

COMUNE DI SUBBIANO:

STATUTO DEL LUOGO, AZIONI E STRATEGIE PER IL GOVERNO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

Il presente elaborato definisce le risorse ed i valori considerati essenziali per il governo sostenibile del territorio.

Esso è strutturato secondo l'articolazione in Sistemi sulla base del riconoscimento dei diversi caratteri geomorfologici, paesistici, storici, insediativi, socio-economici scaturiti dal quadro conoscitivo associando alle riconosciute specificità del Luogo gli elementi statutari e le azioni programmatiche circa la tutela e l'uso delle risorse ed i livelli compatibili di trasformabilità in una ottica di valorizzazione e promozione.

I sistemi individuati sono:

Sistema n. 1S- Collina meridionale di Monte Giovi e Chiaveretto

Sistema n. 2S- Ambito urbano del Capoluogo e relativo hinterland: la città dell'Arno

Sistema n. 3S- Collina settentrionale di Valenzano, Poggio d'Acona e S.Mama

Sistema n.4S- Collina e Montagna orientale di Falciano e dell'Alpe di Catania

INVARIANTI STRUTTURALI

Costituiscono risorsa essenziale del territorio i seguenti oggetti di *invariante*:

- *aria*
- *acqua*
- *suolo*
- *ecosistemi*
- *territorio rurale*
- *paesaggio*
- *documenti materiali della cultura*
- *sistemi infrastrutturali e tecnologici*

Sono altresì da considerare risorsa essenziale le seguenti classi di *invarianti*:

- *La città e gli insediamenti urbani*
- *Il territorio rurale*
- *La rete delle infrastrutture della mobilità*

SPECIFICAZIONE DELLE INVARIANTI STRUTTURALI E DELLA RELATIVA DISCIPLINA

Il P.S. di Subbiano individua all'interno del proprio territorio invarianti strutturali relative a:

1. Per la città e il sistema degli insediamenti:

- Il Centro storico del Capoluogo e gli aggregati storici minori
- Le ville ed il patrimonio edilizio rurale di matrice storica

Tali invarianti sono documentate negli elaborati del Q.C. A1-A2-A3-A3a e disciplinate all'art. 21 delle NTA.

Le aree di pertinenza delle Ville non possono essere oggetto di trasformazione e deve essere garantita la loro integrità formale insieme a quella degli edifici .

2. Per il paesaggio ed i documenti materiali della cultura:

- I Tipi e Varianti di paesaggio agrario
- La tessitura agraria a maglia fitta
- I terrazzamenti, i ciglionamenti, le aree coltivate ad olivo

Tipi di paesaggio e tessiture agrarie sono documentate negli elaborati B3 e B4 del Q.C. e disciplinate all'art. 17 delle NTA

La tessitura a maglia fitta tipica dei frazionamenti periurbani dovrà essere salvaguardata negli elementi costituiti tipici utilizzando le eventuali trasformazioni come occasione per una riqualificazione degli assetti relativi non sempre adeguati eliminando le strutture ed i manufatti incongrui presenti.

Per i terrazzamenti, ciglionamenti e colture ad olivo rappresentati alla Tav. n. 6 del Quadro programmatico e normativo del P.S è prescritto il loro mantenimento e ripristino e non sono consentiti interventi di trasformazione compresi quelli in applicazione della L.R. 64/95

3. Per le risorse naturali:

- Le aree di interesse ambientale
- Le aree boscate
- Il regime delle acque

Tali aree sono disciplinate agli artt.14-15-16 delle NTA ed individuate nella tav. n. 2

Le aree boscate sono rappresentate alla Tav. n. 6 del Quadro programmatico e normativo del P.S

4. Per i sistemi infrastrutturali:

- La viabilità storica
- Le strade di interesse paesistico

Tali invarianti sono disciplinate agli artt. 27 e 28 delle NTA. ed è prescritto il loro mantenimento e valorizzazione. La rete dei percorsi antichi minori per una fascia pari a ml. 10 per lato sarà lasciata libera da edificazioni secondo norme da dettagliare con il R.U.

* * *

Lo Statuto del Luogo contiene i seguenti elementi:

1) I caratteri essenziali del contesto:

Sintesi degli elementi salienti del Quadro conoscitivo distinta per caratteri:

- Geografici
- Insediativi
- Infrastrutturali e di servizio

2) Le potenzialità

3) Le vulnerabilità e gli elementi di degrado

4) Ruolo attribuito e finalità da perseguire

5) Azioni strategiche e obiettivi concreti generali distinti per:

- Ambiente , paesaggio, natura
- Agricoltura
- Residenza
- Attività produttive
- Infrastrutture e servizi

6) Individuazione delle UTOE e delle dimensioni massime di trasformabilità.

7) Criteri e modalità di intervento all'interno delle UTOE

SISTEMA N.1S: COLLINA MERIDIONALE DI MONTE GIOVI E CHIAVERETTO

I CARATTERI DISTINTIVI

Geografici

Rappresenta il settore meridionale del territorio che confina con il Comune di Arezzo; ha un andamento prevalentemente collinare con una stretta fascia pianeggiante lungo il tracciato della SP della Libia ed il corso del torrente Chiassa: presenta un paesaggio con prevalente andamento collinare ed ampia copertura a bosco su cui sono inserite a macchia di leopardo le aree coltivate.

L'idrografia, prescindendo da alcuni fossi minori è caratterizzata dalla presenza dei seguenti corsi d'acqua: torrenti Ocna e Chiassa.

Il PTCP classifica il territorio secondo i seguenti Tipi e Varianti di paesaggio agrario:

7a (ASI) - 8b(MAD) e 1b (ASE)

Insediativi

Vi fanno parte la frazione di Chiaveretto ed i nuclei di Ca' di Buffa, Casacciola-Belvedere, Lavacchio, Le Caselle, Piaggia di Sopra, Ponte Francese per una popolazione complessiva di 497 abitanti.

Da segnalare la presenza del piccolo abitato di Monte Giovi, in origine antico insediamento longobardo sorto sul Monte Castellaccio poi medioevale al tempo dei Tarlati di Arezzo fino alla sottomissione a Firenze del 1384.

Infrastrutturali e di servizio

Non si rileva la presenza di attrezzature od impianti degni di nota.

LE POTENZIALITÀ.

Il Sistema territoriale n. 1 esprime significative potenzialità per quanto riguarda forme evolute di agricoltura sostenibile legata alle tradizionali produzioni collinari, opportunità abitative in una dimensione di qualità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la creazione di nuove strutture, sviluppo di forme di ospitalità e ricettività turistica alternativa tramite agriturismo, turismo rurale, ristorazione e promozione di prodotti tipici, recupero e valorizzazione di attività di artigianato di tradizione.

LE VULNERABILITÀ E GLI ELEMENTI DI DEGRADO

- Problematiche di carattere idraulico si segnalano nella zona di Chiaveretto in relazione a fenomeni di esondazione possibili sul torrente Chiassa.

RUOLO ATTRIBUITO E FINALITÀ DA PERSEGUIRE.

Il sistema n. 1 rappresenta il campo di applicazione e sperimentazione di forme di economia agricola sostenibile basate sull'uso consapevole delle risorse locali, la tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio storico architettonico tese a superare la condizione di marginalità e precarietà degli insediamenti e garantire la tenuta sociale del sistema. L'ambito in oggetto ha una naturale propensione ad essere interessato da forme di residenza di qualità permanenti e temporanee.

AZIONI STRATEGICHE ED OBIETTIVI SPECIFICI.

Ambiente, paesaggio, natura:

- tutela e valorizzazione della fascia fluviale lungo il torrente Chiassa come elemento di connessione del frammentario sistema insediativo tramite uno specifico **Progetto Speciale (PS.1)**

Agricoltura:

- tutela e valorizzazione delle aree agricole di pregio e delle sistemazioni agrarie tradizionali. Sostegno alle aree agricole marginali ad economia debole favorendo l'insediamento rurale integrato da attività complementari.

Residenza:

- Gli insediamenti di Belvedere; Caselle e Ca' di Buffa necessitano di interventi di riorganizzazione, consolidamento e completamento.
- La frazione di Chiaveretto necessita di minimi interventi di ampliamento della residenza a difesa della tenuta sociale dell'insediamento.

Attività produttive:

- Sono da considerare e mantenere le due strutture produttive esistenti rispettivamente a Ca' di Buffa e Chiaveretto in rapporto di compatibilità con l'ambito fluviale.

infrastrutture e servizi:

- Si rendono necessari interventi parziali di miglioramento di tracciati viari minori nelle località: Il Roccolo-S. Angelo, Montegiovi, Lavacchio.

Dimensionamento: Capacità insediativa massima compatibile: **n. 31 abitazioni - mq 7.000 di Superficie coperta produttiva**

INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE

Nel Sistema territoriale n. 1 si individuano le seguenti UTOE che comportano apprezzabile trasformazione degli attuali assetti:

UTOE 1S.1: Ca' di Buffa = n.18 abitazioni

UTOE 1S.2: Chiaveretto: = n. 6 " e 7.000 mq di superficie coperta di produttivo ad esclusiva utilizzazione dell'impianto esistente

UTOE 1S.3: Belvedere: = n. 4 "

UTOE 1S.4: Montegiovi: = a) n. 3 abitazioni

CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO ALL'INTERNO DELLE UTOE

UTOE 1S.1-1S.3 cassette a schiera, isolate, mono-bifamiliari con altezza massima due piani organizzate in modo da ricucire il sistema insediativo e dotarlo di adeguata infrastrutturazione, di spazi di sosta e di relazione.

