

COMUNE DI PALAZZUOLO SUL SENIO

PROVINCIA DI FIRENZE

PIANO REGOLATORE GENERALE REGOLAMENTO URBANISTICO

L.R. 16.1.1995 n.5 art.28

ELAB.

RG

REV.DIC.'04

RELAZIONE GENERALE

ADOTTATA Delibera C.C. n.24 del 12.05.2004
VARIATA CON OSSERVAZIONI ACCOLTE-dicembre 2004

ARCH. ANTONIO MARCON

ARCH. PAOLO VICENTINI

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

sommario

Premesso	1
Il Piano Regolatore Generale.....	1
Il Piano Strutturale.....	2
Il Regolamento Urbanistico	9

Premesso

La presente redazione della Relazione Generale del Regolamento Urbanistico è stata riaggiornata rispetto alla redazione adottata con Delibera C.C. n.24 del 12.05.2004, per le sole variazioni dipendenti dall'accoglimento delle Osservazioni ai sensi del comma 5 dell'art.30 della L.R. n. 5/1995.

Il Piano Regolatore Generale

Nella logica e nelle procedure della pianificazione urbanistica definite dalla L.R. n.5/1995, il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) è articolato in due distinti Atti: il Piano Strutturale (P.S.) e il Regolamento Urbanistico (R.U., dai quali potrà eventualmente derivare il Programma integrato di intervento come ulteriore strumento di programmazione.

Il Regolamento Urbanistico costituisce la parte operativa e direttamente prescrittiva dei contenuti del Piano Strutturale che il Comune di Palazzuolo sul Senio ha approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.41 del 27.10.2003 ai sensi dell'art. 24 e con le procedure dell'art. 36 della L.R. n.5/1995 e successive modifiche ed integrazioni.

In sostanza con il R.U. vengono riportate a livello operativo e di dettaglio le scelte strategiche di gestione del territorio già delineate e in gran parte compiutamente definite con il P.S..

In tale senso occorrerà ripuntualizzare l'iter, gli obiettivi generali e le procedure metodologiche del nuovo P.R.G. che, attraverso il Piano Strutturale hanno portato a questo Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale

Il Comune di Palazzuolo sul Senio ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale ai sensi degli art. 24 e 25 della L.R. n. 5/1995 con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 27.11.1998.

Lo strumento urbanistico allora vigente nel territorio comunale era un Piano Regolatore Generale redatto tra il 1982 e il 1984, definitivamente approvato dal Consiglio Regionale il 28.7.1986 e oggetto di una sola Variante approvata definitivamente con Delib. Giunta Regionale n. 11508 del 27.12.1990.

*Con la L.R. n.5/1995 la pianificazione nei suoi diversi livelli, dal PIT regionale, al PTC Provinciale, fino agli strumenti urbanistici comunali, ha come obiettivo strategico lo **sviluppo sostenibile**. Ogni atto di pianificazione si fonda sull'analisi delle risorse essenziali del territorio, per perseguirne la conservazione, la razionalizzazione e la riqualificazione anche funzionale, per la crescita del benessere dei cittadini e per la garanzia della fruizione presente e futura delle stesse risorse.*

*Con il Piano Strutturale in particolare, il baricentro tecnico-culturale della pianificazione, sia nel suo livello analitico e descrittivo, sia in quello progettuale, si sposta dalle parti e dagli elementi "modificati e da modificare" del territorio, agli elementi che costituiscono l'armatura permanente o comunque persistente del territorio, alle "**invarianti**" del territorio. L'interpretazione dell'ordinamento morfologico del territorio nelle sue componenti forti e "invarianti" evidenzia la sintesi delle relazioni durevoli tra ambiente ed attività sociali ed economiche nella storia di una comunità. La comprensione dei tratti caratteristici della struttura territoriale connessa con le esigenze umane che su tale territorio si sono sviluppate, si manifestano e si evolvono, fornisce le linee guida per le necessarie politiche di tutela ma anche per quelle indispensabili di trasformazione.*

*Lo sviluppo sostenibile passa necessariamente attraverso l'**analisi**, la distinzione e la quantificazione delle risorse del territorio e dell'ambiente, che saranno organizzate nel processo di Piano per la tutela/risparmio, l'uso/consumo e/o il recupero/riproduzione in funzione appunto della "sostenibilità" di tali impieghi e della necessità di non ridurre in modo significativo e irreversibile le risorse.*

Vista la rilevanza teorica, ma anche e soprattutto pratica e operativa, della raccolta ed analisi delle informazioni, della selezione e parametrizzazione delle caratteristiche delle risorse territoriali e sociali, una parte consistente del Piano Strutturale è stata quindi dedicata alla "lettura ed interpretazione" dei dati territoriali nella loro complessità morfologica, sociale ed economica.

Il quadro analitico del P.S. si è quindi strutturato attraverso la lettura ed interpretazione della morfologia del territorio, dell'inquadramento storico territoriale, degli aspetti demografici, di quelli socioeconomici, dei servizi e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, del patrimonio edilizio, della preesistente strumentazione urbanistica, delle risorse e prescrizioni del P.T.C.P. e dei vincoli e degli altri riferimenti territoriali e ambientali, oltre che ad una complessa lettura del Quadro geologico. A tale quadro si rimanda per tutte le necessarie analisi che non saranno direttamente richiamate o sviluppate nella documentazione del Regolamento Urbanistico.

