi gli specifici piani di settore, le seguenti misure di conservazione specifiche (Art. 32 c. 4 lett. d) P.S.):

a) La naturalizzazione e progressiva sostituzione dei boschi di conifere;

b) La conservazione e miglioramento della caratterizzazione ecologica

dei boschi di latifoglie;

c) La conservazione e recupero delle praterie secondarie e loro razionale gestione per la tutela dell'habitat anche attraverso un corretto uso del pascolo;

d) Il mantenimento dei paesaggi carsici;

e) La tutela delle cospicue colonie di chiroatteri;

2) Tutela del patrimonio storico architettonico, archeologico e documentale.

Il presente Regolamento Urbanistico recepisce i beni che costituiscono patrimonio storico architettonico e archeologico censiti dal Piano Strutturale. Tale patrimonio è soggetto obbligatoriamente a manutenzione ad opera della proprietà pubblica e privata;

3) Tutela della panoramicità. A tutela dei valori estetico percettivi legati all'ampiezza delle visuali, individuati dal PIT/PPR per l'ambito di paesaggio n. 37 del Monte Amiata (Atlante dei Paesaggi del PIT) dei quali fa parte il territorio comunale di Castell'Azzara, il presente Regolamento Urbanistico obbliga ogni piano, programma o progetto che interessi tanto le aree vincolate quanto l'intero territorio, a considerare detti valori quali fondanti il paesaggio.

4) Aree vincolate degradate Il presente Regolamento urbanistico non contiene aree degradate in quanto non individuate nel PIT/PPR;

5) Tutela della vegetazione di pregio I complessi vegetazionali esistenti sono assoggettati ai seguenti vincoli:

- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena qualora tale vegetazione non pregiudichi il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua; in tali formazioni non sono compresi gli impianti specializzati per l'arboricoltura da legno;
- mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo, filari di alberi, cespugli, canneti ecc., anche al fine di garantire "corridoi ecologici";
- divieto di utilizzo dei diserbanti e del pirodiserbo per il controllo della vegetazione della rete idraulica artificiale (canali di irrigazione, fossati e canali collettori);
- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo, stradali o a carattere monumentale;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- tutto il verde non agricolo, nelle sue varie forme, merita comunque di essere tutelato e rinnovato con specie arboree locali, sia per la evidente funzione estetica, sia per il ruolo che la vegetazione in genere esercita sulla solidità del terreno e la salubrità dell'aria e la depurazione delle acque sotterranee;

6) Tutela degli ecosistemi naturali Secondo quanto individuato dal Piano strutturale vigente e dal presente Regolamento Urbanistico, gli ecosistemi naturali sono:

1. L'ecosistema delle zone umide minori, costituita da bacini di raccolta delle acque caratterizzati da dimensioni modeste e da acqua ferma o debolmente corrente (pozze, acquitrini, piccoli stagni, laghi, antichi lavatoi);
2. L'ecosistema delle eccellenze costituite dai SIR e dal "Paesaggio

Ipogeo";

Al fine della conservazione di tali beni sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

1. opere di conservazione e miglioramento dei valori naturali e paesistici;
2. collegamenti pedonali e ciclabili dotate di equipaggiamento paesaggistico, utilizzando specie proprie di ogni ecosistema;
3. interventi di piantagione e mantenimento di specie di flora autoctona sulle sponde e nelle porzioni d'acqua, compatibilmente con le funzioni proprie di ogni zona umida minore;
4. limitate attività ricreative, centri di cultura ambientale e di osservazione del patrimonio faunistico;

7) Tutela del patrimonio naturalistico faunistico

E' fatto obbligo di mantenere i nidi di Rondine (*Hirundo rustica*) presenti in edifici rurali, fienili, stalle e nelle varie tipologie di annessi agricoli. In caso di interventi edilizi questi dovranno essere eseguiti previa verifica di non presenza della specie. Negli interventi di ristrutturazione edilizia si dovranno predisporre accorgimenti architettonici per favorire la presenza di avifauna e mammiferi come i Chiroteri.

8) Tutela della viabilità storica e vicinale

Ai fini di salvaguardare la viabilità storica, sono prescritti il mantenimento nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, gli aspetti costruttivi e formali sia degli elementi di viabilità che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili.

Il Regolamento Urbanistico al Capo III REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE agli articoli 43- 44- 45-46 47 48 e 49 detta specifiche regole per la conservazione delle risorse essenziali.

Risorsa aria e clima acustico (articolo 43)

Ai fini della protezione dell'aria, tutti gli interventi che producono emissioni inquinanti sono soggetti a valutazione; mentre le trasformazioni degli edifici e la nuova edificazione devono rispettare i dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ovvero presentare apposito piano di risanamento acustico ai sensi del vigente piano comunale di classificazione acustica.

Risorsa acqua (articolo 44)

Al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico, sono individuati interventi obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione delle misure tecniche e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi.

Risorsa suolo e sottosuolo (articolo 45)

Al fine di garantire un corretto uso del suolo e anche del sottosuolo si prevede che gli interventi di modificazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno non debbono

comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, e devono essere eseguiti secondo quanto previsto stabilito dalle presenti Norme in merito a fattibilità idrogeologica, geologica e idraulica. Fanno parte di questa risorsa anche i geositi, le miniere, le aree carsiche e calanchive individuate dal P.S. per le quali si prevedono specifiche azioni di tutela e conservazione.

Geositi e Miniere

Il presente Regolamento Urbanistico contiene l'indicazione dei geositi e delle miniere in ricezione del Catasto Regionale come integrate con uno specifico contributo in sede di partecipazione. Su tali aree indicate al precedente articolo 40 lettera b.2.2) e b.2.3) valgono le prescrizioni generali di conservazione e tutela salvo quanto espressamente previsto all'articolo 76.

Aree Carsiche e Calanchive

Il presente Regolamento Urbanistico contiene l'indicazione (con apposita campitura in Tavola n. 1) delle aree carsiche e calanchive indicate al precedente art. 40 lettere b.2.4) e b.2.5) dove prevede particolari azioni di tutela così come indicato all'interno della normativa di intervento dell'ambito agricolo (Articoli 64 e 65).

Inquinamento elettromagnetico (art. 46)

Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate:

- non è ammessa l'edificazione di manufatti adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore ovvero l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti nelle fasce di rispetto delle linee elettriche in cui l'induzione magnetica è superiore a 3 μ T,
- è considerata ammessa solo dietro dimostrazione della non sussistenza di alternative, l'edificazione dei manufatti, e l'attivazione delle funzioni, di cui al precedente comma, in una ulteriore fascia in cui l'induzione magnetica è superiore a 0,4 μ T
- è fatto obbligo al proponente la trasformazione che si intende localizzare in una fascia di metri 120 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio superiori a 150 KV ovvero in una fascia di metri 80 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio minore o uguale 150 KV, di provvedere alla misura delle fasce di cui ai commi 1 e 2 seguendo la metodologia indicata nel decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8 luglio 2003, recante "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".

Gestione dei rifiuti (art. 47)

Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione nonché nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, e nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere aree da destinare alla

realizzazione, di concerto con il Comune di Centro di Raccolta in considerazione del passaggio della raccolta Porta a Porta già attuato dall'Amministrazione.

Inquinamento luminoso (art. 48)

Per la tutela dall'inquinamento luminoso, tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione dovranno essere eseguiti secondo criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico" in tutti gli interventi a partire dalla ristrutturazione edilizia.

