

TITOLO II.....	3
NORME DI CONFORMITA'	3
CAPO 3°.....	3
U.T.E. n° 3.....	3
Premessa.....	3
Art. 2.3.1. AMBITI INSEDIATI DA CONSERVARSI (C)	4
Art. 2.3.1.0. Elementi per il controllo di conformità	4
Art. 2.3.1.1. Destinazioni d'uso.....	4
Art. 2.3.1.2. Indice di fabbricabilità	4
Art. 2.3.1.3. Nuova Edificazione	4
Art. 2.3.1.4. Interventi di interesse generale.....	4
Art. 2.3.1.5. Interventi sulle volumetrie esistenti.....	5
Art. 2.3.1.6. Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa.....	6
Art. 2.3.1.7. Recupero di manufatti incongrui.....	6
Art. 2.3.1.8. Volumi interrati , box auto.....	6
Art. 2.3.1.9. Manufatti di servizio.....	7
Art. 2.3.1.10. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione.....	7
Art. 2.3.1.11. Ricomposizione edilizia	7
AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE	8
C 7	8
STATO ATTUALE	9
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	11
Art. 2.3.2. AMBITI INSEDIATI DA RIQUALIFICARSI E POTENZIARSI (R)	13
Art. 2.3.2.0. Elementi per il controllo di conformità	13
Art. 2.3.2.1. Destinazioni d'uso.....	13
Art. 2.3.2.2. Indice di fabbricabilità	13
Art. 2.3.2.3. Nuova Edificazione	13
Art. 2.3.2.3.1. Parametri della nuova edificazione.....	14
Art. 2.3.2.4. Interventi di interesse generale.....	14
Art. 2.3.2.5. Interventi sulle volumetrie esistenti.....	14
Art. 2.3.2.6. Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa.....	15
Art. 2.3.2.7. Recupero di manufatti incongrui	15
Art. 2.3.2.8. Volumi interrati , box auto	16
Art. 2.3.2.9. Completamento volumi incompiuti.....	16
Art. 2.3.2.10. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione.....	16
Art. 2.3.2.11. Manufatti di servizio.....	16
Art. 2.3.2.12. Ricomposizione edilizia	17
AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE	18
R 8	18
STATO ATTUALE	19
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	22
PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI PER SETTORE	22
Art. 2.3.3. AMBITI DI PRESIDIO AMBIENTALE (PA)	25
Art. 2.3.3.0. Elementi per il controllo di conformità	25
Art. 2.3.3.1. Destinazioni d'uso.....	25
Art. 2.3.3.2. Indice di fabbricabilità	25
Art. 2.3.3.2.1. Regolamentazione degli asservimenti.....	25
Art. 2.3.3.3. Nuova Edificazione di tipo privato.....	26
Art. 2.3.3.3.1. Parametri della nuova edificazione.....	26
Art. 2.3.3.3.2. Intervento edificatorio su sedime di costruzione anticamente esistente o di cui esiste documentazione certa	26
Art. 2.3.3.4. Interventi di interesse generale.....	26
Art. 2.3.3.5. Interventi sulle volumetrie esistenti.....	27
Art. 2.3.3.5.1. Mutamento della destinazione d'uso connesso a ristrutturazioni edilizie.....	27
Art. 2.3.3.5.2. Idoneità tipologica alla destinazione d'uso abitativa	28
Art. 2.3.3.6. Interventi di sostituzione edilizia	28
Art. 2.3.3.7. Recupero di manufatti incongrui	28
Art. 2.3.3.8. Volumi interrati , box auto	28
Art. 2.3.3.9. Edificazione per le attività agricole.....	29
Art. 2.3.3.10. Manufatti di servizio.....	29
Art. 2.3.3.11. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione.....	29
Art. 2.3.3.12. Interventi sulla viabilità	30

Art. 2.3.3.13. Disposizioni in materia di presidio ambientale.....	30
AMBITO DI CONSERVAZIONE - RIQUALIFICAZIONE.....	31
PA 3	31
STATO ATTUALE	32
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....	34
PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	34
Art. 2.3.4. Ambiti non insediabili (TNI)	37
Art. 2.3.4.0. Elementi per il controllo di conformità	37
Art. 2.3.4.1. Destinazioni d'uso.....	37
Art. 2.3.4.2. Indice di fabbricabilità	37
Art. 2.3.4.3. Nuova Edificazione	37
Art. 2.3.4.3.1. Parametri della nuova edificazione	38
Art. 2.3.4.5. Interventi sulle volumetrie esistenti	38
Art. 2.3.4.6. Recupero delle volumetrie semidirute.....	38
Art. 2.3.4.7. Recupero di manufatti incongrui	39
Art. 2.3.4.8. Volumi interrati.....	39
Art. 2.3.4.9. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione	39
Art. 2.3.4.10. Interventi sulla viabilità	39
Art. 2.3.4.11. Interventi per la formazione di aziende agricole	40
AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE	41
TNI - 3	41
STATO ATTUALE	42
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....	44
PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	44

TITOLO II**NORME DI CONFORMITA'****CAPO 3°**

**Disposizioni applicabili negli ambiti di conservazione o riqualificazione
compresi nella**

U.T.E. n°3

Premessa

Le presenti Norme, sono articolate per categoria di Ambito, e contengono per ognuna di queste le disposizioni di conformità di tipo generale a cui fa seguito la raccolta delle schede di intervento relative a ciascun sub-ambito concorrente alla definizione dell'ambito. All'interno delle schede possono essere presenti specificazioni e precisazioni rispetto alle disposizioni generali d'ambito.

Nelle schede vengono altresì richiamate le pertinenti specificazioni della Disciplina Paesistica le condizioni per la valutazione di ammissibilità degli interventi.

Le disposizioni e le schede sono rubricate secondo l'ordine che segue;

ambito C
ambito R
ambito PA
ambito TNI

Art. 2.3.1. AMBITI INSEDIATI DA CONSERVARSI (C)

corrispondono a porzioni degli insediamenti maggiori o a singoli nuclei edificati, che in ragione del loro valore storico-ambientale, della compiutezza dell'insediamento, e della loro rilevanza nei quadri panoramici, debbono considerarsi meritevoli di conservazione nello stato di fatto, e soggetti a soli interventi di qualificazione delle loro caratteristiche funzionali, in assenza di incrementi del loro carico urbanistico.

Essi sono così elencati ripartiti per alla Territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E 3 C.7. (Cerreta, Gualdrà, Cerisola)

Art. 2.3.1.0. Elementi per il controllo di conformità

Art. 2.3.1.1. Destinazioni d'uso

All'interno di ciascun sub-ambito C sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

Residenziale	primaria e secondaria
Agrituristica	nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia.
Connettivo Urbano	costituito da attività di distribuzione alla scala del centro (esercizi di vicinato), pubblici esercizi
Artigianale	alla scala della residenza e per superfici unitarie non superiori a mq. 100
Turistico Ricettivo	nelle categorie dell'Albergo Tradizionale e del rifugio escursionistico.
Tecnologica,	comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio
Infrastrutturale, Servizi generali pubblici	alla scala del sistema abitato corrispondente

Art. 2.3.1.2. Indice di fabbricabilità

Indice di fabbricabilità generale d'ambito (IF) = 0,10 mc/mq.

