

# COMUNE DI LONDA FI

## Regolamento urbanistico (LR 5/95)

RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
Arch. Paolo Anzilotti



---

Titolo I – Disposizioni generali  
Capo I – Definizioni. Contenuti. Elementi costitutivi. Attuazione.  
Capo II – Interventi di trasformazione. Parametri. Funzioni

Titolo II – Disposizioni relative alle trasformazioni e  
all'utilizzo del territorio: la protezione idrogeologica  
Capo I – La tutela e la conservazione dell'integrità fisica del territorio  
Capo II – La trasformabilità

Titolo III – Le regole per l'utilizzazione degli insediamenti  
Capo I - Disposizioni urbanistiche per l'utilizzazione  
delle aree e la difesa dell'ambiente  
Capo II - Disposizioni edilizie

Titolo IV – Il territorio aperto e le aree protette  
Capo I – Le regole per la conservazione  
Capo II – Le regole per l'utilizzazione  
delle risorse del territorio agricolo

Titolo V – Disposizioni particolari, finali e transitorie

STATO VIGENTE  
Approvato con Delibera di C.C.  
n.72 del 26.10.2005

Indice

**Titolo I Disposizioni generali****Capo I Definizioni. Contenuti. Elementi costitutivi. Attuazione..... 3**

Art. 1	Definizioni.....	3
Art. 2	Contenuti del Regolamento urbanistico. Rapporto con il Piano strutturale .....	4
Art. 3	Elementi costitutivi.....	5
Art. 4	Modalità di attuazione.....	6
Art. 5	Condizioni alla trasformabilità dei suoli. Suoli inedificabili .....	7
Art. 6	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree. Difesa dell'ambiente .....	8
Art. 7	Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni .....	9
Art. 8	Organizzazione dei tempi .....	10

**Capo II Interventi di trasformazione. Parametri. Funzioni ..... 11**

Art. 9	Interventi di trasformazione.....	11
Art. 10	Parametri e <i>standard</i> urbanistici .....	12
Art. 11	Parametri edilizi.....	16
Art. 12	Le funzioni .....	17
Art. 13	Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.....	18
Art. 14	Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	22

**TITOLO II Disposizioni relative alle trasformazioni e all'utilizzo del territorio: la protezione idrogeologica****Capo I La tutela e la conservazione dell'integrità fisica del territorio..... 27**

Art. 15	La difesa del territorio agricolo.....	27
Art. 16	Le tutele geologiche .....	28
Art. 17	Il sistema delle acque superficiali: i corsi d'acqua maggiori e le salvaguardie idrauliche..	29
Art. 18	Disposizioni attuative delle misure di salvaguardia .....	32
Art. 19	Il sistema delle acque superficiali: il reticolo idraulico minore e le sue aree pertinentziali..	33
Art. 20	Aree vulnerabili all'inquinamento .....	34

Art. 21	Protezione delle risorse idriche: aree di rispetto di pozzi e sorgenti .....	35
Art. 22	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico.....	37
Art. 23	Aree di recupero ambientale.....	38
Art. 24	Aree con pericolosità geologica e idraulica .....	39
<b>Capo II</b>	<b>La trasformabilità .....</b>	<b>42</b>
Art. 25	Le classi di fattibilità geologica.....	42
Art. 26	L'attribuzione delle classi di fattibilità geologica .....	44
<b>Titolo III</b>	<b>Le regole per l'utilizzazione degli insediamenti</b>	
<b>Capo I</b>	<b>Disposizioni urbanistiche per l'utilizzazione delle aree e la difesa dell'ambiente ....</b>	<b>49</b>
<i>Sezione I – Generalità</i> .....		49
Art. 27	Centri abitati .....	49
Art. 28	La classificazione del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti urbani e abitati minori .....	50
Art. 29	Edifici di futura realizzazione – Edifici non rilevati.....	52
Art. 30	Specifiche disposizioni per la conservazione e manutenzione del patrimonio edilizio esistente.....	53
Art. 31	Aree pertinenziali all'interno dei centri abitati .....	54
<i>Sezione II Gli ambiti di tutela - La conservazione e la trasformabilità</i> .....		55
Art. 32	Tessuti storici.....	55
Art. 33	Tessuti consolidati.....	56
Art. 34	Ambito di reperimento del Parco delle fiabe.....	57
Art. 35	Aree pubbliche centrali degli insediamenti .....	58
Art. 36	Spazi aperti integrativi degli insediamenti .....	59
Art. 37	Aree per attrezzature e servizi pubblici .....	60
Art. 38	Aree produttive .....	61
Art. 39	Aree sottoposte a Piano di recupero.....	62
<i>Sezione III Gli ambiti di trasformazione - La riqualificazione e la nuova costruzione</i> .....		63
Art. 40	Aree di trasformazione urbanistica (AT).....	63
Art. 41	Frange urbane.....	68