*Insieme all'analisi, il Piano Strutturale ha definito gli **obiettivi prioritari** da perseguire anche come sintesi e derivazione delle strumentazioni urbanistiche a scala Regionale (P.I.T.) e Provinciale (P.T.C.P.):*

- dotarsi di uno strumento urbanistico adeguato alle nuove normative e al quadro culturale e scientifico della pianificazione contemporanea, organicamente agganciato alla effettiva realtà del territorio e della popolazione e capace di interpretarne con lungimiranza il panorama futuro, i modelli e i settori emergenti.*
- la conservazione e la promozione delle risorse umane presenti, per fermare e, se possibile, invertire il processo di depauperamento demografico e di abbandono del territorio e dei fabbricati rurali.*

- *la comprensione e la consapevolezza delle identità presenti nel territorio, attraverso la conoscenza della storia e della cultura del paese, delle sue specifiche peculiarità e dei suoi caratteri differenziali.*
- *l'ubicazione in aree montana che ha conservato risorse ambientali e umane di grande pregio, del tutto perdute in altre realtà e per questo divenute suscettibili di esplicare ruoli originali di non irrilevante ricaduta economica strategiche per l'affermazione di una adeguata politica di sviluppo.*
- *la valorizzazione del territorio montano, in un quadro di protezione dei valori ambientali ed edilizio-architettonici dei suoi fabbricati rustici, delle produzioni agricole, con il riconoscimento dell'eccellenza delle sue produzioni come frutto della qualità ambientale, corrisponde all'interesse non solo delle popolazioni residenti, ma dell'intera comunità nazionale. Per evitare i disastri naturali e le alluvioni, sempre più frequenti, non è sufficiente evitare la cementificazione, occorre il recupero e la tutela dell'ambiente, la cura del territorio, il mantenimento di una corretta sistemazione idrogeologica, ma per tutto questo è necessario garantire la presenza dell'uomo nelle aree della montagna, e questa presenza può essere garantita solo promuovendo lo sviluppo economico nei settori più compatibili, nell'agricoltura, nel turismo e nei servizi per il tempo libero, nel recupero dell'ambiente e del patrimonio edilizio, nella integrazione con le moderne tecnologie di comunicazione e nell'adeguamento delle dotazione dei servizi e delle infrastrutture.*

Tra gli obiettivi a più ampia scala derivati dal Piano Territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.) si citano:

- *l'integrazione sub-provinciale e provinciale e di qualificazione dei sistemi insediativi;*
- *la valorizzazione dell'identità culturale e dell'offerta di qualità ambientale del territorio, e dei settori agricolo e turistico, in particolare per le aree a maggiore isolamento come la Romagna Toscana.*

Nel complesso gli obiettivi del Piano Strutturale si sono inquadrati perfettamente nella logica dello sviluppo sostenibile, che in tale senso perde le sue connotazioni puramente teoriche ed ideologiche per assumere i caratteri della

vera e propria linea guida della pianificazione integrata e della gestione del territorio e delle sue risorse.

*Definito il Piano Strutturale nei suoi contenuti analitici e negli obiettivi strategici, sono state operate le opzioni più generali riportate nello **Statuto dei luoghi** e così sintetizzabili:*

- articolazione del territorio in Sistemi e Subsistemi per la identificazione delle componenti spaziali del territorio,*
- individuazioni delle Invarianti strutturali e degli altri elementi caratterizzanti del territorio, derivate dalle previsioni del P.T.C.P. e riportate a sistema di tutela generale del territorio comunale;*
- le perimetrazioni delle Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) all'interno delle quali identificare e dimensionare gli interventi di urbanizzazione.*

Per la complessità delle tematiche e della loro interrelazioni, una sintesi dei contenuti sia del Quadro analitico, sia dello Statuto del territorio del P.S. è evidentemente di non semplice fattibilità, ma essendo alla base delle scelte operative del presente Regolamento Urbanistico occorrerà comunque riassumerne nel seguito alcuni dati fondamentali.

La tutela e valorizzazione del territorio nel suo insieme ed in particolare del così detto "territorio aperto" è assunto come tema fondante del P.S.:

- tutto il territorio con la sola esclusione dell'abitato del Capoluogo, viene individuato come **"territorio aperto da assoggettare a tutela paesaggistica ed ambientale"** (Statuto dei luoghi – Norme di attuazione art.14);*
- tre aree del territorio C.le sono perimetrare come invariante **"Ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale"**: una per l'Area naturale protetta del Rio Sintria e due per il previsto Parco regionale del Giogo di Scarperia e della Colla di Casaglia.. Nel complesso le aree così perimetrare hanno una estensione di 4.660 ha pari al 43% del territorio Comunale (Statuto dei luoghi – Norme di attuazione art.15).*