Art. 2.3.1.3. Nuova Edificazione

La nuova edificazione autonoma per funzioni principali di tipo privato (residenziale, artigianale, turistico-ricettivo, commerciale) non è ammessa

Art. 2.3.1.4. Interventi di interesse generale

Sono inoltre ammessi in tutti i settori interventi volti alla formazione di:

Impianti Tecnologici,

nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

Opere Infrastrutturali,
limitatamente ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto

Servizi generali pubblici,
nei limiti disposti da specifici progetti approvati dall'Ente attuatore

Art. 2.3.1.5. Interventi sulle volumetrie esistenti

All'interno dell'ambito, e fatte salve eventuali precisazioni puntuali disposte per ogni sub-ambito, sulle costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi che seguono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo a condizione che gli stessi non producano variazione delle destinazioni d'uso non compatibili con la tipologia dell'organismo architettonico, o modifiche significative della loro immagine esterna; in ogni caso la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio facenti parte di edifici già aventi tale destinazione come dominante è limitata a quelle superfici già funzionalmente pertinenti all'abitazione.
- ristrutturazione di edifici non comportanti l'attribuzione di destinazione abitativa, a condizione che gli stessi non producano variazione delle destinazioni d'uso non compatibili con la tipologia dell'organismo architettonico, o comportino sistemazioni non coerenti con i caratteri costruttivi dominanti nel contesto.
- ampliamento per una sola volta dei fabbricati abitativi in uso all'atto dell'adozione delle presenti Norme, per accertate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, in assenza di necessità di nuovi asservimenti, sino al 20% della S.P. esistente all'interno delle U.I. abitative, con un minimo comunque ammesso di mq. 10, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Incremento massimo della SP rispetto all'esistente mq. 20.
 - Distanze dai confini e nei confronti delle altre costruzioni non inferiori a quelle preesistenti e comunque con l'osservanza dei disposti in materia del C.C.
 - DS = non minore di quella preesistente o in alternativa m. 3
- Oltre all'ampliamento di cui al punto precedente, ed in assenza di asservimento, è sempre ammessa per gli stessi edifici l'innalzamento della quota delle coperture sino ad un massimo di m. 0,40 al fine di migliorare l'altezza interna dei vani già destinati ad abitazione ma aventi altezza inferiore a quella di norma.
- Gli edifici a dominante funzione di lavoro possono essere oggetto di interventi di ampliamento atti a migliorarne l'efficienza nella percentuale massima del 10% da riferirsi alla S.P. esistente, con un massimo non valicabile di mq. 15
- In alternativa alla possibilità di utilizzare incrementi volumetrici in assenza di asservimento per tutta la durata del Piano, è ammesso integrare gli edifici esistenti mediante volumetria aggiuntiva derivata dall'asservimento, con applicazione dell'IF d'ambito, di superfici libere all'interno dello stesso sub-ambito nella misura massima del 35% rispetto alla volumetria preesistente e con l'osservanza dei seguenti parametri:
- Distanze dai confini e nei confronti delle altre costruzioni non inferiori a quelle preesistenti e comunque con l'osservanza dei disposti in materia del C.C.
DS = non minore di quella preesistente o in alternativa m. 3
H max m. 7,00

Tutti gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.

Non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture, salvo il caso di interventi su edifici non aventi carattere tradizionale e che attraverso tali interventi sono ricondotte a tali caratteri.

Art. 2.3.1.6. Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa

All'interno dei sub-ambiti C sono consentiti interventi di ristrutturazione di volumi edilizi esistenti edificati prima del 6 Agosto 1967, con possibilità di attribuzione di destinazione abitativa anche con mutamento di destinazione a livello di intero edificio.

Il volgimento alla destinazione abitativa di interi fabbricati non aventi in precedenza tale destinazione richiede in contestualità l'asservimento di superfici libere comprese nello stesso sub-ambito calcolate per le aree interne o contigue allo stesso lotto di proprietà con l'IF generale e per quelle non contigue con una riduzione al 50% dell'IF stesso.

Attraverso gli stessi interventi è consentito, all'interno di costruzioni a dominante funzione residenziale, senza necessità di asservimenti, attribuire destinazione abitativa a superfici di piano non aventi tale destinazione, nella misura massima di 1/3 rispetto alle S.P. presenti già dedicate a tale funzione.

Nel caso l'intervento possieda carattere di nuova edificazione in quanto realizzato attraverso demolizione della preesistenza e successiva ricostituzione di eguale entità volumetrica il nuovo fabbricato dovrà avere sedime coincidente per almeno i $\frac{3}{4}$ di superficie con quello rimosso, non ridurre le distanze preesistenti dai confini e dalle altre costruzioni, osservare comunque tutte le disposizioni in materia di distanze del Codice Civile, avere una altezza massima non superiore di oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente. L'intervento richiede asservimento di superfici libere come al precedente punto .

Art. 2.3.1.7. Recupero di manufatti incongrui

I manufatti incongrui legittimi o legittimati presenti nell'ambito possono essere oggetto di interventi di recupero strutturale e riqualificazione conservando la stessa destinazione d'uso, anche attraverso ricostruzione in sito del volume esistente, con l'omologazione ai caratteri tipologico-compositivi propri della tradizione costruttiva locale con analoga funzione d'uso e presenti nell'intorno.

In alternativa al recupero del manufatto esistente, ed ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da quello principale sino a m. 15 è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari al 70% quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 30 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con le modalità disposte per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale. In tale caso il progetto d'intervento dovrà comprendere la accurata ricomposizione ambientale del sito interessato dalla demolizione.

Art. 2.3.1.8. Volumi interrati , box auto

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti significative modificazioni della morfologia preesistente e sotto le seguenti condizioni.

La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta in misura non superiore ad un terzo della superficie di solaio destinato ad abitazione presente nella stessa proprietà , con un minimo comunque ammesso pari a mq. 15, con una altezza interna massima di m. 2,25..

La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbata di spessore minimo m. 0,40, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.

Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 60. La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente, salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

Art. 2.3.1.9. Manufatti di servizio

Al fine di consentire la formazione di manufatti per il parcheggio protetto o il ricovero degli attrezzi agricoli è ammesso, per ogni lotto unitario di superficie scoperta minima mq. 400, l'utilizzo della volumetria nascente dall'applicazione dell'indice generale di ambito per la costruzione di manufatti riservati a tali funzioni e di superficie massima conforme a quanto indicato nella seguente tabella.

superficie appezzamento in mq.	Superficie manufatto
>400/<700	sino a mq. 15
>700/<1000	sino a mq. 20
> 1000	sino a mq. 25

I caratteri compositivi dei predetti manufatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale.

Detti manufatti dovranno avere altezza massima alla gronda m. 2,80 e osservare i parametri di distanza dai confini, dalle altre costruzioni e dalle strade disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento.

Art. 2.3.1.10. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili con conservazione di buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso la adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici.

Art. 2.3.1.11. Ricomposizione edilizia

Sono ammessi interventi di ricomposizione edilizia aventi per oggetto il recupero volumetrico di manufatti manufatti aventi caratteristiche non coerenti con il contesto, purchè legittimi o legittimati esistenti all'atto dell'adozione del P.U.C. attraverso ricostruzione di pari entità volumetrica all'interno dello stesso lotto di proprietà unitaria e nello stesso sub-ambito, con accorpamento in unico volume, con attribuzione di destinazione d'uso coerente con quello dominante nell'ambito. L'intervento di ricomposizione edilizia è considerato di nuova edificazione ed è disciplinato nel dettaglio dai parametri edilizi per la nuova edificazione, o in assenza di questi dai seguenti parametri: H max ml. 6,50 DF ml. 5,00 DC ml. 10,00 L'intervento è ammesso con concessione convenzionata

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°3 QUADRANTE SUD-OVEST
--

AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE	C 7
DENOMINAZIONE: NUCLEI MINORI: CERRETA CERISOLA GUALDRÀ	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 12

caratteristiche:

Fisico - Morfologiche

nuclei minori, di matrice agricola, posti lungo la percorrenza di risalita dalla valle dello Scrivia, disposti con esposizione verso sud sud-est al centro di un areale i coltivo, di cui residuano il sistema di fasce terrazzate, particolarmente evidenti nel quadro panoramico.