Risparmio energetico (art. 49)

Quanto al risparmio energetico e alla produzione di energia da fonti rinnovabili, con l'art. 49 delle Norme del R.U. si danno regole tese all'aumento delle prestazioni energetiche di ogni edificio o insediamento, e regole specifiche che affrontano la verifica di compatibilità degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili con le fragilità ambientali e paesaggistiche.

V. Gli spazi pubblici

La specificazione delle proposte progettuali, descritta nel Capitolo VII, segue alcuni pochi criteri guida legati agli interventi sulla viabilità, la centralità del verde pubblico e la fattibilità delle proposte, legate spesso a interventi di iniziativa privata.

Per quanto riguarda il Capoluogo è l'ambito denominato "Verde allo stato naturale" V3 a divenire una grande risorsa paesaggistico-ambientale ai margini dell'abitato urbano.

Il progetto della città pubblica prevede in questo nucleo una rivitalizzazione del centro storico, attraverso il Piano di Recupero già adottato dall'amministrazione comunale con deliberazione C.C. n° 25 del 24.09.2012.

L'incremento delle dotazioni di parcheggio a sostegni dei completamenti urbani nei tessuti recenti Cu4 e Cu5 e il potenziamenti di quelli esistenti nella zona PIP.

L'abitato di Selvena presenta già una buona dotazione di spazi e strutture pubbliche. Il progetto di R.U. prevede di incrementare la dotazione di spazi verdi in relazione ai completamenti urbani identificati con i n° 14 e 15 e con il proseguimento di una passeggiata verde attrezzata. La nuova infrastruttura contribuirà al collegamento del centro abitato con l'area riservata all'accoglienza turistica "Ecocampeggio" di nuova previsione.

VI. Il sistema delle relazioni

Affrontare il tema delle relazioni, in un'ottica di sviluppo del sistema delle qualità urbane significa, innanzitutto, riflettere sugli attuali equilibri e modalità d'uso degli spazi pubblici in relazione al sistema infrastrutturale.

Le chiavi di lettura che hanno indirizzato la riflessione, sono:

- consentire una fruizione adeguata e sicura della città da parte degli utenti deboli;
- rispettare i luoghi di qualità esistenti (architetture, visuali, paesaggi), ovvero recuperare le condizioni per una riscoperta e una valorizzazione;

- limitare e/o mitigare gli impatti di particolare negatività, con specifico riferimento a quelli provocati dall'automobile e, in certi casi, dal trasporto pesante, sulle funzioni urbane;
- garantire una buona "leggibilità" della trama urbana e un corretto approccio visivo alle quinte edilizie;
- consentire una circolazione regolare e sicura per gli utenti motorizzati.

L'aspetto progettuale riguarda la riqualificazione dei tratti urbani della rete stradale principale e secondaria all'interno del sistema insediativo, con l'obiettivo principale di mitigare l'interferenza fra il sistema infrastrutturale e i nuclei abitati attraverso una ridefinizione delle sezioni stradali che possano rendere compatibile un uso pedonale e una migliore regolazione dei traffici locali.

6. Metodologie

I. La perequazione e la compensazione

Il Regolamento Urbanistico individua quali strumenti per addivenire alla trasformazione la perequazione e la compensazione (cfr. art. 16 del Regolamento 3R/2007), puntualizzando nel territorio comparti edificatori oggetto degli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, la cui realizzazione è subordinato a Permesso di Costruire convenzionato.

L'utilizzo del comparto pone a carico degli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione la cessione e/o la realizzazione di dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità.

Il sistema della trasformazione mediante l'attuazione del **comparto urbanistico** permette di perseguire gli obiettivi della riqualificazione urbana e territoriale statuiti dal Piano strutturale vigente, e di porre a carico degli interventi la cessione di spazi pubblici, ovvero delle infrastrutture per la viabilità, la sosta, la mobilità lenta, oltre che gli equipaggiamenti vegetazionali e i servizi.

Si intende per comparto urbanistico l'unità minima per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbana consistenti in ristrutturazioni urbanistiche, nuove edificazioni, sostituzioni, delocalizzazioni e rilocalizzazioni, in conformità con il Piano strutturale vigente, per l'applicazione della perequazione, della compensazione e delle premialità. (Sigle Cu, eu, At e Rqu) nelle tavole grafiche e NTA e relative schede di orientamento progettuale)

Si intende per **perequazione** l'attribuzione di diritto edificatorio uniforme a tutte le proprietà dei suoli in analogo stato di fatto e di diritto inclusi all'interno dello stesso comparto, per la realizzazione di una trasformazione urbanistica prevista dal regolamento urbanistico.

Si intende per **compensazione** l'attribuzione di diritti edificatori in sostituzione delle indennità di esproprio o altro indennizzo derivante dall'apposizione di vincoli urbanistici.

Il R.U. prevede pertanto il consolidamento dei centri abitati con limitati ambiti di trasformazione (nuova espansione) attuando al contempo, tramite la compensazione, interventi tesi ad aumentare la dotazione urbana e la qualità della vita a vantaggio dell'intera collettività che avrà a disposizione migliori servizi e infrastrutture e maggiori quantità di spazi pubblici.

L'applicazione di tale metodo consente di limitare, nel quinquennio di validità del RU, le previsioni di opere pubbliche da realizzare in regime di esproprio.

II. la premialità

In coerenza con quanto disposto dalla Disciplina del Piano Strutturale vigente, e dal PTC il Regolamento urbanistico indica nella premialità un meccanismo per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente oggi abbandonato e in corso di degrado al fine di destinarlo a nuove funzioni, comunque compatibili, con le caratteristiche geomorfologiche del territorio e con quelle tipologico formali degli edifici preesistenti.

Si intende per premialità l'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo, ottenuto anche tramite scomputo dal calcolo delle superfici attribuite per ogni comparto, riconosciuto quale premio per il raggiungimento delle specifiche finalità definite dal presente Regolamento urbanistico, e stabilite, nei centri abitati, nel territorio aperto e negli ambiti speciali Es.n.

III. Il “paesaggio ipogeo”

Il regolamento urbanistico, in attuazione delle strategie di Piano Strutturale, nell'ambito dello sviluppo dell'imprenditorialità e qualificazione dell'economia, all'interno della filiera agricola e della produzione integrata, individua nel sostegno del paesaggio ipogeo il volano per lo sviluppo del territorio.

Il “paesaggio ipogeo” si configura come un reticolo integrato composto dal sistema dei Geositi e da quello delle Miniere, già elencati al precedente articolo 40, collegato da percorsi viari tradizionali ed itinerari di osservazione e visita.

Il “percorso ipogeo” già illustrato all'articolo 65 è lo strumento in grado di aumentare le conoscenze di una parte del territorio per lo più inesplorata.

Del paesaggio Ipogeo, oltre ai geositi ed ai siti minerari dismessi, indicati come invariante strutturale all'articolo 40 lettera b.3 e N.T.A. , fanno parte:

- 1) le Cave dismesse elencate dal PAERP, indicate in cartografia apposito simbolo grafico e numerazione di riferimento del PARP e per le quali si prevedono interventi di valorizzazione :
 - a) Monte Nebbiaio (PAERP n. 99);
 - b) Monte Civitella (PAERP n. 100);
 - c) Ficoncelle (PAERP n. 101).
- 2) le risorse estrattive del PAERP che coincidono con la Cava Poggio le Greppe (Codice PAERP 8 A - Codice PRAE 305 B 4 CN 1 - Codice PRAER 305 II 4)
- 4) la cui disciplina di intervento in ottemperanza alla normativa di settore è riportata nell'ambito E2.1.

