



# DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ URBANISTICA E EDILIZIA NEL TERRITORIO COMUNALE

## PIANO OPERATIVO (ART. 95 L.R. 65/14)

SAMBUCA PISTOIESE

PROGETTO  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
VALUTAZIONE DI INCIDENZA  
ELABORAZIONE GIS

**BENEDETTA BIAGGINI  
GIANNINO BIAGGINI**

STUDI GEOLOGICI  
**FERRUCCIO CAPECCHI GADDO MANNORI**

RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA E PROCEDIMENTO  
**FRANCESCO COPIA**

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
**VERUSCA BIANCHI**

SINDACO  
**FABIO MICHELETTI**

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
**DIEGO FILIPPINI**

## RELAZIONE GENERALE

MARZO 2018

## Indice generale

<b>Premessa.....</b>	<b>3</b>
<b>Il quadro conoscitivo.....</b>	<b>4</b>
<b>Il territorio urbanizzato.....</b>	<b>5</b>
<b>La salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio.....</b>	<b>7</b>
<i>Aria, acqua, suolo e sottosuolo, risparmio energetico e smaltimento rifiuti.....</i>	<i>8</i>
<i>Ecosistemi della fauna e della flora e SIC -ZSC "Tre Limentre - Reno".....</i>	<i>9</i>
<i>Beni culturali e paesaggistici.....</i>	<i>11</i>
<b>Regole per la gestione e la trasformazione degli insediamenti.....</b>	<b>15</b>
<i>Riferimento al Decreto Interministeriale 1444/1968.....</i>	<i>15</i>
<i>Modalità di attuazione del piano, perequazione urbanistica, parametri urbanistici e edilizi, standard.....</i>	<i>15</i>
<b>La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti.....</b>	<b>16</b>
<i>Gli insediamenti storici.....</i>	<i>16</i>
<i>I tessuti della città contemporanea.....</i>	<i>17</i>
<b>La disciplina del territorio rurale.....</b>	<b>19</b>
<b>La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....</b>	<b>22</b>
<i>Interventi integrativi dei tessuti esistenti.....</i>	<i>22</i>
<i>Nuovi insediamenti residenziali e produttivi.....</i>	<i>22</i>
<i>Variante alla Strada Statale n. 64.....</i>	<i>23</i>
<b>Il dimensionamento del PO.....</b>	<b>24</b>
<b>Gli elaborati grafici.....</b>	<b>30</b>

## **Premessa**

Il Piano Operativo (di seguito PO) è lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, ai sensi dell'Art.95 della L.R. 10/11/2014, n. 65 (di seguito LR 65/14).

Ai sensi dell'art. 95 della LR 65/14, il PO, conformemente al Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica e edilizia con riferimento alla gestione degli insediamenti esistenti e alle trasformazioni degli assetti insediativi del territorio.

Il regolamento urbanistico previgente, approvato con delibere CC n.17/2006 e 33/2006, ha perduto efficacia nel 2011 riguardo alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.

La variante generale al PS, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 05/10/2015 assieme al Rapporto Ambientale di V.A.S. e Valutazione d'Incidenza, è stata approvata con Del. C.C. n. 3 del 30.01.2017, congiuntamente alla conclusione del processo di VAS e VINCA.

Successivamente alla conferenza paesaggistica convocata ai sensi dell'art. 21 del Disciplinare del PIT (verbali del 21/12/2016 e 10/02/2017), l'avviso di approvazione definitiva del PS è stato pubblicato nel BURT n° 10 del 08/03/2017, parte II.

La variante al PS, redatta ai sensi degli artt. 228, 30 e 31 della LR 65/14, con avvio datato 2013, integrato con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 05/10/2015, si riferisce al quadro conoscitivo e allo statuto del territorio di cui all'art. 92 commi 2 e 3 della stessa legge regionale. Riguardo alla strategia dello sviluppo restano invariate le previsioni del PS previgente, la delimitazione delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) e, ai sensi dell'art. 224 della LR 65/14, la perimetrazione del territorio urbanizzato.

La variante generale al PS era stata avviata congiuntamente alla variante del Regolamento Urbanistico, ma l'elaborazione contestuale di tutta la strumentazione urbanistica comunale era stata sospesa per privilegiare la conclusione dell'iter progettuale del solo piano strutturale, rendendo questo strumento conforme alla LR 65/14 e al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico.

A seguito dell'integrazione di avvio del procedimento e tenuto conto del nuovo quadro normativo e di pianificazione regionali, l'Amministrazione comunale, sentiti anche gli uffici regionali, in luogo di procedere alla redazione della già avviata variante al RU, optava per la formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 95 della LR 65/14.

I procedimenti di VAS e VINCA, riferiti a suo tempo a PS e RU, ma presi in considerazione solo riguardo alla formazione del PS, sono stati quindi riferiti anche al piano operativo.

La presente relazione dà conto dei contenuti del PO mettendone in evidenza la coerenza riguardo agli indirizzi e alle prescrizioni del PS. Verranno trattati i seguenti temi:

- il quadro conoscitivo;
- il territorio urbanizzato;
- la salvaguardia delle risorse naturali, risparmio energetico, smaltimento rifiuti;
- destinazione d'uso del suolo, modalità di attuazione, parametri, standard;
- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- la disciplina del territorio rurale;
- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio;
- il dimensionamento del PO;
- la descrizione degli elaborati grafici.

### ***Il quadro conoscitivo***

Il quadro conoscitivo del PS viene integrato con particolare riguardo alla cronologia e al valore storico e storico-testimoniale dell'edificato, mediante l'analisi comparata delle cartografie del Catasto Francese (1813-1821), del Catasto di impianto (1954) e dell'attuale redazione del database regionale (2014) nonché attraverso numerosi sopralluoghi.

In tal modo viene definito il valore degli edifici, deducibile nel previgente RU solo attraverso i tipi di intervento consentiti.

## ***Il territorio urbanizzato***

Il territorio urbanizzato (TU) è stato individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/14, circostanza che ha comportato la necessità di affrontare alcuni importanti problemi derivanti soprattutto dal doveroso rispetto dei disposti dell'art. 4 della stessa legge regionale.

Il perimetro individuato dal previgente piano strutturale comprendeva infatti consistenti aree agricole attorno agli insediamenti maggiori e, per contro, circoscriveva in termini assai ristretti gli antichi borghi di chiara matrice rurale.

Nel primo caso si è ritenuto opportuno attivare alcune tutele destinate ad evitare impropri consumi di suolo, nel secondo caso si è reso necessario dotare gli insediamenti minori di alcuni standard, soprattutto riferiti a piccoli parcheggi, indispensabili per agevolare l'accessibilità dei borghi e favorirne quindi il presidio.

Il PO ha posto dunque particolare cura nella salvaguardia e valorizzazione degli spazi aperti presenti all'interno del territorio urbanizzato considerandoli a tutti gli effetti aree agro-forestali. Queste aree assumono la stessa denominazione utilizzata nel territorio rurale esterno in modo da configurare di fatto un territorio urbanizzato coerente con quello delineato dall'art. 4 della LR 65/14. Così all'interno del TU vengono a trovarsi:

- aree boscate;
- pascoli naturali e praterie;
- campi e relative sistemazioni;
- aree fluviali;
- ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici.