Geologiche:

Presenza di zone così definite : **A1** (assenza di problematiche)
A2 (assenza di problematiche con modesti condizionamenti)

L'ambito comprende aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico, individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. del 24/05/01, G.U. n° 183 del 08/08/0, ai sensi della Legge 183/89, così classificate:

Fqn (Frana Quiescente non Verificata) di cui agli art. 1.19.3.2 comma a

Insediative

L'ambito è costituito dai nuclei minori costituenti le frazioni collinari e gruppi di case, del quadrante sud-ovest del comune. I nuclei che costituiscono l'ambito sono: Cerreta, Cerisola, Gualdrà, ques'ultimo distnto in 4 plessi corrispondenti ai toponimi superiore ed inferiore.

Tutti i nuclei sono caratterizzati da impianti edificati di matrice agricola, privi di espansione a frangia, con tipologie prettamente rurali che conservano, salvo casi isolati di ammodernamento recente, caratteri compositivi di pregio testimoniale di indubbio interesse.

connotati caratterizzanti:

Paesistico - Ambientali

Tutti i nuclei minori considerati, per i loro caratteri compositivi e tipologici risultano fortemente connotati con un significativo valore di immagine, rappresentativa delle modalità insediative meno recenti, legate all'uso dominante delle risorse agricole, con una forte caratterizzazione dell'areale esterno in termini agricoli intensivi .

funzioni attuali e utilizzo:

E' dominante la funzione residenziale rurale

Dotazioni esistenti per servizi e infrastrutture: (computabili standard D.M. 2/4/68 n°1444)

Parcheggio	-- Mq
Totale servizi	-- Mq.

Problematiche più significative:

funzionali :

Non rilevanti, ascrivibili in qualche caso al ridotto calibro dei raccordi stradali.
 Limitate carenze nel sistema delle aree di parcheggio.

ambientali :

Isolate compromissioni d'immagine derivanti da «recuperi» realizzati con modelli tipologici incongrui o non coerenti con la preesistenza, o da presenza di manufatti precari con materiali eterogenei.

VINCOLI**corsi d'acqua: L.R. 9/93 altri:**

rii minori

paesistico-ambientali (L. 1497/39 e D.M. a seguito L. 431/85)

si

tutela monumenti (L. 1089/39), o ME del P.T.C.P. :

no

vincolo idrogeologico

si

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI**PTCP:****assetto insediativo:**

IS-MA

assetto geomorfologico:

MO-B

assetto vegetazionale:

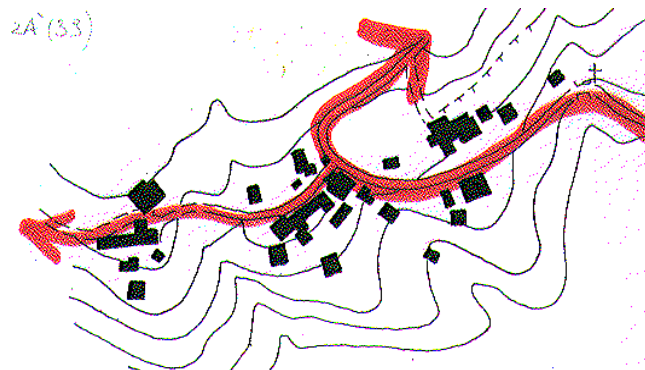
COLL-ISS

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

E agricola Boschiva

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO**previsioni attuate:**

non significative

Gualdrà

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

obiettivi della pianificazione:

Conservazione con sostegno alla riqualificazione dei piccoli impianti abitativi esistenti, con margini di potenziamento limitati alla rifunzionalizzazione di quote del patrimonio edilizio presente e non in utilizzo, nel riconoscimento di un ruolo esclusivamente abitativo in funzione del presidio dei territori rurali, non escludendo una modesta presenza di uso stagionale.

funzione caratterizzante:

Residenziale a carattere rurale

disposizioni specifiche

Porzioni dell'ambito della presente scheda sono interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico, individuati dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. del 24/05/01, G.U. n° 183 del 08/08/01.
Entro tali perimetrazioni, agli interventi consentiti dalle Norme del P.U.C. debbono applicarsi le limitazioni e i vincoli del P.A.I. di cui agli articoli seguenti del "TITOLO I delle Norme di Conformità e di Congruenza – Disposizioni a carattere generale":
Fqn – C7 art. 1.19.3.2 comma a

PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:

(computabili negli standard D.M. 2/4/68 n°1444)

a livello di ambito:

esistenti confermati:	-- Mq
previsione:	-- Mq
<hr/>	
Totale generale:	-- Mq

DEFINIZIONE DEL CARICO URBANISTICO

QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO

valutato in vani per il sistema residenziale
stimato in utenti per le altre attività (produzione, commercio, turismo, servizi)

sistema residenziale	nessun incremento
sistema att. economiche	nessun incremento

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

La limitata dimensione dei diversi nuclei puntuali e la loro complessiva compiutezza non sembra consentirne sostanziali modifiche, se non per limitati, interventi minori a carattere manutentivo compatibili con le caratteristiche delle tipologie edilizie sulle quali si interviene.

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

Ammessi entro entità limitatissime, incrementi volumetrici in termini coerenti con il linguaggio proprio dell'edificio oggetto di intervento.

E' vietata la demolizione o l'alterazione di elementi architettonici quali portali, pavimentazioni, edicole e piloncini votivi ecc., e tutti quegli elementi architettonici identificativi della tradizione locale.

E' in ogni caso prescritta l'osservanza dei caratteri tipologici e linguistici propri dell'edificio e della sua categoria tipologica con la specificazione che in nessun caso l'intervento dovrà produrre modificazioni della categoria tipologica della costruzione

Disciplina sulle aree Scoperte

Appaiono da controllarsi le attività volte alla formazione di piccoli volumi di servizio, attraverso specifiche condizioni che ne prevedano la fattibilità solo nel caso che gli stessi possiedano i caratteri tipologici tradizionalmente consueti di servizio alle attività agricole.

Tali termini vengono indicativamente evidenziati nel repertorio delle Tipologie Edilizie.

In via di indirizzo è da ammettersi la formazione di volumi interrati da realizzarsi nell'assoluto rispetto della vegetazione di pregio esistente e prevedenti un'adeguata ricomposizione formale dei siti interessati.

Le nuove recinzioni dovranno essere condotte indicativamente con i modelli tradizionali e con esclusione di materiali quali le plastiche, ed in genere le camiche smaltate.

Gli interventi sulla viabilità sia per quanto riguarda le pavimentazioni che gli elementi arredo dovranno essere realizzati in conformità alla tradizione dell'ambito e con l'impiego di materiali ad esso congruenti nel rispetto delle tipologie locali tradizionali.