UTOE 1S.2:

a) cassette a schiera, isolate, mono-bifamiliari con altezza massima due piani con finalità di consolidamento della fragile struttura urbana

b) completamento dell'insediamento produttivo secondo la Variante allo S.U. già approvata integrato da altre strutture connesse con l'esistente ma coordinate dal punto di vista tipologico e di inserimento ambientale con esso. La porzione di area produttiva di cui gli studi idraulici hanno accertato la presenza di pericolosità PI4 dovrà rimanere libera da costruzioni ed essere utilizzata eventualmente come area di pertinenza da destinare a verde privato

UTOE 1S.4:

a) le nuove abitazioni saranno concepite come elemento di integrazione e consolidamento dell'aggregato di Montegiovi e saranno realizzate con caratteri tipologici e materiali desunti dalla tradizione costruttiva locale evitando interferenza con l'edificato di matrice storica

SISTEMA N.2S: Ambito urbano del Capoluogo e relativo hinterland: la città dell'Arno

I CARATTERI DISTINTIVI

Geografici

Corrisponde alla stretta fascia di fondovalle solcata dall'Arno ed a quella delle prime pendici collinari dove intorno ad un nucleo primitivo sorto intorno all'antico castello di Subbiano, in epoca relativamente recente si è venuta strutturando una realtà urbana fortemente compressa fra fiume, strada statale n.71 e dove coesistono in condizioni non ottimali insediamenti residenziali, di servizio e produttivi.

L'idrografia è caratterizzata dalla presenza dei seguenti corsi d'acqua che scaricano in Arno: Gravena, Lendra, Lastra. L'Arno costituisce elemento di qualificazione paesaggistica della struttura urbana.

L'uso del suolo delle aree non urbanizzate è prevalentemente caratterizzato dalla presenza delle colture tradizionali con presenza significativa dell'oliveto

Il PTCP classifica il territorio secondo i seguenti tipi e varianti di paesaggio agrario: 1d (ASI)-7a(ASI)-8a2(ASE)-3C(ASE)

Insediativi

intorno ad un nucleo primitivo sorto intorno all'antico castello di Subbiano, in epoca relativamente recente si è venuta strutturando una realtà urbana fortemente compressa fra fiume, strada statale n.71 e prime pendici collinari dove coesistono in condizioni non ottimali insediamenti residenziali e produttivi.

Il Centro urbano si è venuto strutturando intorno al nucleo matrice dell'originario Castello posto in riva all'Arno. A partire dagli anni '80 il forte sviluppo residenziale registratosi ha investito fino quasi a saturazione l'ampia fascia posta ad Est compresa fra la stessa statale 71 e la pedecollina configurando un consistente agglomerato a sviluppo lineare con problemi di integrazione con il Centro storico. Quest'ultimo per contro di fatto risulta in rapporto di continuità ed integrazione con il settore nord di Capolona dove insiste la Stazione di Subbiano.

Analogo sensibile sviluppo hanno registrato la frazioni di Castelnuovo dove sorgono importanti insediamenti commerciali e produttivi ed il nucleo del Palazzo posto in adiacenza alla frazione di Ponte Caliano.

Vi abitano n. 4108 abitanti

Infrastrutturali e di servizio

- vi sono concentrate la maggior parte delle attrezzature e dei servizi pubblici e di pubblico interesse. Il problema maggiore è rappresentato dalla presenza della S.S. 71 che taglia in due la struttura urbana

LE POTENZIALITÀ.

Il sistema n. 2 si pone come elemento motore dell'intero territorio, per la concentrazione dei principali servizi pubblici, delle attività direzionali, commerciali e produttive e per il complesso delle relazioni che sviluppa. Esso pertanto, pur nella disomogeneità e contraddittorietà del suo assetto, rappresenta risorsa indispensabile per il funzionamento del territorio. La presenza dell'Arno costituisce elemento di valore aggiunto se vengono opportunamente integrati i fattori naturalistici con quelli insediativi così come valore aggiunto è costituito dai vari frammenti di valenza storico architettonica dispersi all'interno dell'area urbana (l'antico nucleo del Castello di Subbiano, Ponte Caliano, Il Castello della Fioraria a Castelnuovo,)

LE VULNERABILITÀ E GLI ELEMENTI DI DEGRADO

La struttura urbana soffre di una generale condizione di affaticamento per commistione di attività produttive con i tessuti residenziali, per rumore, traffico e concentrazione di attività in spazi ristretti in parte mitigata dai valori naturalistici del fiume e della collina che la sovrasta.

Esiste rischio di esondazione nel Capoluogo in corrispondenza dell'immissione del torrente Palbena in Arno che ha una quota inferiore a quella di massima piena ipotizzabile.

RUOLO ATTRIBUITO E FINALITÀ DA PERSEGUIRE

Centro primario di presidio e di garanzia di funzionalità dell'intero territorio; necessita di essere riorganizzato, riqualificato, consolidato e migliorato dal punto di vista della efficienza e della qualità urbana evitando la tendenziale saldatura degli insediamenti posti in sequenza (Capoluogo, Il Palazzo, Ponte Caliano, Castelnuovo) mantenendo il carattere policentrico del sistema insediativo.

AZIONI STRATEGICHE ED OBIETTIVI SPECIFICI

Ambiente, paesaggio, natura

- salvaguardare e valorizzare gli spazi aperti e gli elementi di naturalità presenti all'interno dell'area urbana con particolare riguardo alle fasce fluviali e favorire la connessione con il territorio rurale

attraverso percorsi antichi e sistemi di verde. Tale obiettivo sarà perseguito tramite uno specifico **Progetto Speciale Arno (PS.2)** che interessi almeno il tratto da Castelnuovo fino al Travigante.

- Valorizzazione del percorso da Subbiano per Montegiovi tramite specifico **Progetto Speciale (PS.3)** di connessione fra l'attuale Parco ricreativo del Poderino e quello di previsione a Pilli Nuovo.

Agricoltura

- mantenimento della maglia fitta dei frazionamenti periurbani.

Residenza

- completare la struttura e forma urbana con i nuovi insediamenti residenziali prevalentemente nelle aree di frangia o interstiziali ed in continuità con i tessuti esistenti salvaguardando gli spazi aperti e gli elementi di naturalità presenti.
- la dismissione delle aree produttive nel Centro urbano deve produrre interventi di riqualificazione urbana tramite realizzazione di residenze, servizi, spazi verdi, parcheggi nei limiti dei volumi esistenti e comunque in una condizione di dimostrato migliore assetto e qualità urbana.
- Favorire la connessione degli spazi verdi e delle attrezzature pubbliche fra loro e con il territorio rurale attraverso un sistema di percorsi e di elementi lineari di verde.

Attività produttive

- rilocalizzazione in aree idonee delle attività produttive inserite impropriamente in contesti residenziali.
- le strutture produttive presenti nel Centro urbano possono diversificare la destinazione a favore anche di attività commerciali, direzionali e di servizio.
- l'area compresa fra ferrovia e svincolo della S.R.71 nella frazione di Castelnuovo sarà destinata ad attività commerciali, direzionali e di servizio.

Infrastrutture e servizi

- contenere l'uso dell'automobile favorendo la mobilità pedonale, la offerta di parcheggi ed incentivando l'uso del trasporto pubblico; favorire la connessione degli spazi verdi e delle attrezzature pubbliche con il territorio rurale attraverso un sistema di percorsi e di elementi di verde.
- previsione di tracciati alternativi alla S.R. 71 per riorganizzare e riqualificare il sistema della mobilità urbana favorendo la ricomposizione del sistema insediativo attualmente tagliato in due.
- Il Castello della Fioraia potrà essere destinato ad attività ricettive, di ristoro, culturali e ricreative nel rispetto dei caratteri architettonici e ambientali
- adeguamento e potenziamento delle strutture ricettive, di ristoro, commerciali e direzionali esistenti
- il complesso del Travigante potrà essere recuperato funzionalmente ad attività di ospitalità turistica, ristorazione, vendita prodotti tipici.

Dimensionamento: Capacità insediativa massima compatibile: **n. 214 abitazioni – mq. 90.000 di superficie coperta produttiva – 1 Albergo per 60 posti letto – mq. 2.500 di superficie coperta commerciale.**

Inoltre: Intervento di riconversione di impianti produttivi nel Centro urbano per 80.000 mc. di cui 70% di residenziale (112 abitazioni) e 30% di commerciale, direzionale

INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE.

Nel sistema n. 2 si individuano le seguenti UTOE che comportano apprezzabile trasformazione degli attuali assetti:

UTOE 2S.1A: Centro urbano ad Ovest S.R.71:	= 80.000 mc. di cui 56.000 di residenziale (70%) e 24.000 di commerciale e direzionale (30%) come riconversione di impianti produttivi esistenti (Ditte: Fin California, CAEM, Locatelli) = n. 6 abitazioni
UTOE 2S.1B: Centro urbano ad Est S.S. 71:	= n.140 abitazioni
UTOE 2S. 2: Castelnuovo-Ponte Caliano Il Palazzo:	= n. 60 abitazioni = mq. 2.500 di superficie coperta in ampliamento della struttura commerciale esistente.
UTOE 2S.3: Castelnuovo-Zona Industriale	= n. 10 abitazioni = n.1 albergo per 60 posti letto = mq. 90.000 di superficie coperta produttiva
UTOE 2S4: Spedaletto	= n. 7 abitazioni

CRITERI E MODALITA' D'INTERVENTO ALL'INTERNO DELLE UTOE

Sperimentare nuovi modelli abitativi urbani e periurbani in una ottica di innalzamento della qualità edilizia sia dal punto di vista formale che di prestazioni, ricercando un rapporto corretto con gli elementi della naturalità e della storia (fiume, vegetazione, preesistenze architettoniche) ed il massimo di contestualizzazione possibile in rapporto ai luoghi.