Quanto alla disciplina delle aree rurali interne, contraddistinte da apposita simbologia negli elaborati grafici, essa è restrittiva rispetto alle corrispondenti aree esterne al TU non essendovi consentita l'edificazione di nuove abitazioni, ma soltanto la costruzione di annessi agricoli di modeste dimensioni. Questa restrizione salvaguarda il territorio periurbano da improprie saldature edilizie.

Il territorio edificato, corrispondente in linea di massima a quello mappato dal previgente Regolamento Urbanistico, è di fatto costituito dagli insediamenti storici e dai morfotipi della città contemporanea così come individuati dal PIT/PPR. Si tratta in particolare dei morfotipi TR7 (tessuto sfrangiato di margine) e TR5 (Tessuto puntiforme). Il primo, presente negli interni degli insediamenti storici, è il risultato dell'assenza di un principio insediativo; il secondo si riferisce ad aree a prevalente destinazione residenziale nelle quali è riconoscibile un principio insediativo comune, a prescindere dalle disomogenee caratteristiche edilizie ed architettoniche, dovute in parte alle diverse epoche di realizzazione. L'aspetto distintivo del morfotipo TR5

riguarda, nella declinazione comunale, la relativa estensione della superficie fondiaria, dovuta in gran parte all'acclività dei luoghi, estensione che tuttavia non è collegata ad una potenzialità edificatoria ad essa proporzionale.

### ***La salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio***

Il Titolo II della Norme Tecniche di Attuazione del PO declinano in termini operativi gli indirizzi e le prescrizioni del PS riguardo alla salvaguardia delle risorse naturali aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora nonché riguardo al risparmio energetico e allo smaltimento dei rifiuti.

L'art. 3 della LR 65/14 definisce il patrimonio territoriale come *l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.*

Il patrimonio territoriale è costituito da:

- la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale;
- I beni culturali e paesaggistici.

Le risorse naturali si riferiscono alla struttura ecosistemica del patrimonio territoriale di cui all'Art.3 comma 2 lettera b) della Legge Regionale (di seguito LR) 65/14 nonché al Titolo II, Capo III delle NTA del vigente PS.

Le norme riguardano la salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio del territorio del Comune di Sambuca, la protezione dai rischi naturali o che conseguono dalle sue modifiche e trasformazioni, la gestione del patrimonio botanico - vegetazionale esistente e di futuro impianto.

Esse indicano azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto.

Il PO disciplina le seguenti risorse e i servizi sottoelencati:

- aria;
- acqua;
- suolo;
- gestione dei rifiuti;
- erogazione di energia;
- ecosistemi della fauna e della flora;
- beni culturali e paesaggistici.

***Aria, acqua, suolo e sottosuolo, risparmio energetico e smaltimento rifiuti***

Quanto all'aria le norme di piano disciplinano in maniera specifica:

- limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera;
- limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico;
- limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria ;
- limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico.

Riguardo all'acqua, il PO articola la disciplina gli interventi riferiti a:

- fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- regimazione delle acque superficiali;
- sottopassi e botti;
- attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione;
- intubamenti;
- pozzi, sorgenti e punti di presa e vulnerabilità degli acquiferi.

Gli interventi riferiti a suolo e sottosuolo riguardano i seguenti temi:

- sbancamenti, scavi e rinterri;
- impermeabilizzazione del suolo;
- costruzioni interrato;
- reti tecnologiche sotterranee;
- recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni;
- aree pavimentate;
- aree permeabili;
- aree permeabili alberate;
- percorsi pedonali;
- percorsi ciclo-pedonali;
- filari.

Il PO prevede per gli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia, quale obiettivo primario di sostenibilità, l'adozione di specifici requisiti in tema di risparmio delle risorse ambientali e, al fine di incentivare queste azioni, esclude dai computi urbanistici parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario.

Il piano disciplina altresì con norme attente e puntuali le modalità di smaltimento dei liquami e dei rifiuti solidi.



### ***Ecosistemi della fauna e della flora e SIC -ZSC "Tre Limentre - Reno"***

L'intero territorio comunale, costituito per il 93% da aree boscate, è da considerarsi di rilevante interesse ambientale e paesaggistico. Questa circostanza ha orientato, in termini di tutela, gli obiettivi del piano strutturale nonché gli obiettivi specifici e le azioni del piano operativo.

La rete ecologica si configura in maniera diversa nella parte del territorio posta a nord del torrente Limentra di Sambuca rispetto a quelle posta a sud del corso d'acqua, che rappresenta un corridoio fluviale e ripariale di forte connettività. Nella parte settentrionale sono presenti i seguenti elementi della rete ecologica:

- matrice forestale ad elevata connettività;
- nuclei di connessione ed elementi forestali isolati;
- nodo degli agroecosistemi;
- agro-ecosistema frammentato attivo;
- aree urbanizzate con scarsa densità edilizia, ad elevata permeabilità ecologica.

La parte meridionale, costituita in larghissima misura dal nodo forestale primario, comprende inoltre i seguenti elementi della rete ecologica:

- agro-ecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea e arbustiva;
- agro-ecosistema frammentato attivo;
- aree urbanizzate con scarsa densità edilizia, ad elevata permeabilità ecologica.

La parte meridionale comprende due areali di particolare valore, il sito di interesse comunitario (SIC-ZSC) "Tre Limentre-Reno", che costituisce il 59% dell'intero ambito amministrativo e, al suo interno, la "Riserva Naturale Biogenetica Statale di Acquerino". Il DM 22 dicembre 2016 designa il SIC quale Zona di Conservazione Speciale (ZSC) e delega la Regione Toscana a individuare il soggetto affidatario della gestione, cui spetterà la redazione del Piano di Gestione. Riguardo alla Riserva Naturale Biogenetica Statale, essa rimane affidata all'attuale Ente gestore.

La suddetta riserva è gestita dall'Ufficio Territoriale per la Biodiversità di Pistoia. Istituita con D.M. 13/71977, occupa una superficie di ha 243 circa ed è censita nell'elenco ufficiale delle Aree Naturali Protette, pubblicato dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio, al numero 155, Codice E UAP0114. E' attualmente in fase di predisposizione un Piano di Gestione organico della Riserva che andrà a definire nel dettaglio gli interventi mirati alla conservazione della biodiversità dell'area, sia di tipo selvi-colturale che di recupero o miglioramento naturalistico.

Per il quadro conoscitivo del SIR/SIC si rimanda all'apposito paragrafo della valutazione di incidenza, parte integrante del Rapporto Ambientale,

Il territorio comunale comprende altresì i seguenti elementi lineari che possono essere considerati corridoi ecologici particolarmente ricchi di biodiversità:

- fiume Reno ed aree limitrofe;
- torrente Limentra di Sambuca ed aree limitrofe;
- torrente Limentrella ed aree limitrofe;
- torrente Limentra Orientale ed aree limitrofe.

Gli elaborati del PIT mettono in evidenza la presenza di una direttrice di connettività extraregionale riferita all'Appennino Bolognese all'interno della quale mantenere le relazioni con le aree limitrofe ad alta biodiversità, tenendo conto in particolare della continuità forestale e del continuum ecologico degli ecosistemi fluviali e ripariali al confine regionale, nella fattispecie riferito al fiume Reno.