Art. 2.3.2. AMBITI INSEDIATI DA RIQUALIFICARSI E POTENZIARSI (R)

corrispondono a insediamenti in genere a dominante residenziale, i cui impianti, ormai definiti, ne consentono un potenziamento entro settori definiti

Essi sono così elencati ripartiti per la Unità Territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E 3 R.8. (San Bartolomeo-Besolagno)

Art. 2.3.2.0. Elementi per il controllo di conformità

Art. 2.3.2.1. Destinazioni d'uso

All'interno di ciascun sub-ambito R sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

Residenziale	primaria e secondaria
Agrituristica	nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia e limitatamente a R.1., R.5.,
Connettivo Urbano	costituito da attività di distribuzione alla scala del centro, pubblici esercizi
Produttivo e Artigianale	con limitazione ad attività alla scala della residenza con superfici unitarie sino a mq. 250
Turistico Ricettivo	nelle categorie e secondo le modalità disposte dalla Disciplina delle attività turistico-ricettive formata in applicazione della L.R. 11/82 e L.R. 13/92.
Tecnologica,	comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio
Infrastrutturale, Servizi generali pubblici	a tutte le scale

Art. 2.3.2.2. Indice di fabbricabilità

Indice di fabbricabilità generale d'ambito (IF) = 0,15 mc/mq. (In ciascun sub-ambito viene indicato l'IF da applicarsi all'interno dei settori compresi nel sub-ambito)

Art. 2.3.2.3. Nuova Edificazione

La nuova edificazione autonoma, ammessa per le destinazioni consentite nell'ambito, deve essere obbligatoriamente localizzata all'interno dei settori individuati nelle tavole di azionamento.

La nuova edificazione viene assentita nei limiti della volumetria resa disponibile da asservimenti di superfici libere da asservimenti pregressi e contenute interamente entro il settore oggetto dell'intervento.

La soglia volumetrica massima, edificabile per tutta la durata del Piano per ciascun sub-ambito, è determinata dalla rispettiva scheda d'ambito.

Art. 2.3.2.3.1. Parametri della nuova edificazione

I parametri edilizi sono determinati per ciascun sub-ambito all'interno della pertinente scheda.

Art. 2.3.2.4. Interventi di interesse generale

Sono inoltre ammessi gli interventi volti alla formazione di:

Impianti Tecnologici,
nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

Opere Infrastrutturali,
limitatamente ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto

Servizi generali pubblici,
nei limiti disposti da specifici progetti approvati dall'Ente attuatore

Art. 2.3.2.5. Interventi sulle volumetrie esistenti

All'interno dell'ambito, e fatte salve eventuali precisazioni puntuali disposte per ogni sub-ambito, sulle costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi che seguono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo a condizione che gli stessi non producano variazione delle destinazioni d'uso non compatibili con la tipologia dell'organismo architettonico, o modifiche significative della loro immagine esterna; in ogni caso la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio facenti parte di edifici già aventi tale destinazione come dominante è limitata a quelle superfici già funzionalmente pertinenti all'abitazione.
- ristrutturazione di edifici non comportanti l'attribuzione di destinazione abitativa, a condizione che gli stessi non producano variazione delle destinazioni d'uso non compatibili con la tipologia dell'organismo architettonico, o comportino sistemazioni non coerenti con i caratteri costruttivi dominanti nel contesto.
- ampliamento per una sola volta dei fabbricati abitativi in uso all'atto dell'adozione delle presenti Norme, per accertate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, in assenza di necessità di nuovi asservimenti, sino al 20% della S.P. esistente all'interno delle U.I. abitative, con un minimo comunque ammesso di mq. 10, nel rispetto dei seguenti parametri:
- Incremento massimo della SP rispetto all'esistente mq. 30.
- Distanze dai confini e nei confronti delle altre costruzioni non inferiori a quelle preesistenti e comunque con l'osservanza dei disposti in materia del C.C.
- DS = non minore di quella preesistente o in alternativa m. 5
- Oltre all'ampliamento di cui al punto precedente, ed in assenza di asservimento, è sempre ammessa per gli stessi edifici l'innalzamento della quota delle coperture sino ad un massimo di m. 0,60 al fine di migliorare l'altezza interna, ove possibile sino a m. 2,70, dei vani già destinati ad abitazione, ma aventi altezza inferiore a quella di norma.
- Gli edifici a dominante funzione di lavoro possono essere oggetto di interventi di ampliamento atti a migliorarne l'efficienza nella percentuale massima del 10% da riferirsi alla S.P. esistente, con un massimo non valicabile di mq. 15
- In alternativa alla possibilità di utilizzare incrementi volumetrici in assenza di asservimento per tutta la durata del Piano, è ammesso integrare gli edifici esistenti mediante volumetria

aggiuntiva derivata dall'asservimento, con applicazione dell'IF d'ambito, di superfici libere all'interno dello stesso lotto unitario di proprietà contiguo, nella misura massima del 35% rispetto alla volumetria preesistente e con l'osservanza dei seguenti parametri:

- Distanze dai confini e nei confronti delle altre costruzioni non inferiori a quelle preesistenti e comunque con l'osservanza dei disposti in materia del C.C.
- DS = non minore di quella preesistente o in alternativa m. 3
- H max m. 7,00

Tutti gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.

Non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture, salvo il caso di interventi su edifici non aventi carattere tradizionale e che attraverso tali interventi sono ricondotte a tali caratteri.

Art. 2.3.2.6. Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa

All'interno dei sub-ambiti R sono consentiti interventi di ristrutturazione di volumi edilizi esistenti edificati prima del 6 Agosto 1967, e realizzati prevalentemente in muratura ed aventi superficie lorda di solaio non inferiore a mq. 45, con possibilità di attribuzione di destinazione abitativa anche con mutamento di destinazione a livello di intero edificio.

Il volgimento alla destinazione abitativa di interi fabbricati non aventi in precedenza tale destinazione richiede in contestualità l'asservimento di superfici libere comprese nello stesso sub-ambito, con applicazione di IF pari al doppio di quello generale d'ambito se applicato ad aree comprese nel lotto contiguo entro cui è presente l'intervento, ed in misura ridotta al 50% se applicato ad aree non contigue.

Attraverso gli stessi interventi è consentito, all'interno di costruzioni a dominante funzione residenziale, senza necessità di asservimenti, attribuire destinazione abitativa a superfici di piano non aventi tale destinazione, nella misura massima di 1/3 rispetto alle S.P. presenti già dedicate a tale funzione.

Nel caso l'intervento possieda carattere di nuova edificazione in quanto realizzato attraverso demolizione della preesistenza e successiva ricostituzione di eguale entità volumetrica il nuovo fabbricato dovrà avere sedime coincidente per almeno i $\frac{3}{4}$ di superficie con quello rimosso, non ridurre le distanze preesistenti dai confini e dalle altre costruzioni, osservare comunque tutte le disposizioni in materia di distanze del Codice Civile, avere una altezza massima non superiore di oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente. L'intervento richiede asservimento di superfici libere come al precedente punto .

Art. 2.3.2.7. Recupero di manufatti incongrui

I manufatti incongrui legittimi o legittimati presenti nell'ambito possono essere oggetto di interventi di recupero strutturale e riqualificazione conservando la stessa destinazione d'uso, anche attraverso ricostruzione in sito del volume esistente, con l'omologazione ai caratteri tipologico-compositivi propri della tradizione costruttiva locale con analoga funzione d'uso e presenti nell'intorno.

In alternativa al recupero del manufatto esistente, ed ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da quello principale sino a m. 15 è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari al 70% quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 30 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con le modalità disposte per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale. In tale caso il progetto d'intervento dovrà comprendere la accurata ricomposizione ambientale del sito interessato dalla demolizione.

Art. 2.3.2.8. Volumi interrati , box auto

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti significative modificazioni della morfologia preesistente e sotto le seguenti condizioni.