Per tali beni sono prescritti interventi di conservazione finalizzati al mantenimento e alla valorizzazione all'interno del sistema integrato del “percorso ipogeo”.

Il Regolamento Urbanistico individua di seguito, in ricezione di specifiche indicazioni di piano strutturale, alcuni interventi specifici di valorizzazione dei siti di maggiore rilevanza.

La valorizzazione del paesaggio ipogeo passa attraverso l'applicazione delle regole di uso delle risorse di cui agli articoli da 41 a 45 delle N.T.A. e l'utilizzo delle stesse in un sistema integrato sostenibile.

Il “paesaggio ipogeo” per diventare una risorsa anche economica deve inserirsi all'interno di una filiera turistico ricettiva che insieme alla “carta dei sapori” possa valorizzare tutto il territorio comunale.

All'interno del “percorso ipogeo” e della “rete” che il Regolamento indica alla Tavola 7, in un sistema integrato di percorsi, risorse, nuovi interventi si prevedono i seguenti interventi di Valorizzazione dei siti per i quali sono in corso o sono stati comunque già effettuati i primi interventi di recupero.

Rev. 1 "Recupero ex Miniera del Morone "

Rev. 2 "Recupero Gallerie Miniera del Cornacchino"

Rev. 3 Valorizzazione "Grotta del Sassocolato"

Come disciplinato agli articoli 76 e 77 delle Norme Tecniche di Attuazione

7. Il dimensionamento del Regolamento urbanistico

Le previsioni e il dimensionamento del primo regolamento

I dati dimensionali delle nuove previsioni sono state riportate in due tabelle sinottica, riferite alle due UTOE in cui il P.S. ha suddiviso il territorio comunale, ovvero l'UTOE di Castell'Azzara e quella di Selvena

E' stata adottata la medesima nomenclatura ed attribuzione delle funzioni per agevolare la lettura e il confronto con il dimensionamento massimo ammissibile indicato dal Piano Strutturale.

Nell'UTOE di CASTELL'AZZARA il Regolamento Urbanistico prevede quali strategie di sviluppo un solo intervento di completamento (Cu9), il recupero dei siti produttivi dismessi (interventi Rqu.n) e la riqualificazione delle espansioni urbane, operate dall'ultimo PRG, oltre ai "trascinamenti" riconfermati dal Piano Strutturale per le porzioni di P.R.G. non attuate.

Sono previste due nuove aree di espansione (At1 e At2) e due aree di riqualificazione della crescita produttiva (Rqu1 e Rqu2) che assorbono la maggior parte delle previsioni e consumano una volumetria molto inferiore alle quantità dichiarate compatibili dallo stesso Piano Strutturale.

Il Primo Regolamento Urbanistico, di fatto, "conferma" la fattibilità di 2510 mq di SUL a destinazione abitativa rispetto ai 12230 di SUL residenziale dichiarata compatibile dal Piano Strutturale secondo l'aggiornamento di quadro conoscitivo già in precedenza illustrato.

Nell'UTOE di SELVENA il Regolamento Urbanistico prevede esclusivamente la realizzazione di un modesto intervento di recupero (Re1) e due completamento urbani (Cu10 e Cu11), oltre ai "trascinamenti" operati dal P.S. per le porzioni di P.R.G. non attuate,

Il Primo Regolamento Urbanistico, di fatto, "conferma" la fattibilità di 2066 mq di SUL a destinazione abitativa rispetto ai 3666 di SUL residenziale dichiarata compatibile dal Piano Strutturale secondo l'aggiornamento di quadro conoscitivo già in precedenza illustrato.

Per quanto riguarda i posti letto destinati alle attività turistico-ricettive, alberghi, campeggi, villaggi turistici, il presente Regolamento Urbanistico non ritiene di dare attuazione alla zona denominata F4 dal PRG, quale ambito derivato dal trascinamento, di cui alle allegate Tabelle di aggiornamento del quadro conoscitivo del presente lavoro. Dette previsioni pari a 400 posti letto sono rinviate a successivo Regolamento anche con possibilità di diversa localizzazione.

Per il dimensionamento delle nuove previsioni a destinazione turistico-ricettiva, sono stati, quindi, utilizzati i posti letto già disponibili nelle quantità previste dal Piano Strutturale.

I posti letto assegnati per il recupero edilizio (40pl) sono stati interamente utilizzati per l'intervento F1.3 Miniera del Morone , come indicato dal Piano Strutturale.

In **Appendice "B"** si riportano le tabelle del dimensionamento.

I. Coerenza e validità del dimensionamento

CASTELL'AZZARA

Il Regolamento Urbanistico, in accoglimento delle disposizioni del P.S., prevede mq. 2510 di SUL residenziale, derivanti dalle schede di trascinamento che riguardano previsioni di vecchi strumenti (PRG) non attuate e ritenute compatibili, per un aumento complessivo di 72 nuovi abitanti (SUL 2.510 mq/35mq/ab),

Tali previsioni nelle At (Aree di Trasformazione) contengono nella disciplina, in caso di mancata attuazione nel quinquennio, l'indicazione di stralcio ove non diversamente indicato.

Da evidenziare come il Piano Strutturale abbia valutato compatibili ulteriori SUL di mq. 9.720 residenziale e come il Regolamento Urbanistico, nel rilevare problematiche geologiche, di accessibilità e/o di presenza di siti di rilevante pregio ambientale (SIR – Monte Penna, Bosco della Fonte e Monte Civitella) ne abbia rinviato la previsione a successivi e più approfonditi studi.

In aggiunta, il primo Regolamento Urbanistico, ha preso atto delle disposizioni strategiche di Piano Strutturale in relazione al recupero e valorizzazione dei siti degli ex Mattatoi per complessivi mq. 3500 di SUL con inurbamento di 100 nuovi abitanti (SUL 3500 mq/35mq/ab)

Infine, per quanto riguarda la destinazione abitativa, sono previsti 960 mq di SUL per nuovi lotti con inurbamento di 28 nuovi abitanti (SUL 960 mq/35mq/ab)

SELVENA

Il tessuto abitativo di Selvena, in accoglimento delle indicazioni del Piano Strutturale ed in ricezione dei "trascinamenti" delle previgenti destinazioni di PRG operate dal Piano Strutturale stesso, è oggetto di piccoli interventi di completamento urbano al fine di riqualificare e compattare il tessuto insediativo.

I nuclei storici originari (Belvedere, Borghetto, Mulini) sono stati oggetto di specifica attenzione con l'indicazione del tessuto S1.

Il centro abitato comprende nuove previsioni a destinazione abitativa per complessivi mq. 3410 di SUL con un incremento di 98 abitanti (SUL 3410mq/35mq/ab), di cui mq. 2.570 di SUL deriva dai trascinamenti di PRG riconfermati, mq. 470 assegnati agli interventi di recupero edilizio e mq 370 per le nuove previsioni.

In conclusione il primo Regolamento Urbanistico, per le proprie strategie di sviluppo del sistema insediativo, relativamente alla funzione residenziale, attinge al dimensionamento dato dal Piano Strutturale nel seguente modo:

- **nuove previsioni nella misura del 29,55%** SUL 1.330mq / SUL 4.500 mq % = 29,55 % dove
SUL di nuova previsione mq. 1.330 (= 960 mq SUL Castell'Azzara + 370 mq SUL Selvena)
Sul complessiva disponibile 4.500 mq (= 4.000 mq SUL Castell'Azzara + 500 mq SUL Selvena)
- **recupero nella misura del 64,03%** SUL 3.970mq / SUL 6.200 mq % = 64,43 % dove
SUL di ricupero mq. 3.970 (= 3.500 mq SUL Castell'Azzara + 470 mq SUL Selvena)
Sul complessiva disponibile 6.200 mq (= 3.500 mq SUL Castell'Azzara + 2.700 mq SUL Selvena)

Il dimensionamento della funzione residenziale per cambi di destinazione d'uso è stato previsto per mq. 1100 nell'UTOE di Selvena e per mq. 1800 nell'UTOE di Castell'Azzara e assoggettato a monitoraggio di cui all'Articolo 20 delle N.T.A., alle quali si rimanda.