Gli strumenti urbanistici comunali declinano in termini locali gli indirizzi del PIT assumendo l'obiettivo generale di tutela della rete ecologica territoriale, articolandolo nei seguenti obiettivi specifici:

- favorire le naturali dinamiche di rinnovamento delle risorse conservando e incrementando la biodiversità floro-faunistica;
- sviluppare fruizioni e attività economiche sostenibili in termini ambientali;
- tutelare le specie minacciate e la diversità biologica anche attraverso l'estensione delle aree sottoposte a forme di protezione e contrastando l'introduzione di specie naturali allojene;
- assumere il reticolo idrografico maggiore, quale corridoio biosistemico in grado di garantire la interconnessione tra i vari ambiti.

In particolare gli strumenti e le azioni della pianificazione mirano a:

- promuovere il mantenimento della biodiversità animale e vegetale attraverso il recupero delle aree aperte, la formazione di corridoi ecologici, il recupero di elementi del territorio importanti per la tutela della biodiversità (quali siepi, filari, muretti a secco, etc.);
- promuovere, ai fini della connettività, la tutela di fasce ecotonali, incolti e ambienti semi-naturali in genere;
- promuovere la tutela dei corsi d'acqua per la conservazione degli organismi più strettamente legati alla vita acquatica e anche di una moltitudine di specie appartenenti a diversi gruppi;
- ridurre gli effetti di frammentazione prodotti sugli ambienti di valore naturalistico dalle infrastrutture tecnologiche, con riferimento particolare

- all'attuale tracciato della S.S. 64 e alle sue varianti, promuovendo opere di mitigazione e compensazione;
- incentivare attività economiche compatibili con il valore ambientale e paesaggistico del territorio, quali il turismo naturalistico e le produzioni tipiche derivanti dall'allevamento, dalla pastorizia, dall'utilizzo tradizionale del bosco;
  - promuovere la funzione ecologica delle aree verdi pubbliche e private presenti negli insediamenti.

### ***Beni culturali e paesaggistici***

#### Beni culturali

I beni culturali presenti nel territorio comunale, notificati ai sensi di legge, sono trascritti nella tabella seguente:

<b>N.</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Località</b>	<b>Provvedimento Vincolo</b>
<b>1</b>	Resti murari dell'insediamento medievale dell'Acquerino (Glozano) – <i>Interesse archeologico</i>	Ponte de' Rigoli	Decr. Dir. Reg. MBAC 18/11/2010
<b>2</b>	Rocca del Castello di Sambuca – <i>Interesse storico-artistico</i>	Castello di Sambuca	DM 15/06/1915
<b>3</b>	Chiesa di S. Michele Arcangelo e Canonica – <i>Interesse storico-artistico</i>	Treppio	Decr. Dir.Reg. MBAC 12/03/1996
<b>4</b>	Chiesa e Canonica di Frassignoni – <i>Interesse storico-artistico</i>	Frassignoni	Decr. Dir.Reg. MBAC 18/12/2006
<b>5</b>	Chiesa di Campeda – <i>Interesse storico-artistico</i>	Campeda	Decr. Dir.Reg. MBAC 11/10/2007
<b>6</b>	Chiesa e Canonica di Monachino – <i>Interesse storico-artistico</i>	Monachino	Decr. Dir.Reg. MBAC 04/08/2008
<b>7</b>	Complesso conventuale delle Suore Mantellate – <i>Interesse storico-artistico</i>	Treppio	Decreto Dir.Reg. MBAC 10/12/2008
<b>8</b>	Chiesa e Canonica dei SS. Maria e Frediano – <i>Interesse storico-artistico</i>	Pavana	Decr. Dir.Reg. MBAC 15/04/2009
<b>9</b>	Complesso monumentale di S. Maria Assunta costituito da chiesa, campanile, canonica e cappella dei defunti – <i>Interesse storico-artistico</i>	Torri	Decr. Dir.Reg. MBAC 03/09/2010
<b>10</b>	Chiesa e Canonica di S. Pellegrino al Cassero – <i>Interesse storico-artistico</i>	S.Pellegrino	Decr. Dir.Reg. MBAC 09/11/2009
<b>11</b>	Complesso ecclesiastico costituito dalla Chiesa della Madonna del Giglio e Convento – <i>Interesse storico-artistico</i>	Castello di Sambuca	Decr. Dir.Reg. MBAC 31/03/2014

*Beni paesaggistici*

Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge. I beni paesaggistici presenti nel territorio comunale sono quelli definiti dall'art. 142 comma 1 del Dlgs 42/2004 come "aree tutelate per legge". Essi, prendendo in considerazione solo le foreste e i boschi, costituiscono oltre il 93% del territorio comunale.

*Aspetti paesaggistici diffusi*

I numerosi fiumi, le accentuate incisioni vallive, l'orientamento Nord-Est/Sud-Ovest delle aste fluviali con la netta separazione fra aree soleggiate e aree in ombra, connotano in maniera forte il paesaggio. Un altro carattere peculiare è dato dalla copertura boschiva pressoché ininterrotta nella parte meridionale del territorio. La parte settentrionale è caratterizzata dal profilo più dolce delle colline argillose del versante bolognese.

Si segnala per la particolarità del suo assetto, per la localizzazione strategica, per il valore dei manufatti, il Castello di Sambuca, sorto nel Medio Evo come insediamento militare al confine tra il territorio di Pistoia ed il Bolognese.

Oltre alla Rocca e alla Torre del Castello, il territorio comprende siti archeologici alto medievali, quali il complesso ecclesiale di Ponte a Rigoli e la Badia a Taona; numerosi percorsi stradali e, tra questi, la Via Francesca di Sambuca, nonché numerosi testimonianze della civiltà contadina, quali essiccatoi di castagne, mulini ad acqua, fucine, ecc.

*Valori testimoniali della struttura insediativa*

Il sistema insediativo, pressoché privo di case sparse, è costituito da una rete di nuclei, sorti in corrispondenza delle radure, legati storicamente ad una economia a carattere silvo-pastorale e agricola di pura sussistenza. Gli insediamenti si sviluppano principalmente nel fondovalle della Limentra di Sambuca, lungo la strada statale 64, attorno alla quota altimetrica di 600 mt, mentre i piccoli borghi e i nuclei ubicati sui pendii delle altre valli (Reno, Limentrella e Limentra orientale), fortemente incise, si collocano a mezza costa a quote leggermente superiori.

Nel corso degli anni sessanta/settanta del novecento, molti insediamenti, particolarmente quelli funzionali alle colture forestali e alla pastorizia, hanno subito un forte calo demografico e in qualche caso sono stati del tutto abbandonati con conseguente degrado del patrimonio edilizio.

Il patrimonio insediativo è caratterizzato, oltre che dagli assetti urbani organici alla morfologia dei luoghi, anche dal predominante uso della pietra come materiale da costruzione, da caratteristiche tipologiche specifiche e dalle qualità formali piuttosto elevate dei manufatti edilizi. I materiali lapidei, utilizzati per le pavimentazioni stradali, per le murature e per le coperture rappresentano una costante del paesaggio tanto da fare di Sambuca uno dei capisaldi dell' "itinerario della pietra", inserito nei percorsi eco-museali della Provincia di Pistoia.

La SS n 64 che attraversa il territorio comunale e fa parte del sistema delle grandi direttrici nazionali è interessata da un progetto di variante che deve confrontarsi con un contesto paesaggistico molto delicato. Il territorio è poi servito da due direttrici di interesse provinciale e da un ramificato sistema di viabilità carrabile locale nonché da viabilità di interesse ambientale e turistico. La strada provinciale 632 che si snoda lungo il Reno e segna il confine nord-occidentale del comune è costeggiata dalla linea ferroviaria storica "Porrettana", sottoutilizzata, ma di importanza strategica per il territorio.