- *due aree sono perimetrare come invariante "**Aree fragili da sottoporre a Programma di Paesaggio**", cioè uno strumento intersettoriale di analisi ed intervento operativo redatto ed attuato dalla Provincia attraverso azioni speciali di programmazione e di intervento: una parte posta a sud del Capoluogo, tra le valli del Senio e del Fosso di Salecchio fino ai confini comunali con Borgo San Lorenzo, e una a ovest a cerniera tra le due aree di cui al punto precedente, nel complesso con una estensione di 2.680 ha pari a quasi il 25% del territorio Comunale (Statuto dei luoghi – Norme di attuazione art.16).*
- *un'ampia area è perimetrata come **Sito di interesse comunitario (SIC)**, come individuato dalla Regione Toscana ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e interessa quasi un quarto del territorio comunale a sud-ovest, in comunicazione con i territori di Firenzuola e di Borgo S.Lorenzo e già inserita tra le invarianti sopra richiamate .*
- *un'area è perimetrata come invariante "**Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico**", aree cioè soggette a particolare tutela idrogeologica ed ambientale, nel bacino del Senio dal tratto poco più a monte di Quadalto e che include buona parte anche dell'abitato del Capoluogo e tutto il fondo valle fino a Misileo, per una superficie complessiva di circa 128 ha pari all'1% del territorio comunale (Statuto dei luoghi – Norme di attuazione art. 10).*
- *il Piano Strutturale individua inoltre **aree di tutela e protezione geologica**, delle **risorse idriche e potabili**, delle **aree boschive e forestali**, dei **biotipi e geotipi**, delle **aree di recupero ambientale**, e specifici indirizzi per le **aree con esclusiva o prevalente funzione agricola**, che compendiano il sistema complessivo di tutela e valorizzazione.*

*Altra opzione fondante del Piano Strutturale è quella connessa alla **tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente**, con l'indirizzo al recupero e rifunzionalizzazione di aree ed edifici esistenti da privilegiare rispetto ai nuovi insediamenti. Tale opzione si evidenzia con la previsione di:*

- una elencazione di **Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale** derivata dal P.T.C.P.: 90 siti (di cui tre vincolati ex D.Lgs 490/1999), in pratica buona parte degli immobili realizzati prima del 1900, sia nel Capoluogo sia nel patrimonio edilizio sparso (Statuto dei luoghi – Norme di attuazione art.17).
- una elencazione di **Aree e manufatti di interesse archeologico** anch'essa derivata dal P.T.C.P.: 50 siti segnalati tra areali e più specifici (Statuto dei luoghi – Norme di attuazione art.18).
- norme di indirizzo per la **tutela del patrimonio edilizio agricolo esistente e per la limitazione delle nuove costruzioni in zone a esclusiva o prevalente funzione agricola** (Statuto dei luoghi – Norme di attuazione art.21). Nel complesso del territorio comunale è stata stimata una quota di circa 40.000 mc di patrimonio edilizio rurale da recuperare.
- un **ridimensionamento complessivo delle previsioni di insediamento residenziale** per il Capoluogo e per tutto il territorio comunale, sia in zone di completamento che in aree di espansione, che riduce considerevolmente le aree urbanizzabili e le volumetrie insediabili del vecchio P.R.G.: per il Capoluogo da un incremento residuo di 115.000 mc (1.150 vani teorici) si sono previsti 89.000 mc (890 vani). Per tutte le altre U.T.O.E. da un incremento residuo di 62.000 mc (620 vani) si sono previsti 53.400 mc (534 vani). Nel complesso si è passati dalla previsione di insediamento residenziale di 177.000 mc agli attuali 142.400 mc, senza sostanzialmente prevedere nuove aree di urbanizzazione rispetto a quelle già individuate dal P.R.G. vigente.
- dei livelli di insediabilità totale va rilevato anche come solo una parte si riferiscono a nuove urbanizzazioni (zone omogenee C) per un totale di 86.500 mc (865 vani), mentre le altre quote sono quelle stimate per gli interventi di completamento e rifunzionalizzazione in aree già urbanizzate. Anche per le sole aree di espansione si evidenzia una riduzione rispetto alle aree residue previste dal vecchio P.R.G. che erano di 110.000 mc.
- all'interno **delle previsioni di insediamento residenziale una quota rilevante è indirizzata verso strutture turistiche ricettive**: oltre ad una parte non

direttamente differenziabile in termini di abitazione primaria e secondaria, 46.000 mc (460 vani) sono insediabili in strutture ad indirizzo turistico ricettivo (Cancelli e Calcinaia) e circa 48.000 mc (480 vani) sono la quota ipotizzabile di residenza secondaria insediabile in aree miste nell'intero territorio c.le (considerando una incidenza del 50% come nella situazione attuale).