- UTOE 2S.1A:
- a) Le nuove abitazioni nelle aree interstiziali libere saranno concepite con caratteri tipologici in armonia con i tessuti edilizi adiacenti
 - b) L'intervento di riconversione dell'impianto produttivo delle Ditte: Fin California; CAEM, Locatelli, dovrà consentire il reperimento di spazi di verde e parcheggio organizzati su una piazza centrale ai margini della quale si attesteranno gli edifici la cui altezza non potrà superare i 6 piani.
- Condizione dell'intervento è che le attività produttive vengano ricollocate in area industriale nell'ambito comunale tramite un Piano attuativo che preveda procedure per la programmazione degli interventi e modalità per la attuazione tramite meccanismi perequativi ed incentivi atti a garantire la riqualificazione dell'area.**
- UTOE 2S.1B –2S.2:
- a) Le nuove abitazioni di tipo puntuale nelle aree interstiziali libere saranno concepite con caratteri tipologici in armonia con i tessuti edilizi adiacenti.
 - b) Nelle aree di pianura gli interventi di scala maggiore saranno finalizzati alla compattazione dei tessuti edilizi ed alla definizione di un "limite urbano" con tipologie prevalenti in linea, a corte, a schiera con minimizzazione del consumo di suolo.
 - c) Nelle aree collinari e pedecollinari gli interventi saranno orientati alla minimizzazione delle alterazioni geomorfologiche ed alla riduzione delle masse edilizie continue con case isolate mono-bifamiliari, a piccoli nuclei, a schiera.
 - d) L'Unità insediativa residenziale già prevista con la Variante n.3 allo S.U. vigente potrà attuarsi con volumetria massima di mc. 5.000 escludendo il settore dove insistono manufatti precari e in origine con destinazione rurale che saranno oggetto di un Piano di recupero a parità di volume.
 - c) All'interno dell'area di tutela della Villa in località il Palazzo sono esclusi interventi di nuova edificazione
- UTOE 2S.3:
- a) Le nuove abitazioni nelle aree interstiziali libere saranno concepite con caratteri tipologici in armonia con i tessuti edilizi adiacenti
 - b) Per l'ampliamento dell'insediamento residenziale de la Lama è richiesto un intervento nell'assetto urbanistico e tipologico in continuità e coerenza con quello esistente.
 - c) L'ampliamento dell'area produttiva si dovrà sviluppare in continuità e coerenza con l'impianto urbanistico previsto con la Variante n. 3 allo S.U. vigente.
- UTOE 2S4:
- nuovo insediamento di casette a schiera, isolate, mono-bifamiliari con altezza massima due piani di conferma della previsione di area edificabile già contenuta nello S.U. vigente.
- L'ambito effettivamente trasformabile deve essere pari al 50% della superficie dell'area di trasformazione, da localizzarsi in posizione baricentrica. La superficie restante, da non recintare, deve mantenere i caratteri attuali e deve essere disciplinata in coerenza con i contenuti e gli obiettivi di tutela di cui alla DCR 226/98, relativi alla zona B1a. E' prescritto il mantenimento di una fascia di rispetto di ml. 30 dal confine con la S.R. 71 come da previsione del progetto preliminare di adeguamento relativo; analoga prescrizione vale per il nuovo innesto con tra S.R. 71 e la comunale di Vogognano.**
- N.B. Per l'insediamento residenziale esistente del Roccolino gli interventi saranno regolati esclusivamente sulla base del Piano di assetto complessivo approvato a suo tempo e si da atto che l'area ricompresa con il P.S. non consente trasformazioni in quanto terrazzata.

SISTEMA N.3S: COLLINA SETTENTRIONALE DI VALENZANO, POGGIO D'ACONA E S.MAMA

I CARATTERI DISTINTIVI

Geografici

Rappresenta l'estremo settore nord del territorio con prevalente andamento collinare ed una ristretta fascia di fondovalle lungo il corso dell'Arno.

L'uso del suolo è a coltivi tradizionali alternati ad aree boscate

Il PTCP classifica il territorio secondo i seguenti tipi e varianti di paesaggio agrario:

8a(ASE) – 8b(MAD) – 1d(ASI)

I corsi d'acqua più importanti che scaricano in Arno sono: il torrente Brelle a S.Mama ed il Riomaggio e Talla a Calbenzano

Insediativi

Comprende le frazioni di S.Mama, Poggio d'Acona ed i nuclei di Calbenzano e Mulinaccio per una popolazione complessiva di 335 abitanti

Spicca nel contesto il Complesso del castello di Valenzano imponente struttura in stile neomedioevale rifacimento di un originario e più volte rimaneggiato impianto che fu dei Conti Ubertini, dei Tarlati fino alla sottomissione ai fiorentini del 1384.

Infrastrutturali e di servizio

Non si rilevano significative strutture eccetto un piccolo ristorante a S.Mama ed il complesso ricettivo di Valenzano.

LE POTENZIALITA'.

Risiedono nella qualità del paesaggio che dalle pendici dell'Alpe di Catenaia degrada dolcemente verso valle fino a terminare sul fiume Arno con una varietà di situazioni e quadri ambientali all'interno del quale emergono con evidenza il castello di Valenzano, l'insediamento di crinale di Poggio d'Acona e quello di valle di S.Mama suggestivamente legato, pur nella sua problematicità, al rapporto con il fiume e la ferrovia.

LE VULNERABILITA' E GLI ELEMENTI DI DEGRADO

Rischio di esondazione in località S. Mama in caso di concomitanza di piena dell'Arno e del torrente Brelle
In prossimità di Calbenzano si rilevano aree di instabilità geologica.

RUOLO ATTRIBUITO E FINALITA' DA PERSEGUIRE.

Il sistema n. 3 rappresenta il campo di applicazione e sperimentazione di forme di economia agricola sostenibile basate sull'uso consapevole delle risorse locali, la tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio storico architettonico tese a superare la condizione di marginalità e precarietà degli insediamenti, garantire la manutenzione del territorio e la tenuta sociale del sistema.

AZIONI STRATEGICHE ED OBIETTIVI SPECIFICI

Ambiente, paesaggio, natura

- Intorno al Castello di Valenzano è possibile far ruotare un **Progetto speciale integrato (PS.4)** di azioni di valorizzazione e promozione di fattori culturali, ricreativi, naturalistici, agricoli, di ospitalità e ricettività diversificata di qualità, capaci di aprire un più ampio processo di fruibilità di questa porzione di territorio.

Agricoltura

- Difesa delle tradizionali colture, e valorizzazione del bosco
- Realizzazione di un edificio per trasformazione prodotti agricoli in località Calbenzano di 3000 mq. coperti.

Residenza

- Possibilità di completamenti e ricuciture dell'edilizia esistente anche attraverso nuove contenute opportunità insediative

Attività produttive

- Valorizzazione delle attività artigianali di tradizione e di florovivaismo esistenti a S.Mama viste in rapporto di integrazione con agricoltura, turismo ed ambiente naturale.

Infrastrutture e servizi

- Miglioramento della viabilità tramite nuovi tracciati parziali della S.R 71 in variante agli attuali percorsi nel nucleo di Calbenzano e nella frazione di S. Mama
- Miglioramento della viabilità nella frazione di Poggio d'Acona e recupero di percorso antico dalla località il Trebbio al Castello degli Ubertini di Chitignano
- Il Castello di Valenzano potrà essere destinato ad attività ricettive, di ristoro, culturali e ricreative nel rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali.

Dimensionamento: Capacità insediativa massima compatibile: **n.22 abitazioni - mc.11.000 per insediamento turistico**

. INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE.

Nel Sistema territoriale n. 3 si individuano le seguenti UTOE che comportano apprezzabile trasformazione degli attuali assetti:

UTOE 3S.1: Poggio d'Acona: = n. 8 abitazioni (comprehensive delle previsioni del vigente S.U.)

UTOE 3S.2: S. Mama: = n. 4 “

UTOE 3S.3: Calbenzano: = n.10 “

UTOE 3S.4: Le Greti: = n. 11.000 mc. **di case per vacanza e relativi servizi**

CRITERI E MODALITA' D'INTERVENTO ALL'INTERNO DELLE UTOE

UTOE 3S1-3S2-3S3: casette a schiera, isolate, mono-bifamiliari con altezza massima due piani con finalità di consolidamento delle deboli strutture urbane e di mantenimento del loro equilibrio vitale.

L'edificio per attività agroindustriale sarà realizzato con caratteristiche di tipo tradizionale.

N.B. La porzione di territorio potenzialmente trasformabile posta a valle dell'abitato di Poggio d'Acona è subordinata ad interventi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nei limiti della attuale consistenza

UTOE 3S4: realizzazione di un villaggio per case di vacanza e relativi servizi di supporto con tipologie e modalità aggregative desunte dalla tradizione costruttiva locale ubicato in continuità con edificio rurale esistente fortemente degradato da recuperare nei caratteri originari anche tramite demolizione e fedele ricostruzione.

Gli interventi di trasformazione dovranno garantire il recupero e la tutela della casa colonica e del relativo intorno in specie nel settore sud-est che dovrà mantenere il carattere di ambiente rurale

N.B. Il P.S. Prevede la rilocalizzazione in area agricola di attività agroindustriale per la produzione di miele e derivati esistente all'interno del nucleo di Calbenzano per una superficie coperta non superiore a 3000 mq. L'intervento verrà quindi disciplinato all'interno delle Norme del R.U. relative al territorio a prevalente funzione agricola in base alle prerogative della L.R. 64/95 e sarà subordinato al recupero e riqualificazione con destinazione residenziale della attuale struttura.

SISTEMA N.4S: Collina e Montagna orientale di Falciano e dell'Alpe di Catenaia.

I CARATTERI DISTINTIVI

Geografici

Rappresenta la porzione di territorio più estesa largamente segnata dalla presenza del bosco e del versante casentinese dell'Alpe di Catenaia. La zona è interamente caratterizzata da andamenti collinari medio alti e montani dove esistevano antiche forme insediative legate al passaggio fra valle del Tevere e dell'Arno tra cui importante ruolo ebbe quella del Castello di Catenaia sede dei Conti Alberti, e la Pieve di S.Maria a Falciano oggi entrambi scomparsi.