- La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta in misura non superiore ad un terzo della superficie di solaio destinato ad abitazione presente nella stessa proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 15, con una altezza interna massima di m. 2,25..
- La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,40, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.
- Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 60.
- La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente, salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

Art. 2.3.2.9. Completamento volumi incompiuti

Le strutture edilizie incompiute, in genere costituite da box per autovetture, singolarmente identificate nelle tavole dell'azzonamento con apposita simbologia (contrassegno con stellina), possono essere completate con la formazione in copertura di un volume avente S.P. non superiore a quella del sedime della costruzione esistente, con un massimo di mq. 100, altezza un piano, copertura a falde, destinata ad abitazione, con l'osservanza dei disposti in materia di distanza stabiliti dal C.C.

L'intera costruzione dovrà costituire U.I. unica, formata da abitazione e pertinenza a parcheggio, e non potrà essere suddivisa in caso di alienazione.

L'intervento non richiede asservimento di nuove superfici.

Art. 2.3.2.10. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili con conservazione di buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso l'adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici.

Art. 2.3.2.11. Manufatti di servizio

Al fine di consentire la formazione di manufatti per il parcheggio protetto o il ricovero degli attrezzi agricoli e di giardinaggio è ammesso, per ogni lotto unitario di superficie scoperta minima mq. 400, l'utilizzo della volumetria nascente dall'applicazione dell'indice generale di ambito per la costruzione di manufatti riservati a tali funzioni e di superficie massima conforme a quanto indicato nella seguente tabella.

superficie appezzamento in mq. Superficie manufatto

>400/<700 sino a mq. 20

>700/<1000 sino a mq. 25

> 1000 sino a mq. 30

I caratteri compositivi dei predetti manufatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale.

Detti manufatti dovranno avere altezza massima alla gronda m. 2,50 e osservare i parametri di distanza dai confini, dalle altre costruzioni e dalle strade disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento.

Art. 2.3.2.12. Ricomposizione edilizia

Sono ammessi interventi di ricomposizione edilizia aventi per oggetto il recupero volumetrico di manufatti manufatti aventi caratteristiche non coerenti con il contesto, purchè legittimi o legittimati esistenti all'atto dell'adozione del P.U.C. attraverso ricostruzione di pari entità volumetrica all'interno dello stesso lotto di proprietà unitaria e nello stesso sub-ambito, con accorpamento in unico volume, con attribuzione di destinazione d'uso coerente con quello dominante nell'ambito. L'intervento di ricomposizione edilizia è considerato di nuova edificazione ed è disciplinato nel dettaglio dai parametri edilizi per la nuova edificazione, o in assenza di questi dai seguenti parametri: H max ml. 6,50 DF ml. 5,00 DC ml. 10,00 L'intervento è ammesso con concessione convenzionata

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°3 QUADRANTE SUD-OVEST
--

AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE	R 8
DENOMINAZIONE: SAN BARTOLOMEO BESOLAGNO	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 85

caratteristiche:

Fisico – Morfologiche

Ambito costituito dai due insediamenti urbani di fondovalle posti nella piana di sinistra dello Scrivia, con moderate espansioni nella fascia pedocollinare, in particolare relative a San Bartolomeo.

Geologiche

presenza di zone così definite :

- A1** (assenza di problematiche)
- A2** (assenza di problematiche con modesti condizionamenti)
- B1** (problematiche dal punto di vista geologico tecnico di modica entità)
- C** (pesanti condizionamenti dal punto di vista geologico tecnico sino alla interdizione all'utilizzo). Letto dello Scrivia a S. Bartolomeo.

L'ambito comprende aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico, individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. del 24/05/01, G.U. n° 183 del 08/08/0, a i sensi della Legge 183/89, così classificate:

Ee (Aree Esondabili) di cui agli art. 1.19.4

Insediative

SAN BARTOLOMEO

Impianto lineare a T, costituito dalla linea edificata lungo il tracciato originario della statale di fondovalle e dal tessuto più complesso, pedocollinare, articolato lungo la percorrenza di risalita valliva in che segue il corso del rio Fuea.

La più recente realizzazione della «variante» della s.s. 226, non ha indotto sostanziali modificazioni nell'impianto urbano, anche in ragione della inutilizzabilità edificatoria di parte delle aree di margine interessate, a seguito della presenza del vincolo cimiteriale.

L'evoluzione dell'impianto d'origine sino ad oggi non ha sostanzialmente contraddetto i propri caratteri di matrice, se non nel quadrante pedocollinare verso ovest, ove si è concentrata in termini occasionali lungo nuovi tracciati «lottizzatori» l'edificazione più recente.

BESOLAGNO

Impianto lineare a consolidatosi lungo il tracciato di fondovalle che originariamente percorreva interamente la riva sinistra dello Scrivia verso la piana di Perata, con addensamento nodale in corrispondenza della diramazione collinare verso Gualdrà.

La variante della statale, con la formazione del ponte sullo Scrivia all'altezza della parte mediana dell'insediamento ha accentuato la funzione residenziale della porzione verso ponente, inducendo altresì la formazione di un modesto comparto produttivo nelle aree golenali ai due lati della variante stessa, mentre che si è attenuato l'interesse localizzativo della porzione di levante, anche a seguito della ristrettezza del tracciato stradale di impianto.

Dopo un primo periodo di addensamento secondo la maglia determinata dagli assi principali, i più recenti interventi lottizzatori sono intervenuti nella estrema piana di levante, accentuando peraltro gli elementi di congestione sulla già ristretta viabilità di accesso.

Dal punto di vista tipologico ambedue gli insediamenti sono connotati da una forte presenza di edifici di carattere plurifamiliare a semplice blocco, tipici delle entità «urbane» minori di vallata, cui si sono accompagnati, nel periodo infrabellico, interessanti episodi di «villa di villeggiatura», in genere entrostanti parchi trattati con impianti di conifere.

Minore, anche se abbastanza numerosa, la presenza di tipologie recenti, a piccolo condominio o a villetta, in genere con caratteri ripresi dall'edilizia urbana, con introduzione di elementi «moderni», terrazzi e balconi, piano seminterrato a box. ecc.

connotati caratterizzanti:

Paesistico – Ambientali

di rilievo, per la forte immagine, la presenza delle masse arboree di impianto dei «parchi» delle ville, sono in parte compromesse da «lottizzazioni» che recentemente hanno interessato quote dei parchi stessi.

Di rilievo altresì, nelle visuali dall'alto, la presenza di superfici a prato, in particolare a Besolagno, che concorrono a definire una positiva immagine del borgo.

funzioni attuali e utilizzo:

Dominante funzione residenziale stabile, favorita dalle ottime condizioni di connessione viaria con i centri del fondovalle, con presenza consistente di attività produttive nella piana fluviale di Besolagno.

Di rilievo la presenza di funzioni di servizio ricreativo (in S.Bartolomeo) e della struttura museale di valle (in Besolagno)

Dotazioni esistenti per servizi e infrastrutture: (computabili standard D.M. 2/4/68 n°1444)

Parcheggi Pubblici	1.240 Mq.
Verde pubblico Attrezzato	2.770 Mq.
Interesse comune	1.930 Mq.
<hr/>	
Totale servizi	5.940 Mq.

Problematiche più significative:**funzionali :**

Di rilievo la ristrettezza del calibro della strada originaria di impianto nella parte di levante di Besolagno, peraltro non risolvibile se non in termini limitati, in ragione della presenza dell'edificazione antica di margine,

ambientali :

rilevanti compromissioni del quadro ambientale derivanti da interventi edilizi che hanno interessato le superfici boscate d'impianto dei parchi delle vecchie «ville».

