

Art. 62 Area di recupero "Altomena"

1. La tavola di Zonizzazione in scala 1/10000 perimetra l'ambito di Territorio Aperto con sigla **R6** sottoposto a speciale normativa e assoggettato a Piano di Recupero con allegato Progetto di Paesaggio esteso a tutte le aree interessate dal Piano attuativo e con un congruo intorno esterno alla zona di recupero per favorire la migliore integrazione fra recupero del patrimonio edilizio e paesaggio circostante;

2. Nell'area di cui al comma 1 é ammesso il recupero degli edifici esistenti senza aumento delle volumetrie e delle SUL fino ad un massimo di mq ~~7000~~ 6300 di SUL relativo al cambio di destinazione degli annessi rurali (fienili, stalle, capanne, ecc) oltre al recupero degli edifici già destinati alla residenza rurale, con le seguenti destinazioni d'uso, prescrizioni e regole:

- Residenza per massimo mq 3800 di SUL, turismo del tipo albergo diffuso e case vacanze per massimo mq 2000 di SUL, piccolo commercio al dettaglio, ristorazione e artigianato tradizionale per massimo mq 500 di SUL;
- Salvaguardia e conservazione attiva dei caratteri storico-culturali materiali e del paesaggio (comprese le aree agricole) con redazione di una tavola di analisi con localizzazione degli elementi di valore;
- Redazione di una carta dell'uso del suolo con individuazione degli habitat ai fini della tutela attiva delle specie faunistiche e floristiche a rischio di estinzione nonché recupero e/o evoluzione coerente dei caratteri tradizionali del paesaggio rurale;
- Tutela attiva degli elementi della cultura materiale (cippi, pozzi, tabernacoli ecc), della viabilità minore con i muri in pietra, gli arredi vegetazionali;
- Difesa del suolo e tutela delle aree all'inquinamento;
- Tutela del reticolo idrografico superficiale e dei terreni di diretta pertinenza dei corsi d'acqua con le relative fasce boscate;
- Il Piano di Recupero dovrà essere redatto nel rispetto della normativa vigente e della presente disciplina in merito al dimensionamento delle unità immobiliari, alle analisi storiche da produrre in allegato al progetto con ampia documentazione fotografica degli interni e degli esterni ivi comprese le pertinenze;
- Nelle aree instabili sono prescrittive le norme stabilite secondo le classi di pericolosità geomorfologia;

- Le attività e le trasformazioni consentite non dovranno comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento luminoso rilevante e/o permanente, nel rispetto della L.R. 37/2000;
- Gli interventi previsti dal Piano di Recupero sulle aree esterne dovranno essere strettamente integrati con l'uso del suolo e con le pratiche agrarie previste dall'azienda agricola al contorno che assumono punto di riferimento per la tutela attiva del paesaggio;
- Uso di materiali eco-compatibili con interventi che prevedano forme di elevato standard e risparmio energetico;
- realizzazione di opere di urbanizzazione (~~strade~~ e sottoservizi) con caratteri compatibili con l'ambiente e il paesaggio;
- monetizzazione delle aree pubbliche richieste dalle norme vigenti per la sosta e per il verde secondo quanto stabilito dagli atti approvati dall'Amministrazione comunale;
- realizzazione di aree per la sosta privata nella misura minima di almeno 4 posti auto per ogni unità immobiliare da destinare alla sosta privata e a quella di relazione; per le strutture turistiche i posti auto sono commisurati alle camere con almeno un posto auto a camera e aree di sosta per autobus nella misura di almeno un posto ogni 50 camere oltre ad aree a disposizione del personale in misura di un posto ogni due addetti;
- Non potranno essere realizzate opere che prevedano frazionamenti e parcellizzazioni delle pertinenze esterne con recinzioni e o siepi mantenendo inalterato il rapporto fra gli edifici ed il paesaggio circostante. Sono ammesse protezioni ai fini della sicurezza e a protezione dall'intrusione di animali selvatici da definire con il progetto di Piano di Recupero;
- Il fabbisogno idrico, per usi potabili e non, sia garantito attraverso dotazioni aggiuntive che non gravino sull'acquedotto esistente;
- Siano approfonditi, attraverso uno studio geologico di dettaglio, gli aspetti riguardanti le effettive dirette connessioni idrogeologiche con la zona di eventuale prelievo;
- Il reperimento delle acque non potabili sia effettuato attraverso la realizzazione di vasche interrato per la raccolta delle acque meteoriche;
- Venga realizzato un sistema autonomo di depurazione che preveda il riutilizzo delle

- Siano assicurati la raccolta e il trattamento delle acque meteoriche non assorbite dal terreno, con successivo rilascio al terreno stesso o immissione nel reticolo drenate superficiale;
- È ammessa la costruzione di attrezzature sportive private a servizio esclusivo delle unità immobiliari previste nel numero massimo di un'attrezzatura per nucleo (piscine, campi da tennis ecc);
- In caso di strutture turistiche, accorpate in un unico complesso e/o nucleo e gestione unitaria, con un numero di almeno 80 posti letto il Piano di Recupero, tramite studi di inserimento ambientale e paesaggistico, potrà prevedere la costruzione di ulteriori impianti sportivi ad uso esclusivo della struttura turistica come campi da tennis, piscine fino ad un massimo di due con una a disposizione anche dei bambini, ed altre attrezzature funzionali e necessarie alla valorizzazione e promozione del complesso turistico.

3. Gli interventi sugli edifici e sulle aree scoperte ricadenti all'interno della perimetrazione del distretto franoso di Carbonile sono comunque subordinati alla normativa di intervento geotecnico, specifica per tale distretto citata in articolo 22 delle presenti norme.

4. Per l'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere all'assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico.

5. Ai fini della puntuale determinazione delle categorie di intervento per ciascun edificio facente parte dell'area di Recupero Altomena ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e L.R. 65/2014, e di una puntuale schedatura degli edifici medesimi e classificazione ai sensi dell'art. 10 delle NTA, determinata sulla base delle condizioni statiche e manutentive attuali, edifici identificati con specifica numerazione sulla tavola del censimento dei beni culturali ed ambientali allegata al P.S., si inseriscono come Allegato A) alle N.T.A. le schede dalle quali si rileva la nuova classificazione e le categorie di intervento ammissibili su ciascun manufatto, e precisamente, - **Scheda n° 1 "Il Colle 1"** (Scheda di riferimento P.S. n° 14), **Scheda n° 2 "Il Colle 2"** (Scheda di riferimento P.S. n° 16), **Scheda n° 3 "Il Colle 3"** (Scheda di riferimento P.S. n° 15), . **Scheda n° 4 "Podere Liora"** (Scheda di riferimento P.S. n° 79), **Scheda n° 5 "Podere Botolacci"** (Scheda di riferimento P.S. n° 12), **Scheda n° 6 "Podere Casellina di Sopra"** (Scheda di riferimento P.S. n° 10), **Scheda n° 7 "Podere Pendesi"** (Scheda di riferimento P.S. n° 9), **Scheda n° 8 "Podere Casa Bruno"** (priva di Scheda di riferimento P.S.), **Scheda n° 9 "Villa- Fattoria Altomena"** (Scheda di riferimento

P.S. n° 72), Scheda n° 10 "Ex cantine nuove" (priva di scheda di riferimento P.S.), Scheda n° 11 "Ex rimessaggio" (priva di scheda di riferimento P.S.).

N.B. Con carattere blu sono evidenziate le modifiche aggiunte a seguito del contributo R.T.