L'uso del suolo è prevalentemente a bosco con intercluse zone a coltivi maggiormente presenti nelle fasce altimetriche più basse ed intorno ai nuclei abitati

Il PTCP classifica il territorio secondo i seguenti tipi e varianti di paesaggio agrario:8a1(ASE)-8a2(ASE)-8b(MAD)-11b(ASE)

Il sistema idrografico ricco ed articolato tipico delle zone montane vede come corsi d'acqua principali i seguenti torrenti: Sovara e Chiassa che scaricano fuori Comune e Gravena e Lendra che terminano in Arno

Insediativi

Comprende la frazione di Falciano, ed i nuclei di Vogognano, Giuliano, Terranera di sotto, Montecchio, Grugnano. Da segnalare il vecchio agglomerato con chiesa di Savorgnano, sorto sull'impianto di un antico castello oggi praticamente disabitato e l'aggregato di Ghiora, struttura compatta recentemente rigorosamente recuperato dal punto di vista architettonico e destinato a fini turistici.

Complessivamente vi abitano 543 abitanti

Infrastrutturali e di servizio

Mancano strutture significative eccetto un piccolo bar a Falciano ed un ristorante a Giuliano.

LE POTENZIALITA'.

Il territorio offre ampie opportunità di fruizione di valori naturalistici, storici e paesaggistici, possibilità di sviluppo di produzioni tipiche dell'habitat collinare e montano e recupero di tradizionali mestieri e tecniche di lavorazione antiche (molini) fornendo opportunità di ospitalità di qualità diversificate

LE VULNERABILITA' E GLI ELEMENTI DI DEGRADO

Il nucleo di Vogognano è interessato dagli effetti della paleo frana dell'Alpe di Catenaia

Il torrente Gravena erode maggiormente la riva sinistra originando dissesti.

RUOLO ATTRIBUITO E FINALITA' DA PERSEGUIRE.

Il sistema n. 4 rappresenta il campo di applicazione e sperimentazione di forme di economia agricola sostenibile basate sull'uso consapevole delle risorse locali, la tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio storico architettonico tese a superare la condizione di marginalità e precarietà degli insediamenti, garantire la manutenzione del territorio e la tenuta sociale del sistema in una ottica di promozione di un turismo di qualità legato ai valori naturalistici, paesaggistici, storici ed architettonici.

AZIONI STRATEGICHE ED OBIETTIVI SPECIFICI.

Ambiente, paesaggio, natura

- Valorizzazione della risorsa montagna attraverso uno specifico **Progetto speciale (PS.5) Catenaia e rete percorsi escursionistici** teso alla promozione dei valori naturalistici, storici, archeologici e scientifici.

Agricoltura

- Mantenimento e recupero delle tradizionali coltivazioni e delle sistemazioni agrarie evitando la progressiva spontanea estensione del bosco

Residenza

- La frazione di Falciano necessita di essere potenziata in materia di offerta di servizi al turismo e deve poter costituire Centro presidio principale del sistema anche attraverso il suo consolidamento e sviluppo residenziale che ne riproponga il ruolo territoriale storicamente assolto

Attività produttive: -

Infrastrutture e servizi

- Miglioramento dei collegamenti Palbena-Montecchio e Fighille-Cardeto
- Recupero e valorizzazione del complesso del vecchio Molino di Falciano con possibilità di visita e sosta consentendo attività di ristorazione e piccola ospitalità .
- Creazione di un Parco di campeggio in località Valomagna in accordo con la Comunità Montana ed in base a specifico progetto approvato.

- Creazione di un area a parco naturalistico ricreativo in zona Pilli grande e lago di Querceti con recupero dell'edificio di proprietà pubblica (Pilli Novo) per attività di ristorazione e piccola ospitalità.
- Recupero della Villa Paolina di Falciano con destinazione di residenza sociale per anziani ed attività ricreative e culturali.

Dimensionamento: Capacità insediativa massima compatibile: **n. 68 abitazioni + 1 Parco di campeggio per n. 80 piazzole**

INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE.

Nel Sistema territoriale n. 4 si individuano le seguenti UTOE che comportano apprezzabile trasformazione degli attuali assetti:

UTOE 4S.1: Falciano:	n.22 abitazioni
UTOE 4S.2: Giuliano:	n.20 “
UTOE 4S.3: Vogognano:	n. 8 “
UTOE 4S.4: Casello:	n. 4 “
UTOE 4S.5: Fighille:	n. 4 “
UTOE 4S.6: Cardeto:	n. 2 “
UTOE 4S.7: Montecchio:	n. 6 “
UTOE 4S.8: Palbena:	n. 2 “
UTOE 4S.9: Valomagna:	n. 80 piazzole in Parco di Campeggio con servizi ed attrezzature sportivo-ricreative

CRITERI E MODALITA' D'INTERVENTO ALL'INTERNO DELLE UTOE

UTOE 4S.1 - 4S.2 - 4S.3: a) casette a schiera, isolate, mono-bifamiliari con altezza massima due piani con finalità di consolidamento delle deboli strutture urbane e di mantenimento del loro equilibrio vitale.
b) in particolare gli interventi saranno orientati a ricucitura degli attuali assetti sfrangiati tramite un giusto dosaggio di nuovi manufatti residenziali isolati o per nuclei e con inserimento di aree verdi e/o inedificabili specie lungo le strade che connettono i vari insediamenti.

N.B. L'area di possibile trasformazione di Prato all'Aia sarà oggetto di recupero e riqualificazione tale da porsi in coerenza tipologica con le strutture di matrice storica salvaguardandone l'integrità e la percezione

UTOE 4S.4-4S.5-4S.6-4S.7
4S.8: casette a schiera, isolate, mono-bifamiliari con altezza massima due piani con finalità di consolidamento delle deboli strutture urbane e di mantenimento del loro equilibrio vitale

UTOE n. 4S.9: minimizzazione delle alterazioni morfologiche e rispetto della vegetazione esistente; per i manufatti di servizio è prescritto l'uso di materiali e tipologie tipiche della montagna.

RELAZIONE SULLA ATTIVITA' VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICA

La presente Relazione ha lo scopo di dare conto circa la compatibilità degli interventi di trasformazione previsti dal P.S. in rapporto alle principali risorse del territorio da considerare elementi **"Invarianti"**. Le Invarianti che il P.S. individua nel territorio di Subbiano sono definite e disciplinate all'inizio del Documento Statuto nel Luogo con valore di prescrizione per il R.U. Pertanto sull'intero territorio sono da escludere interventi su:

- aree boscate
- aree terrazzate
- aree con colture ad olivo

Dovranno essere salvaguardati:

- corsi d'acqua e reticolo idrografico nella loro funzionalità idraulica e biologica
- percorsi di matrice storica e o di interesse panoramico
- la vegetazione
- gli elementi minori della cultura materiale quali strutture di equipaggiamento del territorio.

Dovrà essere salvaguardata:

- La tessitura a maglia fitta tipica dei frazionamenti periurbani negli elementi costitutivi tipici utilizzando le eventuali trasformazioni come occasione per una riqualificazione degli assetti relativi non sempre adeguati eliminando le strutture ed i manufatti incongrui presenti.

Le trasformazioni previste dovranno garantire:

- La contestualizzazione degli interventi secondo tipologie edilizie, materiali, sistemazioni degli spazi aperti, modalità di aggregazione ed integrazione tali da garantirne la integrità e percezione con le preesistenze di matrice storica. In tal senso si richiamano le norme degli artt.2 e 3 delle NTA in materia di "Territorio come risorsa della comunità locale" e di "Qualità paesistico-ambientale delle trasformazioni" da assumere come riferimento generale per la definizione delle regole insediative nel R.U. e meglio dettagliate nelle allegare schede di Valutazione

Nessuna trasformazione è ammessa nelle:

- aree di pertinenza delle Ville di cui deve essere garantita la loro integrità formale insieme a quella degli edifici .

La presente Relazione di Valutazione è articolata:

- In una nota che motiva le ragioni dell'intervento di trasformazione previsto, le finalità, le prestazioni attese e le prescrizioni al R.U sulle modalità e caratteristiche cui gli interventi dovranno uniformarsi per essere efficaci e compatibili in relazione alla presenza dei valori paesistici dichiarati.
- Una scheda tecnica relativa alle varie condizioni di natura operativa urbanistica e paesistica in base alle quali le trasformazioni devono essere disciplinate.

UTOE 1S.2 Chiaveretto: intervento residenziale

Motivazioni: garantire la tenuta sociale ed urbanistica dell'insediamento

Finalità: realizzare un piccolo insediamento capace di rispondere alle esigenze di crescita fisiologica della residenza e rispondere alle attese della comunità locale

Modalità: localizzazione su una delle poche aree poco acclivi esistenti (vigneto) di 6 abitazioni massimo 2 piani con tipologia mono-bifamiliare, a piccoli nuclei o isolate avendo attenzione a salvaguardare la tessitura agraria a maglia fitta, la vegetazione non colturale, il percorso minore storicizzato e la strada panoramica

Efficacia: l'intervento evita un ulteriore sviluppo di tipo lineare lungo la S.P. della Libbia ; si salvaguarda il nucleo antico e si realizza integrazione con alcuni edifici di relativa recente datazione collocati in posizione isolata

UTOE 1S.2 Chiaveretto:: intervento produttivo

Motivazioni: consentire il consolidamento dell'impianto produttivo esistente garantendone la possibilità di ampliamento in funzione delle esigenze produttive future.