La direttrice transappenninica è caratterizzata dalla presenza di numerose testimonianze storiche, torri di Guardia, ponti storici, ecc. tra le quali riveste una straordinaria importanza il Castello di Sambuca, nonché da manufatti idraulici di grande interesse storico e industriale.

Gli strumenti urbanistici comunali declinano in termini locali gli indirizzi del PIT assumendo l'obiettivo generale di tutela del paesaggio, articolandolo nei seguenti obiettivi specifici:

- limitazione delle criticità delle risorse naturali;
- salvaguardia degli areali che conservano aspetti identitari del paesaggio;
- mantenimento della viabilità campestre e podereale;
- tutela degli elementi tipo-morfologici caratterizzanti l'edificato di valore storico-architettonico.

In particolare gli strumenti e le azioni della pianificazione mirano a:

- incentivare forme di presidio ambientale;
- incentivare forme non convenzionali di sfruttamento delle risorse paesaggistico ambientali, favorendo ad es. l'agriturismo e altre attività economiche compatibili con il territorio rurale;
- inserire il territorio comunale in un circuito di valorizzazione agro-ambientale da integrare con le risorse storico paesaggistiche;
- disincentivare la localizzazione di infrastrutture o di attività potenzialmente inquinanti;
- riqualificare i tessuti storici;
- equilibrare le funzioni urbane all'interno dei tessuti storici;

- incentivare il rispetto dei valori tipo-morfologici tradizionali nei nuovi interventi edilizi in ambiti caratterizzati dalla presenza di manufatti di valore;
- integrare in termini morfologico-prestazionali la rete viaria e tessuti insediativi;
- migliorare la qualità abitativa negli insediamenti rurali.

## **Regole per la gestione e la trasformazione degli insediamenti**

### **Riferimento al Decreto Interministeriale 1444/1968**

Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444, negli elaborati grafici del PO sono individuate specifiche tipologie insediative assimilabili alle zone territoriali omogenee A, B, C, D, E, F, come definite all'Art. 2 del citato D.M.

### **Modalità di attuazione del piano, perequazione urbanistica, parametri urbanistici e edilizi, standard**

Gli interventi edilizi si attuano attraverso piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'Art. 107 della LR 65/14. È prevista la possibilità, sussistendone i presupposti, di ricorrere ai Progetti Unitari Convenzionati (PUC) ai sensi dell'Art. 121 della stessa LR 65/14 e all'intervento edilizio diretto, così come disciplinato dalla normativa nazionale e regionale sulle attività edilizie.

All'interno del territorio urbanizzato potranno essere realizzati interventi con l'adozione di criteri di perequazione e compensazione urbanistica ai sensi degli Artt. 100 e 101 della LR 65/14.

I parametri e gli indici utilizzati negli interventi urbanistici e edilizi sono conformi a quelli definiti dal DPGR 24/07/ 2018, n. 39/R.

Il PO, in conformità agli indirizzi del PS, mira a conseguire una dotazione di aree a standard di mq 24/abitante così ripartite:

aree per l'istruzione	mq/ab	<b>4,50</b>
aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab	<b>3,50</b>
aree a verde pubblico attrezzato	mq/ab	<b>12,00</b>
aree per parcheggi	mq/ab	<b>4,00</b>
<b>TOTALE</b>	mq/ab	<b>24,00</b>

Tutti i valori della tabella vengono rispettati e superati ad eccezione di quello relativo alle aree per l'istruzione che risulta leggermente inferiore a quello prefissato. A questo proposito è tuttavia necessario precisare che le esigenze della risicata popolazione in età scolare sono pienamente soddisfatte dalle strutture esistenti.

## ***La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti***

Il PO stabilisce e definisce i singoli tipi di intervento relativi a tutti gli edifici e spazi aperti esistenti, in relazione a quanto indicato negli elaborati grafici.

Per gli interventi riferiti alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004, valgono le procedure disciplinate dal Dlgs stesso.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente vengono definiti con riferimento a quanto stabilito all'Art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni declinando, come già anticipato, gli interventi di conservazione e di ristrutturazione alla luce delle peculiarità dell'edificio presente nel territorio comunale.

Riguardo all'accessibilità urbana, il PO mutua dal previgente regolamento urbanistico l'elaborato contenente le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche nell'ambito urbano, finalizzate a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni e delle infrastrutture per la mobilità.

Gli insediamenti presenti nel territorio comunale comprendono i centri di matrice storica e i tessuti della città contemporanea. Questi ultimi fanno riferimento ai morfotipi urbani individuati dal PIT/PPR. Le tipologie insediative si articolano nel modo seguente:

<b>sigla</b>	<b>Tipologia insediativa</b>	<b>Morfotipi Urbani PIT/PPR</b>	<b>Art.</b>
<b>Insedimenti di matrice storica</b>			
<b>R1</b>	Centri e nuclei storici		22
<b>R2</b>	Insedimenti lineari storici		23
<b>R3</b>	Aggregati di valore storico-testimoniale		24
<b>Tessuti della città contemporanea</b>			
<b>R4</b>	Insedimenti diffusi	TR7 ( <i>Tessuto sfrangiato di margine</i> )	26
<b>R5</b>	Tessuti	TR5 ( <i>Tessuto puntiforme</i> )	26
<b>P1</b>	Attività produttive esistenti	TR6 ( <i>Tessuto a tipologie miste</i> )	27

### ***Gli insediamenti storici***

Gli insediamenti storici vengono articolati in centri e nuclei storici, insediamenti lineari storici, aggregati di valore storico-testimoniale.



Gli insediamenti storici sono caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale, dalle matrici storiche e corrispondono ai principali centri del territorio. Essi sono connotati dalla persistenza dell'impianto antico, da materiali di costruzione e tecniche tradizionali, dalla presenza di spazi costruiti ed aperti, spesso di modeste dimensioni, densi e articolati, fortemente correlati tra loro.

Gli insediamenti lineari storici sono costituiti da cortine edilizie allineate generalmente lungo il tracciato della strada statale n. 64, talvolta destinati a funzioni commerciali o ricettive. Si tratta di luoghi fortemente influenzati dal rapporto con la strada, che in alcuni casi determina conflittualità nell'utilizzo degli spazi per la sosta degli autoveicoli e per il transito pedonale.

Gli aggregati di valore storico-testimoniale sono piccoli nuclei, distinguibili per principio insediativo e tipologia edilizia dai tessuti recenti delle lottizzazioni e degli interventi residenziali delle case isolate su lotto.

Negli interventi sui numerosi edifici di valore storico-architettonico e storico-testimoniale, la disciplina di piano detta precise regole in ordine all'uso dei materiali da costruzione e alle modalità costruttive per assicurarne la compatibilità con i materiali e gli elementi strutturali originari.

Negli interventi sugli spazi aperti oltre a prescrivere il riutilizzo dei materiali originari o l'uso di materiali con essi compatibili, il piano vieta l'impiego diffuso di specie vegetali non autoctone.

Con particolare riguardo è stato sviluppato il tema degli interventi di ristrutturazione sugli edifici di pregio testimoniale (interventi di ristrutturazione con specifiche limitazioni), al fine di conservare il forte valore di insieme che questa parte del patrimonio edilizio conferisce al paesaggio di Sambuca.