Nel territorio prevalentemente non urbanizzato la proposta di RU, coerente con quella di PS, propone di **consolidare i nuclei rurali esistenti anche con cambi di destinazione d'uso** al fine del mantenimento del presidio umano ed ambientale; mette in atto politiche di tutela della parte statutaria del PS e delle invarianti strutturali con azioni tese al riordino delle funzioni; individua una rete ecologica e dispone azioni di mantenimento e tutela delle risorse, dando anche opportunità di nuove funzioni per il mantenimento della popolazione all'interno di un territorio ad elevato rischio di abbandono (T.E.R.A.), come definito dal PTC;

Le azioni strategiche nel settore turistico sono tese al consolidamento di strutture esistenti ed alla valorizzazione delle produzioni ed emergenze locali con la formazione del **"percorso ipogeo"** teso alla valorizzazione complessiva delle risorse.

Per la parte non urbanizzata sono previste **azioni di monitoraggio** sull'attuazione degli interventi, data la loro complessità, e la suddivisione del carico antropico sulle UTOE, finalizzata anche ad ulteriori azioni di calibratura.

Il dimensionamento e le previsioni del Regolamento Urbanistico **sono coerenti** con le disposizioni dettate dal Piano Strutturale e sono state oggetto di V.A.S. che non ha rilevato particolari problematiche nelle specifiche relazioni a cui si rimanda.

Lo stesso Studio di Incidenza redatto dal naturalista-biologo, in concerto con il gruppo di progettazione, non ha rilevato particolari problematiche.

II. Gli standard urbanistici

In coerenza con quanto disposto dall'articolo 3 della D.P.G.R. n° 2R/2007 gli standard urbanistici previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), sono individuati quali livelli minimi inderogabili per garantire la qualità del patrimonio rispetto agli abitanti insediati.

Dall'analisi effettuata il Comune di Castell'Azzara la presenta una superficie territoriale complessiva destinata a standard maggiore dei mq. 18 per abitante previsti dal DM 1444/68. Appare evidente che il dato è strettamente correlato con il costante calo demografico a partire dall'immediato dopoguerra.

Di fatto esistono le dotazioni urbane e territoriali, gli spazi pubblici, il verde pubblico ed i parcheggi (con esclusione del Centro Storico già oggetto di Piano di Recupero) e le abitazioni per un numero di abitanti ben superiore all'attuale.

Come si può notare dalla successiva tabella infatti, a fronte dei 18 mq/abitante previsti dal DM 1444/68, risulta presente una dotazione pro capite di 43 mq/abitante residente, con un ottimo rapporto pro capite relativo alle attrezzature di interesse comune (6,95 contro 2 mq/ab.), del verde pubblico attrezzato (28,5 contro 9 mq/ab.) e dei parcheggi pubblici (6,5 contro 2,5 mq/ab.).

Il dato relativo alle attrezzature scolastiche non comprende l'impiantistica sportiva polivalente che viene censita in zona F in quanto non in gestione diretta dalla scuola ma che è comunque utilizzata per le diverse attività – Il dato sull'edilizia scolastica risulta essere di 1,40 mq/ab per gli spazi in gestione diretta dell'istituto comprensivo.

L'area potrebbe arrivare a raggiungere la superficie a standard se vi sommassimo pro quota gli spazi degli impianti polivalenti utilizzati.

Di seguito nella Tabella si riportano i dati riepilogativi della dotazione di spazi pubblici. Dalla lettura della tabella è possibile comparare i dati sia allo stato attuale (dati censimento ISTAT 2011) sia di progetto alla prima verifica sull'attuazione del Regolamento Urbanistico (5 anni).

Nella tabella sono indicate le seguenti aree con riferimento al predetto D.M. 1444/68: lettera a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo lettera b) aree per attrezzature di interesse comune : religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre lettera c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport lettera d) aree per parcheggi Il dato riferito agli abitanti è inserito con riferimento allo stato attuale, ai residenti n. 1625 , come risultante dal censimento ISTAT 2011, mentre per i dati di progetto, agli abitanti insediabili nel sistema insediativo con il RU risultano pari a 298.

La quota di spazi pubblici ad abitante passa dagli attuali mq/ab 43,42 a mq/ab 40,17 con una previsione di nuovi spazi pubblici per abitante insediato pari a mq/ab 22,43 da attuare per la maggior parte attraverso forme di perequazione.

Il dato complessivo fa riferimento alla somma dei precedenti.

Il primo Regolamento Urbanistico disaggrega le quattro macro categorie individuate dal Decreto nelle seguenti sottoclassi di dotazioni pubbliche urbane, denominate, siglate e disciplinate così come di seguito indicato:

Let. a) Istruzione

G4 - Attrezzature scolastiche dell'obbligo

Let. b) Attrezzature generali di interesse comune

G1 - attrezzature e spazi per servizi di interesse comune

G2 - Attrezzature e spazi per i culti religiosi

G3 - attrezzature e spazi per servizi sanitari e assistenziali di interesse locale

Let. c) parchi pubblici per il gioco e lo sport

V1 - Verde pubblico attrezzato

V2 - Piazze alberate ed aree attrezzate per il passeggio

Si tratta di aree adibite a verde pubblico attrezzate

V3 - Verde allo stato naturale

Si tratta di aree verdi marginali e agricole residuali presenti ai margini del centro abitato caratterizzate da naturalità che assolvono a funzione di filtro rispetto all'edificato urbano e tra ambiti a diversa specializzazione funzionale.

Let. d) aree per parcheggi

P Parcheggio pubblico

Il primo R.U. non individua alcuna nuova struttura per istruzione, pertanto il dato riferito alla lett. a) è esclusivamente alla dotazione di attrezzature scolastiche dell'obbligo "G4" esistenti.

Lo stesso vale per le attrezzature di interesse comune in genere che non risultano in previsione neppure nel dimensionamento del P.S. se non per posti letto nelle R.S.A.

Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (lett.c del D.L.1444/68) ed individuati dal R.U. come V1, V2 risultano già oggi in esubero rispetto alla dotazione pro capite teorica.

A questa abbondante dotazione si aggiungono le aree a verde previste quali opere pubbliche di progetto oppure a carico degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica (cessione e/realizzazione) in applicazione dei principi della perequazione e della compensazione.

In merito agli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale (corrispondenti alle zone omogenee F), risultano esistenti gli impianti sportivi F2.1 e F2.2, per i quali si prevedono interventi di recupero e valorizzazione, il parco archeologico F1.1 e le attrezzature cimiteriali F4.

Sono in previsione il parco pubblico urbano F5 di collegamento con la Riserva Provinciale del Monte Penna e il parco della Villa Sforzesca - Ambito F1.2 (il restauro della villa è stato già effettuato).
Da consolidare il recupero del sito minerario del Cornacchino, di quello del Morone (F1.2) e della Grotta del Sassocolato (Interventi Rev.n) all'interno del "percorso ipogeo".