Finalità: contenere le trasformazioni fuori dall'ambito di pertinenza fluviale che dovrà essere mantenuto come area verde con destinazione ricreativa e di protezione ambientale e paesistica nell'ambito delle previsioni di un parco fluviale collegato con l'insediamento di Ca' di Buffa

Modalità: massimo sviluppo dei manufatti sul fronte strada contenendo al minimo il lato corto e salvaguardando la viabilità panoramica. La porzione di area produttiva di cui gli studi idraulici hanno accertato la presenza di pericolosità PI4 dovrà rimanere libera da costruzioni ed essere utilizzata eventualmente come area di pertinenza da destinare a verde privato.

Efficacia: l'intervento garantisce la permanenza di attività produttiva tecnologicamente avanzata, e l'impatto dei manufatti industriali viene ad essere attutito dalla previsione di ampio parco ricreativo e di protezione ambientale e paesistica

Utoe 2.S.1 Subbiano capoluogo: settore ad Est della S.R. 71

Motivazioni: consentire lo sviluppo del settore residenziale e rispondere alle forti attese della comunità locale documentate nel Q.C. (Attività di Informazione, ascolto e partecipazione)

Finalità: realizzare uno sviluppo residenziale in continuità con i tessuti edificati compattando la struttura urbana, definendo un limite urbano ricercando un rapporto equilibrato con i valori del particolare contesto paesistico ed evitando dispersione edilizia in contesti troppo esterni

Modalità: edifici isolati, a schiera o per piccoli nuclei massimo due piani integrati con tessuti edilizi pedecollinari parte in fase di attuazione e parte previsti da S. U. vigente. È richiesto un alto grado di contestualizzazione degli interventi ed il rispetto degli elementi significativi del paesaggio, delle sistemazioni e tessiture agrarie, della vegetazione non colturale, dei percorsi di matrice storica esistenti. Si dovrà evitare interferenze e dissonanze con le aree ed i manufatti delle due Ville garantendo la tutela della integrità delle aree e degli edifici relativi. Gli interventi previsti nell'ambito della Costa e delle Mura sono subordinati alla avvenuta attuazione di quelli sulle aree di frangia e su quelle ancora libere.

Efficacia: l'impegno di suolo relativamente modesto, le prescrizioni di cui sopra e quelle dell'allegata scheda tecnica di dettaglio configurano un intervento di trasformazione che si ritiene possa integrarsi con il contesto. L'ampia area verde posta a cuscinetto con la ipotizzata Variante alla S.R. 71 su cui l'intervento viene a collocarsi configura la possibilità di sperimentare un modello insediativo di qualità in cui esigenze della contemporaneità possono risolversi in un rapporto positivo con i valori del paesaggio.

L'intervento non interessa aree terrazzate, boscate e olivate; è esterno all'area di tutela delle ville e per le tipologie edilizie indicate costituisce un impatto del tutto compatibile secondo schemi consolidati della edilizia collinare

UTOE 2S4: Spedaletto

Motivazioni : confermare la previsione di insediamento residenziale derivante dallo S.U. vigente e migliorare l'innesto della strada comunale sulla S.R 71

Finalità: migliorare la localizzazione degli interventi evitando una eccessiva dispersione e consentendo una migliore visibilità di sicurezza dell'innesto stradale

Modalità: realizzazione di 7 abitazioni di tipo mono-bifamiliare massimo due piani disposte a formare piccolo aggregato. Salvaguardia della vegetazione non colturale, della viabilità storica e di quella panoramica. In particolare si dovranno preservare i coltivi ricadenti in aree con tessitura a maglia fitta. Contestualizzazione degli interventi come da scheda tecnica di dettaglio, Nessun intervento sull'area di pertinenza della villa di Spedaletto è ammesso.

Efficacia: si realizza un miglioramento degli effetti dell'insediamento rispetto a quanto previsto con lo S.U. vigente e della viabilità di innesto. L'area oggetto di trasformazione non è interessata da terrazzamenti, oliveti, o altre limitazioni paesistiche. Si garantisce l'integrità dell'area della Villa la cui porzione inserita nella UTOE viene destinata a verde

UTOE 3S.1 Poggio d'Acona:

Motivazioni: consentire la tenuta sociale e urbanistica del nucleo evitando la tendenziale decadenza di un aggregato che è venuto perdendo di ruolo negli ultimi decenni e nei confronti del quale si assiste oggi ad una ripresa di interesse all'insediamento.

Finalità: ridare ruolo e funzioni per forme di residenza di qualità in contesto ambientale di pregio rivalutato di recente anche in relazione al recupero del castello di Valenzano quale struttura di ristoro e convegnistica

Modalità: interventi di 8 abitazioni a due piani di tipo mono-bifamiliare isolate con andamento di tipo seriale lungo il percorso antico con area verde a cuscinetto nei confronti del tratto stradale in variante; i continuità con gli intervento realizzati in attuazione dello S.U. vigente. È richiesto un alto grado di contestualizzazione degli interventi ed il rispetto degli elementi significativi del paesaggio, delle sistemazioni e tessiture agrarie, della vegetazione non colturale, del percorso di matrice storica esistente.

Efficacia: L'intervento non costituisce interferenza con il nucleo antico e non ne limita la percezione nelle vedute panoramiche da sud dal momento che le aree immediatamente a valle vengono destinate a verde e avendo prescritto nello Statuto del luogo che:” la porzione di territorio potenzialmente trasformabile posta a valle dell'abitato di Poggio d'Acona è subordinata ad interventi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nei limiti della attuale consistenza. Viene salvaguardata inoltre l'ampio area di ingresso al nucleo la quale viene preservata come spazio di relazione. Il carico insediativo appare modesto, la sua articolazione si muove nella logica di sviluppo lineare che ha contraddistinto il nucleo matrice e realizza il consolidamento richiesto dalla motivazione dell'intervento.

UTOE 4S.1 – Falciano

Motivazioni: consentire la tenuta sociale e urbanistica del nucleo evitando la tendenziale decadenza di un aggregato che è venuto perdendo di ruolo con lo sviluppo a valle pur essendo stato in passato sede del Comune e importante Centro presidio del vasto comprensorio collinare e montano

Finalità: arricchire la struttura urbana di nuove opportunità insediative e di servizio; ricucire la struttura policentrica degli insediamenti anche attraverso aree verdi di connessione puntando a realizzare un Centro pienamente strutturato e maturo con funzione di servizio e presidio del vasto hinterland alto collinare e montano

Modalità: realizzazione di abitazioni mono-bifamiliari a due piani concepite per piccoli nuclei alternati da spazi verdi secondo il modello policentrico tipico di Falciano

È richiesto una contestualizzazione degli interventi in rapporto al carattere montano e alto collinare del contesto ed il rispetto degli elementi significativi del paesaggio, delle sistemazioni e tessiture agrarie, della vegetazione non colturale, del percorsi di matrice storica . Le trasformazioni dovranno sempre garantire un rapporto non invasivo nei confronti del patrimonio edilizie di matrice storica e consentirne la percezione nelle vedute dall'esterno. Le porzioni di aree terrazzate che in minima parte in un paio di casi risultano potenzialmente trasformabili solo per ragioni di omogeneità e continuità del disegno urbano dovranno essere destinate a verde. Gli intervento dovranno tener conto del rispetto della strada di interesse panoramico evitando di attestarvisi alterandone la continuità.

Efficacia: l'intervento garantisce le prestazioni attese in quanto non snatura l'impianto originario ma ne asseconda le logiche costitutive diluendo per piccoli nuclei la dotazione relativamente modesta di nuove abitazioni (22) e realizza l'obbiettivo di far convivere esigenze di rafforzamento dell'aggregato con i valori del paesaggio.

È richiesto una contestualizzazione degli interventi in rapporto al carattere collinare del contesto ed il rispetto degli elementi significativi del paesaggio, delle sistemazioni e tessiture agrarie, della vegetazione non colturale, del percorsi di matrice storica . Le trasformazioni dovranno sempre garantire un rapporto non invasivo nei confronti del patrimonio edilizie di matrice storica e consentirne la percezione nelle vedute dall'esterno.

UTOE 4S2: Giuliano

Motivazioni: consentire la tenuta sociale e ambientale del contesto favorendo la presenza umana in funzione di presidio e manutenzione del territorio

Finalità: dare opportunità residenziali per rispondere alle richieste della comunità locale che aspira a modelli abitativi di qualità e a dare continuità alla permanenza dei nuclei familiari radicati nel contesto.

Modalità: edifici mono-bifamiliari massimo due piani concepiti per piccoli nuclei secondo il modello insediativo preesistente alternati ad aree verdi in funzione di connessione garantendo la continuità del paesaggio. È richiesto una contestualizzazione degli interventi in rapporto al carattere collinare del contesto ed il rispetto degli elementi significativi del paesaggio, delle sistemazioni e tessiture agrarie, della vegetazione non colturale, dei percorsi di matrice storica. In particolare saranno da evitare interventi su aree effettivamente terrazzate e coltivate ad olivo nell'ambito delle previsioni di potenziale trasformazione con esse interferenti motivate per riconoscimento di edifici esistenti e/o conferma dello S.U. vigente. Analogamente saranno preservati i coltivi ricadenti in aree con tessitura a maglia fitta. Le trasformazioni dovranno sempre garantire un rapporto non invasivo nei confronti del patrimonio edilizio di matrice storica e consentirne la percezione nelle vedute dall'esterno.

Efficacia: la articolazione e la tipologia insediativa per nuclei supportata dalle prescrizioni della scheda tecnica di dettaglio allegata congiunta alla salvaguardia dei valori preminenti del contesto si ritiene possa realizzare un accettabile equilibrio fra le aspettative di cui l'Amm.ne si è fatta interprete con le esigenze di tutela paesistica

UTOE 4S.3 Vogognano:

Motivazioni: consentire la tenuta sociale e ambientale del contesto favorendo la presenza umana in funzione di presidio e manutenzione del territorio

Finalità: dare contenute opportunità residenziali(8 abitazioni) per rispondere alle richieste della comunità locale che aspira a modelli abitativi di qualità e a dare continuità alla permanenza dei nuclei familiari radicati nel contesto.