Al fine di rendere più esplicite le suddette prescrizioni, viene allegato alle norme di piano l'"abaco degli elementi architettonici meritevoli di conservazione", mutuato dal previgente regolamento urbanistico.

### ***I tessuti della città contemporanea***

Il PO individua e disciplina i tessuti della città contemporanea, declinando secondo la specificità locale i morfotipi urbani individuati dal PIT/PPR.

I tessuti della città contemporanea, mutuando i termini dal previgente RU, vengono articolati in insediamenti diffusi e tessuti.

Gli "insediamenti diffusi", riferibili al morfotipo urbano TR7 del PIT/PPR, sono aggregati a prevalente destinazione residenziale, esito di processi singoli, frequentemente localizzati a ridosso dei nuclei di matrice storica, dove non è riconoscibile un chiaro principio insediativo. Coerentemente con il PIT/PPR, il PO privilegia progetti di paesaggio con interventi sul margine degli insediamenti, sugli spazi pubblici, sulle

relazioni con l'abitato da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla riqualificazione di un tessuto amorfo a bassa densità, in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

I "tessuti", riferibili al morfotipo urbano TR5 del PIT/PPR, sono aree a prevalente destinazione residenziale nelle quali è riconoscibile un principio insediativo comune, a prescindere dalle disomogenee caratteristiche edilizie ed architettoniche dovute in parte alle diverse epoche di realizzazione; sono costituite prevalentemente da case isolate su lotto ed organizzate da regole di disposizione lungo il pendio e rispetto alle strade: spesso si tratta semplicemente di lotti allineati lungo la viabilità; in alcuni casi, dove la densità è minore, i lotti sono collocati attorno ad una strada a fondo cieco di servizio all'insediamento. Coerentemente con il PIT/PPR, il PO, attraverso gli interventi ammessi, privilegia l'attuazione di un progetto di paesaggio capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il paesaggio e le relazioni tra campagna e città.

Le "aree produttive esistenti", riferibili al morfotipo urbano TR6 del PIT/PPR, sono aree a prevalente carattere artigianale, prive di un chiaro principio insediativo. Per queste aree il PO prevede, secondo l'obiettivo specifico, mutuato dal PIT, di "attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo".

### ***La disciplina del territorio rurale***

Il territorio rurale, con riferimento agli indirizzi del PS nonché ai morfotipi rurali individuati dal PIT/PPR, risulta articolato nel modo seguente :

<b>sigla</b>	<b>definizione</b>	<b>Riferimento ai morfotipi rurali PIT/PPR</b>
<b>V1</b>	Aree boscate	
<b>V1.1</b>	Aree temporaneamente prive di vegetazione	
<b>V2</b>	Pascoli naturali e praterie	Morfotipo rurale 02 <i>praterie e pascoli di media montagna</i>
<b>V3a</b>	Campi e relative sistemazioni	Morfotipo rurale 09 <i>campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari</i>
<b>V3b</b>	Campi e relative sistemazioni	Morfotipo rurale 21 <i>mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna</i>
<b>V4</b>	Aree fluviali	
<b>Vs</b>	Edificato rurale storico sparso	
<b>Vs1</b>	Nuclei rurali storici	
<b>Vn*</b>	Ambiti di pertinenza	
<b>Ve</b>	Patrimonio edilizio recente	

Per ciascuna delle articolazioni il PO prevede prescrizioni finalizzate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, in riferimento ai disposti dell'Art. 68 della L.R. 65/14. Fatte salve tali prescrizioni specifiche per l'edificato storico e le altre prescrizioni e limiti imposti dalla normativa di piano, su tutte le aree sono previste norme conformi a quanto prescritto dalla LR 65/14 nonché dal Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R.

Il PO oltre a attivare processi virtuosi finalizzati alla salvaguardia dell'ambiente in un contesto di forte naturalità e ricco di biodiversità, cura con particolare attenzione gli aspetti legati alle trasformazioni operate dall'uomo sull'ambiente naturale sia mediante le attività agro forestali che mediante gli insediamenti.

Riguardo ai campi, in coerenza con il PIT/PPR, il PO prevede la conservazione della complessità e articolazione della maglia agraria a campi chiusi e dell'alto livello di infrastrutturazione ecologica a essa collegato, con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Prevede inoltre di tutelare la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica formata da siepi, filari arborei e arbustivi, macchie e lingue di bosco.

L'edificato rurale storico e storico-testimoniale si compone di nuclei e edifici storici sparsi la cui presenza è testimoniata dal Catasto francese, con modesti incrementi edilizi risalenti perlopiù al periodo compreso tra il 1813 e il 1954 (data dell'impianto del nuovo catasto). La peculiarità dei nuclei rurali è data dalla collocazione alla quota della media montagna, dalla modesta estensione, dalla elementarità dell'impianto urbano e dalla stretta relazione con le aree coltivate, i pascoli ed il bosco.

Nei nuclei rurali storici sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie. Si prevede inoltre la salvaguardia di modi d'uso adeguati alla morfologia degli spazi non edificati evitandone, se possibile, l'utilizzo per l'accessibilità carrabile e privilegiandone l'uso pedonale. Dovranno essere conservate, mantenute ed eventualmente rinnovate le sistemazioni degli spazi aperti costituite da pavimentazioni in pietra di strade, vicoli, piazze e slarghi.

Riguardo agli interventi sul patrimonio edilizio rurale storico e storico-testimoniale, essi dovranno essere conformi alla disciplina di cui al Titolo IV, Capo III della LR 65/14. In particolare, ai sensi dell'Art. 65 comma 2 lettera a) della stessa legge, dovrà essere assicurato il rispetto della morfologia insediativa e dei tipi edilizi originari in relazione ad eventuali interventi di trasformazione e di ampliamento o alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessari alle popolazioni residenti.

Il PO, ai sensi dell'Art. 64, comma 3 lettera a) della LR 65/14, individua gli ambiti di pertinenza come aree ad elevato valore paesaggistico, appartenenti al territorio rurale, il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto.

Essi tutelano in termini paesaggistici i centri e nuclei storici ricadenti all'interno del territorio urbanizzato e sono stati individuati dal PS identificandoli perlopiù con le aree già interessate da sistemazioni agrarie tradizionali, prevalentemente legate alla prassi dell'autoconsumo, diffusa nel territorio fino ai primi anni 60 del Novecento. Il PO declina questo indirizzo includendo le suddette aree all'interno di un più ampio ambito comprendente parti di territorio boscato e aree riferibili ai morfotipi rurali individuati dal PIT/PPR.

Gli ambiti di pertinenza individuati nel territorio rurale sono complementari e contigui alle aree verdi di pertinenza individuate all'interno del territorio urbanizzato.

Negli ambiti di pertinenza e nelle aree verdi di pertinenza la disciplina del PO non consente la costruzione di abitazioni rurali o civili. È consentita la costruzione di annessi agricoli purché di dimensione e forma adeguata alla valenza paesaggistica propria degli ambiti di pertinenza.

Nella realizzazione di nuovi edifici rurali, ai sensi dell'Art. 73 della LR 65/14, allo scopo di garantire soluzioni costruttive e morfologiche affini ed omogenee al panorama edilizio, il PO prescrive di rapportarsi ai caratteri del contesto edilizio, individuandone

le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente hanno lo hanno caratterizzato.