- *un **dimensionamento complessivo delle previsioni di insediamento per attività produttive di tipo artigianale e industriale** che da un lato privilegia il massimo sfruttamento dell'esistente area del Capoluogo e ridimensiona l'ulteriore insediabilità per l'"area Agricoop" e dall'altra individua due aree di possibile nuovo impianto per tali attività produttive: una già prevista dal vigente P.R.G. (Presia) e l'altra perimetrata a Misileo. Nel complesso l'insediabilità massima per tali destinazioni passa dai 128.000 mc agli attuali 167.000 mc.*

*Il Piano Strutturale completa le sue previsioni con la sostanziale conferma delle **dotazioni di aree e strutture pubbliche e di interesse collettivo** già in atto o comunque previste dal P.R.G. vigente e con la individuazione di **interventi infrastrutturali limitati** a piccoli adeguamenti e completamenti viabilistici a scala locale, preso atto che, per competenza e disponibilità di risorse, le eventuali previsioni a scala più ampia non avrebbero potuto comunque attuarsi anche in orizzonti temporali medio-lunghi come quelli del P.S..*

*Completato il quadro programmatico e analitico progettuale il Piano Strutturale è stato adottato e approvato con **Delibera del Consiglio Comunale n.41 del 27.10.2003** con le procedure dell'art. 36 della L.R. n.5/1995 e succ.modifiche ed integrazioni. Tale procedura si è resa indispensabile, in sostituzione di quella originaria di cui all'art.25 della stessa L.R. in quanto nell'iter redazionale si sono rese necessarie delle modifiche anche al P.T.C.P. che hanno comportato la redazione e sottoscrizione di un **Accordo di pianificazione** con l'approvazione da parte della Provincia di Firenze e della Regione Toscana in sede di Conferenza dei servizi.*

Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento urbanistico in quanto parte operativa del P.R.G., definisce l'esatta localizzazione, quantità e qualità degli interventi e delle azioni che discendono dalle Strategie del Piano Strutturale, coerentemente con lo Statuto dei luoghi (sintesi del rapporto tra Invarianti strutturali, Sistemi territoriali e forme sostenibili di sviluppo locale assunte come obiettivi).

I contenuti del P.S. come definiti dall'art. 28 della L.R. n.5/1995, prevedono:

- a - L'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art.17, L.n.765/1967 e dell'art. 4 D.Lgs 30.04.1992, n. 258;*
- b - La individuazione delle aree all'interno del perimetro di cui al precedente punto, sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici stessi;*
- c - La individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M.2.4.1968, n.1444;*
- d - La individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza si può intervenire solo mediante Piani attuativi di cui all'art.31 della L.R. n. 5/1995;*
- e- La determinazione degli interventi non riguardanti le aree di cui al precedente punto, consentiti all'esterno dei centri abitati, indipendentemente dal Programma integrato d'intervento;*
- f - Le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;*
- g - La mappa dell'accessibilità urbana, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città da parte dei cittadini, compresi gli anziani, i bambini ed i disabili;*
- h - La disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.*

Con successivi Atti l'Amministrazione C.le potrà integrare il R.U. con :

i - La individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco in materia di orari, ai sensi dell'art.36 della L.n.142/1990 e della disciplina regionale conseguente.

L'Amministrazione C.le potrà inoltre adottare il Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.), in applicazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, per individuare le trasformazioni complesse del territorio, da parte di soggetti pubblici o privati, da attuare nel periodo del proprio mandato amministrativo e che necessitano di esecuzione programmata, ai sensi e con le modalità dell'art. 29 e 30 della L.R. n.5/1995.

*Il Regolamento Urbanistico inoltre riporta in sintesi le previsioni e le prescrizioni del Piano Strutturale e della normativa settoriale vigente per quanto attiene gli **ambiti e le aree di tutela**, da considerare nei Piani Attuativi e negli interventi diretti, nelle diverse Zone omogenee interrelate con le perimetrazioni specifiche, con particolare riferimento a:*

- *Classi di pericolosità geologica-idraulica,*
- *Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico,*
- *Ambiti di tutela D.C.R. n.12/2000,*
- *Aree di protezione idrogeologica,*
- *Tutela delle risorse idriche potabili,*
- *Aree vulnerabili all'inquinamento degli acquiferi,*
- *Ambiti di reperimento per l'istituzione di Parchi, Riserve e Aree naturali protette di interesse locale,*
- *Aree fragili da sottoporre a Programma di paesaggio,*
- *Controllo e la tutela dagli inquinamenti ambientali, tra cui:*
 - *Inquinamento atmosferico*
 - *Inquinamento acustico*
 - *Inquinamento elettromagnetico*
 - *Inquinamento degli acquiferi, trattamento e smaltimento dei reflui*
 - *Risparmio energetico e utilizzo fonti rinnovabili*
 - *Raccolta dei rifiuti*

*L'individuazione del **perimetro aggiornato dei centri abitati**, ai sensi e per gli effetti dell'art.17, L.n.765/1967 e dell'art. 4 D.Lgs 30.04.1992, n. 258 , è stata fatta nel rispetto delle normative citate individuando il solo centro abitato del Capoluogo, secondo i perimetri delle 6 U.T.O.E. che lo compongono. Altri centri minori non presentano i requisiti quantitativi richiesti.*

Considerando anche la scala temporale di riferimento programmatico dei diversi Atti di piano, medio lunga per il Piano Strutturale e a tempi più brevi per il Regolamento Urbanistico, non necessariamente tutte le previsioni del P.S. devono trovare riscontro nel R.U.