Puntuali distonie tipologiche e di immagine, meritevoli di controllo, si rilevano in corrispondenza di interventi di «ammodernamento» utilizzando modelli compositivi banali, o nelle tipologie adottate nella nuova edificazione.

Devesi inoltre rilevare l'esigenza di una maggiore coerenza compositiva nella formazione degli arredi pubblici e privati, secondo modelli adeguati al sito, e tali da accentuarne i caratteri di riconoscibilità e di identità.

Analoga considerazione deve essere svolta per quanto riguarda le sistemazioni delle pavimentazioni delle viabilità minore, soprattutto in corrispondenza di antichi tracciati pedonali, da valorizzare.

VINCOLI**corsi d'acqua: L.R. 9/93 altri:**

rio Fuea
rio Fontanini
rio della Fuea

paesistico-ambientali (L. 1497/39 e D.M. a seguito L. 431/85)

no

tutela monumenti (L. 1089/39), o ME del P.T.C.P. :

Chiesa

vincolo idrogeologico

in parte minore sopra l'abitato di Besolagno.

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI**PTCP:****assetto insediativo:**

ID-MO-A (Besolagno: zona artigianale)
ID-CO

assetto geomorfologico:

MO-B
CO (Besolagno: zona artigianale)

assetto vegetazionale:

COL-ISS

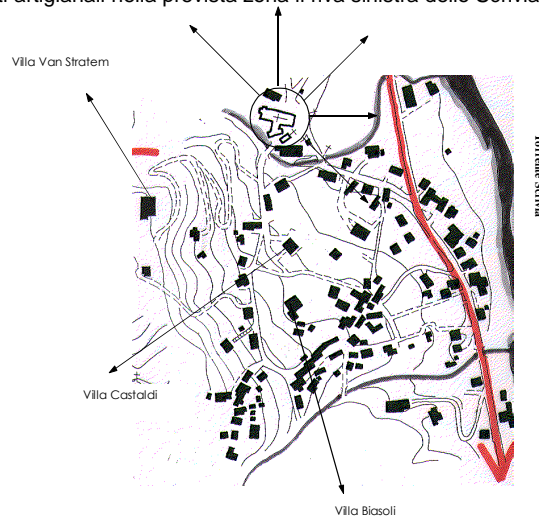
PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

C0 lottizzazione
 C1 licenza singola
 C2 lottizzazione
 B residenziale di completamento
 D1 artigianato e piccola industria
 V1 (verde di rispetto ambientale)
 P (parcheggi pubblici)
 A.I.C.-S.P.A. Attrezzature per interesse comune spazi pubblici attrezzati
 I istruzione

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

previsioni attuate:

E' stata attuata una lottizzazione in Besolagno, oltre ad interventi singoli di nuova edificazione in S. Bartolomeo. Formazione di impianti edificati artigianali nella prevista zona il riva sinistra dello Scrivia.



S. Bartolomeo



Besolagno

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

obiettivi della pianificazione:

riqualificazione del sistema, con conferma del suo ruolo residenziale primario, con incremento contenuto del suo carico insediativo in ambedue i centri, definito in termini puntuali, e con controllo tipologico, da connettersi convenzionalmente con una consistente integrazione del sistema dei parcheggi pubblici ed in generale dei servizi collettivi.

settori:

(rif. planimetria)

All'interno del sub-ambito sono individuati n°7 settori con specifiche caratteristiche.

funzione caratterizzante:

complessiva per il sub-ambito : residenziale con funzioni produttive compatibili

per i settori : da 1 a 6 - residenziale

settore n°7 : produttivo

disposizioni specifiche

Porzione dell'ambito di cui alla presente scheda è interessato dalla perimetrazione di superfici sottoposte a vincolo di tutela nei confronti di fenomeni di esondazione del Torrente Scrivia, individuati dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. del 24/05/01, G.U. n° 183 del 08/08/01.

Entro tale perimetrazione agli interventi consentiti dalle Norme del P.U.C. debbono applicarsi le limitazioni e i vincoli del P.A.I. di cui agli articoli seguenti del "TITOLO I delle Norme di Conformità e di Congruenza – Disposizioni a carattere generale":

Ee – R8 art. 1.19.4

per tutte le superfici escluse dai settori:

riqualificazione degli edifici abitativi o con altre funzioni presenti, miglioramento della qualità degli accessi e degli spazi di pertinenza, in particolare relativamente alla sistemazione delle aree di sosta private, in assenza di incremento del carico urbanistico. Miglioramento delle prestazioni della viabilità pubblica e del sistema complessivo dei servizi.

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI PER SETTORE

per tutti i settori da 1 a 5: localizzazione della integrazione con nuova edificazione a fini abitativi, in conformità alle specificazioni parametriche e di controllo paesistico

Indice di fabbricabilità fondiario : settori 1, 2, 3, 4 = 0,25 mc/mq

settore 5 : IF = 0,10 mc/mq

titolo abilitativo : diretto con convenzione ai fini della fornitura di superfici di parcheggio pubblico lungo la viabilità esistente

parametri : altezza massima m. 7 (due piani fuori terra)

distanza minima dalle strade m. 5

distanza dai confini m. 5

distanza tra le costruzioni m. 10

disposizioni particolari: all'interno del settore 2 è ammesso completare l'edificio box esistente con un piano soprastante avente SP pari al sedime esistente.

settore 6 : L'individuazione del settore costituisce conferma in recepimento del Piano Particolareggiato approvato e vigente alla data di approvazione del presente Piano, di cui vengono integralmente ripresi i contenuti urbanistici a costituire disciplina definitiva del Piano.

Settore 7

Sono ammesse esclusivamente destinazioni di tipo produttivo

Rapporto di Copertura massimo consentito = 1/3

H max = m. 8,00

DF = 3

DC esterne al settore m. 10

DS = 5 m.

Gli interventi ammessi debbono essere volti al miglioramento qualitativo e funzionale dell'insediamento e al potenziamento del sistema delle infrastrutture e servizi. Gli interventi non possono prevedere modifiche di destinazioni d'uso fatta eccezione di modeste variazioni all'interno del sistema produttivo.

titolo abilitativo : diretto con convenzione ai fini della fornitura di superfici di parcheggio pubblico lungo la viabilità esistente

PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:

(computabili negli standard D.M. 2/4/68 n°1444)

a livello di ambito:

<u>esistenti confermati:</u>	5.940 Mq
<u>previsione:</u>	
parcheggi	2.853 Mq
verde pubblico attrezzato	6.610 Mq
<u>Totale generale:</u>	15.403 Mq

DEFINIZIONE DEL CARICO URBANISTICO

QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO

valutato in vani per il sistema residenziale

stimato in utenti per le altre attività (produzione, commercio, turismo, servizi)

sistema residenziale	incremento stimato = 54 vani + P.P.
sistema att. economiche	circa 1.100 mq. di sup. coperta

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

regolarizzazione viabilità esistente e sistema parcheggi

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo e funzionale dei due insediamenti di fondovalle.

Questo potrà essere realizzato attraverso un attento controllo sulle modificazioni delle strutture edificate esistenti, volto a garantire la permanenza e, ove possibile, la riqualificazione delle singole componenti edificate, e sulla nuova edificazione puntuale che dovrà conformarsi alle tipologie ammesse.

La presenza in ambedue i casi di un impianto abitativo nettamente ordinato lungo la viabilità principale con presenza di edifici plurifamiliari con distacco, in genere entrostanti corti private, induce ad attribuire alla conservazione di tali modelli d'impianto un valore fondante, da perpetuare nei processi di evoluzione.

