

COMUNE DI PALAZZUOLO SUL SENIO

PROVINCIA DI FIRENZE

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO STRUTTURALE (P.S.)

L.R. 16.1.1995 n.5 art.24

ELABORATO

B5

* MODIFICATO
INTEGR.3.2003

STATUTO DEI LUOGHI

SCHEDE U.T.O.E.

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

ARCH. ANTONIO MARCON

ARCH. PAOLO VICENTINI

FIRENZE— VIA G.CARDUCCI, 20 tel.055 2480813 fax 055 2347698 e-mail INFO@MARCONARCHITETTI.COM

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.) - SCHEDE

SISTEMA TERRITORIALE

U.T.O.E

1 - Fondovalle Senio:

1 -	CAPOLUOGO CENTRO STORICO	pag. 2
2 -	" ZONE ESPANSIONE OVEST	pag. 6
3 -	" QUADALTO	pag. 10
4 -	" ZONA ESPANSIONE E SERVIZI NORD	pag. 13
5 -	" ZONA PRODUTTIVA E SERVIZI NORD	pag. 17
6 -	" VISANO	pag. 20

2 - Basso montano:

7 -	PRESIA	pag. 23
8 -	CALCINAIA	pag. 27
9 -	MISILEO	pag. 30
10 -	CASSETTA DI TIARA	pag. 34
11-	CANCELLI	pag. 37
12-	CAMPO SCUOLA PIEDIMONTE	pag. 41

UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (U.T.O.E.)

n. 1

CAPOLUOGO CENTRO STORICO

SISTEMA TERRITORIALE: L' U.T.O.E. è inserita nel Sistema territoriale I "Fondovalle Senio", nel sottosistema A del "Territorio edificato del capoluogo"

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO URBANISTICO: l'U.T.O.E. comprende il centro storico propriamente inteso del Capoluogo. E' articolato nei due nuclei sulle due rive del Senio: la porzione a nord dimensionalmente più contenuta ma con un tessuto più compatto (indice territoriale 1,8 mc/mq, 114 residenti fissi) e quella a sud che comprende anche spazi pubblici e privati più ampi e indici di densità fondiaria più ridotti (indice territoriale 0,9 mc/mq, 151 residenti fissi). L'area è evidentemente caratterizzata dalla funzione residenziale integrata dai diversi servizi pubblici e privati, commercio e pubblici esercizi, artigianato di servizio. La perimetrazione comprende anche edifici e aree di realizzazione più recente e all'interno dell'U.T.O.E. sono state perimetrate anche le aree scoperte di diretta pertinenza e sulle quali si potranno sviluppare limitati interventi edilizi ed infrastrutturali connessi con il Centro storico propriamente detto. Tutta l'area è compresa in una fascia altimetrica tra i 420 e i 450 m s.l.m..

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Geolitologia: Alluvioni terrazzate. Le parti più marginali ricadono sul substrato litoide costituito da Marnoso Arenacea sia in facies arenacea che marnosa

Geomorfologia: L'area è quasi totalmente pianeggiante: sono assenti forme e processi morfologici degni di menzione. Instabilità potenziale dei versanti: classe 4 (aree esenti da pericolosità per frana)

Idrogeologia I terreni costituenti il substrato rientrano nelle unità permeabili per porosità. Le risorse idriche potabili presenti nell'area sono individuate nelle Tav.C7 a-b ed elencate nell'apposito Repertorio - Appendice 3 della Relazione di fattibilità geologica C1 e sono soggette alle prescrizioni di cui all'art.12 delle Norme di attuazione del P.S. (B1).

Rischio idraulico: Le fasce immediatamente adiacenti al Senio rientrano nell'ambito A1, gran parte dell'UTOE rientra in ambito B. Non si hanno notizie storiche di inondazioni.

Rischio di inquinamento delle acque sotterranee: La maggior parte dell'UTOE, pianeggiante presenta vulnerabilità alta (classe 3a) Le parti collinari, marginali, presentano vulnerabilità bassa (classe 1a) e media (classe 2a)

Pericolosità: Aree ricadenti in ambito A1: classe 4 (pericolosità elevata)

Aree ricadenti in ambito B: classe 3b (pericolosità medio-alta)

Aree marginali collinari: classe 3a (pericolosità medio-bassa)

Grado di fattibilità: Aree a pericolosità geologica elevata: classe 4 (fattibilità limitata) Aree a pericolosità geologica medio-bassa e medio-alta: classe 3 (fattibilità condizionata).

Prescrizioni: Aree in classe 4: Trattandosi di aree ricadenti in ambito A1, valgono le prescrizioni ed i vincoli di cui all'art.3 - punto 1 della ex-DCR 230/94.

Aree in classe 3: Per ogni intervento diretto dovrà essere prodotta idonea relazione geologica che consenta, in dettaglio, la parametrizzazione geotecnica e quant'altro necessario per precisare i termini del problema.

Per gli interventi ricadenti in ambito A2 sarà necessario provvedere a quanto previsto dalla normativa (ex-DCR 230/94) per quanto riguarda la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico da esondazione.

VINCOLI : L.n.64/1974 Sismico

PREVISIONI DEL P.T.C.P. di Firenze: gran parte della porzione sud e parte della nord è inserita in "Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" (N.A.art. 3) che costituisce Invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art.5 della L.R.n.5/1995 e che viene confermata dal presente Piano Strutturale.

Sul margine sud est dell'area, il perimetro dell'Invariante "Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio" previsto dal P.T.C.P., è stato deviato di alcuni metri sul perimetro dell'U.T.O.E..

Nell'area sono indicati Repertori per Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale per 29 riferimenti, un solo sito di interesse archeologico di tipo areale, nessun biotipo e geotipo di potenziale interesse.

Nell'area è compreso un tratto della S.P. n.306 per il quale il P.T.C.P. prevede interventi di potenziamento.

NOTE STORICHE: L'area conserva in parte la struttura dell'impianto medioevale, con le emergenze storiche del Palazzo dei Capitani (fine XIV° secolo) e più marcate connotazioni riferibili ai secoli seguenti in particolare dal '600 all'800 oltre alle più recenti modificazioni della fine del secolo scorso. (cfr.: Impostazione metodologica e quadro conoscitivo: Note storiche)

OBIETTIVI: le caratteristiche dell'area richiedono evidentemente un particolare atteggiamento di protezione e valorizzazione di tutti i caratteri presenti di significatività storica, architettonica, tipologica e ambientale. Come già nel precedente strumento urbanistico l'assetto edilizio sarà oggetto di prescrizioni puntuali e graduate nei livelli di tutela in base alle diverse tipologie di immobili. Viste anche le diverse tipologie edilizie e di urbanizzazione, il Regolamento Urbanistico potrà anche prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione limitatamente a

porzioni marginali del settore sud. Per la posizione di "crocevia" obbligato di tutti gli assi viari più importanti che transitano nel capoluogo ma in generale nel territorio comunale, nell'area si dovrà anche considerare le necessità e compatibilità di sistemazione viabilistica e di parcheggio al servizio dell'intero abitato del Capoluogo, che non potranno essere affrontate senza agire anche in questa area.

PREVISIONI: nel seguito sono indicati i dati dell'urbanizzazione attuale e quelli del carico insediativo massimo ritenuto compatibile e sostenibile per l'area, oltre all'insediabilità stimata residua del P.R.G. fino ad ora vigente:

	<i>attuale</i>	<i>nuove previ- sioni P.S.</i>	<i>residui PRG</i>
estensione totale U.T.O.E.	mq 112.000		
area urbanizzata	mq 112.000		
volume edificato totale	mc 136.000 +	mc 12.000	mc 7.000
urbanizzazioni primarie	tutte	tutte	
destinazioni d'uso	miste	miste	
standards	D.M.2.4.1998	D.M.2.4.1998	
infrastrutture	viarie	sistem. viarie	

MODALITA' DI INTERVENTO: Il Regolamento Urbanistico definirà le diverse modalità e prescrizioni di intervento sui singoli immobili e aree e gli assetti degli interventi di adeguamento agli standards e alle urbanizzazioni primarie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con esclusione della Ristrutturazione urbanistica potranno attuarsi mediante intervento edilizio diretto. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione e di modifica delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere oggetto di preliminare strumento urbanistico attuativo.

VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI: in rapporto al carattere dell'area le normative di intervento specifiche relative agli immobili e agli spazi scoperti garantiranno il rispetto ed il controllo dei requisiti ambientali esistenti su tutti gli elementi di riferimento (suolo, acqua, aria, clima, beni culturali, flora, ecc.). Per gli eventuali interventi di adeguamento alle infrastrutture viarie sarà indispensabile ridurre al minimo l'impatto visivo paesaggistico mentre per gli altri parametri si ritiene prospettabile un miglioramento complessivo dovuto alle parziali distrazioni di traffico veicolare dal nucleo centrale dell'abitato.

REGIME DI SALVAGUARDIA: dopo l'adozione del Piano Strutturale e prima dell'entrata in vigore a tutti gli effetti di legge del Regolamento Urbanistico, si applicano le norme di intervento già prescritte per tale area nel P.R.G. vigente.

UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (U.T.O.E.)

n. 2

CAPOLUOGO AREE DI ESPANSIONE OVEST

SISTEMA TERRITORIALE: L' U.T.O.E. è inserita nel Sistema territoriale I "Fondovalle Senio", nel sottosistema A del "Territorio edificato del capoluogo"

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO URBANISTICO: l'U.T.O.E. comprende una vasta area in gran parte completamente urbanizzata che va dal Centro storico fino al nucleo di Quadalto lungo la S.P.477, oltre alle più recenti espansioni residenziali verso Visano. Si tratta di un'area di quasi 26 ha che comprende in grande parte i tessuti edificati con Piani di Lottizzazione convenzionata della seconda metà del XX° secolo, alcune realizzazioni anteguerra e con limitate preesistenze storiche. La parte centrale non ancora urbanizzata coincide con l'unico intervento di P.di L. non attuato degli anni '80.

Nel complesso l'U.T.O.E. mantiene i tipici caratteri residenziali a bassa densità, su di un tessuto urbanizzato consolidato a sviluppo lineare fortemente marcato dal tracciato della Statale e del fiume Senio che l'attraversano. Nell'area sono presenti anche alcuni servizi pubblici (scolastici). Nell'area è rilevabile attualmente un indice territoriale di 0,64 mc/mq che sale a 0,75 mc/mq se si esclude la citata parte centrale non urbanizzata. I residenti ammontano a 450 unità.

Il P.R.G. fino ad ora vigente perimetrava nell'area zone di completamento e di espansione residenziale.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Geolitologia: Alluvioni terrazzate. Le parti più marginali ricadono sulla fascia detritica pedemontana e/o sul substrato litoide costituito da Marnoso Arenacea in facies arenacea

Geomorfologia: L'area è quasi totalmente pianeggiante: sono assenti forme e processi morfologici degni di menzione. Instabilità potenziale dei versanti: aree pianeggianti di fondovalle: classe 4 (aree esenti da pericolosità per frana) ,aree su versante collinare: classe 3 (aree con moderata pericolosità per frana)

Idrogeologia: L'area pianeggiante è costituita da terreni (alluvioni) permeabili per porosità. L'area collinare su detrito è costituita da terreni permeabili per porosità. Il substrato litoide è caratterizzato da permeabilità per fratturazione. Le risorse idriche potabili presenti nell'area sono individuate nelle Tav.C7 a-b ed elencate nell'apposito Repertorio - Appendice 3 della Relazione di fattibilità geologica C1 e sono soggette alle prescrizioni di cui all'art.12 delle Norme di attuazione del P.S. (B1).

Rischio idraulico: Le fasce immediatamente adiacenti al Senio e al T.Visano rientrano nell'ambito A1. Parte delle aree pianeggianti adiacenti al Senio rientrano in Ambito B. Le parti collinari sono esenti da rischio idraulico. Non si hanno notizie storiche di inondazioni.

Rischio di inquinamento delle acque sotterranee: La maggior parte dell'UTOE, pianeggiante e/o su detrito presenta vulnerabilità alta (classe 3a e 3b) Le parti collinari su roccia presentano invece vulnerabilità media (classe 2a).