Ottobre 2013

Il Progettista
Arch. Lucia Bracci

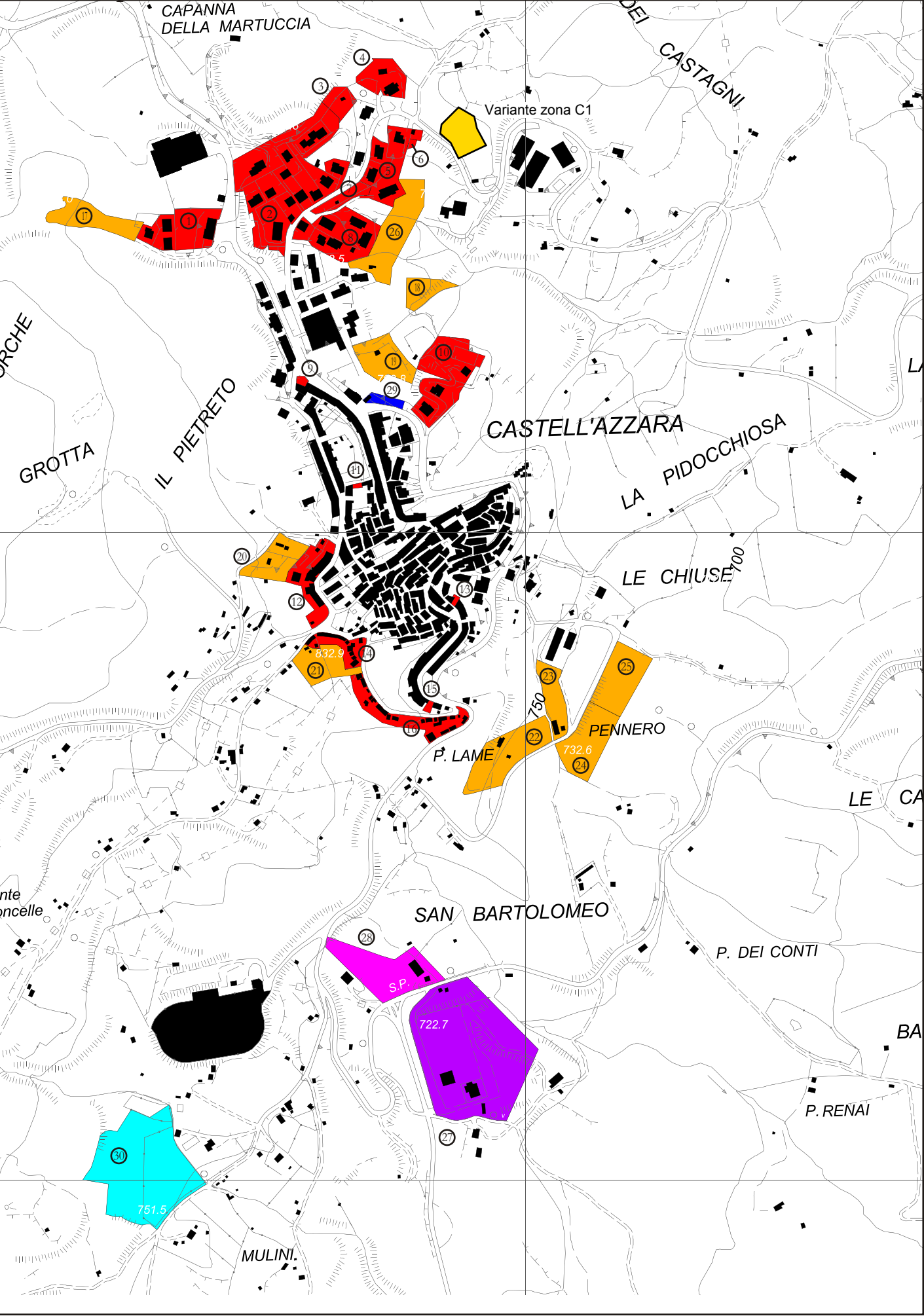
APPENDICE A

Tavole Residui di Piano Regolatore

- 1) *Tavola 3 – Castell’Azzara*
- 2) *Tavola 3.1 - Selvena*
- 3) *Tavola 3.2 – Querciolaia*
- 4) *Tavola 3.3 – La Sforzesca*

TAV. R-3 Residui di piano -CASTELL’AZZARA Centro-

Indicazione aree con volumetria residua
suddivisa per destinazioni d’uso

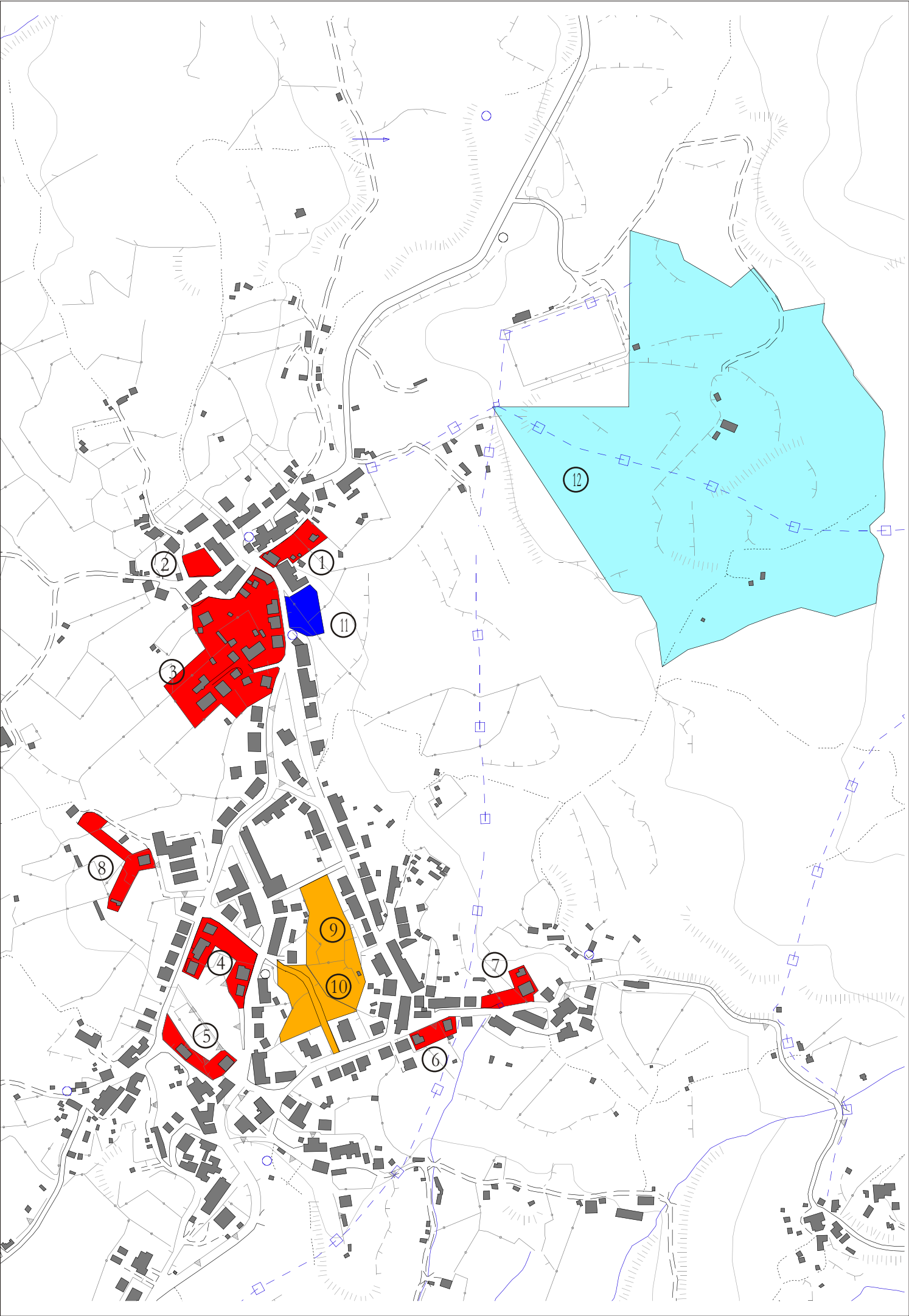


LEGENDA

- Residenziale Zona B
- Residenziale Zona C
- Attività produttive Zona PIP
- Attività produttive Zona D
- Attività produttive Zona F
- Attività ricettive Zona F