Art. 42	Orti urbani.....	69
<i>Sezione IV Traffico. Approvvigionamento e smaltimento. Telecomunicazioni</i> .....		70
Art. 43	Le strade pubbliche .....	70
Art. 44	Impianti e servizi tecnologici .....	71
Art. 45	Il trasporto di energia.....	72
Art. 46	Ripetitori, antenne radiotelevisive e centraline per impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile, antenne e parabole riceventi della radio e della televisione .....	73
<b>Capo II</b>	<b>Disposizioni edilizie.....</b>	<b>74</b>
<i>Sezione I - Prescrizioni e modalità d'intervento per la conservazione e manutenzione. Edilizia ordinaria tradizionale. Edilizia speciale, monumentale o atipica storica di valore o di rilevante valore</i>		
Art. 47	Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista .....	74
Art. 48	Murature di prospetto con paramento originale intonacato .....	75
Art. 49	Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature .....	76
Art. 50	Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia vista.....	77
Art. 51	Elementi architettonici e decorativi in muratura intonacata o simulati pittoricamente ..	78
Art. 52	Aperture di prospetto ed elementi di contorno .....	79
Art. 53	Infissi vetrati e serramenti.....	80
Art. 54	Balconi ed aggetti orizzontali .....	81
Art. 55	Coperture tradizionali a falde inclinate .....	82
Art. 56	Accessori di copertura ed aggetti verticali.....	83
Art. 57	Rifacimento e riordino di coperture già manomesse .....	84
Art. 58	Terrazze e coperture piane.....	85
Art. 59	Murature e divisori interni .....	86
Art. 60	Solai, controsoffitti e pavimenti .....	87
Art. 61	Archi, volte e sistemi archivoltati.....	88
Art. 62	Scale esterne ed interne.....	89
<i>Sezione II - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente alterata</i>		
Art. 63	Prescrizioni generali .....	90
Art. 64	Elementi di prospetto.....	91
Art. 65	Modalità d'integrazione dei paramenti di prospetto .....	92

Art. 66	Nuove aperture, infissi e serramenti .....	93
Art. 67	Strutture ed elementi di copertura.....	94
Art. 68	Strutture interne.....	95

*Sezione III - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia recente o totalmente alterata*

Art. 69	Rientranze, sporgenze ed allineamenti.....	96
Art. 70	Finitura dei paramenti di prospetto.....	97
Art. 71	Nuove aperture.....	98
Art. 72	Infissi e serramenti .....	99
Art. 73	Coperture ed elementi accessori .....	100

**Titolo IV Il territorio aperto e le aree protette**

**Capo I Le regole per la conservazione..... 103**

Art. 74	Il territorio aperto .....	103
Art. 75	Il Parco nazionale delle Foreste Casentinesi-M. Falterona-Campigna.....	104
Art. 76	"Aree fragili" da sottoporre a Programma di paesaggio.....	105
Art. 77	Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale .....	106
Art. 78	Siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale ed edifici di scarso interesse architettonico in territorio aperto .....	107
Art. 79	Aree di interesse archeologico.....	109
Art. 80	Reti di sentieri e percorsi panoramici.....	110
Art. 81	Protezione ambientale di strade e di corsi d'acqua.....	111

**Capo II Le regole per l'utilizzazione delle risorse del territorio agricolo ..... 112**

Art. 82	Aree agricole .....	112
Art. 83	Programma di miglioramento agricolo ambientale. Convenzione.....	114
Art. 84	Nuovi edifici residenziali rurali.....	115
Art. 85	Annessi agricoli inferiori a mc 50 .....	116
Art. 86	Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali.....	117
Art. 87	Serre stagionali.....	119
Art. 88	Aree boschive e forestali .....	120