Le nuove costruzioni non dovranno comportare significativi movimenti di terra, dovranno essere ubicate prioritariamente lungo la viabilità esistente o in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili; essere ubicate per quanto possibile e tenendo conto dell'eventuale presenza dell'ambito di pertinenza, nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento che limiti e contenga le aree urbanizzate. In caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti, le nuove costruzioni dovranno essere ubicate in luoghi di basso impatto visivo.

***La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio***

***Interventi integrativi dei tessuti esistenti***

Il PO prevede, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, le aree da sottoporre ad interventi di nuova edificazione, assimilabili a quelli previsti all'Art. 95 comma 3, lettera d) della LR 65/14. Esse sono riferibili al morfotipo TR5 del PIT/PPR, essendo infatti elementi del tessuto puntiforme che caratterizza la parte del territorio urbanizzato sviluppatasi con un ordinato principio insediativo comune, a prescindere dalle disomogenee caratteristiche edilizie ed architettoniche, dovute in parte alle diverse epoche di realizzazione. L'aspetto distintivo del morfotipo TR5 riguarda, nella declinazione comunale, la relativa estensione della superficie fondiaria, dovuta in gran parte all'acclività dei luoghi, estensione che tuttavia non è collegata ad una potenzialità edificatoria ad essa proporzionale.

Gli interventi ammessi all'interno dell'area SIC-ZSC "Tre Limentre-Reno" devono essere conformi a quanto previsto alla particolare disciplina prevista per il sito.

***Nuovi insediamenti residenziali e produttivi***

Sono individuate dal PO aree idonee alla realizzazione di nuovi insediamenti a carattere residenziale, la cui attuazione dovrà avvenire mediante il ricorso a Piani Attuativi (PA) ai sensi dell'Art. 107 della LR 65/14 o a Progetti Unitari Convenzionati (PUC).

In queste aree sono previste, attraverso un progetto di suolo complessivo ed unitario, tipologie a bassa densità, con ampia disponibilità di spazi aperti pertinenziali e di interesse collettivo.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere valorizzato l'andamento altimetrico del terreno.

All'interno di ciascuna UTOE, gli interventi dovranno essere attuati e dimensionati secondo quanto indicato nella tabella seguente:

<b>UTOE</b>	<b>SE attribuita (mq)</b>	<b>Modalità di attuazione</b>
1 - Pavana e Ponte della Venturina	5.251,00	Piano Attuativo
2 - Valle del Reno	295,00	Progetto Unitario Convenzionato
3 - Valle Limentra di Sambuca	600,00	Progetto Unitario Convenzionato
4 - Valle della Limentrella	1.300,00	Piano Attuativo

Le aree di trasformazione giacenti all'interno della UTOE 1 (Pavana – Ponte Venturina) sono state oggetto di un Piano Complesso di Intervento ai sensi dell'Art. 56 della LR 1/05, approvato in data 22/09/2008 con Del CC n.51, che, adottando criteri

perequativi, attribuita a ciascuna delle aree R6 presenti nella UTOE n.1 la SE indicata nella seguente tabella:

<b>Area di trasformazione</b>	<b>SE attribuita (mq)</b>	<b>Mod. attuazione</b>
Casanova	910,00	Piano Attuativo
Pian di Campo Ovest	1.074,00	Piano Attuativo
Pian di Campo Est	1.708,00	Piano Attuativo
Pavana di Sotto	1.558,00	Piano Attuativo

Degli interventi indicati nella tabella precedente risulta approvato il Piano Attuativo in località Casanova, dove è stata realizzato un fabbricato su un lotto avente capacità edificatoria pari a mq 240 di SE.

Riguardo alla funzione produttiva, il PO conferma le due previsioni del previgente RU, una nei pressi della località Castellina e l'altra in località Bellavalle, già oggetto di piano attuativo.

La prima area, posta sulla riva destra del Reno, di problematica accessibilità dal territorio di Sambuca, potrà tuttavia acquistare un ruolo strategico all'attuazione della variante alla SS. 364 e del collegamento con la riva sinistra del fiume, in comune di Alto Reno, dove è consolidata l'esistenza di un comparto produttivo.

Nel paragrafo relativo al dimensionamento del PO si dà conto delle capacità insediative delle destinazioni sopra descritte.

#### ***Variante alla Strada Statale n. 64***

Ai sensi dell'Art. 95 comma 3 lettera f) della LR 65/14, il PO riporta negli elaborati grafici i tratti stradali in variante alla SS n. 64, contraddistinti dal codice M1.p individuati dal progetto per i lavori di adeguamento. Si tratta dei tratti a raso, su viadotto o in galleria previsti nel territorio comunale di Sambuca. Fino alla fase esecutiva del progetto, la perimetrazione di tali aree potrà subire modifiche e aggiustamenti geometrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari insorte nella redazione dei progetti.

### **Il dimensionamento del PO**

Il PO, all'interno del territorio urbanizzato, prevede alcuni interventi integrativi dell'edificato esistente riferibili al morfotipo urbano TR5 del PIT/PPR, assimilabili a quelli previsti all'Art. 95 comma 3, lettera d) della LR 65/14 (interventi di tipo R5). Queste previsioni si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Il piano prevede inoltre aree idonee alla realizzazione di nuovi insediamenti a carattere residenziale (R6), da attuarsi mediante il ricorso a Piani Attuativi (PA) e Progetti Unitari Convenzionati (PUC).

Gli interventi sono destinati alla funzione residenziale e alle funzioni con essa compatibili e prevedono: tipologie a bassa densità, con disponibilità di spazi aperti di pertinenza del singolo alloggio; valorizzazione dell'andamento altimetrico del terreno; realizzazione (per gli interventi di tipo R6) di spazi aperti di interesse collettivo attraverso un progetto di suolo complessivo ed unitario.

La dimensione degli interventi di tipo R6, suddivisi per UTOE, sono indicati nella tabella seguente:

<b>UTOE</b>	<b>SE attribuita (mq)</b>	<b>Modalità di attuazione</b>
1 - Pavana e Ponte della Venturina	5.251,00	Piano Attuativo
2 - Valle del Reno	295,00	Progetto Unitario Convenzionato
3 - Valle Limentra di Sambuca	600,00	Progetto Unitario Convenzionato
4 - Valle della Limentrella	1.300,00	Piano Attuativo

*Aree di trasformazione suddivise per UTOE*

Le aree R6 giacenti all'interno della UTOE 1 sono state oggetto di Piano Complesso di Intervento ai sensi dell'Art. 56 della LR 1/05, approvato in data 22/09/2008 con Del CC n.51, che, adottando criteri perequativi, attribuiva a ciascuna delle aree la SE indicata nella seguente tabella:

<b>Area di trasformazione</b>	<b>SE attribuita (mq)</b>	<b>Mod. attuazione</b>
Casanova	910,00	Piano Attuativo
Pian di Campo Ovest	1.074,00	Piano Attuativo
Pian di Campo Est	1.708,00	Piano Attuativo
Pavana di Sotto	1.558,00	Piano Attuativo

*UTOE 1 - Aree di trasformazione già oggetto di piano complesso di intervento*

Degli interventi indicati nella tabella precedente risulta approvato il Piano Attuativo in località Casanova, dove è stata realizzato un fabbricato su un lotto avente capacità edificatoria pari a mq 240,00 di SE.