Modalità: integrare e compattare il patrimonio edilizio esistente con nuove opportunità insediative con tipologia di case mono-bifamiliari a due piani isolate, congiunte alla individuazione di aree verdi in chiave di connessione e ricucitura dei vari episodi edilizi evitando ulteriore dispersione.

È richiesto una contestualizzazione degli interventi in rapporto al carattere collinare del contesto ed il rispetto degli elementi significativi del paesaggio, delle sistemazioni e tessiture agrarie, della vegetazione non colturale, dei percorsi di matrice storica. In particolare saranno da evitare interventi su aree effettivamente terrazzate e coltivate ad olivo nell'ambito delle previsioni di potenziale trasformazione con esse interferenti motivate per riconoscimento di edifici esistenti e/o conferma dello S.U. vigente

Le trasformazioni dovranno sempre garantire un rapporto non invasivo nei confronti del patrimonio edilizio di matrice storica e consentirne la percezione nelle vedute dall'esterno.

Efficacia: la articolazione e la tipologia insediativa orientata al completamento ed alla compattazione del patrimonio edilizio, supportata dalle prescrizioni della scheda tecnica di dettaglio allegata e congiunta alla salvaguardia dei valori preminenti del contesto si ritiene possa realizzare un accettabile equilibrio fra le aspettative di cui l'Amm.ne si è fatta interprete con quelle della tutela paesistica.

UTOE: 4S.5: Fighille

Motivazioni: consentire la tenuta sociale e ambientale del contesto favorendo la presenza umana in funzione di presidio e manutenzione del territorio

Finalità: dare minime opportunità residenziali per dare continuità alla permanenza dei nuclei familiari insediati

Modalità: integrare il patrimonio edilizio esistente con minime opportunità insediative (4 abitazioni) con tipologia di case mono-bifamiliari a due piani isolate.

È richiesto una contestualizzazione degli interventi in rapporto al carattere collinare del contesto ed il rispetto degli elementi significativi del paesaggio, delle sistemazioni e tessiture agrarie, della vegetazione non colturale, dei percorsi di matrice storica. Le trasformazioni dovranno sempre garantire un rapporto non invasivo nei confronti del patrimonio edilizio di matrice storica e consentirne la percezione nelle vedute dall'esterno

Efficacia: il modesto aumento di carico insediativo, la tipologia edilizia orientata al completamento del patrimonio edilizio esistente, supportata dalle prescrizioni della scheda tecnica di dettaglio allegata e congiunta alla salvaguardia dei valori preminenti del contesto si ritiene possa realizzare un accettabile equilibrio fra le aspettative di cui l'Amm.ne si è fatta interprete con quelle della tutela paesistica.

UTOE 4S.7: Montecchio

Motivazioni: consentire la tenuta sociale e ambientale del contesto favorendo la presenza umana in funzione di presidio e manutenzione del territorio

Finalità: dare minime opportunità residenziali per dare continuità alla permanenza dei nuclei familiari insediati

Modalità: integrare il patrimonio edilizio esistente con minime opportunità insediative (6 abitazioni) con tipologia di case mono-bifamiliari a due piani isolate connesse alle preesistenze tramite aree verdi.

È richiesto una contestualizzazione degli interventi in rapporto al carattere collinare del contesto ed il rispetto degli elementi significativi del paesaggio, delle sistemazioni e tessiture agrarie, della vegetazione non colturale, dei percorsi di matrice storica. Le trasformazioni dovranno sempre garantire un rapporto non invasivo nei confronti del patrimonio edilizio di matrice storica e consentirne la percezione nelle vedute dall'esterno

Efficacia: il modesto aumento di carico insediativo, la tipologia edilizia orientata al completamento del patrimonio edilizio esistente, supportata dalle prescrizioni della scheda tecnica di dettaglio allegata e congiunta alla salvaguardia dei valori preminenti del contesto si ritiene possa realizzare un accettabile equilibrio fra le aspettative di cui l'Amm.ne si è fatta interprete con quelle della tutela paesistica.

UTOE 1S.2 a) – Chiaveretto (intervento residenziale)

Numero abitazioni	6	
Tipologia edilizia prevista	Edifici a schiera, isolati, mono-bifamiliari	
Finalità dell'intervento	Interventi di completamento della struttura insediativa come da indicazione dello Statuto del luogo	
Tipo di tutela	Area di tutela paesistica degli aggregati	Possibilità di trasformazione: trasformazioni che soddisfano la verifica di compatibilità
	Valore Architettonico Urbanistico Intrinseco	Tessuto urbano
Grado di Valore	Buono/Medio	Alterato
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Regole-tipo morfologiche	<p>Tipo edilizio: Edifici massimo 2 piani si valutano compatibili con la tutela dell'aggregato</p> <p>Modalità di aggregazione: A schiera o isolati si valutano compatibili con la tutela dell'aggregato</p>	<p>Caratteri delle aree di pertinenza edilizia: adeguata sistemazione a verde e minimizzazione dell'impermeabilizzazione</p> <p>Caratteri delle nuove Sedi stradali: a) dotate di marciapiedi e alberature contenute in dimensioni funzionali di minimo impatto sul paesaggio</p> <p>Modalità pavimentazione spazi pubblici: uso di materiali tradizionali (pietra, porfido, masselli in calcestruzzo) con minimizzazione ove possibile delle superfici asfaltate.</p>
Raccordo con modalità architettoniche tradizionali del luogo		<p>Forma delle coperture: coperture inclinate con esclusione delle coperture a terrazza</p> <p>Varietà cromatica degli edifici: uso di colori terrosi tradizionali (giallo, ocra, ecc.)</p> <p>Materiali di finitura: materiali desunti dalla tradizione quali pietra e intonaco nelle facciate, laterizio per le coperture, legno e ferro verniciato per gli infissi</p>
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Coerenza e continuità del disegno urbano con aggregati, nuclei ed edilizia di matrice storica	Sviluppo a monte della strada provinciale con finalità di compattazione per evitare andamenti spontanei di tipo lineare	Tipo di Intervento:) si dovrà tener conto delle modalità di formazione e evoluzione dell'edificato di matrice storica evitando forme di aggregazione degli edifici desunte da modelli urbani contemporanei
Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente		<p>Profondità dei corpi di fabbrica : contenuta entro dimensioni capaci di realizzare uno o due vani con esposizione contrapposta</p> <p>Sviluppo dei fronti: prevalenza di quello principale dotato di ingresso e relazione con il percorso di adduzione</p> <p>Rapporto con il suolo: tale da contenere al minimo sbancamenti e riporti</p>

UTOE 1S2 b) – Chiaveretto (intervento produttivo)

<i>Superficie coperta</i>	7.000 mq in ampliamento dell'impianto produttivo esistente	
<i>Tipologia edilizia prevista</i>	Capannoni tradizionali e prefabbricati	
<i>Finalità dell'intervento</i>	Consentire l'ampliamento dell'attività esistente e un nuovo insediamento a seguito di specifica richiesta	
<i>Tipo di tutela</i>	Area di tutela paesistica degli aggregati	Possibilità di trasformazione: trasformazioni che soddisfano la verifica di compatibilità
	<i>Valore Architettonico Urbanistico Intrinseco</i>	<i>Tessuto urbano</i>
<i>Grado di Valore</i>	Buono / Medio	Alterato
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
<i>Regole-tipo morfologiche</i>	<p>Tipo edilizio: Capannoni tradizionali e prefabbricati con superfici a vista trattate per contestualizzazione</p> <p>Modalità di aggregazione: Edifici isolati</p>	<p>Caratteri delle aree di pertinenza edilizia: adeguata sistemazione a verde e minimizzazione dell'impermeabilizzazione</p> <p>Caratteri delle nuove Sedi stradali: a) dotate di marciapiedi e alberature contenute in dimensioni funzionali di minimo impatto sul paesaggio</p> <p>Modalità pavimentazione spazi pubblici: uso di materiali tradizionali (pietra, porfido, masselli in calcestruzzo) con minimizzazione ove possibile delle superfici asfaltate.</p>
<i>Raccordo con modalità architettoniche tradizionali del luogo</i>		<p>Forma delle coperture: coperture inclinate con esclusione delle coperture a terrazza</p> <p>Varietà cromatica degli edifici: uso di colori terrosi tradizionali (giallo, ocra, ecc.)</p> <p>Materiali di finitura: trattamento delle superfici a vista con materiali e tinte capaci di armonizzare i manufatti con l'ambiente fluviale</p>
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
<i>Coerenza e continuità del disegno urbano con aggregati, nuclei ed edilizia di matrice storica</i>	Non esiste continuità ed interferenza con l'aggregato urbano	Tipo di Intervento: disposto parallelamente alla S.P.della Libbia
<i>Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente</i>		<p>Profondità dei corpi di fabbrica : contenuta verso l'area di pertinenza fluviale</p> <p>Sviluppo dei fronti: Sviluppo del fronte principale con dimensione prevalente rispetto ai lati</p> <p>Rapporto con il suolo: tale da contenere al minimo sbancamenti e riporti</p>