**Titolo V Disposizioni particolari, finali e transitorie**

Art. 89	I manufatti precari di servizio .....	123
Art. 90	Le piscine .....	124
Art. 91	Le recinzioni .....	125
Art. 92	Campi da tennis.....	126
Art. 93	Salvezza degli strumenti urbanistici attuativi.....	127
Art. 94	Poteri di deroga .....	128

Sezione III  
Gli ambiti di trasformazione - La riqualificazione e la nuova costruzione

**Art. 40 Aree di trasformazione urbanistica (AT)**

- 1) All'interno dei perimetri dei centri abitati il RU individua con appositi segno grafico e numerazione le aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica mediante strumento attuativo, mediante Piano di Recupero o mediante intervento diretto.
- 2) Per ciascuna area di trasformazione urbanistica il RU definisce il volume edificabile e le destinazioni ammissibili. Per le più significative aree di trasformazione il RU definisce al seguente comma 5 specifiche prescrizioni e criteri orientativi degli assetti insediativi perseguiti, in coerenza con i principi stabiliti dal PS.
- 3) Le aree di trasformazione urbanistica per le quali è indicata la necessità di piano di recupero sono assimilate alle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978 ed agli artt. 8 e 9 della L.R. n. 59/80.
- 4) Per le aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo, fino all'approvazione di esso, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione e manutenzione.
- 5) Le aree di trasformazione urbanistica (AT) sono distinte nella *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* di scala 1/2000. Per le seguenti AT valgono le prescrizioni e i criteri orientativi di seguito attribuiti per ciascuna:

**AT 1 - Capoluogo, Via degli Imberti - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 1 - scala 1/2000**

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Tipologia: edifici che per disposizione piano-altimetrica risultino in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiama il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

Volume complessivo: 1.500 mc.

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli di altura a margine dell'edificato.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti a nord del Capoluogo; miglioramento della viabilità. L'insieme dovrà essere studiato affinché la sistemazione complessiva del nuovo edificato si configuri come "borgo di collina" correttamente inserito nell'ambiente naturale circostante e nel contiguo sistema agrario dei terrazzamenti e risulti compiuto sia negli spazi pubblici che privati; rafforzamento dell'armatura arborea per mitigare gli effetti dell'edificato.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

**AT 2 - Capoluogo, Via di Campobello - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 1 - scala 1/2000**

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: 4.400 1400 mc<sup>6</sup>.

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

**AT 3** - Capoluogo, loc. "Casaccia" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Tipologia: edifici che per disposizione plano-altimetrica risultino in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiamino il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

Volume complessivo: 1.900 mc.

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli di altura a margine dell'edificato.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti del Capoluogo. L'insieme dovrà essere studiato affinché la sistemazione complessiva del nuovo edificato si configuri come "borgo di collina" correttamente inserito nell'ambiente naturale circostante e risulti compiuto sia negli spazi pubblici che privati; rafforzamento dell'armatura arborea per mitigare gli effetti dell'edificato.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

**AT 4** - Capoluogo, loc. "Gorazzaio" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Tipologia: un unico edificio che per disposizione plano-altimetrica risulti in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiami il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

Volume complessivo: 700 mc.

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli di altura a margine dell'edificato.

**AT 5** - Capoluogo, loc. "Casa Nuova" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, turistico-ricettiva, viabilità, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Volume complessivo: 6.000 2.800 mc<sup>7</sup>

NP: 2/3

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato; contiguità con aree boscate.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti a sud del Capoluogo mediante l'uso di tipi di edifici che riprendano la tradizione edilizia locale della "casa di collina"; miglioramento della viabilità di connessione; rafforzamento dell'armatura arborea per mitigare gli effetti dell'edificato.