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

Con obbligo di osservanza delle disposizioni sulla tipologia e sui linguaggi ammessi

Tipo CV

Tipo CC

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

Ammessi anche se comportanti limitati incrementi volumetrici in termini coerenti con il linguaggio proprio dell'edificio oggetto di intervento.

Ove la ristrutturazione coinvolga l'intero edificio è prescritta l'eliminazione di superfetazioni o componenti incongrue, anche con ricomposizione delle volumetrie presenti.

E' in ogni caso prescritta l'osservanza dei caratteri tipologici e linguistici architettonici disposti nella disciplina paesistica con la specificazione che in nessun caso l'intervento dovrà produrre modificazioni della categoria tipologica della costruzione.

In particolare non appaiono da considerarsi ammissibili gli interventi aventi portata significativamente trasformativa sulle ville con parco, che in misura consistente sono tuttora presenti nel sub-ambito.

Disciplina sulle aree Scoperte

La permanenza di condizioni rurali costituisce obiettivo della D.P. .

Di conseguenza tutti gli interventi ammessi sulle superfici scoperte, sia pertinenti all'edificato che esterni ad esso dovranno essere condotti con l'impiego di tipologie costruttive e con impiego di materiali strettamente legati alle tradizioni costruttive di tipo agricolo.

In via di indirizzo è da ammettersi la formazione di volumi interrati da realizzarsi nell'assoluto rispetto della vegetazione di pregio esistente e prevedenti un'adeguata ricomposizione formale dei siti interessati.

Gli interventi sulla viabilità sia per quanto riguarda le pavimentazioni che gli elementi arredo dovranno essere realizzati in conformità alla tradizione dell'ambito e con l'impiego di materiali ad esso congruenti nel rispetto delle tipologie locali tradizionali.

Art. 2.3.3. AMBITI DI PRESIDIO AMBIENTALE (PA)

Corrisponde ai territori oggetto di antichi usi coltivi intensivi e/o estensivi costituenti l'areale collinare insediato in forma in genere sparsa, e che oggi generalmente si può definire in stato di degrado effettivo o potenziale, in ragione dell'abbandono delle antiche attività rurali, e soprattutto del presidio umano territoriale.

U.T.E 3 PA.3

Art. 2.3.3.0. Elementi per il controllo di conformità

Art. 2.3.3.1. Destinazioni d'uso

All'interno dell' ambito PA sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

Protezione Ambientale,	comprendente le attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile.
Agricole,	comprendenti la previsione di utilizzo di strutture per il ricovero degli attrezzi di lavoro agricolo, stallaggio, fienili, allevamento stanziale ed eventuale presenza di serre.
Abitativa in ambiente agricolo,	connessa all'esercizio anche in forma di part-time di conduzione agricola di fondi, e allo svolgimento di funzioni di manutenzione e presidio del sistema ambiente.
Agrituristica	nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia.
Pubblici esercizi a carattere rurale.	
Artigianale di minima entità	manifestatamente compatibile con la residenza e avente SP minore di mq. 100
Tecnologica,	comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, quali impianti per la captazione e deposito della risorsa idrica, strutture per la telecomunicazione e il trasporto di energia.
Infrastrutturale,	limitatamente alla conservazione ed all'adeguamento della rete stradale presente, alla formazione di contenute superfici di parcheggio di superficie, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.
Servizi generali pubblici	

Art. 2.3.3.2. Indice di fabbricabilità

Indice di fabbricabilità generale d'ambito (IF) = 0,03 mc/mq.

Art. 2.3.3.2.1. Regolamentazione degli asservimenti

Per la nuova edificazione di cui al successivo punto 3. è ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, a condizione che gli stessi siano compresi all'interno dello stesso ambito PA e che il lotto da edificare abbia una superficie non inferiore al 50% dell'intera superficie asservita. In ogni caso, in relazione al requisito della connessione del fabbricato residenziale al fondo agricolo, tutti i predetti appezzamenti dovranno essere di proprietà del soggetto attuatore ed essere interessati dall'asservimento del fabbricato stesso di cui al precedente punto.

Art. 2.3.3.3. Nuova Edificazione di tipo privato

La nuova edificazione è ammessa, con i caratteri rurali ed a condizione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali sottoindicate con osservanza dei seguenti parametri dimensionali:

Abitativa in ambiente agricolo,
Pubblici esercizi a carattere rurale.
Artigianale di minima entità connessa all'abitazione dell'operatore.

Art. 2.3.3.3.1. Parametri della nuova edificazione

IF	0,03mc/mc (residenza)
H max	6,60 m.
DC (distanza dai confini)	10,00 m.
DF (distanza da fabbricati abitativi)	20,00 m.
DS (distanze dalle strade)	10,00 m. (5 nel caso di strade pedonali)

In caso di fabbricati aventi esclusiva funzione di lavoro agricolo, lungo le strade comunali e previo accertamento dell'eventuale esigenza di ampliamento del calibro, la DS può essere ridotta sino a m. 5.

Art. 2.3.3.3.2. Intervento edificatorio su sedime di costruzione anticamente esistente o di cui esiste documentazione certa

Nel caso l'intervento di nuova edificazione abitativa venga previsto in sostituzione di edificazione preesistente al 1967, qualsiasi sia la originaria funzione d'uso, la dimensione del lotto edificabile per nuova residenza può essere ridotto sino ad 1/3 rispetto al valore minimo stabilito.

Art. 2.3.3.4. Interventi di interesse generale

Sono inoltre ammessi in tutti i settori interventi volti alla formazione di:

Protezione Ambientale,
nei limiti disposti da specifici progetti di evidenza pubblica

Impianti Tecnologici,
nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

Opere Infrastrutturali,
limitatamente alla conservazione ed all'adeguamento della rete stradale presente, alla formazione di contenute superfici di parcheggio di superficie, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia, e alla formazione di modesti allacci di lunghezza inferiore a m. 150 di servizio alle abitazioni.

Servizi generali pubblici,
nei limiti disposti da specifici progetti approvati dall'Ente pubblico attuatore

Art. 2.3.3.5. Interventi sulle volumetrie esistenti

All'interno dell'ambito, e fatte salve eventuali precisazioni puntuali disposte per il sub-ambito, sulle costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi che seguono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo a condizione che gli stessi non producano variazione delle destinazioni d'uso non compatibili con la tipologia dell'organismo architettonico, o modifiche significative della loro immagine esterna; in ogni caso la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio facenti parte di edifici già aventi tale destinazione come dominante è limitata a quelle superfici già funzionalmente pertinenti all'abitazione.
- ristrutturazione edilizia con osservanza delle disposizioni sul mutamento della destinazione d'uso, rubricate al punto 2.3.3.5.1.
- ampliamento per una sola volta dei fabbricati abitativi in uso all'atto dell'adozione delle presenti Norme, per accertate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, in assenza di necessità di nuovi asservimenti, sino al 20% della S.P. esistente all'interno delle U.I. abitative, con un minimo comunque ammesso di mq. 10, e del 10% al di fuori di esse, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Incremento massimo della SP rispetto all'esistente mq. 15.
 - Distanze dai confini e nei confronti delle altre costruzioni non inferiori a quelle preesistenti e comunque con l'osservanza dei disposti in materia del C.C.
 - DS = non minore di quella preesistente o in alternativa m. 3
- Oltre all'ampliamento di cui al punto precedente, ed in assenza di asservimento, è sempre ammessa per gli stessi edifici l'innalzamento della quota delle coperture sino ad un massimo di m. 0,50 al fine di migliorare l'altezza interna dei vani già destinati ad abitazione ma aventi altezza inferiore a quella di norma.
- Gli edifici a dominante funzione di lavoro possono essere oggetto di interventi di ampliamento atti a migliorarne l'efficienza nella percentuale massima del 10% da riferirsi alla S.P. esistente, con un massimo non valicabile di mq. 15 senza asservimenti
- In alternativa alla possibilità di utilizzare incrementi volumetrici in assenza di asservimento per tutta la durata del Piano, è ammesso integrare gli edifici esistenti mediante volumetria aggiuntiva derivata dall'asservimento, con applicazione dell'IF d'ambito, di superfici libere all'interno del sub-ambito nella misura massima del 35% rispetto alla volumetria preesistente e con l'osservanza dei seguenti parametri:
 - Distanze dai confini e nei confronti delle altre costruzioni non inferiori a quelle preesistenti e comunque con l'osservanza dei disposti in materia del C.C.
 - DS = non minore di quella preesistente o in alternativa m. 3
 - H max m. 7,00

Tutti gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.