Nel nostro caso, vista la predeterminazione del quadro normativo e progettuale e la sostanziale limitatezza delle nuove previsioni insediative del P.S., questo Regolamento Urbanistico ha recepito buona parte delle nuove previsioni insediative, pur consapevoli delle procedure normative che, per alcune previsioni, assegnano un ambito temporale di avvio delle procedure attuative di cinque anni. In tale senso si osserva che la L.R. n. 5/1995 prevede la decadenza delle previsioni per le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di intervento complesse soggette a Piano Attuativo e le previsioni di infrastrutture esterne ai centri abitati, se non sia almeno iniziato l'iter attuativo previsto nel quinquennio dalla approvazione definitiva del R.U..

Tale recepimento è inevitabile per tutte le aree già urbanizzate, con riferimento alla identificazioni del vigente D.M. 2.4.1968 n.1444.

*Le **zone omogenee A (Centri e nuclei storici)** sono sostanzialmente confermate le perimetrazioni del precedente strumento urbanistico con limitate estensioni del perimetro del centro del Capoluogo e l'inclusione di alcune aree elencate tra i Repertori del P.S. e del P.T.C.P.. Va anche considerato che, visto il generale atteggiamento di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente operato dal R.U., la perimetrazione in zona omogenea A non si configura in se come una particolare "valorizzazione" (o "penalizzazione" degli interventi edilizi ammissibili).*

*In particolare per le **zone omogenee B (sature di completamento)** dove le classificazioni e sottoclassificazioni sono state fatte e con parametri di intervento edilizio del tutto simili a quelli del P.R.G. vigente in modo da non disequilibrare aree, anche di impianto recente, ma sufficientemente consolidate in termini di struttura e tessuto edilizio ed urbanistico. In un solo caso le aree sono tutt'ora in corso di urbanizzazione con P.di L. in attuazione (Quadalto). I termini di insediabilità residenziale per tali aree sono evidentemente approssimativi non potendo verificare con precisione né i reali dati di insediamento attuale, né le reali situazioni fondiari, né le reali propensioni di intervento, ma nel complesso del Capoluogo si è stimata una quota massima di insediabilità residua di oltre 40.000 mc.*

*Per le **zone omogenee C (espansione edilizia)** di nuovo impianto residenziale sono state inserite nelle previsioni del R.U.:*

- Zona di espansione residenziale del Capoluogo loc.Casone: intervento con Piano Attuativo, per una nuova insediabilità totale di 7.000 mc;*
- Zona di espansione residenziale del Capoluogo loc. Montebevara: intervento con Piano Attuativo, per una nuova insediabilità totale di 30.000 mc;*
- Zona di espansione turistico-residenziale dell'U.T.O.E. 8 Calcinaia: intervento con Piano Attuativo, per una nuova insediabilità totale di 36.000 mc, oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente per circa 4.000 mc;*
- Zona di espansione residenziale dell'U.T.O.E. 10 Casetta di Tiara: intervento con Piano Attuativo, per una nuova insediabilità totale di 3.500 mc , oltre al completamento e al recupero del patrimonio edilizio esistente;*
- Zona di espansione turistico-residenziale dell'U.T.O.E. 11 Cancelli: intervento con Piano Attuativo, per una nuova insediabilità totale di 8.250 mc, oltre al completamento e al recupero del patrimonio edilizio esistente per circa 16.750 mc.*

Rispetto alle previsioni del P.S., nel R.U. sono state riportate integralmente le previsioni insediative in Zona C : *aree di espansione residenziale per 40.500 mc (405 vani) e aree di espansione turistico residenziali per 54.680 mc.*

Anche per le **zone omogenee D1 (produttive esistenti di completamento)**, il recepimento delle direttive di intervento del P.S. è evidentemente diretto ed immediato, e i parametri edilizi sono stati definiti nell'ottica di agevolare il più ampio sfruttamento delle aree per le esigenze produttive delle attività già insediate, prima di rendere necessario il ricorso alle aree di nuovo impianto. Per l'area produttiva a nord del Capoluogo, in particolare è stato elevato al 65% il rapporto massimo di copertura dei lotti (nel P.R.G. vigente era il 50%) per agevolare i necessari adeguamenti delle attività già insediate.

Per le **zone omogenee D2 (produttive di nuovo impianto)**, tra le due aree individuate dal P.S., è stata riportata nel R.U. la sola previsione dell'area di Misileo da realizzare con apposito Piano Attuativo per una insediabilità totale di 70.000 mc, mentre per quella individuata a Presia è stato ritenuto opportuna la non immediata inclusione tra le previsioni

Per entrambe le zone vengono confermate le quote di residenza di servizio insediabili nell'ordine di 600 mc massimi per attività produttiva insediata.