ID	LOCALITA'	RESIDUO		ZONIZZAZIONE
		(mc)	(mq)	
1	Castell’Azzara	3000		Residenziale Zona B
2	Castell’Azzara	1000		Residenziale Zona B
3	Castell’Azzara	2000		Residenziale Zona B
4	Castell’Azzara	1000		Residenziale Zona B
5	Castell’Azzara	500		Residenziale Zona B
6	Castell’Azzara	300		Residenziale Zona B
7	Castell’Azzara	1200		Residenziale Zona B
8	Castell’Azzara	400		Residenziale Zona B
9	Castell’Azzara	200		Residenziale Zona B
10	Castell’Azzara	3000		Residenziale Zona B
11	Castell’Azzara	200		Residenziale Zona B
12	Castell’Azzara	1000		Residenziale Zona B
13	Castell’Azzara	150		Residenziale Zona B
14	Castell’Azzara	800		Residenziale Zona B
15	Castell’Azzara	200		Residenziale Zona B
16	Castell’Azzara	1500		Residenziale Zona B
17	Castell’Azzara	1200		Residenziale Zona C
18	Castell’Azzara	600		Residenziale Zona C
19	Castell’Azzara	2000		Residenziale Zona C
20	Castell’Azzara	1200		Residenziale Zona C
21	Castell’Azzara	900		Residenziale Zona C
22	Castell’Azzara	2000		Residenziale Zona C
23	Castell’Azzara	700		Residenziale Zona C
24	Castell’Azzara	1800		Residenziale Zona C
25	Castell’Azzara	5000		Residenziale Zona C
26	Castell’Azzara	2800		Residenziale Zona C
27	Castell’Azzara		7350	Attività produttive Zona PIP
28	Castell’Azzara		1050	Attività produttive Zona D
29	Castell’Azzara		300	Attività produttive Zona F12
30	Castell’Azzara		15360	Attività ricettive Zona F2
RESIDUO TOTALE		34650	24060	

Aggiungere Variante zona C1



TAV. R-3.1 Residui di piano

CASTELL'AZZARA -SELVENA-

Indicazione aree con volumetria residua
suddivisa per destinazioni d'uso

LEGENDA

- Residenziale Zona B
- Residenziale Zona C
- Attività ricettive Zona F1
- Attività ricettive Zona F4

ID	LOCALITA'	RESIDUO		ZONIZZAZIONE
		(mc)	(mq)	
1	Selvena	600		Residenziale Zona B
2	Selvena	600		Residenziale Zona B
3	Selvena	500		Residenziale Zona B
4	Selvena	400		Residenziale Zona B
5	Selvena	600		Residenziale Zona B
6	Selvena	500		Residenziale Zona B
7	Selvena	200		Residenziale Zona B
8	Selvena	200		Residenziale Zona B
9	Selvena	2000		Residenziale Zona C
10	Selvena	1800		Residenziale Zona C
11	Selvena	800		Attività ricettive Zona F1
12	Fonte Mazzola	5600		Attività ricettive Zona F4 (campeggi)
RESIDUO TOTALE		13800		