Nelle UTOE 1 (Pavana e Ponte della Venturina) e 3 (Valle della Limentra di Sambuca) sono previste aree idonee alla formazione di nuovi insediamenti a carattere produttivo la cui realizzazione dovrà avvenire mediante la redazione di piani attuativi convenzionati.

### **La funzione residenziale**

Al fine di quantificare le capacità edificatorie del PO riferite alla funzione residenziale e di raffrontare le stesse con le dimensioni stabilite in sede di PS, vengono prese in considerazione le aree di integrazione R5 (a,b,c,d), le aree di trasformazione R6 nonché le aree R7 (ora stralciate) definite dal previgente RU "aggregati in contesto agricolo".

Nelle tre tabelle seguenti vengono rappresentati i valori riferiti alle suddette previsioni.

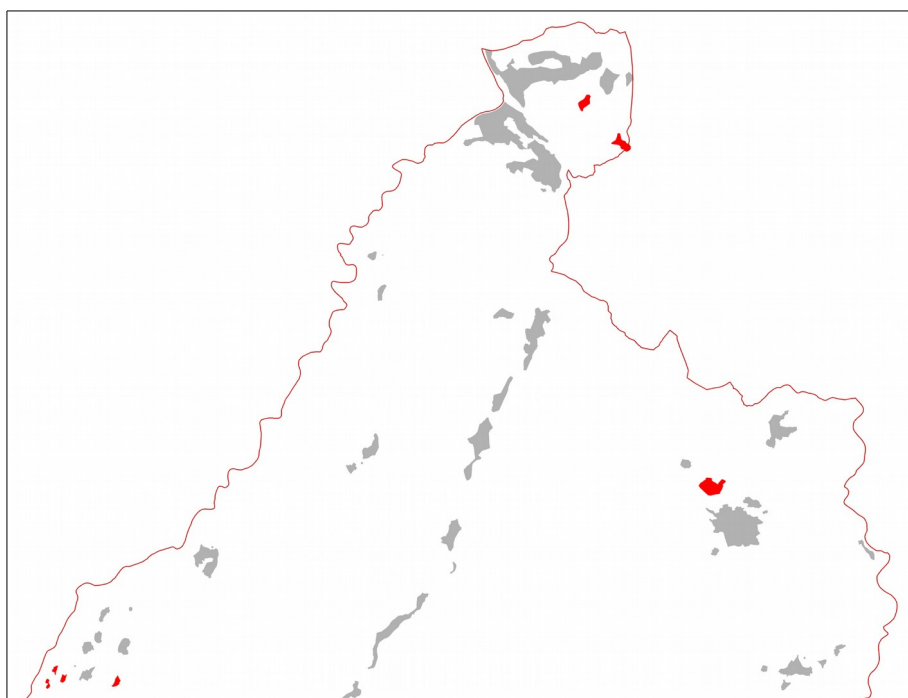
<b>Sigla</b>	<b>n</b>	<b>SE unitaria</b>	<b>SE attribuita</b>
<b>R5a</b>	4	175	700
<b>R5b</b>	12	190	2280
<b>R5c</b>	2	200	400
<b>R5d</b>	5	230	1150
	<b>23</b>		<b>4.530</b>

*Aree integrative R5 (a, b, c, d)*

<b>UTOE</b>	<b>SE attribuita RU previgente</b>	<b>SE realizzata</b>	<b>SE prevista PO</b>
1 - Pavana e Ponte della Venturina	5251,00	240,00	<b>5011,00</b>
2 - Valle del Reno	295,00	0	<b>295,00</b>
3 - Valle Limentra di Sambuca	600,00	0	<b>600,00</b>
4 - Valle della Limentrella	1.300,00	0	<b>1.300,00</b>
5 - Valle della Limentra orientale	0	0	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>7.446,00</b>	<b>240,00</b>	<b>7.206,00</b>

*Aree di trasformazione R6 per UTOE (valori arrotondati)*

*Aree di tipo R7 da restituire alla funzione agricola (in rosso)*



UTOE	SE attribuita RU previgente	SE realizzata	SE stralciata	SE prevista PO
1 - Casa Zavari	500,00	0	500,00	<b>0</b>
2 - Pian del Cerro	1.800,00	0	1.800,00	<b>0</b>
3 - Panigale	1.000,00	0	1.000,00	<b>0</b>
4 - Borgate varie	600,00	0	600,00	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.900,00</b>	<b>0</b>	<b>3.900,00</b>	<b>0</b>

*Aggregati in contesto agricolo R7 - Previsione stralciata*

Nella tabella seguente sono riportate le previsioni complessive del PO riferite alla residenza, messe a confronto con le previsioni del PS.

	<b>DESTINAZIONI SPECIFICHE</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D = A-B-C</b>
	<b>Residenze</b>	<b>Previsione PS</b>	<b>realizzato</b>	<b>Previsione PO</b>	<b>saldo</b>
1	Residenze	20.000,00			
2	Aree integrative R5 (a,b,c,d)		1.110,00	4.530,00	0,00
3	Aree di trasformazione R6		240,00	7.206,00	0,00
4	Cambio d'uso da agricolo a residenziale	-2.000,00			
5	<b>TOTALE</b>	<b>18.000,00</b>	<b>1.350,00</b>	<b>11.506,00</b>	<b>5.144,00</b>
6	Cambio d'uso da agricolo a residenziale	<b>2.000,00</b>	<b>520,00</b>	<b>412,00</b>	<b>1.068,00</b>

*Previsioni complessive riferite alla residenza*

L'incremento riferito al cambio d'uso degli edifici agricoli e dei loro annessi, di cui alle righe 4 e 6 della precedente tabella non può superare il 10% della SE residenziale prevista dal PS e l'8% del saldo di cui alla 5D per il PO.

### **La funzione produttiva**

Al fine di quantificare le potenzialità del PO riferite alla funzione produttiva e di raffrontarle con le dimensioni stabilite in sede di PS, vengono prese in considerazione le aree di trasformazione "P1". Il dimensionamento complessivo del PO riferito agli insediamenti produttivi, espresso in SE, viene sintetizzato nella tabella seguente. Il dimensionamento delle strutture per la ricettività alberghiera è riferito al volume e viene espresso in mc (1 posto letto = 80 mc).

	<b>DESTINAZIONI SPECIFICHE</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>C= A-B-C</b>
		<b>Previsioni PS</b>	<b>realizzato</b>	<b>Previsioni PO</b>	<b>saldo</b>
1	Attività artigianali (mq SE)	8.750,00	165,00	6.500,00	2.085,00
2	Ricettività alberghiera (mc)	16.400,00*	1.280,00	0,00	15.120,00

*Dimensionamento insediamenti produttivi*

\* quantità corrispondente a 205 posti letto

### **Gli standard urbanistici**

Il PO, in conformità agli indirizzi del PS, mira a conseguire una dotazione di aree a standard di mq 24/abitante così ripartite:

aree per l'istruzione	mq/ab	<b>4,50</b>
aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab	<b>3,50</b>
aree a verde pubblico attrezzato	mq/ab	<b>12,00</b>
aree per parcheggi	mq/ab	<b>4,00</b>
<b>TOTALE</b>	mq/ab	<b>24,00</b>

Tabella 16 - Dotazione standard prevista dal PS

Conformemente a quanto previsto dal PS, al fine della verifica del dimensionamento del PO e del calcolo di aree da destinare agli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968, si assume il parametro 50 mq/ab in termini di SE. La tabella seguente riporta, nella penultima colonna, le dimensioni delle aree a standard previste dal PO. La tabella seguente riporta la verifica degli standard urbanistici.