UTOE2S.1B Settore urbano ad Est della S.R. 71

Numero abitazioni	135	
Tipologia edilizia prevista	Edifici a schiera, isolati, mono-bifamiliari	
Finalità dell'intervento	Consentire uno sviluppo residenziale in continuità con i tessuti esistenti e capace di disegnare una forma urbana ed un limite fra città e campagna	
Tipo di tutela	Area di tutela paesistica degli aggregati	Possibilità di trasformazione: trasformazioni che soddisfano la verifica di compatibilità
	Valore Architettonico Urbanistico Intrinseco	Tessuto urbano
Grado di Valore	Non definito	Non definito
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Regole-tipo morfologiche	<p><u>Tipo edilizio:</u> Edifici massimo 2 piani si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p> <p><u>Modalità di aggregazione:</u> Edifici schiera o isolati o abbinati si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p>	<p><u>Caratteri delle aree di pertinenza edilizia:</u> adeguata sistemazione a verde e minimizzazione dell'impermeabilizzazione</p> <p><u>Sezioni stradali:</u> dotate di marciapiedi e alberature contenute in dimensioni funzionali di minimo impatto sul paesaggio</p> <p><u>Modalità pavimentazione spazi pubblici:</u> uso di materiali tradizionali (pietra, porfido, masselli in calcestruzzo) con minimizzazione ove possibile delle superfici asfaltate.</p>
Raccordo con modalità architettoniche tradizionali del luogo		<p><u>Forma delle coperture:</u> coperture inclinate con esclusione delle coperture a terrazza</p> <p><u>Varietà cromatica degli edifici:</u> uso di colori terrosi tradizionali (giallo, ocra, ecc.)</p> <p><u>Materiali di finitura:</u> materiali desunti dalla tradizione quali pietra e intonaco nelle facciate, laterizio per le coperture, legno e ferro verniciato per gli infissi</p>
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Coerenza e continuità del disegno urbano con aggregati, nuclei ed edilizia di matrice storica	Non si creano interferenze con edifici di matrice storica	<u>Tipo di Intervento:</u> si dovrà tener conto delle modalità di formazione e evoluzione dell'edificato di matrice storica evitando forme di aggregazione degli edifici desunte da modelli urbani contemporanei
Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente		<p><u>Profondità dei corpi di fabbrica :</u> contenuta entro dimensioni capaci di realizzare uno o due vani con esposizione contrapposta</p> <p><u>Sviluppo dei fronti:</u> prevalenza di quello principale dotato di ingresso e relazione con il percorso di adduzione</p> <p><u>Rapporto con il suolo:</u> tale da contenere al minimo sbancamenti e riporti</p>

UTOE 2S.4:Spedaletto

Numero abitazioni	7	
Tipologia edilizia prevista	Case singole mono-bifamiliari,	
Finalità dell'intervento	Migliorare la localizzazione degli interventi rispetto alla previsione del vigente S.U	
Tipo di tutela	Tutela delle Ville	
	-	
Grado di Valore	-	
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Regole-tipo morfologiche	<p>Tipo edilizio: Edifici mono-bifamiliari massimo 2 piani si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p> <p>Modalità di aggregazione: Edifici isolati disposti a formare piccolo nucleo</p>	<p>Caratteri delle aree di pertinenza edilizia: adeguata sistemazione a verde e minimizzazione dell'impermeabilizzazione</p> <p>Sezioni stradali: dotate di marciapiedi e alberature contenute in dimensioni funzionali di minimo impatto sul paesaggio</p> <p>Modalità pavimentazione spazi pubblici: uso di materiali tradizionali (pietra, porfido, masselli in calcestruzzo) con minimizzazione ove possibile delle superfici asfaltate</p>
Raccordo con modalità architettoniche tradizionali del luogo		<p>Forma delle coperture: coperture inclinate con esclusione delle coperture a terrazza</p> <p>Varietà cromatica degli edifici: uso di colori terrosi tradizionali (giallo, ocra, ecc.)</p> <p>Materiali di finitura: materiali desunti dalla tradizione quali pietra e intonaco nelle facciate, laterizio per le coperture, legno e ferro verniciato per gli infissi</p>
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Coerenza e continuità del disegno urbano con aggregati, nuclei ed edilizia di matrice storica	Non si dovranno creare interferenze con edifici di matrice storica	Tipo di Intervento: si dovranno realizzare modalità di aggregazione secondo logiche desunte dalla cultura rurale
Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente		<p>Profondità dei corpi di fabbrica : contenuta entro dimensioni capaci di realizzare uno o due vani con esposizione contrapposta</p> <p>Sviluppo dei fronti: prevalenza di quello principale dotato di ingresso e relazione con il percorso di adduzione</p> <p>Rapporto con il suolo: tale da contenere al minimo sbancamenti e riporti</p>

UTOE 3S.1 – Poggio d’Acona

<i>Numero abitazioni</i>	8 compreso capacità residua S.U. vigente	
<i>Tipologia edilizia prevista</i>	Case mono-bifamiliari isolate e separate dal nucleo antico	
<i>Finalità dell'intervento</i>	Consentire la tenuta sociale dell'aggregato attraverso l'offerta di minime opportunità insediative	
<i>Tipo di tutela</i>	Area di tutela paesistica degli aggregati	Possibilità di trasformazione: piccoli scostamenti (previa verifica di compatibilità)
	<i>Valore Architettonico Urbanistico Intrinseco</i>	<i>Tessuto urbano</i>
<i>Grado di Valore</i>	Buono/ Eccezionale	Inalterato
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
<i>Regole-tipo morfologiche</i>	<p><u>Tipo edilizio:</u> Edifici mono-bifamiliari massimo 2 piani si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p> <p><u>Modalità di aggregazione:</u> Edifici isolati separati dal nucleo antico si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p>	<p><u>Caratteri delle aree di pertinenza edilizia:</u> adeguata sistemazione a verde e minimizzazione dell'impermeabilizzazione</p> <p><u>Sezioni stradali:</u> dotate di marciapiedi e alberature contenute in dimensioni funzionali di minimo impatto sul paesaggio</p> <p><u>Modalità pavimentazione spazi pubblici:</u> uso di materiali tradizionali (pietra, porfido, masselli in calcestruzzo) con minimizzazione ove possibile delle superfici asfaltate.</p>
<i>Raccordo con modalità architettoniche tradizionali del luogo</i>		<p><u>Forma delle coperture:</u> coperture inclinate con esclusione delle coperture a terrazza</p> <p><u>Varietà cromatica degli edifici:</u> uso di colori terrosi tradizionali (giallo, ocra, ecc.)</p> <p><u>Materiali di finitura:</u> materiali desunti dalla tradizione quali pietra e intonaco nelle facciate, laterizio per le coperture, legno e ferro verniciato per gli infissi</p>
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
<i>Coerenza e continuità del disegno urbano con aggregati, nuclei ed edilizia di matrice storica</i>	Non si creano interferenze con edifici di matrice storica	<u>Tipo di Intervento:</u> si dovrà tener conto delle modalità di formazione e evoluzione dell'edificato di matrice storica evitando forme di aggregazione degli edifici desunte da modelli urbani contemporanei
<i>Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente</i>		<p><u>Profondità dei corpi di fabbrica :</u> contenuta entro dimensioni capaci di realizzare uno o due vani con esposizione contrapposta</p> <p><u>Sviluppo dei fronti:</u> prevalenza di quello principale dotato di ingresso e relazione con il percorso di adduzione</p> <p><u>Rapporto con il suolo:</u> tale da contenere al minimo sbancamenti e riporti</p>

UTOE 4S.1 – Falciano

Numero abitazioni	22	
Tipologia edilizia prevista	Case mono-bifamiliari isolate o a piccolo nuclei e separate dal nucleo antico	
Finalità dell'intervento	Consentire la tenuta sociale dell'aggregato attraverso l'offerta di nuove opportunità insediative	
Tipo di tutela	Area di tutela paesistica degli aggregati	Possibilità di trasformazione: trasformazioni che soddisfano la verifica di compatibilità
	Valore Architettonico Urbanistico Intrinseco	Tessuto urbano
Grado di Valore	Medio / Buono	Alterato
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Regole-tipo morfologiche	<p><u>Tipo edilizio:</u> Edifici mono-bifamiliari massimo 2 piani si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p> <p><u>Modalità di aggregazione:</u> Edifici isolati o per piccoli nuclei si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p>	<p><u>Caratteri delle aree di pertinenza edilizia:</u> adeguata sistemazione a verde e minimizzazione dell'impermeabilizzazione</p> <p><u>Sezioni stradali:</u> dotate di marciapiedi e alberature contenute in dimensioni funzionali di minimo impatto sul paesaggio</p> <p><u>Modalità pavimentazione spazi pubblici:</u> uso di materiali tradizionali (pietra, porfido, masselli in calcestruzzo) con minimizzazione ove possibile delle superfici asfaltate.</p>
Raccordo con modalità architettoniche tradizionali del luogo		<p><u>Forma delle coperture:</u> coperture inclinate con esclusione delle coperture a terrazza</p> <p><u>Varietà cromatica degli edifici:</u> uso di colori terrosi tradizionali (giallo, ocra, ecc.)</p> <p><u>Materiali di finitura:</u> materiali desunti dalla tradizione quali pietra e intonaco nelle facciate, laterizio per le coperture, legno e ferro verniciato per gli infissi</p>
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Coerenza e continuità del disegno urbano con aggregati, nuclei ed edilizia di matrice storica	N.B. L'area di possibile trasformazione di Prato all'Aia sarà oggetto di recupero e riqualificazione tale da porsi in coerenza tipologica con le strutture di matrice storica salvaguardandone l'integrità e la percezione	<u>Tipo di Intervento:</u> si dovrà tener conto delle modalità di formazione e evoluzione dell'edificato di matrice storica evitando forme di aggregazione degli edifici desunte da modelli urbani contemporanei
Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente		<p><u>Profondità dei corpi di fabbrica:</u> contenuta entro dimensioni capaci di realizzare uno o due vani con esposizione contrapposta</p> <p><u>Sviluppo dei fronti:</u> prevalenza di quello principale dotato di ingresso e relazione con il percorso di adduzione</p> <p><u>Rapporto con il suolo:</u> tale da contenere al minimo sbancamenti e riporti</p>