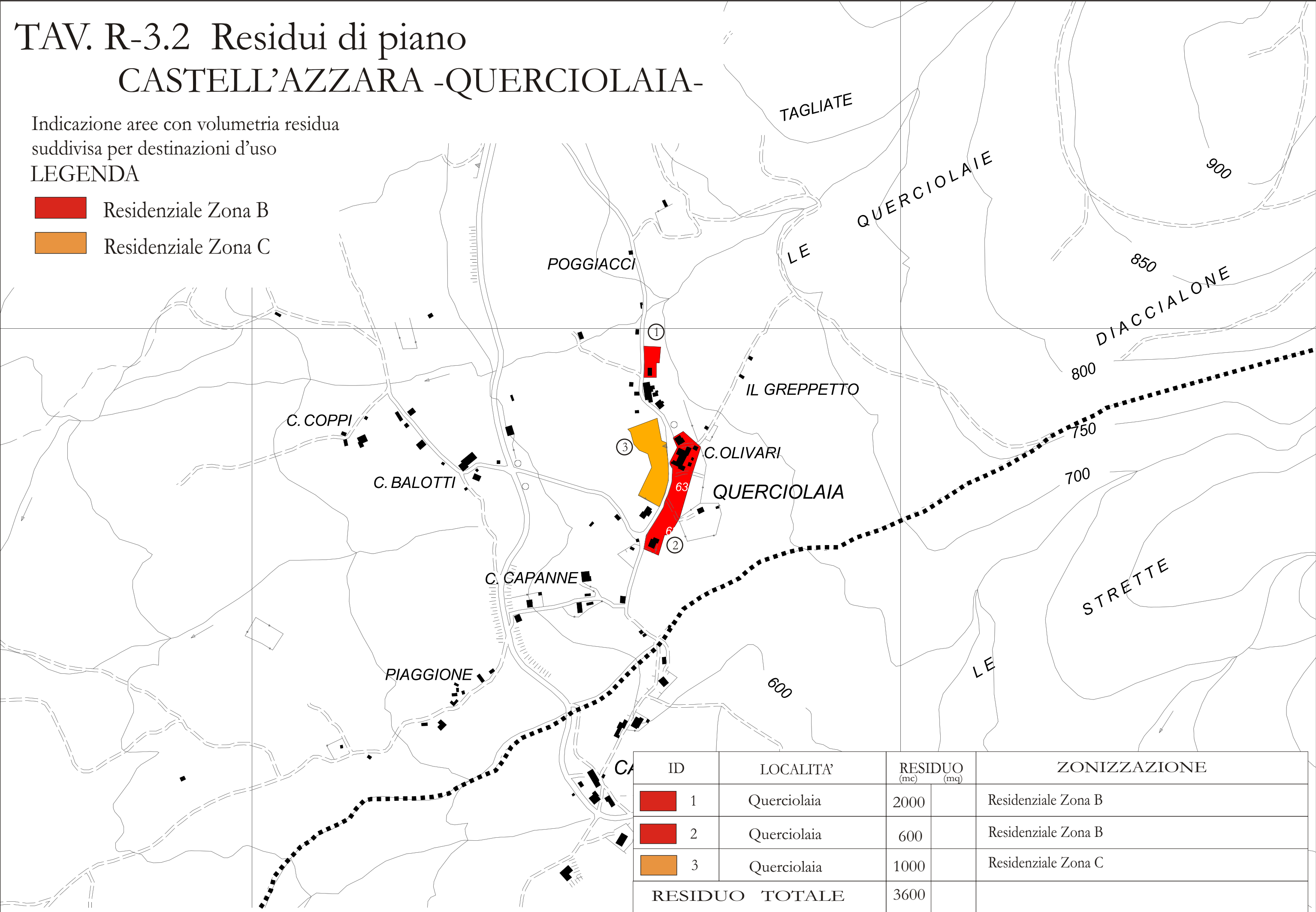
TAV. R-3.2 Residui di piano

CASTELL'AZZARA -QUERCIOLAIA-

Indicazione aree con volumetria residua
suddivisa per destinazioni d'uso

LEGENDA

- Residenziale Zona B
- Residenziale Zona C



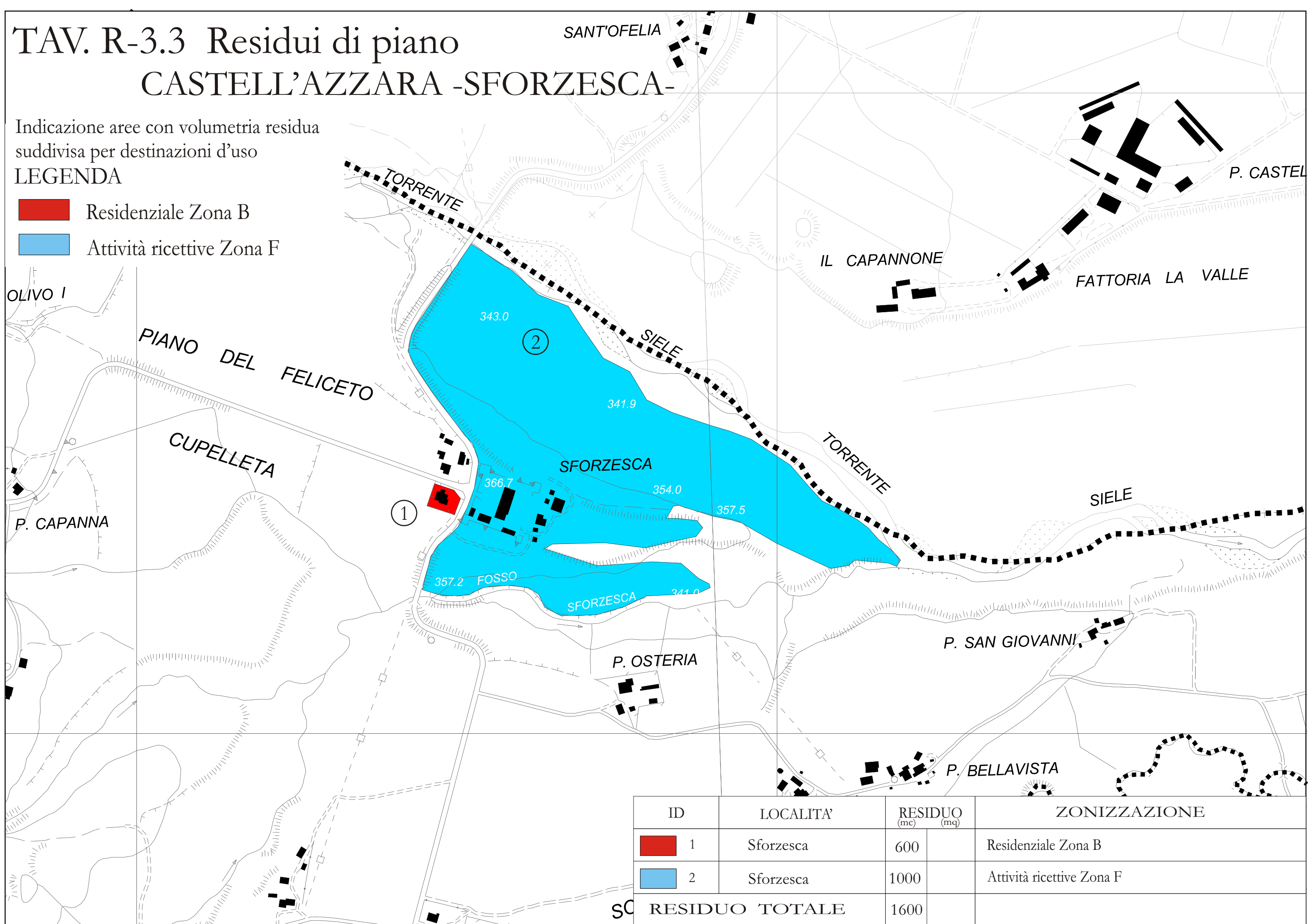
TAV. R-3.3 Residui di piano
CASTELL'AZZARA -SFORZESCA-

Indicazione aree con volumetria residua
suddivisa per destinazioni d'uso

LEGENDA

 Residenziale Zona B

 Attività ricettive Zona F



ID	LOCALITA'	RESIDUO (mc) (mq)		ZONIZZAZIONE
 1	Sforzesca	600		Residenziale Zona B
 2	Sforzesca	1000		Attività ricettive Zona F
RESIDUO TOTALE		1600		

APPENDICE B

Tabelle del Dimensionamento

- 1) *Tabella Dimensionamento Utoe di Castell'Azzara*
- 2) *Tabella Dimensionamento Utoe di Selvena*
- 3) *Tabella Dimensionamento Intero territorio*

UTOE di CASTELL’AZZARA						
	Dimensionamento PIANO STRUTTURALE SUL/PL		Dimensionamento REGOLAMENTO URBANISTICO SUL/PL		Disponibilità Residua SUL/PL	
Residenziale	<i>Riconfermate 6547</i> (Agg. Q.C. 5683)	12230 SUL	<i>Riconfermate</i>	2510 SUL (Cu1,Cu2, Cu3,Cu4,Cu5,Cu6,Cu7, Cu8,At1, At2, D4.1)	<i>Riconfermate</i>	9720 SUL
	<i>Previste da recupero</i>	3500 SUL	<i>Previste da recupero</i>	3500 SUL (Rqu1, Rqu2)	<i>Previste da recupero</i>	0 SUL
	Nuove Previsioni	4000 SUL	Nuove Previsioni	960 SUL (Cu9,Cu11,D2,D3.2) + 1800 SUL (Art. 20) monitoraggio	Nuove Previsioni	1240 SUL
Residenza Per cambio destinazione d’uso	Il P.S. prevede possibilità di cambi di destinazione di uso ma non da indicazioni specifiche.		Previsione soggetta a monitoraggio. Attinge alle nuove previsioni	1800 SUL (Art. 20) monitoraggio - (vedi sopra)		
TURISTICO (posti letto) Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici	<i>Riconfermate</i>	317 pl	<i>Riconfermate</i>	290 pl (D3.2, D4.1, F1.1, Es1, Es3)	<i>Riconfermate</i>	27 pl
	<i>Previste da recupero</i>	0 pl	<i>Previste da recupero</i>	0 pl	<i>Previste da recupero</i>	0 pl
	Nuove Previsioni	63 pl	Nuove Previsioni	40 pl (Art. 20) monitoraggio	Nuove Previsioni	23 pl
Strutture ricettive extra - alberghiere						
Agriturismo						
Attività integrative filiera agricola	<i>Previste da recupero</i>	500 SUL	<i>Previste da recupero</i>	400 SUL (E2) monitoraggio	<i>Previste da recupero</i>	100 SUL
	Nuove Previsioni	800 SUL	Nuove Previsioni	600 SUL (Es.1,Es.3) 200 (E2) monitoraggio	Nuove Previsioni	0 SUL
Attività agricola di filiera						
Commerciale	<i>Previste da recupero</i>	600 SUL	<i>Previste da recupero</i>	400 SUL (Art. 20) monitoraggio	<i>Previste da recupero</i>	200 SUL
	Nuove Previsioni	400 SUL	Nuove Previsioni	400 (Rqu2)	Nuove Previsioni	0 SUL
Produttivo (Artigianale)	<i>Riconfermate</i>	3650 SUL	<i>Riconfermate</i>	3650 SUL	<i>Riconfermate</i>	0 SUL
	<i>Previste da recupero</i>	600 SUL	<i>Previste da recupero</i>	300 SUL (Art. 20) monitoraggio	<i>Previste da recupero</i>	300 SUL
	Nuove Previsioni	2000 SUL	Nuove Previsioni	2000 SUL (D2) monitoraggio	Nuove Previsioni	0 SUL
Serv. ed attr. Pubbliche						
Servizi di interesse pubblico	<i>Previste da recupero</i>	RSA 20 pl	<i>Previste da recupero</i>	0 pl	<i>Previste da recupero</i>	RSA 20 pl
	Nuove Previsioni	RSA 40 pl	Nuove Previsioni	0 pl	Nuove Previsioni	RSA 40 pl
Attrezzature sportive di interesse pubblico	<i>Previste da recupero</i>	200 SUL	<i>Previste da recupero</i>	200 SUL (F2.1)	<i>Previste da recupero</i>	0 SUL
	Nuove Previsioni	100 SUL	Nuove Previsioni	100 SUL (F2.2)	Nuove Previsioni	0 SUL