Per le **zone omogenee E (produttive agricole-territorio aperto)** il R.U. applica dettagliandoli tutti gli indirizzi fissati nel Piano Strutturale, facendo il necessario raccordo con le norme regionali (L.R. n.64/1995 per le zone agricole, L.R. n. 39/2000 per le aree forestali e L.R. n.76/1994 per le attività agrituristiche). In attuazione dei principi e degli indirizzi di tutela ambientale e paesaggistica e di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, il R.U. ha posto particolare attenzione normativa al controllo quantitativo e qualitativo delle nuove edificazioni per le sole esigenze di conduzione agricola e più in generale all'intervento su tutte le componenti, naturali ed artificiali del paesaggio agrario.

Consapevoli del ruolo sociale ed economico, che anche le integrazioni agrituristiche hanno e potranno assumere nel territorio montano, sono state garantite in ambito comunale tutte le "agevolazioni ed incentivazioni" ipotizzate dalle normative vigenti per favorire l'attività.

Nell'ambito della zona agricola particolare già individuata dal Piano Strutturale per il Campo scuola di Piedimonte, sono state confermate le linee guida approvate che riconoscono la congruità delle attività in atto e la loro sviluppabilità nell'ambito dei più generali obiettivi di valorizzazione delle iniziative ambientalmente compatibili di tutto il territorio comunale e dell'area in particolare. Con la conferma della previsione sono anche state ripuntualizzate le procedure di attuazione.

*Per quanto riguarda le **Zone omogenee F (Attrezzature ed impianti di interesse generale)** si è trattato sostanzialmente di graficizzare le attuali estensioni e in parte le previsioni già contenute nel precedente P.R.G. per le diverse tipologie di attrezzature, impianti e spazi.*

In tali perimetrazioni rientrano funzionalmente anche le dotazioni di standards di servizio di cui al D.M. 2.4.1968. Per tali aree, verificato il rispetto formale e sostanziale dei minimi di legge in rapporto ai cittadini residenti, si è considerata la necessità di garantire comunque standards elevati anche per la vocazione turistica del comune e in tale senso le dotazioni potrebbero essere anche ben superiori con la sola limitazione dell'entità delle risorse necessarie per l'acquisizione, la realizzazione e per la gestione. In rapporto a quanto sopra si è cercato di non sovradimensionare le previsioni, soprattutto delle aree e attrezzature che presuppongono la proprietà e la attuazione pubblica, ipotizzando anche un ampio concorso di interventi privati, specie nelle aree di sviluppo turistico-residenziale, naturalmente non preordinati alla acquisizione pubblica.

Nelle nuove aree di espansione i Piani Attuativi dovranno prevedere quote di aree generalmente con i seguenti minimi:

Zone omogenee C:

- aree a verde elementare di uso comune non inferiore a 12,5 mq/100 mc;*
- aree a parcheggio di uso comune non inferiore a 2,5 mq/100 mc.*

Zone omogenee D2:

- aree a verde elementare di uso comune non inferiore al 5% della Sf;*
- aree a parcheggio di uso comune non inferiore a 5% della Sf.*

Le specifiche sono dettagliate nelle Norme Tecniche di attuazione e nelle Schede Norma delle singole U.T.O.E. con cui dovranno essere verificare le diverse dotazioni ed in particolare:

a) Attrezzature e servizi per l'istruzione; - di norma 4,5 mq/abitante

La dotazione prevista corrisponde a quella attuale e comprende le uniche due attività scolastiche del Capoluogo per 3.380 mq. Lo standard non è verificato per gli abitanti attuali e ovviamente, non risulterebbe sufficiente in rapporto all'eventuale incremento della popolazione residente stabile. Il R.U. non ha ritenuto di predisporre altre aree in rapporto sia alla limitata previsione di insediamento di residenti stabili e alle disponibilità di risorse disponibili e preventivabili, sia in rapporto alle modalità di erogazione dei servizi scolastici che attualmente e in futuro continuerà a non prevedere la scuola superiore in ambito comunale.

b) Attrezzature e servizi di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili – di norma 2,0 mq/abitante.

La dotazione prevista corrisponde a quella attuale con una nuova area destinata ad attrezzature socio sanitarie, un'area di espansione del Cimitero C.le., e un'area da destinare ad isola ecologica per lo stoccaggio di alcune tipologie di rifiuti nell'ambito della zona produttiva a nord del Capoluogo. Nel complesso la dotazione del R.U. di aree per queste attrezzature è di 19.150 mq tutti nel Capoluogo.

In questo caso la dotazione è stata verificata per gli abitanti attuali (1.320) ed è pari a 14,5 mq/abitante decisamente elevata, ma per le tipologie di servizi comprese in tale standard, risulta necessaria la verifica per una insediabilità teorica maggiore che potremmo portare al massimo delle presenze anche stagionali e turistiche (1.320 residenti + 200 residenti futuri + 1.703 utenti stagionali: per un totale di 3.223 unità). In tale caso lo standard verificato è sempre elevato e assomma a 5,9 mq/abitante.

c) Aree a verde pubblico attrezzate a parco, per il gioco e lo sport; - di norma 9,0 mq/abitante.