Pericolosità: Aree ricadenti in ambito A1: classe 4 (pericolosità elevata). Aree ricadenti in ambito B: classe 3b (pericolosità medio-alta) Aree collinari: classe 3a (pericolosità medio-bassa) e classe 3b (pericolosità medio-alta).

Grado di fattibilità: Aree a pericolosità geologica elevata: classe 4 (fattibilità limitata) Aree a pericolosità geologica medio-bassa e medio-alta: classe 3 (fattibilità condizionata).

Prescrizioni: Aree in classe 4: Trattandosi di aree ricadenti in ambito A1, valgono le prescrizioni ed i vincoli di cui all'art.3 - punto 1 della ex-DCR 230/94.

Aree in classe 3: Sono richieste verifiche e indagini a livello di area complessiva, comprendenti carte geologiche di dettaglio, parametrizzazione geotecnica, verifica di stabilità del versante nelle condizioni di breve termine (scavi aperti) e di lungo termine (stato di progetto, considerando i sovraccarichi indotti dagli edifici).

A livello di Piano Attuativo, se ricadente in ambito B, si dovrà provvedere a quanto prescritto dalla normativa (ex-DCR 230/94) vigente in materia. Per ogni intervento diretto dovrà essere prodotta idonea relazione geologica che approfondisca i risultati ottenuti a livello di area complessiva.

Per gli interventi ricadenti in ambito A2 sarà necessario rispettare quanto previsto dalla normativa (ex-DCR 230/94) per quanto riguarda la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico da esondazione.

VINCOLI : L.n.64/1974 (Sismico), e in piccola parte R.D.L. n.3267/1923 (Idrogeologico).

PREVISIONI DEL P.T.C.P. di Firenze: un'ampia fascia intorno al Senio è perimetrata come "Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" (N.A. art. 3) che costituisce Invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art.5 della L.R.n.5/1995 e che viene confermata dal presente Piano Strutturale.

Nell'area sono inclusi parti di siti di interesse archeologico.

NOTE STORICHE: L'area evidenzia tutte le articolazioni dello sviluppo dell'abitato del capoluogo, nell'intero corso del XX° secolo, con una prevalenza degli sviluppi residenziali degli ultimi 30 anni del secolo, conglobando le limitate presenze di derivazione agricola ottocentesca.

OBIETTIVI: pur evidenziando i caratteri propri delle urbanizzazioni degli anni di realizzazione, l'area presenta una discreta qualità ambientale complessiva e una consolidata relazione funzionale con le parti storiche del Centro. Il completamento dei pochi lotti liberi isolati, la possibilità di consentire piccole addizioni all'esistente e anche il completamento dell'urbanizzazione nella fascia centrale a monte della strada, non modificano i caratteri dell'area e non si configurano di fatto come "consumo di suolo". In tale senso appare perseguibile una politica di "consolidamento" del tessuto urbanizzato anche incentivando e operando per una sempre maggiore cura e qualificazione delle sistemazioni esterne e vegetali, pubbliche e private.

Pur ipotizzando il completamento degli interventi di urbanizzazione l'indice territoriale per l'intera zona passerebbe dagli attuali 0,64 mc/mq a 0,83 mc/mq, rimanendo comunque su livelli completamente coerenti con le caratteristiche attuali dell'area e con gli obiettivi enunciati.

Si dovrà inoltre garantire la integrazione e sistemazione delle infrastrutture viarie secondarie con la qualificazione degli arredi urbani.

PREVISIONI: nel seguito sono indicati i dati dell'urbanizzazione attuale e quelli del carico insediativo massimo ritenuto compatibile e sostenibile per l'area, oltre all'insediabilità stimata residua del P.R.G. fino ad ora vigente:

	<i>attuale</i>	<i>nuove previ- sioni P.S.</i>	<i>residui PRG</i>
estensione totale U.T.O.E.	mq 258.000		
area urbanizzata	mq 218.000	+ mq 40.000	mq 48.000
volume edificato totale	mc 164.000	+ mc 49.000	mc 60.000
destinazioni d'uso	resid.+servizi	resid.+servizi	
urbanizzazioni primarie	tutte	tutte	
standards	D.M. 2.4.1968	D.M. 2.4.1968	
infrastrutture	viarie	sistem. viarie	

MODALITA' DI INTERVENTO: Il Regolamento Urbanistico definirà le diverse modalità e prescrizioni di intervento sui singoli immobili e sulle aree e gli interventi di adeguamento agli standards e alle urbanizzazioni primarie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno attuarsi mediante intervento edilizio diretto. Gli interventi di nuova edificazione con le conseguenti opere di urbanizzazione primaria dovranno essere oggetto di preliminare strumento urbanistico attuativo convenzionato.

VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI: gli interventi ammissibili individuati per l'area non alterano sensibilmente i requisiti ambientali attuali per tutti gli elementi di riferimento (suolo, acqua, aria, clima, beni culturali, flora, ecc.). Anche per la fascia centrale non ancora urbanizzata non si rilevano

particolari problematiche ambientali paesaggistiche e di consumo di suolo, in rapporto alla posizione dell'area tra zone già edificate e non visibile dal transito lungo la sottostante Statale e all'improbabile uso agricolo residuo all'interno di aree già estesamente urbanizzate.

REGIME DI SALVAGUARDIA: fatte salve le Concessioni e gli Atti autorizzativi già rilasciati, dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'entrata in vigore a tutti gli effetti di legge del Regolamento Urbanistico, saranno attuabili solo interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incremento di volume.

UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (U.T.O.E.)

n. 3

CAPOLUOGO QUADALTO

SISTEMA TERRITORIALE: L' U.T.O.E. è inserita nel Sistema territoriale I "Fondovalle Senio", nel sottosistema A del "Territorio edificato del capoluogo"

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO URBANISTICO: l'U.T.O.E. comprende un'area al margine sud-ovest dell'abitato del Capoluogo, con un'urbanizzazione limitata ad un nucleo residenziale lungo la S.P.477, un piccolo intervento residenziale in corso di realizzazione a monte della strada, il nucleo storico del Santuario della Madonna della neve, più a nord da un nucleo produttivo isolato, oltre ad un'area agricola e un nucleo colonico storico più a monte.

Nel complesso l'U.T.O.E. presenta quindi i caratteri più articolati e disomogenei tipici delle urbanizzazioni di margine alle estremità dei centri abitati verso il territorio aperto. Nell'area è rilevabile attualmente un indice territoriale di 0,76 mc/mq. I residenti permanenti ammontano a 90 unità.

Il P.R.G. fino ad ora vigente perimetrava nell'area una Zona di centro storico, una di completamento residenziale, una di espansione residenziale, una zona produttiva e una nuova zona sportiva.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Geolitologia: Alluvioni terrazzate: le parti collinari ricadono sulla fascia detritica pedemontana

Geomorfologia: L'area è pianeggiante o blandamente inclinata: sono assenti forme e processi morfologici degni di menzione. Instabilità potenziale dei versanti: classe 4 (aree esenti da pericolosità per frana)

Idrogeologia: L'area pianeggiante è costituita da terreni (alluvioni) permeabili per porosità. L'area collinare su detrito è costituita da terreni permeabili per porosità. Il substrato litoide è caratterizzato da permeabilità per fratturazione. Le risorse idriche potabili presenti nell'area sono individuate nelle Tav.C7 a-b ed elencate nell'apposito Repertorio - Appendice 3 della Relazione di fattibilità geologica C1 e sono soggette alle prescrizioni di cui all'art.12 delle Norme di attuazione del P.S. (B1).

Rischio idraulico Le fasce immediatamente adiacenti al Senio e al T.Mantigno rientrano in ambito A1. Ridottissimi lembi rientrano in ambito B. Le parti collinari sono esenti da rischio idraulico. Non si hanno notizie storiche di inondazioni.

Rischio di inquinamento delle acque sotterranee: Vulnerabilità alta (classe 3b)

Pericolosità: Aree ricadenti in ambito A1: classe 4 (pericolosità elevata) Aree ricadenti in ambito B: classe 3b (pericolosità medio-alta), Aree collinari: classe 3a (pericolosità medio-bassa)

Grado di fattibilità: Aree a pericolosità geologica elevata: classe 4 (fattibilità limitata) Aree a pericolosità geologica medio-bassa e medio-alta: classe 3 (fattibilità condizionata).

Prescrizioni: Aree in classe 4: Trattandosi di aree ricadenti in ambito A1, valgono le prescrizioni ed i vincoli di cui all'art.3 -punto 1 della ex-DCR 230/94. Aree in classe 3: Sono richieste verifiche e indagini a livello di area complessiva, comprendenti carte geologiche di dettaglio, parametrizzazione geotecnica, verifica di stabilità del versante nelle condizioni di breve termine (scavi aperti) e di lungo termine (stato di progetto, considerando i sovraccarichi indotti dagli edifici).

A livello di Piano Attuativo - se ricadente in ambito B -si dovrà provvedere a quanto prescritto dalla normativa (ex-DCR 230/94) vigente in materia. Per ogni intervento diretto dovrà essere prodotta idonea relazione geologica che approfondisca i risultati ottenuti a livello di area complessiva. Per gli interventi ricadenti in ambito A2 sarà necessario provvedere a quanto previsto dalla normativa (ex-DCR 230/94) per quanto riguarda la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico da esondazione.

VINCOLI : L.n.64/1974 (Sismico), e in piccolissima parte R.D.L. n.3267/1923 (Idrogeologico).

PREVISIONI DEL P.T.C.P. di Firenze: un'ampia fascia intorno al Senio è inserita in "Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" (N.A. art. 3) che costituisce Invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art.5 della L.R.n.5/1995 e che il presente Piano Strutturale conferma.

Nell'area sono inclusi siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale e un sito di interesse archeologico per reperti preistorici, romani e medioevali.

NOTE STORICHE: L'area è caratterizzata dal Santuario della Madonna della neve del XV° secolo, insieme all'annesso Convento della fine del '700, entrambi con vari rifacimenti succedutisi fino ai primi anni del '900. Il nucleo era in origine isolato a circa 2 km dal centro e gli interventi edilizi degli ultimi anni del secolo hanno colmato in gran parte gli spazi verso l'abitato del Capoluogo. Le previsioni del più recente P.R.G. sono state solo in parte attuate non realizzando le attrezzature sportive previste nell'area più prossima al Santuario.

OBIETTIVI: nella varietà funzionale e di caratteri storici, ambientali ed edilizi ora rilevabile risulta necessario perseguire una sistematizzazione progettuale che delinei le compatibilità di completamento ed eventuale sviluppo per le

funzioni residenziali e quella produttiva, e le esigenze di tutela e valorizzazione del nucleo storico.

Le limitate previsioni di nuovo insediamento si limitano al completamento del disegno urbanistico già in atto nella parte residenziale più a nord e della stessa area produttiva, verso la valletta interna del Fosso di Mantigno. L'indice territoriale per l'intera zona passerebbe dagli attuali 0,76 mc/mq a 0,90 mc/mq. Si dovrà inoltre garantire l'integrazione e sistemazione delle infrastrutture viarie e dei parcheggi con la qualificazione degli arredi urbani.

PREVISIONI: nel seguito sono indicati i dati dell'urbanizzazione attuale e quelli del carico insediativo massimo ritenuto compatibile e sostenibile per l'area, oltre all'insediabilità stimata residua del P.R.G. fino ad ora vigente:

	<i>attuale</i>	<i>nuove previ- sioni P.S.</i>	<i>residui PRG</i>
estensione totale U.T.O.E.	mq 80.000		
area urbanizzata	mq 50.000	+ mq 15.000	mq 15.000
volume edificato produttivo	mc 15.000	+ mc 8.000	mc 30.000
volume edificato resid. e misto	mc 34.000	+ mc 13.000	mc 13.000
destinazioni d'uso	miste	resid.+produt.+servizi	
urbanizzazioni primarie	tutte	tutte	
standards	D.M. 2.4.1968	D.M. 2.4.1968	
infrastrutture	viarie	sistem. viarie	

MODALITA' DI INTERVENTO: Il Regolamento Urbanistico definirà le diverse modalità e prescrizioni di intervento e le procedure di intervento diretto o mediante strumento urbanistico attuativo, sui singoli immobili, sulle aree e gli interventi di adeguamento agli standards e alle urbanizzazioni primarie.

VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI: gli interventi ammissibili individuati per l'area, per tipologia, entità e posizionamento non potranno modificare sostanzialmente i requisiti ambientali attuali per tutti gli elementi di riferimento (suolo, acqua, aria, clima, beni culturali, flora, ecc.).

L'incremento complessivo della quota parte di area urbanizzata è attuato a discapito di fasce marginali, mentre le esigenze di tutela paesaggistica del nucleo storico consentiranno anche di lasciare intatta un'ampia fascia agricola di rispetto.

REGIME DI SALVAGUARDIA: fatte salve le Concessioni e gli Atti autorizzativi già rilasciati, dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'entrata in vigore a tutti gli effetti di legge del Regolamento Urbanistico, saranno attuabili solo interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incremento di volume.

UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (U.T.O.E.)

n. 4

CAPOLUOGO ZONA ESPANSIONE E SERVIZI NORD

SISTEMA TERRITORIALE: L' U.T.O.E. è inserita nel Sistema territoriale I "Fondovalle Senio", nel sottosistema A del "Territorio edificato del capoluogo"

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO URBANISTICO: l'U.T.O.E. comprende la parte dell'abitato del capoluogo a nord del centro storico, sviluppata lungo il tracciato della S.P. 306 e sul lato sinistro del Senio, oltre all'ampia area naturale del Parco della Fontana sulla riva destra del fiume. Il tessuto urbanizzato ha un impianto elementare sviluppato esclusivamente sulla direttrice viaria con un assetto databile al secolo scorso, ha una estensione di soli 8,7 ha ed è caratterizzato da molteplici funzioni tra cui si evidenziano quelle pubbliche e di interesse collettivo: verde attrezzato e impianti sportivi, cimitero, oltre a attrezzature ricettive e pubblici esercizi e ad una quota ridotta di residenze. In rapporto alle tipologie di insediamento l'indice territoriale attuale è estremamente ridotto pari a 0,25 mc/mq e i residenti stabili è inferiore a 100 unità.

La parte del Parco ha una estensione di oltre 46 ha e, pur nella evidente disomogeneità di conformazione territoriale rispetto alla precedente, è stata mantenuta nella stessa U.T.O.E. per evidenziare i rapporti ambientali e funzionali: paesaggisticamente l'area del Parco fa da quinta a est a tutto il centro e la parte nord del capoluogo e anche funzionalmente il Parco pubblico costituisce la naturale integrazione alle altre attrezzature presenti nella parte urbanizzata.

Il P.R.G. fino ad ora vigente perimetrava nell'area zone di completamento residenziale, e le diverse aree per attrezzature e servizi di interesse collettivo compresa una zona F per l'area del Parco.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Geolitologia: Alluvioni terrazzate. Le parti più marginali ricadono sulla fascia detritica pedemontana e/o sul substrato litoide costituito da Marnoso Arenacea in facies arenacea

Geomorfologia: L'area è quasi totalmente pianeggiante: sono assenti forme e processi morfologici degni di menzione. Instabilità potenziale dei versanti: classe 4 (aree esenti da pericolosità per frana)

Idrogeologia: L'area pianeggiante è costituita da terreni (alluvioni) permeabili per porosità. L'area collinare su detrito è costituita da terreni permeabili per porosità. Il substrato litoide è caratterizzato da permeabilità per fratturazione. Le risorse idriche potabili presenti nell'area sono individuate nelle Tav.C7 a-b ed elencate nell'apposito Repertorio - Appendice 3 della

Relazione di fattibilità geologica C1 e sono soggette alle prescrizioni di cui all'art.12 delle Norme di attuazione del P.S. (B1).

Rischio idraulico: Le fasce immediatamente adiacenti al Senio rientrano nell'ambito A1, gran parte dell'UTOE nella parte urbanizzata rientra in ambito B. Le porzioni marginali - collinari - non sono soggette a rischio idraulico. Non si hanno notizie storiche di inondazioni.

Rischio di inquinamento delle acque sotterranee: La maggior parte dell'UTOE, pianeggiante presenta vulnerabilità alta (classe 3a). Le parti collinari presentano vulnerabilità alta (classe 3b); la zona del cimitero, su roccia, presenta vulnerabilità bassa (classe 1a).

Pericolosità: Aree ricadenti in ambito A1: classe 4 (pericolosità elevata). Aree ricadenti in ambito B: classe 3b (pericolosità medio-alta). Aree marginali collinari: classe 3a (pericolosità medio-bassa).

Grado di fattibilità: Aree a pericolosità geologica elevata: classe 4 (fattibilità limitata). Aree a pericolosità geologica medio-bassa e medio-alta: classe 3 (fattibilità condizionata).

Prescrizioni: Aree in classe 4: Trattandosi di aree ricadenti in ambito A1, valgono le prescrizioni ed i vincoli di cui all'art.3 - punto 1 della ex-DCR 230/94.

Aree in classe 3: Sono richieste verifiche e indagini a livello di area complessiva, comprendenti carte geologiche di dettaglio, parametrizzazione geotecnica, verifica di stabilità del versante nelle condizioni di breve termine (scavi aperti) e di lungo termine (stato di progetto, considerando i sovraccarichi indotti dagli edifici).

Per ogni intervento diretto dovrà essere prodotta idonea relazione geologica che approfondisca i risultati ottenuti a livello di area complessiva. Per gli interventi ricadenti in ambito A2 sarà necessario provvedere a quanto previsto dalla normativa (ex-DCR 230/94) per quanto riguarda la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico da esondazione.

VINCOLI : L.n.64/1974 (Sismico) e in parte R.D.L.n.3267/1923 (Idrogeologico)

PREVISIONI DEL P.T.C.P. di Firenze: un'ampia fascia intorno al Senio è inserita in "Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" (N.A. art. 3) che costituisce Invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art.5 della L.R.n.5/1995. Sulla base delle opportune verifiche idrauliche e delle opere di messa in sicurezza realizzate in tale tratto di fiume, è stato possibile riperimetrare l'area sensibile riconducendola ai soli ambiti A1 e B dell'ex D.C.R. n.230/1994.

Il Parco della Fontana è repertoriato tra i siti di rilevanza ambientale e storico-culturale.

NOTE STORICHE: L'area urbanizzata pur seguendo il tracciato della viabilità preesistente evidenzia le caratteristiche delle più recenti sistemazioni urbanistiche ed edilizie della seconda metà del '900 coincidenti con lo sviluppo delle attività turistiche che in questa area concentrava una serie di spazi ed attrezzature di servizio.

OBIETTIVI: per le caratteristiche del tessuto urbanizzato e per le tipologie di servizi ed impianti di interesse collettivo riferiti all'intero Capoluogo già presenti nell'area, lo strumento urbanistico ipotizza uno sviluppo sostenibile dell'area sempre connesso quasi univocamente con lo sviluppo e l'evoluzione degli stessi servizi ed attrezzature. In tale senso si giudica perseguibile e incentivabile la conservazione ma anche la valorizzazione e riqualificazione delle aree e delle attrezzature nell'ambito delle stesse finalità collettive, consentendo marginali completamenti per le limitate porzioni residenziali.

In particolare per l'ampia zona a Parco si perseguirà la piena conservazione in termini ambientali paesaggistici, garantendone al massimo l'accessibilità e fruibilità, anche in relazione all'inserimento di tale parte nei "territori aperti" di cui all'art.14 delle N.A. e alla elencazione nel repertorio dei siti di rilevanza ambientale e storico-culturale.

L'area dovrà inoltre essere interessata da ipotesi di completamento delle infrastrutture viarie, in particolare per le possibili alternative al raccordo tra i due tratti della S.P. 306 a nord e a sud senza transitare per il Centro, e da più ampie aree per il parcheggio in rapporto all'accessibilità dei diversi servizi ed attrezzature e dello stesso centro storico.

PREVISIONI: nel seguito sono indicati i dati dell'urbanizzazione attuale e quelli del carico insediativo massimo ritenuto compatibile e sostenibile per l'area, oltre all'insediabilità stimata residua del P.R.G. fino ad ora vigente:

	<i>attuale</i>	<i>nuove previ- sioni P.S.</i>	<i>residui PRG</i>
estensione totale U.T.O.E.	mq 503.000		
area urbanizzata	mq 60.000	+ mq 10.000	mq 10.000
volume edificato totale	mc 22.000	+ mc 10.000	mc 30.000
destinazioni d'uso	resid.+servizi	resid.+servizi	
urbanizzazioni primarie	tutte	tutte	
standards	D.M. 2.4.1968	D.M. 2.4.1968	
infrastrutture	viarie	sistem. viarie	

MODALITA' DI INTERVENTO: Il Regolamento Urbanistico definirà le diverse modalità e prescrizioni di intervento sui singoli immobili, sulle aree, sugli standards e sulle urbanizzazioni primarie. Gli interventi sul patrimonio

edilizio esistente potranno attuarsi mediante intervento edilizio diretto. Gli interventi di nuova edificazione e le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere oggetto di preliminare strumento urbanistico attuativo.

VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI: gli interventi ammissibili individuati per l'area non altereranno i requisiti ambientali attuali per tutti gli elementi di riferimento (suolo, acqua, aria, clima, beni culturali, flora, ecc.). Naturalmente per l'area del Parco, ma più in generale per tutta la fascia che comprende i servizi e le attrezzature di interesse collettivo risulta prioritario garantire una qualità e una cura ambientale paesaggistica anche ai sensi dell'art.14 delle N.A. e alla tutela dei siti repertoriati di rilevanza ambientale e storico-culturale.. Anche le previsioni di adeguamenti infrastrutturali dovranno contenere l'impatto visivo e le alterazioni degli andamenti naturali dei terreni in riva destra di Senio.

REGIME DI SALVAGUARDIA: dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'entrata in vigore a tutti gli effetti di legge del Regolamento Urbanistico, saranno attuabili solo interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incrementi di volume.

UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (U.T.O.E.)

n. 5

CAPOLUOGO ZONA PRODUTTIVA E SERVIZI NORD

SISTEMA TERRITORIALE: L' U.T.O.E. è inserita nel Sistema territoriale I "Fondovalle Senio", nel sottosistema A del "Territorio edificato del capoluogo"

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO URBANISTICO: l'U.T.O.E. comprende l'estrema propaggine nord del capoluogo, tutta compresa tra la S.P. 306 e il corso del fiume Senio. La parte più meridionale è costituita dalla Zona produttiva artigianale urbanizzata nell'ultimo trentennio del secolo scorso e ormai sostanzialmente satura. La parte più settentrionale comprende l'area del depuratore comunale. Nel complesso l'U.T.O.E. ha un'estensione di 8 ha. Oltre 5 ha sono occupati dalla zona D già perimetrata nello strumento urbanistico fino ad ora vigente, con un indice territoriale di edificato di 1,7 mc/mq. La parte residua dell'U.T.O.E. ha una estensione di meno di 3 ha, solo in parte occupati dalle attrezzature del depuratore.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Geolitologia: L'area industriale e quella occupata dal depuratore ricadono sulle "Alluvioni terrazzate": la parte restante si trova su roccia (Marnoso Arenacea in facies marnoso-siltitica).

Geomorfologia: L'UTOE interessa un tratto di fondovalle inciso dal Senio e due zone terrazzate: non si sono rilevate forme e processi morfologici degni di nota. Instabilità potenziale dei versanti: zone terrazzate: classe 4 (aree esenti da pericolosità per frana) fondovalle inciso: classe 3 (aree con moderata pericolosità per frana)

Idrogeologia: Le aree terrazzate sono costituite da terreni (alluvioni) permeabili per porosità. L'area collinare su detrito è costituita da terreni permeabili per porosità. Il substrato litoide costituente il fondovalle inciso è caratterizzato da permeabilità per fratturazione. Le risorse idriche potabili presenti nell'area sono individuate nelle Tav.C7 a-b ed elencate nell'apposito Repertorio - Appendice 3 della Relazione di fattibilità geologica C1 e sono soggette alle prescrizioni di cui all'art.12 delle Norme di attuazione del P.S. (B1).

Rischio idraulico: Le fasce immediatamente adiacenti al Senio rientrano in ambito A1, le restanti parti delle zone terrazzate rientrano in ambito B. Nella Zona produttiva vige attualmente il vincolo di inedificabilità, imposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Reno in attuazione del DL 180/98.