UTOE 4S.2- Giuliano

Numero abitazioni	20	
Tipologia edilizia prevista	Case mono-bifamiliari isolate o a piccolo nuclei e separate dal nucleo antico	
Finalità dell'intervento	Consentire la tenuta sociale dell'aggregato attraverso l'offerta di nuove opportunità insediative	
Tipo di tutela	Area di tutela paesistica degli aggregati	Possibilità di trasformazione: trasformazioni che soddisfano la verifica di compatibilità
	Valore Architettonico Urbanistico Intrinseco	Tessuto urbano
Grado di Valore	Medio / Medio	Alterato
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Regole-tipo morfologiche	<p>Tipo Edilizio: Edifici mono-bifamiliari massimo 2 piani si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p> <p>Modalità di aggregazione: Edifici isolati o per piccoli nuclei si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p>	<p>Caratteri delle aree di pertinenza edilizia: adeguata sistemazione a verde e minimizzazione dell'impermeabilizzazione</p> <p>Sezioni stradali: dotate di marciapiedi e alberature contenute in dimensioni funzionali di minimo impatto sul paesaggio</p> <p>Modalità pavimentazione spazi pubblici: uso di materiali tradizionali (pietra, porfido, masselli in calcestruzzo) con minimizzazione ove possibile delle superfici asfaltate.</p>
Raccordo con modalità architettoniche tradizionali del luogo		<p>Forma delle coperture: coperture inclinate con esclusione delle coperture a terrazza</p> <p>Varietà cromatica degli edifici: uso di colori terrosi tradizionali (giallo, ocra, ecc.)</p> <p>Materiali di finitura: materiali desunti dalla tradizione quali pietra e intonaco nelle facciate, laterizio per le coperture, legno e ferro verniciato per gli infissi</p>
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Coerenza e continuità del disegno urbano con aggregati, nuclei ed edilizia di matrice storica	Non si dovranno creare interferenze con edifici di matrice storica	Tipo di Intervento: si dovrà tener conto delle modalità di formazione e evoluzione dell'edificato di matrice storica evitando forme di aggregazione degli edifici desunte da modelli urbani contemporanei
Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente		<p>Profondità dei corpi di fabbrica : contenuta entro dimensioni capaci di realizzare uno o due vani con esposizione contrapposta</p> <p>Sviluppo dei fronti: prevalenza di quello principale dotato di ingresso e relazione con il percorso di adduzione</p> <p>Rapporto con il suolo: tale da contenere al minimo sbancamenti e riporti</p>

UTOE 4S.3 - Vogognano

Numero abitazioni	8	
Tipologia edilizia prevista	Case mono-bifamiliari isolate e separate dal nucleo antico	
Finalità dell'intervento	Consentire la tenuta sociale dell'aggregato attraverso l'offerta di minime opportunità insediative.	
Tipo di tutela	Area di tutela paesistica degli aggregati	Possibilità di trasformazione: trasformazioni che soddisfano la verifica di compatibilità
	Valore Architettonico Urbanistico Intrinseco	Tessuto urbano
Grado di Valore	Medio / Buono	Alterato
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Regole-tipo morfologiche	<p><u>Tipo edilizio:</u> Edifici mono-bifamiliari massimo 2 piani si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p> <p><u>Modalità di aggregazione:</u> Edifici isolati separati dal nucleo antico si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p>	<p><u>Caratteri delle aree di pertinenza edilizia:</u> adeguata sistemazione a verde e minimizzazione dell'impermeabilizzazione</p> <p><u>Sezioni stradali:</u> dotate di marciapiedi e alberature contenute in dimensioni funzionali di minimo impatto sul paesaggio</p> <p><u>Modalità pavimentazione spazi pubblici:</u> uso di materiali tradizionali (pietra, porfido, masselli in calcestruzzo) con minimizzazione ove possibile delle superfici asfaltate</p>
Raccordo con modalità architettoniche tradizionali del luogo		<p><u>Forma delle coperture:</u> coperture inclinate con esclusione delle coperture a terrazza</p> <p><u>Varietà cromatica degli edifici:</u> uso di colori terrosi tradizionali (giallo, ocra, ecc.)</p> <p><u>Materiali di finitura:</u> materiali desunti dalla tradizione quali pietra e intonaco nelle facciate, laterizio per le coperture, legno e ferro verniciato per gli infissi</p>
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Coerenza e continuità del disegno urbano con aggregati, nuclei ed edilizia di matrice storica	Non si dovranno creare interferenze con edifici di matrice storica	<u>Tipo di Intervento:</u> si dovrà tener conto delle modalità di formazione e evoluzione dell'edificato di matrice storica evitando forme di aggregazione degli edifici desunte da modelli urbani contemporanei
Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente		<p><u>Profondità dei corpi di fabbrica</u> contenuta entro dimensioni capaci di realizzare uno o due vani con esposizione contrapposta</p> <p><u>Sviluppo dei fronti:</u> prevalenza di quello principale dotato di ingresso e relazione con il percorso di adduzione</p> <p><u>Rapporto con il suolo:</u> tale da contenere al minimo sbancamenti e riporti</p>

UTOE 4S.5- Fighille

Numero abitazioni	4	
Tipologia edilizia prevista	Case mono-bifamiliari isolate e separate dal nucleo antico	
Finalità dell'intervento	Consentire la tenuta sociale dell'aggregato attraverso l'offerta di minime opportunità insediative.	
Tipo di tutela	Area di tutela paesistica dei centri antichi Possibilità di trasformazione: parziali scostamenti (previa verifica di compatibilità)	
	Valore Architettonico Urbanistico Intrinseco	Tessuto urbano
Grado di Valore	Medio/Medio	Alterato
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Regole-tipo morfologiche	<p>Tipo edilizio: Edifici mono-bifamiliari massimo 2 piani si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p> <p>Modalità di aggregazione: Edifici isolati separati dal nucleo antico si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p>	<p>Caratteri delle aree di pertinenza edilizia: adeguata sistemazione a verde e minimizzazione dell'impermeabilizzazione</p> <p>Sezioni stradali: a) dotate di marciapiedi e alberature nelle aree di pianura b) in collina contenute in dimensioni funzionali di minimo impatto sul paesaggio</p> <p>Modalità pavimentazione spazi pubblici: uso di materiali tradizionali (pietra, porfido, masselli in calcestruzzo) con minimizzazione ove possibile delle superfici asfaltate.</p>
Raccordo con modalità architettoniche tradizionali del luogo		<p>Forma delle coperture: coperture inclinate con esclusione delle coperture a terrazza</p> <p>Varietà cromatica degli edifici: uso di colori terrosi tradizionali (giallo, ocra, ecc.)</p> <p>Materiali di finitura: materiali desunti dalla tradizione quali pietra e intonaco nelle facciate, laterizio per le coperture, legno e ferro verniciato per gli infissi</p>
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Coerenza e continuità del disegno urbano con aggregati, nuclei ed edilizia di matrice storica	Non si dovranno creare interferenze con edifici di matrice storica	Tipo di Intervento: si dovrà tener conto delle modalità di formazione e evoluzione dell'edificato di matrice storica evitando forme di aggregazione degli edifici desunte da modelli urbani contemporanei
Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente		<p>Profondità dei corpi di fabbrica contenuta entro dimensioni capaci di realizzare uno o due vani con esposizione contrapposta</p> <p>Sviluppo dei fronti: prevalenza di quello principale dotato di ingresso e relazione con il percorso di adduzione</p> <p>Rapporto con il suolo: tale da contenere al minimo sbancamenti e riporti in specie nelle aree collinari e montane</p>

UTOE 4S.7– Montecchio

Numero abitazioni	6	
Tipologia edilizia prevista	Case singole mono-bifamiliari,	
Finalità dell'intervento	Consentire la tenuta sociale dell'aggregato attraverso l'offerta di minime opportunità insediative.	
Tipo di tutela	Area di tutela paesistica degli aggregati	Possibilità di trasformazione: trasformazioni che soddisfano la verifica di compatibilità
	Valore Architettonico Urbanistico Intrinseco	Tessuto urbano
Grado di Valore	Medio/Medio	Alterato
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Regole-tipo morfologiche	<p>Tipo edilizio: Edifici mono-bifamiliari massimo 2 piani si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p> <p>Modalità di aggregazione: Edifici isolati separati dal nucleo antico si ritengono compatibili con il contesto paesistico</p>	<p>Caratteri delle aree di pertinenza edilizia: adeguata sistemazione a verde e minimizzazione dell'impermeabilizzazione</p> <p>Sezioni stradali: dotate di marciapiedi e alberature contenute in dimensioni funzionali di minimo impatto sul paesaggio</p> <p>Modalità pavimentazione spazi pubblici: uso di materiali tradizionali (pietra, porfido, masselli in calcestruzzo) con minimizzazione ove possibile delle superfici asfaltate</p>
Raccordo con modalità architettoniche tradizionali del luogo		<p>Forma delle coperture: coperture inclinate con esclusione delle coperture a terrazza</p> <p>Varietà cromatica degli edifici: uso di colori terrosi tradizionali (giallo, ocra, ecc.)</p> <p>Materiali di finitura: materiali desunti dalla tradizione quali pietra e intonaco nelle facciate, laterizio per le coperture, legno e ferro verniciato per gli infissi</p>
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA		
	<i>Previsto da P.S.</i>	<i>Prescrizione per R.U.</i>
Coerenza e continuità del disegno urbano con aggregati, nuclei ed edilizia di matrice storica	Non si dovranno creare interferenze con edifici di matrice storica	Tipo di Intervento: si dovrà tener conto delle modalità di formazione e evoluzione dell'edificato di matrice storica evitando forme di aggregazione degli edifici desunte da modelli urbani contemporanei
Compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente		<p>Profondità dei corpi di fabbrica : contenuta entro dimensioni capaci di realizzare uno o due vani con esposizione contrapposta</p> <p>Sviluppo dei fronti: prevalenza di quello principale dotato di ingresso e relazione con il percorso di adduzione</p> <p>Rapporto con il suolo: tale da contenere al minimo sbancamenti e riporti</p>