La dotazione prevista corrisponde a quella attuale, con un ridimensionamento del perimetro del parco urbano della Fontana, comunque solo in parte attrezzato e di proprietà pubblica, una nuova area destinata a verde sportivo nell'U.T.O.E. 4 di Quadalto, oltre ai più piccoli ambiti di verde pubblico sparsi nel territorio urbanizzato e le quote di verde e di attrezzature da prevedere nei Piani Attuativi delle nuove aree di insediamento.

*La dotazione attuale è di 22.470 mq di verde nel Capoluogo,
434.000 mq del parco della Fontana,
16.080 mq di attrezzature sportive nel Capoluogo,
48.000 mq del Campeggio comunale,
9.444 mq previsti nelle altre aree*

nel complesso si tratta di 529.994 mq che corrispondono ad uno standard elevatissimo per i residenti attuali pari a oltre 40 mq/abitante, ma adeguato anche in rapporto alla massima utenza ipotizzabile calcolata come per il punto precedente (3.223 unità) con uno standard di oltre 164 mq/abitante.

d) Aree per parcheggi di uso pubblico; - di norma 2,5 mq/abitante.

La dotazione prevista corrisponde a quella attuale, con alcuni inserimenti di piccole aree distribuite in rapporto ai più corretti rapporti di uso vicinale, oltre naturalmente alle quote da prevedere nei Piani Attuativi delle nuove aree di insediamento. Nel complesso sono previste aree per il parcheggio per 19.610 mq nel solo capoluogo e 5.168 mq nelle altre U.T.O.E..

La dotazione per gli abitanti attuali (1.320) è di 18,8 mq/abitante decisamente elevata, per l'insediabilità complessiva (3.223 unità) avremo uno standard verificato di 7,7 mq/abitante comunque elevato. Analogo esito si ha per la verifica del solo Capoluogo che, pure in presenza di utenze giornaliere elevate in alcune giornate festive ed estive, disporrebbe di uno standard a parcheggi pubblici per una utenza di oltre 7.800 persone. In generale anche la distribuzione delle aree per la sosta meccanizzata risulta adeguata alle esigenze.

*A corredo ed integrazione delle specifiche previsioni per le diverse Zone omogenee sono anche state considerate e opportunamente normate le **aree a verde privato** di corredo, oltre che le aree di rispetto previste dalle diverse normative afferenti (strade, cimiteri, corsi d'acqua). Anche per le aree a verde privato, le prescrizioni normative specificate nel Regolamento Urbanistico, rispondono agli obiettivi e agli indirizzi generali di tutela per gli aspetti ambientali e paesaggistici, garantendo anche l'inserimento condizionato di sistemazioni e attrezzature sportive particolarmente qualificanti per le attività ricettive turistiche e agrituristiche (piscine, campi gioco).*

*Per quanto riguarda le **Aree per attività estrattive**, regolate dall'apposito Piano regionale (P.R.A.E.) approvato con D.C.R.n.200/1995 e successive modifiche ed integrazioni, e riportate nel quadro informativo del Piano Strutturale, sono state riportate nel R.U. solo le tre cave ancora in attività (Autorizzazione non scaduta): "Vascheroni di Sotto", "Valcarpine – Le Colline", "Zuccacci della Faggiola". Si tratta di cave inserite nel P.R.A.E. Settore II (Pietre Ornamentali), che saranno soggette ad uno specifico Piano di Settore Integrativo, in fase di stesura. Tutte le aree sono perimetrare dallo stesso P.R.A.E. in "aree favorevolmente indiziate e suscettibili di attività estrattive" (art.5 DCR n.200/1995).*

Su richiesta del Titolare della Concessione e per motivate esigenze tecniche, nell'Area di Valcarpine è stata operata una limitata ripermetrazione dell'area di escavazione, con un incremento a nord di circa 4 ha (< 10%) e una riduzione nel perimetro a sud dell'area di oltre 7 ha. Ai sensi delle vigenti normative, DCR n.200/1995 e L.R. n.78/1998, e delle relative Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti, tali ripermetrazioni nei limiti del 10% dell'area risultano ammesse e non comportano Variante al P.R.A.E. stesso e quindi neppure al Piano Strutturale comunale.

Per la corretta coltivazione delle cave e soprattutto per garantire un adeguato ripristino ambientale a coltivazione terminata, il R.U. ha anche specificato alcune modalità operative che dovranno essere applicate ai progetti di coltivazione da sottoporre all'Amministrazione C.le, sia per la citata cava, sia per le altre in caso

di rinnovo o variante delle autorizzazioni in corso e che consentiranno anche le necessarie verifiche degli adempimenti in corso di escavazione e di ripristino ambientale.