Rischio di inquinamento delle acque sotterranee : Le aree terrazzate pianeggianti presentano vulnerabilità alta (classe 3a). Il tratto di fondovalle inciso su roccia, presenta vulnerabilità bassa (classe 1a). All'interno dell'UTOE si trovano un riduttore di inquinamento (depuratore comunale) ed un potenziale ingestore di inquinamento.

Pericolosità: Aree ricadenti in ambito A1 e nel vincolo dell'Autorità di Bacino: classe 4 (pericolosità elevata). Aree ricadenti in ambito B: classe 3b (pericolosità medio-alta). Aree di fondovalle inciso: classe 3a e 3b (pericolosità medio-bassa e medio-alta).

Grado di fattibilità: Aree a pericolosità geologica elevata: classe 4 (fattibilità limitata). Aree a pericolosità geologica medio-bassa e medio-alta: classe 3 (fattibilità condizionata).

Prescrizioni: Aree in classe 4: Valgono le prescrizioni ed i vincoli di cui all'art.3 punto 1 della ex-DCR 230/94 e i vincoli imposti dall'Autorità di Bacino del Reno in attuazione del DL 180/98.

Aree in classe 3: Sono richieste verifiche e indagini a livello di area complessiva, comprendenti carte geologiche di dettaglio, parametrizzazione geotecnica, verifica di stabilità del versante nelle condizioni di breve termine (scavi aperti) e di lungo termine (stato di progetto, considerando i sovraccarichi indotti dagli edifici).

Per ogni intervento diretto dovrà essere prodotta idonea relazione geologica che approfondisca i risultati ottenuti a livello di area complessiva.

Per gli interventi ricadenti in ambito A2 sarà necessario ottemperare a quanto previsto dalla normativa (ex-DCR 230/94) per quanto riguarda la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico da esondazione.

VINCOLI : L.n.64/1974 Sismico e in parte, R.D.L.n.3267/1923 Idrogeologico

PREVISIONI DEL P.T.C.P. di Firenze: tutta l'area compresa nell'U.T.O.E. è inserita come "Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" (N.A. art. 3) che costituisce Invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art.5 della L.R.n.5/1995. Sulla base delle opportune verifiche idrauliche e delle opere di messa in sicurezza realizzate in tale tratto di fiume, è stato possibile riperimetrare l'area sensibile riconducendola ai soli ambiti A1 e B dell'ex D.C.R. n.230/1994 che comunque comprendono sostanzialmente tutta l'area.

NOTE STORICHE: L'area è il risultato dell'urbanizzazione dell'ultimo trentennio del secolo scorso. La mancanza di alternative di insediamento o ampliamento per attività produttive nel territorio comunale ha provocato la saturazione dell'area e un impiego anche intensivo degli spazi e dei volumi disponibili.

OBIETTIVI: pur prevedendo alternative di insediamento per attività produttive nel territorio comunale è assolutamente prioritario garantire al massimo ogni potenziale possibilità di sfruttamento dell'area in questione. L'obiettivo è quindi quello di razionalizzare e massimizzare l'attuale struttura insediativa

dopo avere risolto le limitazioni pregiudiziali derivate dai problemi idrici sopra elencati. Per la porzione più a nord del Depuratore gli obiettivi sono quelli del semplice consolidamento infrastrutturale mediante il ridisegno degli spazi e della viabilità. In generale anche per queste aree è auspicabile una integrazione delle infrastrutture stradali che, connesse con quelle delineate per l'U.T.O.E. 4, possano garantire un'ulteriore alternativa al passaggio sui tracciati della S.P. 306 per il centro storico.

PREVISIONI: nel seguito sono indicati i dati dell'urbanizzazione attuale e quelli del carico insediativo massimo ritenuto compatibile e sostenibile per l'area, oltre all'insediabilità stimata residua del P.R.G. fino ad ora vigente:

	<i>attuale</i>	<i>nuove previ- sioni P.S.</i>	<i>residui PRG</i>
estensione totale U.T.O.E.	mq 80.000		
area urbanizzata	mq 55.000	+ mq 10.000	
volume edificato totale	mc 86.000	+ mc 19.000	mc 8.000
destinazioni d'uso	produt.+servizi	produt.+servizi	
urbanizzazioni primarie	tutte	tutte	
standards	parcheggi	parcheggi	
infrastrutture	viarie	sistem. viarie	

MODALITA' DI INTERVENTO: Il Regolamento Urbanistico definirà le diverse modalità e prescrizioni di intervento sui singoli lotti, immobili e urbanizzazioni primarie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incrementi volumetrici potranno attuarsi mediante intervento edilizio diretto. Gli interventi di nuova edificazione e le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere oggetto di preliminare strumento urbanistico attuativo.

VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI: con la sola esclusione delle problematiche ambientali connesse con il rischio idraulico, già evidenziate in altre parti della Scheda, gli interventi ammissibili non altereranno i requisiti ambientali attuali per tutti gli elementi di riferimento (suolo, acqua, aria, clima, ecc.). Infatti la massimizzazione dell'uso dell'area e dei lotti da perseguire non crea problemi di compatibilità ambientale in un'area che ha già consolidato nel tempo il suo pur evidente impatto paesaggistico e ambientale. Analogamente le previsioni di integrazione delle infrastrutture viarie risultano del tutto compatibili con gli assetti ambientali.

REGIME DI SALVAGUARDIA: dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'entrata in vigore a tutti gli effetti di legge del Regolamento Urbanistico, saranno attuabili solo interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incrementi di volume.

UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (U.T.O.E.)

n. 6

CAPOLUOGO VISANO

SISTEMA TERRITORIALE: L' U.T.O.E. è inserita nel Sistema territoriale I "Fondovalle Senio", nel sottosistema A del "Territorio edificato del capoluogo"

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO URBANISTICO: l'U.T.O.E. comprende un'area di recente urbanizzazione lungo la S.P. 32 della Faggiola e il torrente Visano, appena discosta dal centro del capoluogo e dalle zone di espansione più concentrate della U.T.O.E. n. 2. L'area è caratterizzata da alcune preesistenze coloniche più a monte, una piccola lottizzazione residenziale recente e dalla struttura ricettiva del Campeggio C.le.

L'urbanizzazione estremamente rarefatta dell'area si evidenzia anche per l'indice edificato territoriale che è di soli 0,2 mc/mq, il numero dei residenti permanenti è limitato a 27 unità

Il P.R.G. fino ad ora vigente perimetrava aree per il Campeggio e altre di completamento ed espansione residenziale, con una porzione di zona A.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Geolitologia: Marnoso Arenacea: arenarie quarzoso-feldspatiche prevalenti. Limitate coltri di detrito

Geomorfologia: L'area comprende un tratto di fondovalle del Torrente Visano: non si sono rilevate forme e processi morfologici degni di nota. Instabilità potenziale dei versanti: In destra del Visano: classe 2 (potenziale elevata pericolosità per frana)
In sinistra del Visano: classe 3 (moderata pericolosità per frana)

Idrogeologia: L'area è costituita da unità permeabili per fratturazione. Le risorse idriche potabili presenti nell'area sono individuate nelle Tav.C7 a-b ed elencate nell'apposito Repertorio - Appendice 3 della Relazione di fattibilità geologica C1 e sono soggette alle prescrizioni di cui all'art.12 delle Norme di attuazione del P.S. (B1).

Rischio idraulico: Le fasce immediatamente adiacenti al T.Visano rientrano nell'ambito A1. Le parti collinari sono esenti da rischio idraulico. Non si hanno notizie storiche di inondazioni

Rischio di inquinamento delle acque sotterranee : Vulnerabilità media (classe 2a)

Pericolosità: Aree ricadenti in ambito A1: classe 4 (pericolosità elevata); Aree collinari: in sinistra del Visano classe 3a (pericolosità medio-bassa), in destra del Visano classe 3b (pericolosità medio-alta).

Grado di fattibilità: Aree a pericolosità geologica elevata: classe 4 (fattibilità limitata)
Aree a pericolosità geologica medio-bassa e medio-alta: classe 3 (fattibilità condizionata).

Prescrizioni: Aree in classe 4: Trattandosi di aree ricadenti in ambito A1, valgono le prescrizioni ed i vincoli di cui all'art.3 - punto 1 della ex-DCR 230/94.

Aree in classe 3 Sono richieste verifiche e indagini a livello di area complessiva, comprendenti carte geologiche di dettaglio, parametrizzazione geotecnica, verifica di stabilità del versante nelle condizioni di breve termine (scavi aperti) e di lungo termine (stato di progetto, considerando i sovraccarichi indotti dagli edifici). A livello di Piano Attuativo - se ricadente in ambito B - si dovrà provvedere a quanto prescritto dalla normativa (ex-DCR 230/94) vigente in materia. Tali verifiche saranno più circostanziate per le aree in pericolosità 3b. Per ogni intervento diretto dovrà essere prodotta idonea relazione geologica che approfondisca i risultati ottenuti a livello di area complessiva. Per gli interventi ricadenti in ambito A2 sarà necessario adempiere alla normativa (ex-DCR 230/94) per quanto riguarda la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico da esondazione.

VINCOLI : L.n.64/1974 (Sismico) e in parte R.D.L.n.3267/1923 (Idrogeologico)

PREVISIONI DEL P.T.C.P. di Firenze: L'area è interessata solo per un piccolissimo tratto dal perimetro del costituendo Parco Regionale del "Giogo di Scarperia e Colla di Casaglia" costituente Invariante strutturale (Ambiti di reperimento per parchi, riserve e aree naturali).

Nell'intorno dell'U.T.O.E. sono perimetrate porzioni di "Aree boschive e forestali" (N.A. art.17). Nell'area sono indicati Repertori per Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale, e due ampie aree indicate come Siti e manufatti di rilevanza archeologica.

NOTE STORICHE: L'area è nella sua parte più a valle di recente urbanizzazione mentre ed è storicamente più rilevante la parte a monte dove alcuni manufatti rurali, si trovano sugli unici resti dell'antica cinta muraria del Castello degli Ubaldini demolito nel 1373. Sul lato destro del Fosso di Visano la struttura del Campeggio impiantata negli anni '70 del secolo scorso.

OBIETTIVI: l'area dell'U.T.O.E. presenta i caratteri tipici delle fasce di transizione alle estremità dell'abitato verso il territorio aperto. In tale senso risulta opportuno garantire il consolidamento del tessuto già sostanzialmente urbanizzato nei tratti più prossimi alla strada provinciale della Faggiola, e al contempo mantenere gli elementi naturali e di rilevanza storica ed ambientale delle altre parti non urbanizzate. Tra le parti da tutelare ambientalmente rimane anche l'area del Campeggio per la quale andranno comunque garantite le necessarie aree e potenzialità di qualificazione ed eventuale espansione.

Pur ipotizzando il completamento degli interventi di urbanizzazione l'indice territoriale per l'intera zona passerebbe dagli attuali 0,22 mc/mq a 0,26 mc/mq, rimanendo comunque su livelli estremamente contenuti di

urbanizzazione coerenti con le caratteristiche attuali dell'area e con gli obiettivi enunciati.

PREVISIONI: nel seguito sono indicati i dati dell'urbanizzazione attuale e quelli del carico insediativo massimo ritenuto compatibile e sostenibile per l'area, oltre all'insediabilità stimata residua del P.R.G. fino ad ora vigente:

	<i>attuale</i>	<i>nuove previ- sioni P.S.</i>	<i>residui PRG</i>
estensione totale U.T.O.E.	mq 127.000		
area urbanizzata (escl.Camping)	mq 20.000	+ mq 5.000	mq 5.000
volume edificato totale	mc 28.000	+ mc 5.000	mc 5.000
destinazioni d'uso	resid.+servizi	resid.+servizi	
urbanizzazioni primarie	tutte	tutte	
standards	D.M. 2.4.1968	D.M. 2.4.1968	
infrastrutture	varie	sistem. varie	

MODALITA' DI INTERVENTO: Il Regolamento Urbanistico definirà le diverse modalità e prescrizioni di intervento sui singoli immobili e sulle aree e gli interventi di adeguamento agli standards e alle urbanizzazioni primarie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno attuarsi mediante intervento edilizio diretto.

VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI: gli interventi ammissibili individuati per l'area non alterano sensibilmente i requisiti ambientali attuali per tutti gli elementi di riferimento (suolo, acqua, aria, clima, beni culturali, flora, ecc.). Per l'inclusione dell'area come "territorio aperto" gli interventi dovranno adempiere alle previsioni di cui all'art.14 delle N.A.

REGIME DI SALVAGUARDIA: fatte salve le Concessioni e gli Atti autorizzativi già rilasciati, dall'adozione del Piano Strutturale e fino all'entrata in vigore a tutti gli effetti di legge del Regolamento Urbanistico, saranno attuabili solo interventi sul patrimonio edilizio esistente senza incremento di volume.

UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (U.T.O.E.)

n. 7

P R E S I A

SISTEMA TERRITORIALE: L' U.T.O.E. è inserita nel Sistema territoriale I "Fondovalle Senio", nel sottosistema C del "Territorio aperto di fondovalle"

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO URBANISTICO: l'area dell'U.T.O.E. si trova immediatamente a monte dell'abitato del Capoluogo a sud di Quadalto. Si tratta di una piccola porzione del fondovalle del Senio che per la ridotta pendenza e la posizione nel contesto geografico e ambientale era stata individuata già dal P.R.G. fino ad ora in vigore come area per nuovi insediamenti produttivi. L'area è accessibile dall'ultimo tratto della S.P. 477 dell'Alpe di Casaglia. L'area è compresa in una fascia tra i 470 e i 500 m s.l.m. tra il Fiume Senio e un tratto di strada interpoderale e attualmente è utilizzata come seminativo agricolo.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Geolitologia: Mamoso-Arenacea in facies di arenarie quarzoso-feldspatiche prevalenti. Le parti più pianeggianti accolgono piccoli lembi di alluvioni recenti grossolane e detrito di versante

Geomorfologia: L'area è situata sul fondovalle del tratto montano del Fiume Senio. Non si notano forme e processi morfologico degni di menzione. Instabilità potenziate dei versanti: classe 3

Idrogeologia: L'area è costituita da terreni (alluvioni) permeabili per porosità. Il substrato litoide è caratterizzato da permeabilità per fratturazione. Le risorse idriche potabili presenti nell'area sono individuate nelle Tav.C7 a-b ed elencate nell'apposito Repertorio - Appendice 3 della Relazione di fattibilità geologica C1 e sono soggette alle prescrizioni di cui all'art.12 delle Norme di attuazione del P.S. (B1)

Rischio idraulico da esondazione: pur trovandosi l'area lungo il corso del Fiume Senio, i suoi confini sono esterni agli ambiti di tutela definiti dalla ex DCR 230/94. Non si hanno notizie storiche di inondazioni.

Rischio di inquinamento delle acque sotterranee:

Aree ricadenti sul detrito di versante: vulnerabilità alta (classe 3b)

Aree ricadenti sul substrato roccioso: vulnerabilità media (classe 2a)

Pericolosità: classe 3a: aree con fenomeni morfologici non in atto, che con un'errata gestione del territorio possono divenire instabili

Grado di fattibilità: classe 3: fattibilità condizionata

Prescrizioni: Sono richieste verifiche e indagini a livello di area complessiva, comprendenti carte geologiche di dettaglio, parametrizzazione geotecnica, verifica di stabilità del versante nelle condizioni di breve termine (scavi aperti) e di lungo termine (stato di progetto, considerando i sovraccarichi

indotti dagli edifici). Dovrà essere verificata la reale assenza di ambito B per motivi morfologici: invece, qualora tale ambito fosse rilevato all'interno del comparto, si dovrà produrre per le aree interessate quanto richiesto dalla normativa inerente il rischio idraulico (ex-DCR 230/94). Per ogni intervento diretto dovrà essere prodotta idonea relazione geologica che approfondisca i risultati ottenuti a livello di area complessiva. Sarà necessario inoltre produrre quanto previsto dalla normativa (ex-DCR 230/94) per gli eventuali interventi ricadenti in ambito A2.

VINCOLI : L.n.64/1974 Sismico

PREVISIONI DEL P.T.C.P. di Firenze: Quasi tutta l'area è inserita in "Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" (N.A. art.3) che costituisce Invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art.5 della L.R.n.5/1995 e che viene confermata dal P.S. Una ristretta porzione dell'Unità territoriale era compresa nell' "Ambito di reperimento per parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale" (N.A. art.10) (Parco Regionale del "Giogo di Scarperia e Colla di Casaglia") che costituisce anch'essa Invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art.5 della L.R.n.5/1995. In rapporto alla marginalità di tale porzione (circa 7.000 mq) il limite previsto dal P.T.C.P. è stato spostato ai margini dell'U.T.O.E. sul limite del Fiume Senio come previsto al comma 3 dell'art.10 delle N.A. del Piano Territoriale.

Nell'area non sono indicati Repertori per Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale, archeologica, biotipi e geotipi di potenziale interesse. L'area è compresa nella perimetrazione del Sito di interesse comunitario (SIC) di cui alla Direttiva 92/43/CEE.

NOTE STORICHE: L'area, nonostante la previsione del P.R.G. del 1983 è rimasta agricola non essendo maturate esigenze di spazi per nuove attività produttive in misura tale da attivare l'urbanizzazione dell'area, da parte dell'operatore privato o pubblico.

OBIETTIVI: il livello di saturazione quasi totale dell'area per attività produttive a nord del Capoluogo aveva determinato la scelta fatta con lo strumento urbanistico fino ad ora vigente di "disporre" di una nuova, pur piccola e limitata area di nuovo insediamento. La mancata realizzazione dell'intervento in questi anni, non cambia il giudizio di sostanziale congruità, fattibilità e sostenibilità della previsione, naturalmente sempre in rapporto con i notevoli e quasi invalicabili limiti di disponibilità di aree adeguate in tutto il territorio comunale.

Risulta del tutto evidente che le corrette indicazioni progettuali e metodologiche in materia di aree produttive da parte anche del P.T.C.P., soprattutto indirizzate alla riduzione numerica delle previsioni per tali aree e al loro maggior dimensionamento anche mediante accorpamento a livello sovracomunale, per la realtà geografica del Comune non è assolutamente applicabile.

Proprio per i caratteri fisici del territorio in questione risulta necessario ma anche auspicabile pensare interventi che garantiscano un possibile sviluppo anche per le attività produttive, ma con impatti di urbanizzazione e ambientali ridotti e frazionati.

PREVISIONI: nel seguito sono indicati i dati dell'urbanizzazione attuale e quelli del carico insediativo massimo ritenuto compatibile e sostenibile per l'area, oltre all'insediabilità stimata residua del P.R.G. fino ad ora vigente:

	<i>attuale</i>	<i>nuove previ- sioni P.S.</i>	<i>residui PRG</i>
estensione totale U.T.O.E.		mq 36.700	
area urbanizzata	/	+ mq 36.700	mq 35.000
volume edificato totale	/	+ mc 70.000	mc 90.000
destinazione d'uso	agricola	produttiva	
urbanizzazioni primarie	/	tutte	
standards	/	parcheggio	
infrastrutture	/	sistem.accessi	

MODALITA' DI INTERVENTO: Il Regolamento Urbanistico definirà ulteriori modalità e prescrizioni di intervento che dovrà essere preceduto dall'approvazione di apposito Strumento urbanistico attuativo, di iniziativa privata o pubblica.

VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI: la realizzazione dell'intervento comporta senza dubbio un sacrificio ambientale in termini di consumo di suolo e di qualità paesaggistica. La scelta dell'area per conformazione e posizione tende comunque a limitare al massimo tali ricadute negative, rispetto ad altre aree. Le norme che preciseranno in sede di Regolamento Urbanistico, Piano Attuativo e di progettazione esecutiva tutti i requisiti dell'urbanizzazione, gli standards impiantistici, le corrette risposte alle problematiche idrogeologiche sopra citate, oltre al controllo delle tipologie produttive insediabili, dovranno garantire un ulteriore contenimento degli effetti ambientali negativi non eliminabili. Dal punto di vista strettamente paesaggistico, per la conformazione del territorio montano si considera comunque di minore impatto ambientale la previsione di piccole strutture sparse, opportunamente posizionate e schermate, rispetto a grandi aree concentrate che peraltro non sarebbero realizzabili.

Per l'inclusione dell'area come "territorio aperto" gli interventi dovranno adempiere alle previsioni di cui all'art.14 delle N.A.

REGIME DI SALVAGUARDIA: fino all'entrata in vigore a tutti gli effetti di legge del Regolamento Urbanistico non è ammesso alcun intervento di trasformazione urbanistica.

UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (U.T.O.E.)

n. 8

C A L C I N A I A

SISTEMA TERRITORIALE: L' U.T.O.E. è inserita nel Sistema territoriale I "Fondovalle Senio" nel sottosistema C "Territorio aperto di fondovalle".

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO URBANISTICO: l'Unità si trova immediatamente a nord del Capoluogo nel versante sinistro del fondovalle del Senio. L'area è servita direttamente dalla viabilità che connette il Capoluogo C.le alla confine regionale, la S.P. 306 Casolana Riolese. L'area si sviluppa su un crinale esposto a sud est che sovrasta la statale e il fiume Senio, a quote comprese tra 430 e 510 m s.l.m.

Nel P.R.G. fino ad ora vigente l'intera area è perimetrata come Zona di espansione residenziale in un più ampio Comparto riservato ad abitazioni secondarie per 57.000 mc e attrezzature ricettive e di servizio per l'attività turistica per altri 10.000 mc, insieme ad un ampio intorno di sistemazioni a verde attrezzato e naturale. Di fatto l'area è ancora agricola incolta.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Geolitologia: Marmoso-Arenacea in facies di marne siltose prevalenti. il substrato lapideo è coperto da una coltre detritica eluviale-colluviale

Geomorfologia: L'area si trova su un pianoro debolmente inclinato, in posizione sopraelevata rispetto al fondovalle: non si notano forme e fenomeni morfogenetici degni di rilievo. Instabilità potenziale dei versanti: classe 4 (aree esenti da pericolosità per frana).

Idrogeologia : La copertura detritica superficiale risulta permeabile per porosità, mentre il substrato lapideo è permeabile per fratturazione. Le risorse idriche potabili presenti nell'area sono individuate nelle Tav.C7 a-b ed elencate nell'apposito Repertorio - Appendice 3 della Relazione di fattibilità geologica C1 e sono soggette alle prescrizioni di cui all'art.12 delle Norme di attuazione del P.S. (B1).

Rischio idraulico da esondazione: in quanto collinare, l'area è esente da tale rischio

Rischio di inquinamento delle acque sotterranee: Vulnerabilità alta (classe 3b)

Pericolosità: classe 3a: area in pendio con fenomeni morfologici non in atto, che con un'errata gestione del territorio può divenire instabile

Grado di fattibilità: classe 3: fattibilità condizionata.

Prescrizioni: sono richieste verifiche e indagini a livello di area complessiva, comprendenti carte geologiche di dettaglio, parametrizzazione geotecnica, verifica di stabilità del versante nelle condizioni di breve termine (scavi aperti) e di lungo termine (stato di progetto, considerando i sovraccarichi indotti dagli edifici). Per ogni intervento diretto dovrà essere prodotta idonea relazione geologica che approfondisca i risultati ottenuti a livello di area

complessiva. Predisposizione di un'adeguata regimazione delle acque di ruscellamento superficiale.

VINCOLI : R.D.L. n.3267/1923 Idrogeologico, L.n.64/1974 Sismico

PREVISIONI DEL P.T.C.P. di Firenze: Tutta l'area è inserita in "Tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi" (N.A. art.7). Nell'area non sono individuate Invarianti strutturali nè indicati Repertori per Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale, archeologica, biotipi e geotipi di potenziale interesse.

NOTE STORICHE: L'area è caratterizzata da un insediamento colonico databile al XIX° secolo con rimaneggiamenti ed integrazioni successive. Fin dal Piano di Fabbricazione antecedente al P.R.G. in vigore, l'area era destinata ad un nuovo insediamento residenziale-turistico, poi ridimensionato nel P.R.G. fino ad ora vigente. Probabilmente in rapporto anche all'entità e onerosità dell'intervento, oltre che a problemi nell'assetto proprietario, ad oggi l'urbanizzazione non è neppure proceduralmente iniziata.