UTOE di SELVENA						
	Dimensionamento PIANO STRUTTURALE SUL/PL		Dimensionamento REGOLAMENTO URBANISTICO SUL/PL		Disponibilità Residua SUL/PL	
Residenziale	Riconfermate 1600 (Agg. Q.C. 2066)	3666 SUL	Riconfermate	2570 SUL (Cu12,Cu14, Cu15,Cu16,Cu17,Cu18, Cu19,Cu20,Cu21)	Riconfermate	1096 SUL
	Previste da recupero	2700 SUL	Previste da recupero	470 SUL (Re1- F1.3, D3.1) + 1100 SUL (Art. 20) monitoraggio + 110 REV1	Previste da recupero	1020 SUL
	Nuove Previsioni	500 SUL	Nuove Previsioni	370 SUL (Cu10,Cu11,D4.2)	Nuove Previsioni	130 SUL
Residenza Per cambio destinazione d'uso	Il P.S. prevede possibilità di cambi di destinazione di uso ma non da indicazioni specifiche.		Previsione solo da recupero soggetta a monitoraggio. Attinge al Recupero	1100 SUL (Art. 20) monitoraggio (vedi sopra)		
TURISTICO (posti letto) Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici	Riconfermate	400 pl	Riconfermate	0 pl	Riconfermate	400 pl
	Previste da recupero	40 pl	Previste da recupero	40pl (F1.3)	Previste da recupero	0 pl
	Nuove Previsioni	240 pl	Nuove Previsioni	200 pl (D3.1 D4.2,Es.2,Es.4) 40 pl. (Art. 20)	Nuove Previsioni	0 pl
Strutture ricettive extra - alberghiere						
Agriturismo						
Attività integrative filiera agricola	Previste da recupero	500 SUL	Previste da recupero	400 SUL (E1) monitoraggio	Previste da recupero	100 SUL (E1)
	Nuove Previsioni	400 SUL	Nuove Previsioni	200 SUL (E1) monitoraggio	Nuove Previsioni	200 SUL (E1) monitoraggio
Attività agricola di filiera						
Commerciale	Previste da recupero	600 SUL	Previste da recupero	400 SUL (Art. 20) monitoraggio	Previste da recupero	200 SUL
	Nuove Previsioni	400 SUL	Nuove Previsioni	0	Nuove Previsioni	400 SUL
Produttivo (Artigianale)	Riconfermate	0 SUL	Riconfermate	0 SUL	Riconfermate	0 SUL
	Previste da recupero	100 SUL	Previste da recupero	100 SUL (- Art. 20) monitoraggio	Previste da recupero	0 SUL
	Nuove Previsioni	600 SUL	Nuove Previsioni	100 SUL (D1 - Selvena) monitoraggio	Nuove Previsioni	500 SUL
Serv. ed attr. Pubbliche						
Servizi di interesse pubblico	Previste da recupero	RSA 30 pl	Previste da recupero	30 pl	Previste da recupero	0 pl
	Nuove Previsioni	RSA 50 pl	Nuove Previsioni	0 pl	Nuove Previsioni	50 pl
Attrezzature sportive di interesse pubblico	Previste da recupero	0 SUL	Previste da recupero	0 SUL	Previste da recupero	0 SUL
	Nuove Previsioni	mq. 800 SUL	Nuove Previsioni	400 SUL	Nuove Previsioni	400 SUL

Intero Territorio Comunale						
	Dimensionamento PIANO STRUTTURALE SUL/PL		Dimensionamento REGOLAMENTO URBANISTICO SUL/PL		Disponibilità Residua SUL/PL	
Residenziale	Riconfermate 8147 (Agg. Q.C. 7749)	15896SUL	Riconfermate	5080 SUL	Riconfermate	10816 SUL
	Previste da recupero	6200 SUL	Previste da recupero	5070 SUL	Previste da recupero	1130 SUL
	Nuove Previsioni	4500 SUL	Nuove Previsioni	3130 SUL	Nuove Previsioni	1370 SUL
Residenza Per cambio destinazione d’uso	Il P.S. prevede possibilità di cambi di destinazione di uso ma non da indicazioni specifiche.		Previsione soggetta a monitoraggio. Attinge alle Nuove Previsioni	1800 SUL monitoraggio - (quantità compresa nelle Nuove Previsioni del rigo precedente)		
TURISTICO (posti letto) Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici	Riconfermate	717 pl	Riconfermate	290 pl	Riconfermate	427 pl
	Previste da recupero	40 pl	Previste da recupero	40 pl	Previste da recupero	0 pl
	Nuove Previsioni	303 pl	Nuove Previsioni	280 pl	Nuove Previsioni	23 pl
Strutture ricettive extra - alberghiere						
Agriturismo						
Attività integrative filiera agricola	Previste da recupero	1000 SUL	Previste da recupero	800 SUL	Previste da recupero	200 SUL
	Nuove Previsioni	1200 SUL	Nuove Previsioni	1000 SUL	Nuove Previsioni	200 SUL
Attività agricola di filiera						
Commerciale	Previste da recupero	1200 SUL	Previste da recupero	800 SUL	Previste da recupero	400 SUL
	Nuove Previsioni	800 SUL	Nuove Previsioni	400 SUL	Nuove Previsioni	400 SUL
Produttivo (Artigianale)	Riconfermate	3650 SUL	Riconfermate	3650 SUL	Riconfermate	0 SUL
	Previste da recupero	700 SUL	Previste da recupero	400 SUL	Previste da recupero	300 SUL
	Nuove Previsioni	2600 SUL	Nuove Previsioni	2100 SUL	Nuove Previsioni	500 SUL
Serv. ed attr. Pubbliche						
Servizi di interesse pubblico	Previste da recupero	RSA 50 pl	Previste da recupero	RSA 30 pl	Previste da recupero	RSA 20 pl
	Nuove Previsioni	RSA 90 pl	Nuove Previsioni	0 pl	Nuove Previsioni	RSA 90 pl
Attrezzature sportive di interesse pubblico	Previste da recupero	0 SUL	Previste da recupero	0 SUL	Previste da recupero	0 SUL
	Nuove Previsioni	900 SUL	Nuove Previsioni	500 SUL	Nuove Previsioni	400 SUL