*Il Regolamento Urbanistico prevede alcuni interventi di **sistemazione delle viabilità pubbliche** nel Capoluogo. Si tratta di interventi graficizzati nella cartografia alla scala 1:2000 ed elencati all'art. 22 delle N.T.A., tesi a garantire limitati adeguamenti della viabilità locale, con la creazione di possibili alternative di flusso rispetto alle attuali direttrici monocentriche. Il contenimento delle previsioni è rapportata alla limitatezza delle risorse, alle condizioni di decadenza delle previsioni di cui al comma 4 art.28 della l.r.N.5/1995 e alle esigenze di tutela ambientale.*

*Una cospicua mole normativa del Regolamento Urbanistico è rivolta alle norme di intervento sul **patrimonio edilizio esistente**. In rapporto a tutta una serie di obiettivi e di linee programmatiche strategiche previste dal Piano Strutturale, ma sostanzialmente diffuse nella più consapevole cultura urbanistica, anche il R.U. estende il campo di interesse del recupero dalle sole emergenze storiche ed architettoniche a tutto il patrimonio edilizio esistente. In questo senso non si intende che tutto il patrimonio edilizio debba essere oggetto di tutela e vincoli, ma che, nella logica della valorizzazione, occorra guidare i diversi interventi sull'esistente diversificando le tutele in rapporto ai valori storici, culturali, architettonici, tipologici, ambientali, promuovendo comunque la valorizzazione almeno in base alla collocazione e alla rilevanza ambientale e paesaggistica.*

L'impianto normativo del R.U. è stato inoltre riarticolato sulla base del quadro legislativo di riferimento che è variato con la L.R. n.52/1999 e la L.R. n.43/2003.

Come anticipato, per le zone omogenee A è stata ripresa e aggiornata la classificazione dei singoli immobili, già inserita nel P.R.G. vigente e che appunto gradua gli interventi ammessi sulla base dei "valori" riconosciuti alle diverse unità immobiliari. Per le zone B (completamento) ed E (agricole) tutti gli immobili di impianto anteriore al 1930 vengono assimilati ai requisiti di tutela minimi previsti per gli edifici di classe 3 delle Zone A.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e per le singole componenti edilizie, vengono inoltre fissate delle linee operative tendenti soprattutto a garantire qualità e compatibilità ambientale negli interventi di recupero.

*Il Regolamento Urbanistico contiene anche **la mappa dell'accessibilità urbana**, con il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della centro abitato da parte dei cittadini, compresi gli anziani, i bambini ed i disabili. Si tratta della elencazione prevista dal comma 2 dell'art.28 della L.R. n. 5/1995 come modificata dalla L.R.n.23/2001:*

- delle strutture pubbliche e private di uso pubblico,*
- degli spazi comuni.*

con l'indicazione puntuale del soddisfacimento del requisito dell'accessibilità per utenti con handicap, soprattutto motori, e le indicazioni degli interventi necessari per garantire il completo adeguamento.

La mappa, che dovrà essere aggiornata ogni cinque anni, si configura come un quadro sintetico degli adempimenti richiesti alla Amministrazione pubblica e ai privati che gestiscono locali e spazi aperti al pubblico, per garantire gli elementari diritti di accessibilità. Nel caso di Palazzuolo la Mappa evidenzia la necessità di proseguire ancora nell'attuazione degli interventi compatibilmente con le risorse disponibili.

RIEPILOGO STANDARDS		<i>abitanti</i>	<i>abitanti</i>	<i>aree</i>	<i>aree</i>	<i>aree</i>	<i>aree</i>	<i>totale</i>	<i>standard</i>	<i>standard</i>
<i>n.</i>		<i>attuali</i>	<i>insediabili</i>	<i>parcheggio</i>	<i>verde</i>	<i>istruzione</i>	<i>int.collettivo</i>	<i>standars</i>	<i>attuale mq/abit.</i>	<i>previsto mq/abit.</i>
UTOE				<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>		
1	Capoluogo centro	260	432	6.055	5.815		3.750	15.620	60	36
2	" espans.ovest	541	1.085	4.955	9.785	3.380	5.500	23.620	44	22
3	" Quadalto	85	209	2.810	5.890			8.700	102	42
4	" espans.serv.nord	73	180	4.050	450.050		3.750	457.850	6.272	2.544
5	" produttiva nord	12	30	1.380			6.310	7.690	641	256
6	" Visano	27	50	360	49.010			49.370	1.829	987
	totali capoluogo	998	1.986	19.610	520.550	3.380	19.310	562.850	564	283
	<i>(esclusi Parco della Fontana e Campeggio)</i>			19.610	38.550	3.380	19.150	80.690	80,85	40,63
7	Presia									
8	Calcinaia		400	1.000	4.200		800	6.000		15,00
9	Misileo	35	130	2.860	1.600			4.460	127,43	34,31
10	Casetta di Tiara	15	60	528	368			896	59,73	14,93
11	Cancelli		312	780	3.276		624	4.680		15,00
12	Campo Piedimonte									
vv	Altre zone agricole	272	335							
	totali altre zone	322	1237	5.168	9.444	-	1.424	16.036	49,80	12,96
	totale comune	1320	3223	<i>mq</i> 24.778	<i>mq</i> 529.994	<i>mq</i> 3.380	<i>mq</i> 20.734	<i>mq</i> 578.886	438,55	179,61
	standards per abitante insediabile totale(3.223)			7,69	164,44	1,05	6,43	179,61	<i>standard</i>	<i>previsto mq/abit.</i>
	standards per abitante attuale + 15% (1.520)			16,30	348,68	2,22	13,64	380,85	<i>attuale mq/abit.</i>	<i>standard</i>