OBIETTIVI: Per le caratteristiche dell'area, la sua vicinanza al capoluogo ma al contempo la sua autonomia e limitatissima percezione visiva, sia dal paese, sia dalla sottostante viabilità, si ritiene sempre valida e ambientalmente compatibile la previsione di sviluppo residenziale turistico per l'area in questione.

Proprio per la posizione e le caratteristiche fisiche dell'area, oltre alla facilità di completamento delle urbanizzazioni primarie, si può puntare su una iniziativa che dal punto di vista dell'offerta turistica si porrebbe tra quella del più marcato isolamento nella natura ad esempio del Villaggio a Cancelli e quelle più tradizionali di completo inserimento nel tessuto urbano del Capoluogo. Si ritiene ammissibile e sostenibile quindi lo sviluppo turistico dell'area, con corretti rapporti tra volumi e spazi per la residenza e per i servizi per il tempo libero, con parametri dimensionali ridotti rispetto a quelli del precedente P.R.G. ma che possano comunque garantire una economicità di intervento e gestione e quindi rendano la previsione sostenibile anche in termini di reale propensione e fattibilità.

PREVISIONI: nel seguito sono indicati i dati dell'urbanizzazione attuale e quelli del carico insediativo massimo ritenuto compatibile e sostenibile per l'area, oltre all'insediabilità stimata residua del P.R.G. fino ad ora vigente:

	<i>attuale</i>	<i>nuove previ- sioni P.S.</i>	<i>residui PRG</i>
estensione totale U.T.O.E.		mq 76.700	
area urbanizzata	mq 3.000	+ mq 37.000	mq 36.000
volume edificato	mc 4.000	+ mc 36.000	mc 57.000
destinazione d'uso	agricola	resid.turistico	
urbanizzazioni primarie	/	tutte	
standards	/	solo privati	
infrastrutture	/	sistem.accesso	

MODALITA' DI INTERVENTO: Il Regolamento Urbanistico definirà modalità e prescrizioni di intervento. Le nuove previsioni insediative dovranno essere oggetto di Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, unitario per l'intera area anche nel caso di realizzazione per lotti, che precisi tra le altre tutte le caratteristiche dell'intervento in termini di caratteri architettonici ed edilizi, di analisi, sistemazione e gestione delle aree scoperte e dell'intorno ambientale, con la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria indispensabili sia in termini di dotazioni impiantistiche in particolare per quanto attiene l'approvvigionamento idrico e il trattamento dei reflui.

VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI: la realizzazione dell'intervento prevede di urbanizzare un'area agricola per ora intatta e in tale senso si prevede un sacrificio ambientale in termini di consumo di suolo e di qualità paesaggistica naturale. La scelta dell'area per conformazione e posizione tende comunque a limitare al massimo le valenze negative accennate e in particolare quella paesaggistica, visto la limitatissima percepibilità dell'area dalla sottostante viabilità e dal vicino centro del Capoluogo. Le norme che preciseranno in sede di Regolamento Urbanistico, Piano Attuativo e di progettazione esecutiva tutti i requisiti dell'urbanizzazione, e l'esigenza primaria anche dell'operatore di garantire alti standards ambientali e di servizio, potranno assicurare il contenimento dell'impatto ambientale complessivo. Per l'inclusione dell'area come "territorio aperto" gli interventi dovranno adempiere alle previsioni di cui all'art.14 delle N.A.

REGIME DI SALVAGUARDIA: dopo l'adozione del Piano Strutturale e prima dell'entrata in vigore a tutti gli effetti di legge del Regolamento Urbanistico, sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente e nessun intervento di nuova edificazione o per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (U.T.O.E.)

n. 9

MISILEO

SISTEMA TERRITORIALE: L' U.T.O.E. è inserita nel Sistema territoriale I "Fondovalle Senio", nel sottosistema B del "Territorio edificato di Misileo"

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO URBANISTICO: l'area dell'U.T.O.E. si trova al confine nord del territorio comunale e regionale. Si tratta sostanzialmente dell'area maggiormente antropizzata del territorio comunale dopo il capologo da cui dista poco più di 7 km sviluppati lungo la valle del Senio e della S.P. 306 Casolana Riolese.

L'area è di fondovalle e presenta pendenze limitate con terreni tutti compresi nella fascia altimetrica meno elevata del territorio comunale, tra i 300 e i 325 m s.l.m. L'area a valle della strada statale è prevalentemente agricola con seminativi, mentre più a nord si trovano gli agglomerati edificati storici e di più recente realizzazione fino al confine regionale costituito dal Rio Apollinare.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Geolitologia: lungo il Senio si ha una fascia di alluvioni recenti granulometricamente grossolane; a monte il substrato litoide è celato da un'estesa copertura detritica superficiale di origine eluvio-colluviale.

Geomorfologia: L'area si trova in una zona di fondovalle sub-pianeggiante e/o debolmente inclinata, comunque rialzata rispetto al corso del Senio. Mancano forme e processi morfologici significativi. Instabilità potenziale dei versanti. classe 4 (aree esenti da pericolosità per frana)

Idrogeologia: L'area è costituita da terreni (alluvioni e detriti) permeabili per porosità. Le risorse idriche potabili presenti nell'area sono individuate nelle Tav.C7 a-b ed elencate nell'apposito Repertorio - Appendice 3 della Relazione di fattibilità geologica C1 e sono soggette alle prescrizioni di cui all'art.12 delle Norme di attuazione del P.S. (B1).

Rischio idraulico da esondazione: Pur trovandosi l'area lungo il corso del Fiume Senio, i suoi confini risultano esterni agli ambiti di tutela definiti dalla ex DCR 230/94. Non si hanno notizie storiche di inondazioni.

Rischio di inquinamento delle acque sotterranee: Vulnerabilità alta (classi 3a e 3b)

Pericolosità: Aree ricadenti sulle alluvioni recenti: classe 2 (pericolosità bassa)
Aree ricadenti sul detrito di versante: classe 3a pericolosità medio-bassa)

Grado di fattibilità: Aree in classe 2: fattibilità con normali vincoli (classe 2) Aree in classe 3a: fattibilità condizionata (classe 3)

Prescrizioni Aree in classe 2: Non sono previste indagini di dettaglio a livello di area complessiva. Gli interventi diretti dovranno basarsi su apposita indagine geognostica: qualora le condizioni geologiche lo consentano, tale indagine può essere definita sulla base delle conoscenze disponibili.

Aree in classe 3 :Sono richieste verifiche e indagini a livello di area complessiva, comprendenti carte geologiche di dettaglio, parametrizzazione geotecnica, verifica di stabilità del versante nelle condizioni di breve termine (scavi aperti) e di lungo termine (stato di progetto, considerando i sovraccarichi indotti dagli edifici).

A livello di Piano Attuativo si dovrà verificare in dettaglio l'assenza di ambito B: qualora questo dovesse sussistere, per le aree interessate si dovrà provvedere a quanto prescritto dalla normativa (ex-DCR 230/94)

Per ogni intervento diretto dovrà essere prodotta idonea relazione geologica che approfondisca i risultati ottenuti a livello di area complessiva. Per gli interventi ricadenti in ambito A2 sarà necessario adeguarsi a quanto previsto dalla normativa (ex-DCR 230/94) per quanto riguarda la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico da esondazione.

VINCOLI : L.n.64/1974 Sismico

PREVISIONI DEL P.T.C.P. di Firenze: Quasi tutta l'area è inserita in "Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" (N.A. art. 3) che costituisce Invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art.5 della L.R.n.5/1995, e che il P.S. conferma.

Nell'area sono indicati Repertori per Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale, n. 2,51,52,82 e 83 riferiti alla Pieve di S.Giovanni Battista e a tutti gli immobili storici del nucleo sulla destra della strada. Sono incluse nell'Unità territoriale anche due porzioni di aree di rilevanza archeologica, n. 4 e 25 segnalate per ritrovamenti di epoca preistorica, ellenistica, romana e medioevale. Non sono segnalati biotipi e geotipi di potenziale interesse.

NOTE STORICHE: Il nucleo ha origini storiche antichissime come testimoniano anche i ritrovamenti di età preistorica, ellenistica e romana sul tracciato della viabilità di transito verso la Romagna. Più tangibili gli sviluppi dal medioevo in avanti evidenziati soprattutto dal complesso della Pieve di S.Giovanni Battista Decollato, completamente restaurata alla fine del '700 ma che conserva tracce delle più antiche strutture, tra cui la cripta carolingia, e una tavola d'altare della fine del '400. Nell'area rimane anche il piccolo nucleo a sud della Pieve di origine sette-ottocentesca e vari edifici residenziali di più recente costruzione.

La popolazione stabilmente residente nel nucleo è ridotta a circa 35 persone, oltre ad un ridotto numero di presenze periodiche e stagionali. Nelle aree agricole immediatamente adiacenti sono presenti altri nuclei di residenza primaria e secondaria.

OBIETTIVI: la permanenza di un pur ristretto numero di residenti fissi nell'area è un requisito irrinunciabile per motivazioni storiche, per una generale esigenza di presidio del territorio, ma anche per garantire una soglia di economicità minima sia alla fornitura di servizi, attrezzature e infrastrutture pubbliche, sia al mantenimento delle attività di servizio private come quelle commerciali e di pubblico esercizio.

Per le caratteristiche fisiche del terreno nell'area, soprattutto in rapporto ai caratteri prevalenti del territorio comunale, è stato anche individuata la possibilità di utilizzare una porzione di area per l'insediamento di una piccola area produttiva industriale - artigianale che potrebbe garantire un limitato ma congruo sviluppo, di attività manifatturiere complementare a quella esistente del Capoluogo ormai satura.

Nel complesso quindi gli obiettivi per l'Unità territoriale sono indirizzati al rafforzamento complessivo dell'armatura insediativa in un'area nella quale è comunque essenziale conservare e valorizzare sia gli aspetti di testimonianza storica, sia le valenze ambientali comunque significative e degne di tutela.

PREVISIONI: nel seguito sono indicati i dati dell'urbanizzazione attuale e quelli del carico insediativo massimo ritenuto compatibile e sostenibile per l'area, oltre all'insediabilità stimata residua del P.R.G. fino ad ora vigente:

	<i>attuale</i>	<i>nuove previ- sioni P.S.</i>	<i>residui PRG</i>
estensione totale U.T.O.E.		mq 73.000	
area urbanizzata	mq 24.000	+ mq 49.000	mq 6.000
destinazioni d'uso	resid + servizi	resid+servizi+produt.	
volume edificato residenz.+vv	mc 20.600	+ mc 3.400	mc 2.000
volume edificato produttivo	/	+ mc 70.000	/
urbanizzazioni primarie	tutte	tutte	
standards	att.coll.-parch.	att.coll.-parch.	
infrastrutture	/	/	

MODALITA' DI INTERVENTO: Il Regolamento Urbanistico definirà ulteriori modalità e prescrizioni di intervento che potrà poi avvenire mediante intervento edilizio diretto per i completamenti di tessuto residenziale e mediante Atrumento urbanistico attuativo, per la nuova area produttiva. Per le aree di interesse archeologico le norme di intervento prescriveranno appropriate modalità di tutela e controllo degli interventi.

VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI: la realizzazione dell'area produttiva comporta l'urbanizzazione di un'area agricola a valle della viabilità e in tale senso si prevede un sacrificio ambientale in termini di consumo di suolo e di

qualità paesaggistica naturale. La scelta dell'area, alternativa a quella sopra strada, è stata fatta per il minore impatto visivo e la migliore possibilità di attenuazione percettiva anche in rapporto alle ridotte dimensioni dell'intervento. Le norme che preciseranno in sede di Regolamento Urbanistico, Piano Attuativo e di progettazione esecutiva tutti i requisiti dell'urbanizzazione, gli standards impiantistici e il controllo delle tipologie produttive insediabili, garantiranno un ulteriore contenimento degli effetti ambientali negativi. I limitatissimi completamenti residenziali previsti non comporteranno particolari effetti ambientali. Per l'inclusione dell'area come "territorio aperto" gli interventi dovranno adempiere alle previsioni di cui all'art.14 delle N.A.