A		B	C	D		E	
Aree per servizi	sigla	Standard	Previsioni PS	Situazione attuale		Previsioni PO	
			Ab 1970	Ab. 1570*		Ab. 1799	
			Superfici necessarie	Esistenti 2017	Superficie richiesta	PO (esist.+ progetto)	Verifica Standard
<b>aree per istruzione</b>	Sa	4,50	8.865,00	5.065,00	7.065,00	5.065,00	<b>2,81***</b>
<b>attrezzature di interesse comune</b>	Sb	3,50	6.895,00	28.519,00	5.495,00	28.519,00**	<b>15,85</b>
<b>verde urbano pubblico</b>	Svn	12,00	23.640,00	36.336,00	18.840,00	30.040,00	<b>16,70</b>
<b>parcheggi pubblici</b>	p	4,00	7.880,00	3.594,00	6.280,00	15.490,00	<b>8,61</b>
<b>TOTALE</b>		<b>24,00</b>	<b>47.280,00</b>	<b>67.602,00</b>	<b>37.680,00</b>	<b>79.114,00</b>	<b>43,97</b>

Verifica degli standard urbanistici

\* abitanti presenti al 2017 (fonte: ISTAT)

\*\* la somma non comprende l'area "Sb" assoggettata a servitù militare, di cui all'Art. 15 comma 5.

\*\*\* la popolazione in età scolare (n. 164 al 2017) è adeguatamente servita dalle strutture esistenti

Riguardo alle aree di trasformazione, le scelte del PO risultano virtuose rispetto al RU previgente poiché provvedono a ridurre sostanzialmente l'impatto sul territorio e sulle sue componenti.

Viene stralciata in toto la previsione R7 riguardante gli aggregati in contesto agricolo, per i quali l'attuale disciplina prevede il consolidamento della funzione residenziale attraverso operazioni diffuse di incremento volumetrico dell'edificato esistente. Le zone R7, la cui superficie misura complessivamente mq 107134, vengono in tal modo restituite alla funzione agricola. All'interno del SIC-ZSC le previsioni R7 stralciate, in località Frassignoni, ammontano a complessivi mq 20890 di St e mq 600 di SE.

Riguardo al contenimento del consumo del suolo, la variante acquisisce la nuova configurazione del sistema insediativo che tiene conto degli stralci delle aree edificabili R6 nella zona di Pavana, definiti in sede di piano complesso, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 51 del 22/12/2008. In generale, la sostenibilità delle previsioni R6 riferita alle aree di trasformazione di tipo residenziale viene sottoposta alla verifica di coerenza agli indirizzi e alle prescrizioni del PIT con valenza di piano paesaggistico. All'interno del SIC-ZSC, si prevede lo stralcio dell'unica area di trasformazione di tipo residenziale R6 presente in località Case Bezzi (Frassignoni), per complessivi mq 8028 di St e mq 192 di SE.

Per quanto concerne le previsioni di nuova edificazione residenziale con intervento edilizio diretto, il PO prevede lo stralcio di due aree: l'area R4b, in località Frassignoni, per complessivi mq 781 di St e mq 190 di SE e l'area R4a, in località Monachino, per complessivi mq 683 di St e mq 175 di SE.

### ***Gli elaborati grafici***

La rappresentazione grafica dell'uso del suolo, delle modalità di intervento e di attuazione consta di due serie di elaborati riguardanti rispettivamente il territorio urbanizzato e il territorio rurale nonché di una tavola riferita al quadro previsionale strategico quinquennale.

Le tavole che rappresentano il territorio urbanizzato in scala 1/2000 sono le seguenti:

- Tav. 1 Ponte della Venturina - Pavana - Fondamento
- Tav. 2 Campeda - Lagacci - Frassignoni
- Tav. 3A Sambuca Castello – Taviano – Bellavalle - Posola
- Tav. 3B Corniolo - Case Morotti - I Casoni - S. Pellegrino - Stabiazioni
- Tav. 4 Carpineta - Collina - Treppio - Docciola
- Tav. 5 Lentula - Casa Ciliegia - Torri - Monachino
- Tav. 6A Quadro previsionale strategico quinquennale riferito agli insediamenti
- Tav. 6B Quadro previsionale strategico quinquennale riferito alla strada statale 64

I grafici relativi al territorio rurale constano di due tavole in scala 1/10000:

- Tav. A Parte Nord del territorio comunale
- Tav. B Parte Sud del territorio comunale

Le tavole in scala 1:2000 rappresentano l'uso del suolo, le modalità di intervento e di attuazione nel territorio urbanizzato e inquadrano i vari insediamenti in base all'appartenenza alle 4 UTOE in cui è suddiviso il territorio comunale.

La rappresentazione grafica distingue in maniera netta gli insediamenti dal territorio rurale e, all'interno del territorio urbanizzato, le campiture cromatiche sono state ridotte al minimo in modo da mettere in evidenza le varie destinazioni funzionali e i caratteri salienti del tessuto insediativo: la parte storica, la componente recente, le zone produttive, gli spazi e le attrezzature di interesse comune, il verde urbano e le aree destinate alle trasformazioni. Ciascuna campitura all'interno del territorio urbanizzato si caratterizza per la presenza delle sigle riferite alla destinazione d'uso e all'intervento ammesso.

Il territorio urbanizzato (TU) individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/14 si presenta eccedente rispetto all'insediamento effettivo. Il perimetro del TU è stato oggetto di modestissimi adeguamenti e modifiche (ad es. piccoli parcheggi ai margini di nuclei isolati, edifici o attrezzature sportive sfuggiti alla perimetrazione).

Il PO individua all'interno del TU le parti effettivamente costruite. La superficie rimanente assume a tutti gli effetti (grafici e disciplinari) i caratteri del territorio rurale, distinguendosi unicamente per un diverso codice, che ne segnala la presenza all'interno del TU. In questo modo, di fatto, il PO predispone per il futuro Piano Strutturale un perimetro del territorio urbanizzato conforme al disposto dell'art. 4 della LR 65/14.

Le tavole in scala 1:10000 rappresentano la disciplina delle attività urbanistica e edilizia nel territorio rurale. La superficie compresa all'interno del limite del territorio urbanizzato è qui rappresentata da un'unica campitura.

Gli edifici giacenti nel territorio rurale vengono distinti su base cronologica tra quelli esistenti alla data del 1954 (Vs - edificato rurale storico sparso, Vs1 - nuclei rurali storici) e quelli costruiti in data successiva (Ve - patrimonio edilizio recente).

Nel territorio rurale vengono individuati gli ambiti di pertinenza di centri e nuclei storici, caratterizzati da una rigatura che si sovrappone alle campiture riferite alla destinazione dei terreni su cui ricade.

Sono inoltre rappresentati la rete della mobilità con i tratti esistenti e quelli di progetto, gli spazi attrezzati di interesse comune presenti nel territorio rurale, le risorse e i giacimenti desunti dai documenti P.R.A.E.R., le perimetrazioni delle fasce di rispetto relative alle aree cimiteriali e quelle riferite alle servitù militari, il SIC-ZSC "Tre Limentre - Reno", la Riserva Naturale Biogenetica Statale di Acquerino e i siti indiziati di interesse archeologico.