<sup>6</sup> Osservazioni n° 89 e n° 90

<sup>7</sup> Osservazione n° 176



Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

**AT 5 bis - Capoluogo, loc. "Casa Nuova" - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 1- scala 1/2000**

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc. 1.000

NP: 2/3

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato; contiguità con aree boscate.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti a sud del Capoluogo mediante l'uso di tipi di edifici che riprendano la tradizione edilizia locale della "casa di collina"; rafforzamento dell'armatura arborea per mitigare gli effetti dell'edificato.<sup>8</sup>

**AT 6 – Caiano - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 1- scala 1/2000**

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, turistico-ricettiva, viabilità, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Volume complessivo: mc. 2.000 2.800 (Delib. C.C. n° 5 del 31.01.2000)<sup>9</sup>

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli distesi sul versante occidentale del Poggio di Caiano e alle pendici dell'edificato storico.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti mediante l'uso di tipi di edifici che riprendano la tradizione edilizia locale della "casa di collina" con un rafforzamento dell'armatura arborea per mitigare gli effetti dell'edificato.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

**AT 7 - Rata - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 5 - scala 1/2000**

Descrizione dell'azione di trasformazione: **Edificazione Area per attrezzature di interesse generale costituita da verde attrezzato per l'ubicazione di una struttura leggera in legno a copertura mobile, senza edificazione fissa e ad utilizzo ricreativo estivo da destinare ad attività ricreative di interesse generale della Comunità di Rata.**

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc 300.

NP: 1

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

**AT 8 – Capoluogo, zona campo sportivo - Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori - tav. n. 1- scala 1/2000**

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione produttiva, servizi ed attrezzature per lo sport, viabilità, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

<sup>8</sup> Osservazione n° 125

<sup>9</sup> Osservazione n° 132

Tipologia: tipologia edilizia che assicuri un disegno complessivo dell'area ad isolati o blocchi chiusi e che garantisca il giusto rapporto tra edificato e spazi pubblici.

Volume complessivo: mc. 12.000 per attività produttive, comprensivi delle quantità già esistenti.

NP: 2/3

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli pianeggianti contigui al Torrente Moscia ed a margine dell'edificato; contiguità con l'area destinata ad attrezzature sportive e ad un punto di presa acquedottistico.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti ad ovest del Capoluogo; miglioramento dell'offerta di aree produttive; completamento delle aree a verde pubblico attrezzato per lo sport mediante un incremento, anche al coperto, pari almeno al 20% della superficie già esistente.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi; attenta valutazione dell'estensione delle aree demaniali.

**AT 9** – Capoluogo, zona cimiteriale - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: ampliamenti del cimitero comunale.

Procedimento : intervento diretto.

Tipologia: specialistica

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato in prossimità di un punto di presa acquedottistico.

**AT 10** - Capoluogo, Via di Arnodi - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Tipologia: un unico edificio che per disposizione plano-altimetrica risulti in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiami il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

Volume complessivo: mc 800

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli di altura a margine dell'edificato e contigui ad aree con sistemazioni agrarie.

**AT 11** – Rincine, Parrocchia di S. Elena - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 2- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione di una struttura da destinare ad attività parrocchiali.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc 350

NP: 1/2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

**AT 12** – Rincine, loc. Rimbecchia, "Casa Bernardi" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 2- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata

Volume complessivo: mc 2.000

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un'area delle espansioni recenti mediante progetto unitario affinché l'insieme risulti ordinato e compiuto nella disposizione plano-altimetrica e nell'organizzazione complessiva dell'edificato e degli spazi pubblici e privati.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

**AT 12bis** - Rincine, loc. Rimbecchia, "Casa Bernardi" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 2- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Tipologia: un unico edificio che per disposizione plano-altimetrica risulti in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiami il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

Volume complessivo: mc 500

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

**AT 13** -- Rincine, loc. "Il Pozzo" - *Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 2- scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione per attività residenziali e/o turistico-ricettive e/o didattico-formative e attrezzature connesse, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Volume complessivo: mc 2.500

NP: 2/3

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato, contiguità con aree boscate.

Obiettivi di riqualificazione: recupero complessivo e riordino dell'area per il miglioramento dell'offerta residenziale e/o ricettiva e/o didattico-formativa di un settore contiguo al Parco. L'insieme dovrà essere studiato affinché la sistemazione complessiva si configuri come "borgo" compiuto sia negli spazi pubblici che privati.

**AT 14-** Capoluogo, loc. "La Torre" -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata **intervento diretto**.

Tipologia: ~~un unico edificio a pianta regolare con composizione architettonica e disposizione plano-altimetrica che richiami la tipologia edilizia degli insediamenti di alta collina della tradizione locale, edifici che per disposizione plano-altimetrica risultino in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiamino il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale<sup>10</sup>.~~

Volume complessivo: mc 1.200.