REGIME DI SALVAGUARDIA: dopo l'adozione del Piano Strutturale e prima dell'entrata in vigore a tutti gli effetti di legge del Regolamento Urbanistico, sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente e nessun intervento di nuova edificazione.

UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (U.T.O.E.)

n. 10

C A S E T T A D I T I A R A

SISTEMA TERRITORIALE: L' U.T.O.E. è inserita nel Sistema territoriale II "Basso montano" nel sottosistema H di Casetta di Tiara - Val Rovigo.

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO URBANISTICO: l'Unità si trova all'estrema propaggine ovest del territorio comunale, geograficamente e funzionalmente connessa più con Firenzuola che con il capoluogo da cui è notevolmente distante. Il nucleo abitato storico si trova su un piccolo pianoro del versante sud ovest del Poggio Mengacci, fittamente boscato e a picco sulla sottostante valletta del Fosso Rovigo del Bacino del Santerno a una quota variabile tra i 640 e i 590 m s.l.m.. L'area è raggiungibile da Palazzuolo attraverso la Strada P.le della Faggiola, il Valico del Paretaio, un tratto di S.S. 610 verso Firenzuola e una strada comunale che risale il Fosso Rovigo e poi il versante del Poggio.

Il nucleo è formato da un aggregato complesso di alcuni edifici residenziali, annessi agricoli e dalla chiesa settecentesca, con brevi tratti di viabilità pubblica carrabile o solo pedonale. Nel P.R.G. fino ad ora vigente il nucleo era in parte perimetrato in Zona A (Centro storico) e in parte in Zona di completamento.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Geolitologia: Marnoso Arenacea in facies di arenarie quarzoso-feldspatiche prevalenti.

Geomorfologia: Il nucleo abitato si trova su un pianoro inclinato, delimitato da una scarpata di degradazione non attiva. Non si notano segni o processi morfologici rilevanti.

Instabilità potenziate dei versanti. classe 3 (moderata pericolosità per frana)

Idrogeologia: Il substrato roccioso risulta permeabile per fratturazione. Le risorse idriche potabili presenti nell'area sono individuate nelle Tav.C7 a-b ed elencate nell'apposito Repertorio - Appendice 3 della Relazione di fattibilità geologica C1 e sono soggette alle prescrizioni di cui all'art.12 delle Norme di attuazione del P.S. (B1).

Rischio idraulico da esondazione: L'area collinare, è esente da tale rischio

Rischio di inquinamento delle acque sotterranee: Vulnerabilità bassa (classe 1a)

Pericolosità: classe 3a (pericolosità medio-bassa)

Grado di fattibilità: classe 3 (fattibilità condizionata)

Prescrizioni: Per ogni intervento diretto dovrà essere prodotta idonea indagine geognostica, commisurata all'intervento proposto, che analizzi la verifica di stabilità del versante nelle condizioni di breve termine (scavi aperti) e di lungo termine (stato di progetto, considerando i sovraccarichi indotti dagli edifici).

VINCOLI : R.D.L. n.3267/1923 Idrogeologico, L.n.64/1974 Sismico

PREVISIONI DEL P.T.C.P. di Firenze: Tutta l'area è inserita in un " Ambito di reperimento per parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale" (N.A. art.10) che costituisce Invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art.5 della L.R.n.5/1995. L'area è compresa nel perimetro del costituendo Parco Regionale del "Giogo di Scarperia e Colla di Casaglia". Nell'intorno dell'U.T.O.E. sono perimetrate porzioni di "Aree boschive e forestali" (N.A. art.17). Nell'area sono indicati Repertori per Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale, n. 53,54,80 e 81 riferiti alla Chiesa della Visitazione e a quasi tutti gli immobili storici del nucleo. Non sono indicati Repertori per Siti e manufatti di rilevanza archeologica, biotipi e geotipi di potenziale interesse. L'area è compresa nella perimetrazione del Sito di interesse comunitario (SIC) di cui alla Direttiva 92/43/CEE.

NOTE STORICHE: Il nucleo colonico di origine seicentesca si sviluppa a monte della chiesa dedicata alla Madonna della Visitazione del 1713 realizzata dal vescovo Tommaso della Gherardesca poi ingrandita e rialzata nel 1912 e restaurata nel secondo dopoguerra. Gli edifici storici, circa 15 unità immobiliari si articolano in un tessuto compatto che, pur con l'inserimento di vari rimaneggiamenti edilizi più recenti, garantiscono all'insieme una notevole omogeneità ambientale, anche con i pochi corpi di fabbricati di più recente edificazione. La popolazione stabilmente residente nel nucleo si è ridotta a 7 persone, che erano quasi 30 venti anni fa e oltre 100 nell'800. Le presenze periodiche e stagionali sono difficilmente quantificabili con precisione ma stimabili intorno alle 50 persone.

OBIETTIVI: la permanenza di un pur ristretto numero di residenti fissi nel nucleo è ritenuto un requisito irrinunciabile per il "presidio del territorio" ma anche per garantire una continuità storica e una soglia di economicità minima nella fornitura di servizi e attrezzature e infrastrutture pubbliche. Visto il regime proprietario degli edifici esistenti, anche in rapporto agli usi periodici e stagionali, che non permettono l'accoglimento di nuova domanda abitativa o esigenze di sostituzione, la possibilità di fare piccole integrazioni volumetriche e limitatissimi nuovi inserimenti edificati potrebbe garantire la permanenza di nuovi residenti e/o rafforzare la domanda di abitazione secondaria o di piccole attività di tipo ricettivo. Viste le caratteristiche architettoniche ed ambientali, tutti gli interventi ammessi dovranno comunque garantire la perfetta integrazione con il nucleo storico e con l'intorno ambientale.

PREVISIONI: nel seguito sono indicati i dati dell'urbanizzazione attuale e quelli del carico insediativo massimo ritenuto compatibile e sostenibile per l'area, oltre all'insediabilità stimata residua del P.R.G. fino ad ora vigente:

	<i>attuale</i>	<i>nuove previ- sioni P.S.</i>	<i>residui PRG</i>
estensione totale U.T.O.E.	mq 10.000		
area urbanizzata	mq 20.000	+ mq 10.000	/
volume edificato	mc 14.000	+ mc 4.000	/
destinazioni d'uso	residenziale	residenziale	
urbanizzazioni primarie	tutte	tutte	
standards	att.coll.-parcheg.	att.coll.-parcheg.	
infrastrutture	/	/	

MODALITA' DI INTERVENTO: Il Regolamento Urbanistico definirà ulteriori modalità e prescrizioni di intervento che potrà poi avvenire mediante intervento edilizio diretto, nelle forme previste dalla legislazione vigente.

VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI: garantendo con appropriate prescrizioni le compatibilità con le caratteristiche tipologiche e ambientali del patrimonio edilizio storico esistente, le limitate possibilità di insediamento edilizio residenziale ipotizzate non dovrebbero produrre effetti ambientali degni di nota. Per l'inclusione dell'area come "territorio aperto" gli interventi dovranno adempiere alle previsioni di cui all'art.14 delle N.A.

REGIME DI SALVAGUARDIA: dopo l'adozione del Piano Strutturale e prima dell'entrata in vigore a tutti gli effetti di legge del Regolamento Urbanistico, sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente e nessun intervento di nuova edificazione.

UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (U.T.O.E.)

n. 11

C A N C E L L I

SISTEMA TERRITORIALE: L' U.T.O.E. è inserita nel Sistema territoriale II "Basso montano" nel sottosistema C di Salecchio.

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO URBANISTICO: l'Unità si trova all'estremo margine sud est del territorio comunale verso il Comune di Marradi. L'area è servita direttamente dalla viabilità che connette il Capoluogo C.le all'abitato di Marradi, la S.P. 306 Casolana Riolese, nel punto più elevato del crinale montano che divide il bacino del Senio da quello del Lamone. L'area si sviluppa sul crinale esposto ad ovest che sovrasta il Fosso del Frassine a quote comprese tra 680 e 750 m s.l.m., in una porzione di territorio scarsamente antropizzata di grande pregio e paesaggistico e ambientale. Il P.R.G. fino ad ora vigente perimetrava l'area come di completamento residenziale-ricettivo da attuare mediante strumento urbanistico attuativo.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Geolitologia: Mamoso-Arenacea in facies di arenarie quarzoso-feldspatiche prevalenti. Una piccola porzione a monte dell'attuale edificato è occupata da detrito superficiale.

Geomorfologia: L'area si trova su una zona di crinale, delimitata verso Ovest da una scarpata di degradazione non attiva: non si notano forme e processi morfologici degni di rilievo. Instabilità potenziale dei versanti. classe 4 (aree esenti da pericolosità per frana). La parte più meridionale è in classe 3 (aree con moderata pericolosità per frana).

Idrogeologia: La copertura detritica superficiale risulta permeabile per porosità, mentre il substrato lapideo è permeabile per fratturazione. Le risorse idriche potabili presenti nell'area sono individuate nelle Tav.C7 a-b ed elencate nell'apposito Repertorio - Appendice 3 della Relazione di fattibilità geologica C1 e sono soggette alle prescrizioni di cui all'art.12 delle Norme di attuazione del P.S. (B1).

Rischio idraulico da esondazione: in quanto collinare, l'area è esente da tale rischio

Rischio di inquinamento delle acque sotterranee: Vulnerabilità bassa (classe Ia)

Pericolosità: classe 2: pericolosità bassa. Le zone su detrito (parte a Nord) e nella classe 3 di instabilità potenziale sono classificate con pericolosità medio-bassa (classe 3a)

Grado di fattibilità: classe 2.- fattibilità con normali limitazioni, Area con pericolosità in classe 3a, classe 3 (fattibilità condizionata)

Prescrizioni: Aree in classe 2: Non sono previste indagini di dettaglio a livello di area complessiva. Gli interventi diretti dovranno basarsi su apposita indagine geognostica: qualora le condizioni geologiche lo consentano, tale indagine può essere definita sulla base delle conoscenze disponibili.

Aree in classe 3a: Sono richieste verifiche e indagini a livello di area complessiva, comprendenti carte geologiche di dettaglio, parametrizzazione geotecnica, verifica di stabilità dei versanti nelle condizioni di breve termine (scavi aperti) e di lungo termine (stato di progetto, considerando i sovraccarichi indotti dagli edifici). Per ogni intervento diretto dovrà essere prodotta idonea relazione geologica che approfondisca i risultati ottenuti a livello di area complessiva. Predisposizione di un'adeguata regimazione delle acque di ruscellamento superficiale. Limitare le attività attorno al pozzo esistente.

VINCOLI : R.D.L. n.3267/1923 Idrogeologico, L.n.64/1974 Sismico

PREVISIONI DEL P.T.C.P. di Firenze: Tutta l'area è inserita in "Tutela paesaggistica ed ambientale del territorio aperto, abitati minori ed edifici sparsi" (N.A. art.7) - nell'area sono perimetrate porzioni di "Aree boschive e forestali" (N.A. art.17). Nell'area non sono individuate Invarianti strutturali. Nell'area non sono indicati Repertori per Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale, archeologica, biotipi e geotipi di interesse.

NOTE STORICHE: L'area era caratterizzata da un piccolo nucleo rurale con Villa padronale della fine del XIX° secolo con vari rimaneggiamenti ed integrazioni successive, oltre a vari altri immobili realizzati nei più recenti anni 70-80 ad uso agricolo. Per mezzo di apposito Piano di Recupero ex L.R. 59/1980 con Variante contestuale, tra il 1989 e il 1991 tutto il complesso è stato rifunzionalizzato per la ricettività turistica, dotandolo anche di attrezzature collettive e in seguito ampliato con la realizzazione di nuovi fabbricati per alloggi turistici, fino alla attuale consistenza di 66 alloggi, oltre ai servizi. Il villaggio turistico ha avuto nel decennio uno sviluppo rilevante e qualificante di presenza turistica e l'offerta attuale è inferiore alla domanda oltreché sottostandard per consentire l'offerta di nuovi servizi.

OBIETTIVI: L'attuale ricettività non è quantitativamente ancora in grado di garantire l'economica realizzazione e gestione di servizi ai clienti più ampi e qualificati di quelli già in atto e in tale senso da tempo era stata richiesto l'aumento del numero delle unità abitative per portarle almeno a 100 oltre che la possibilità di realizzare nuovi spazi edificati e aperti di servizio. Visti i risultati fin qui maturati sia in termini economici ma anche di qualità gestionale e di sostanziale equilibrato rapporto tra uso e valorizzazione delle risorse ambientali, si ritiene ammissibile il potenziamento della struttura come sopra indicato, continuando a garantire proceduralmente e

progettualmente il corretto rapporto con le notevoli qualità ambientali del sito.

PREVISIONI: nel seguito sono indicati i dati dell'urbanizzazione attuale e quelli del carico insediativo massimo ritenuto compatibile e sostenibile per l'area, oltre all'insediabilità stimata residua del P.R.G. fino ad ora vigente:

	<i>attuale</i>	<i>nuove previ- sioni P.S.</i>	<i>residui PRG</i>
estensione totale U.T.O.E.	mq 122.000		
area urbanizzata	mq 20.000	+ mq 10.000	mq 5.000
volume edificato	mc 15.000	+ mc 10.000	mc 3.000
destinazione d'uso	resid.turistico	resid.turistico	
urbanizzazioni primarie	tutte	tutte	
standards	solo privati	solo privati	
infrastrutture	/	/	

MODALITA' DI INTERVENTO: Il Regolamento Urbanistico potrà definire ulteriori modalità e prescrizioni di intervento. Tutte le nuove previsioni insediative dovranno essere oggetto di Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata. che precisi tra le altre tutte le caratteristiche dell'intervento in termini di caratteri architettonici ed edilizi, di analisi, sistemazione e gestione delle aree scoperte e dell'intorno ambientale, anche in termini di dotazioni impiantistiche in particolare per quanto attiene l'approvvigionamento idrico e il trattamento dei reflui.

VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI: le previste espansioni di area urbanizzata e di volumi comportano evidentemente un sacrificio ambientale in termini di consumo di suolo e di qualità paesaggistica naturale. Le norme che preciseranno in sede di Regolamento Urbanistico, Piano Attuativo e di progettazione esecutiva tutti i requisiti dell'urbanizzazione, e l'esigenza primaria anche dell'operatore di garantire alti standards ambientali e di servizio, potranno assicurare il contenimento dell'impatto ambientale complessivo. Va anche rilevato che per la posizione del complesso nell'intorno ambientale, la completa copertura visiva dalla viabilità pubblica e la stessa copertura vegetale, naturale e di nuovo impianto degli ultimi anni, l'impatto paesaggistico del complesso non risulta negativo. Non si prevedono impatti negativi alle altre entità ambientali considerate. Per l'inclusione dell'area come "territorio aperto" gli interventi dovranno adempiere alle previsioni di cui all'art.14 delle N.A.

REGIME DI SALVAGUARDIA: dopo l'adozione del Piano Strutturale e prima dell'entrata in vigore a tutti gli effetti di legge del Regolamento Urbanistico, sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente e interventi di nuova edificazione solo se previsti e nella misura indicata da Strumenti urbanistici attuativi convenzionati.

UNITA' TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE (U.T.O.E.)

n. 12

C A M P O S C U O L A P I E D I M O N T E

SISTEMA TERRITORIALE: L' U.T.O.E. è inserita nel Sistema territoriale II "Basso montano" nel sottosistema D di Piedimonte - Campanara.

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO URBANISTICO: l'Unità si trova nel territorio aperto a circa 7 km a sud ovest dal centro del Capoluogo, nella valle del Torrente Aghezzola ad una quota intorno ai 600 m s.l.m.. In prossimità di un nucleo colonico storico è stata impiantata e via via sviluppata nell'ultimo decennio del secolo scorso una interessante iniziativa di formazione e contatto con l'ambiente. Il Campo scuola è di iniziativa privata ma realizzato su un'area appartenente al patrimonio agricolo forestale regionale, concesso dalla Comunità Montana. Il Campo è articolato in una serie di spazi attrezzati ed edifici precari in legno distribuiti su un'area di circa 1 ha. Il P.R.G. fino ad ora vigente perimetrava l'area come Zona agricola.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Geolitologia: Marnoso-Arenacea in facies di arenarie quarzoso-feldspatiche prevalenti. Le parti più pianeggianti accolgono lembi di alluvioni recenti grossolane.

Geomorfologia: L'area è situata sul fondovalle del tratto montano del Fiume Senio. Non si notano forme e processi morfologici degni di menzione. Instabilità potenziale dei versanti: classe 4 (aree esenti da pericolosità per frana)

Idrogeologia: Il substrato litoide costituente il fondovalle inciso è caratterizzato da permeabilità per fratturazione. Le risorse idriche potabili presenti nell'area sono individuate nelle Tav.C7 a-b ed elencate nell'apposito Repertorio - Appendice 3 della Relazione di fattibilità geologica C1 e sono soggette alle prescrizioni di cui all'art.12 delle Norme di attuazione del P.S. (B1).

Rischio idraulico da esondazione: Le fasce di territorio adiacenti al Fosso dell'Aghezzola ricadono in ambito A1.

Rischio di inquinamento delle acque sotterranee: Aree ricadenti su fondovalle: vulnerabilità alta (classe 3b). Aree ricadenti sul substrato roccioso: vulnerabilità media (classe 2a)

Pericolosità: Aree ricadenti in ambito A1: classe 4 (pericolosità elevata). Aree di fondovalle inciso: classe 3b (pericolosità medio-alta).

Grado di fattibilità: Aree a pericolosità geologica elevata: classe 4 (fattibilità limitata). Aree a pericolosità geologica medio-alta: classe 3 (fattibilità condizionata)

Prescrizioni: Aree in classe 4: Valgono le prescrizioni ed i vincoli di cui all'art.3 punto 1 della ex-DCR 230/94.

Aree in classe 3: Sono richieste indagini a livello di area complessiva, con carte geologiche di dettaglio, parametrizzazione geotecnica, verifica di

stabilità del versante nelle condizioni di breve termine (scavi aperti) e di lungo termine (stato di progetto considerando i sovraccarichi indotti dagli edifici).

Per gli interventi ricadenti in ambito A2 sarà necessario ottemperare a quanto previsto dalla normativa (ex-DCR 230/94) per quanto riguarda la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico da esondazione.

VINCOLI: R.D.L. n.3267/1923 Idrogeologico, L.n.64/1974 Sismico, L. n. 431/1985 Ambientale

PREVISIONI DEL P.T.C.P. di Firenze: Tutta l'area è inclusa nell' "Ambito di reperimento per parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale" (N.A. art.10) che costituisce Invariante strutturale ai sensi del comma 6 dell'art.5 della L.R.n.5/1995 e fa parte del costituendo Parco Regionale del "Giogo di Scarperia e Colla di Casaglia".

Nell'intorno dell'U.T.O.E. è repertoriato il geotipo della Maestà delle Valli: evidenza geologica di tipica formazione sottomarina tipo "slumping" nella formazione marnoso-arenacea.

L'area è compresa nella perimetrazione del Sito di interesse comunitario (SIC) di cui alla Direttiva 92/43/CEE.

NOTE STORICHE: L'area è storicamente caratterizzata dal piccolo nucleo colonico di Riaccio, mentre le strutture e le sistemazioni a terra vere e proprie del Campo scuola sono state tutte realizzate dal 1990 ad oggi. Per un decennio, sulla base di una apposita concessione della Comunità Montana triennale rinnovata alla "Associazione Plain Air", sono stati realizzati tutti i manufatti, le opere di sistemazione e gli impianti per il funzionamento del Campo che, nel 1999 ha ospitato 684 persone (539 ragazzi e 145 adulti) per periodi da 3 a 14 giorni e con una presenza complessiva di oltre 2.800 unità. L'attività del Campo scuola, per circa 8 mesi l'anno, si sviluppa in esperienze di socializzazione e immersione totale nella natura articolate per gruppi di utenti, da quelli scolastici a quelli aziendali, con attività all'aria aperta nelle aree adiacenti il campo base e di tipo escursionistico nell'intorno ambientale più ampio.

OBIETTIVI: L'attività del Campo si è svolta fino ad ora sulla base della concessione dell'area del demanio regionale con il vincolo della precarietà e provvisorietà dei manufatti da realizzare, provvisorietà e precarietà che sono state fino ad ora ritenute garanzie per la tutela ambientale del sito.

Per il mantenimento e lo sviluppo dell'iniziativa sarebbe auspicabile il superamento del semplice requisito della "precarietà" mantenendo quello della "provvisorietà". La provvisorietà è garantita dal rinnovo periodico della

Concessione dell'area ma, in rapporto anche ai costi comunque elevati degli investimenti, sarebbe auspicabile assicurare periodizzazioni più lunghe del triennio. Per l'esercizio dell'attività è anche indispensabile garantire i requisiti igienico sanitari richiesti dalla competente Azienda Sanitaria e, anche in rapporto con le caratteristiche dell'area, occorrerà garantire la piena sicurezza delle persone ospitate e degli addetti. Anche in tale senso occorrerà sostituire il requisito della "precarietà" con quello della reale ecocompatibilità delle opere realizzate e da realizzare, l' ecocompatibilità che peraltro si evidenzia anche come principio fondante dell'iniziativa. Anche nell'ambito dell'istituendo Parco Regionale del "Giogo di Scarperia e Colla di Casaglia" il Campo potrebbe venire riconosciuto come struttura permanente funzionale alla fruizione e valorizzazione dei beni ambientali.

PREVISIONI: a differenza di altre U.T.O.E. il Piano Strutturale non individua parametri urbanistici per l'area in questione ma soltanto i seguenti requisiti che dovranno essere verificati nell'ambito di un apposito Strumento attuativo con le modalità precisate dal Regolamento Urbanistico:

- la struttura potrà mantenersi e svilupparsi nell'ambito del perimetro graficizzato dell'U.T.O.E. mediante apposita autorizzazione periodica dell'Ente delegato per la proprietà dell'area;
- per il rinnovo della Concessione dell'area o la realizzazione di nuove opere dovrà essere approvato preliminarmente dall'Amm.Comunale un Piano Particolareggiato che evidenzi l'articolazione e le caratteristiche di spazi, edifici e impianti, esistenti e le motivate esigenze di progetto;
- il citato Piano Particolareggiato dovrà inoltre verificare e certificare la sicurezza delle persone nell'area e il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente quadro "Inquadramento idrogeologico";
- per tutte le sistemazioni a terra e le strutture edificate, nel Piano Particolareggiato dovranno essere dimostrate le caratteristiche tipologiche ecocompatibili, i caratteri e i mezzi per contenere significativamente l'impatto visivo e paesaggistico, la facile smontabilità e smaltibilità, l'assenza di opere e procedure con effetti ambientali rilevanti ed irreversibili nel territorio e nel complesso delle risorse ambientali.
- tutte le dotazioni impiantistiche esistenti o da realizzare dovranno essere previste ed eventualmente certificate in conformità alle relative normative vigenti e secondo le apposite prescrizioni dell'Azienda Sanitaria e degli altri Organismi eventualmente preposti.

MODALITA' DI INTERVENTO: Per il rinnovo della Concessione dell'area e per le eventuali nuove previsioni insediative dovrà essere redatto apposito Piano Particolareggiato di iniziativa privata.

Oltre a quanto sopraindicato, il Regolamento Urbanistico potrà definire ulteriori modalità e prescrizioni di intervento e contenuti del Piano Particolareggiato.

VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI: per la tipologia stessa della struttura risulta indispensabile garantire la piena ecocompatibilità delle strutture fisiche e delle attività svolte. In rapporto alle modalità di richiesta della Concessione periodica delle aree e delle eventuali nuove realizzazioni il controllo degli effetti ambientali si produrrà e rinnoverà costantemente nel tempo. Per l'inclusione dell'area come "territorio aperto" gli interventi dovranno adempiere alle previsioni di cui all'art.14 delle N.A.

REGIME DI SALVAGUARDIA: dopo l'adozione del Piano Strutturale e prima dell'entrata in vigore a tutti gli effetti di legge del Regolamento Urbanistico, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree e sugli edifici esistenti nel rispetto dei criteri e delle previsioni sopra riportate.