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato; contiguità visiva con edifici di valore storico.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

---

<sup>10</sup> Osservazione n° 157

**AT 15** - Capoluogo, via di Varena -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Tipologia: un unico edificio che per disposizione plano-altimetrica risulti in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiami il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.

Volume complessivo: mc 800.

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

**AT 15bis<sup>11</sup>** - Capoluogo, via di Varena -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento: intervento diretto.

Volume complessivo: mc 400.

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

**AT 16** - Capoluogo, loc. "La Vigna" -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc 1.000.

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

**AT 17** - Capoluogo, via Roma -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Demolizione degli immobili esistenti, ricostruzione dei volumi demoliti con destinazione produttiva/residenziale e relativi servizi.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata (piano di recupero).

Volume complessivo ricostruibile: max volumetria esistente.

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli all'interno dell'edificato; contiguità con il Torrente Moscia.

Obiettivi di riqualificazione: recupero complessivo e riordino dell'area, riqualificazione di un settore urbano interessato da interventi tipologicamente incongrui nel contesto dell'abitato, attualmente profondamente degradato e sottoutilizzato; miglioramento delle qualità estetiche di un settore contiguo al centro storico del Capoluogo mediante la realizzazione di un edificio a corte dove gli spazi interni possano essere utilizzati anche per fini pubblici e assicurando sempre la continuità della viabilità pubblica.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi.

---

<sup>11</sup> Osservazione n° 79

**AT 18<sup>12</sup>** – Capoluogo, Via Roma -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, realizzazione e cessione al Comune di un percorso attrezzato pedonale (una fascia profonda 6 ml) tra via Roma e l'area fluviale sul lato dell'AT18 posto ad ovest, nonché cessione di una fascia esterna di terreno profonda ml 2 lungo via Roma che sarà utilizzata dal Comune per la riorganizzazione di tale importante viabilità urbana.

Procedimento : intervento diretto strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata

Volume complessivo: mc 500.

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

**AT 19** – Capoluogo, Via della Costituzione -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata

Volume complessivo: mc 1.000

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un'area delle espansioni recenti mediante progetto unitario affinché l'insieme risulti ordinato e compiuto nella disposizione plano-altimetrica e nell'organizzazione complessiva dell'edificato e degli spazi pubblici e privati.

Valutazioni a carico dello strumento urbanistico attuativo: analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate: suolo, visuali aperte; indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi; attenta valutazione dell'estensione delle aree boscate.

**AT 20** – Capoluogo, Via di Campobello -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc 400 900<sup>13</sup>.

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

**AT 21** – Capoluogo, Via di Casa Nuova -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

Procedimento : intervento diretto.

Volume complessivo: mc 300.

NP: 2

Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.

Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

**AT 22** – Capoluogo, Via di Casa Nuova -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1 - scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.

---

<sup>12</sup> Osservazione n° 134

<sup>13</sup> Osservazione n° 114

Procedimento : intervento diretto.  
Volume complessivo: mc 800.  
NP: 2  
Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.  
Risorse coinvolte: suoli interclusi dell'edificato.

**AT 23<sup>14</sup>** – Capoluogo, Via di Campobello -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori*  
- tav. n. 1 - scala 1/2000  
Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.  
Procedimento: intervento diretto.  
Volume complessivo: mc 400.  
NP: 2  
Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.  
Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato; attenta valutazione dell'estensione delle aree boscate.

**AT 24<sup>15</sup>** – Capoluogo, Via di Campobello -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori*  
- tav. n. 1 - scala 1/2000  
Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale.  
Procedimento: intervento diretto.  
Volume complessivo: mc 300.  
NP: 2  
Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.  
Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

**AT 25<sup>16</sup>** – Capoluogo, Via Roma -*Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori* - tav. n. 1  
- scala 1/2000  
Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione produttiva e residenziale.  
Procedimento: intervento diretto.  
Volume complessivo: mc 2000 per attività produttive e mc 300 per unità residenziale.  
NP: 2  
Fattibilità: vedi *Relazione di fattibilità geologica (Appendice A - Schede di fattibilità)*.  
Risorse coinvolte: suoli a margine dell'edificato.

---

<sup>14</sup> Osservazione n° 50

<sup>15</sup> Osservazione n° 127

<sup>16</sup> Osservazione n° 139