Non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture, salvo il caso di interventi su edifici non aventi carattere tradizionale e che attraverso tali interventi sono ricondotte a tali caratteri.

Art. 2.3.3.5.1. Mutamento della destinazione d'uso connesso a ristrutturazioni edilizie

Attraverso interventi di ristrutturazione edilizia non è ammesso il volgimento alla destinazione abitativa di interi fabbricati non aventi in precedenza tale destinazione se non in contestualità ad asservimento di superfici libere comprese nello stesso lotto contiguo con i criteri della nuova edificazione abitativa e considerazione dell'IF d'ambito in misura doppia.

In assenza di asservimenti la possibilità di attribuire destinazione abitativa a superfici di piano non aventi tale destinazione, è ammessa solo all'interno di costruzioni già a dominante funzione residenziale ed aventi idoneità tipologica a tale trasformazione.

Art. 2.3.3.5.2. Idoneità tipologica alla destinazione d'uso abitativa

L'idoneità tipologica alla destinazione d'uso abitativa di fabbricati integri o in parziale rovina, si intende attestata dal possesso delle seguenti condizioni:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di m. 2,20;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di mq. 45;
- consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 60% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967

Art. 2.3.3.6. Interventi di sostituzione edilizia

Nel caso l'intervento possieda carattere di nuova edificazione in quanto realizzato attraverso demolizione della preesistenza e successiva ricostituzione di eguale entità volumetrica il nuovo fabbricato dovrà avere sedime coincidente per almeno i $\frac{3}{4}$ di superficie con quello rimosso, non ridurre le distanze preesistenti dai confini e dalle altre costruzioni, osservare comunque tutte le disposizioni in materia di distanze del Codice Civile, avere una altezza massima non superiore di oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente. Ove non sia adeguatamente dimostrata la funzione d'uso abitativa preesistente si applicano le prescrizioni sugli asservimenti di cui al precedente punto 5.1.

Art. 2.3.3.7. Recupero di manufatti incongrui

I manufatti incongrui legittimi o legittimati presenti nell'ambito possono essere oggetto di interventi di recupero strutturale e riqualificazione conservando la stessa destinazione d'uso, anche attraverso ricostruzione in sito del volume esistente, con l'omologazione ai caratteri tipologico-compositivi propri della tradizione costruttiva locale con analoga funzione d'uso e presenti nell'intorno.

In alternativa al recupero del manufatto esistente, ed ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da quello principale sino a m. 15 è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari al 70% quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 30 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con le modalità disposte per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale. In tale caso il progetto d'intervento dovrà comprendere la accurata ricomposizione ambientale del sito interessato dalla demolizione.

Art. 2.3.3.8. Volumi interrati , box auto

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti significative modificazioni della morfologia preesistente e sotto le seguenti condizioni.

La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta in misura non superiore ad un terzo della superficie di solaio destinato ad abitazione presente nella stessa proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 15, con una altezza interna massima di m. 2,25.

La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbata di spessore minimo m. 0,40, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.

Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 60.

La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente, salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

Art. 2.3.3.9. Edificazione per le attività agricole

E' ammessa la formazione di manufatti fuori terra destinati ad ospitare funzioni di supporto alla attività agricola e tipologicamente caratterizzati in tale senso, nella misura di una SP massima pari a 0,003 mq/mq (tre millesimi per metro quadrato) di superficie asservita.

Tale rapporto potrà essere incrementato sino a 0,010 mq/mq (dieci millesimi per metro quadrato) sulla base delle esigenze dimostrate da apposito Piano Agricolo di Sviluppo Aziendale approvato dalla Comunità Montana.

La disciplina delle serre viene disposta separatamente o prevede un rapporto massimo di copertura pari a 1/5 della superficie contigua di proprietà, con un massimo superficario per ogni serra pari a mq. 150.

E' ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, a condizione che gli stessi siano compresi all'interno dello stesso ambito PA e che il lotto da edificare abbia una superficie non inferiore al 30% dell'intera superficie asservita.

Art. 2.3.3.10. Manufatti di servizio

Indipendentemente dall'osservanza della densità edificatoria presente, in ogni singolo appezzamento compreso nell'ambito avente superficie unitaria e continua non minore di 600 (seicento) mq è sempre ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli famigliari di superficie sino a mq. 20 per le proprietà contigue sino a mq. 3000 e di mq. 25 per quelle superiori., da comporsi secondo le modalità indicate nella disciplina paesistica.

La realizzazione di tale manufatto è consentito nella misura di uno per ogni unità immobiliare abitativa in uso

I caratteri compositivi dei predetti manufatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale.

Detti manufatti dovranno avere altezza massima alla gronda m. 2,80 e osservare i parametri di distanza dai confini, dalle altre costruzioni e dalle strade disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento.

Art. 2.3.3.11. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale non dovranno produrre alterazioni percepibili sul piano del paesaggio.

Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di adeguamento dei tracciati stradali esistenti operando in ogni caso per la ricostituzione morfologica e il reimpianto di essenze coerenti con la preesistenza ed i caratteri fitologici del sito.

Nella formazione di eventuali nuovi contenimenti dovranno essere privilegiate soluzioni riferibili alla ingegneria naturalistica, con particolare riferimento alla stabilità dei versanti ed alla salvaguardia del sistema idrologico minore di superficie e di sottosuolo.

In ogni caso dovranno essere conservate buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso la adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici.

Art. 2.3.3.12. Interventi sulla viabilità

Sarà sempre consentita la realizzazione di allacci viari per l'accesso carraio ai fabbricati esistenti dall'attuale rete stradale nei limiti di brevi tratti di lunghezza non superiore a 120 (centoventi) m.

Art. 2.3.3.13. Disposizioni in materia di presidio ambientale

La nuova funzione residenziale è ammessa nell'ambito in ragione della sua funzione di presidio ambientale, da esercitare in particolare attraverso la conduzione dei fondi agricoli per l'autoconsumo familiare.

Ogni nuovo fabbricato residenziale dovrà quindi venir asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, al fondo agricolo di proprietà del soggetto attuatore, in relazione ad un'area di dimensioni corrispondenti al fondo agricolo di proprietà e, comunque, non inferiore alla superficie asservita, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato o da porzioni di esso.

Il rilascio della concessione per nuovi edifici abitativi, o per interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la costituzione di nuove unità abitative interessanti superfici di piano non aventi in precedenza tale destinazione, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda:

- l'impegno all'esercizio dell'attività agricola quanto meno su quote della superficie asservita ed ad esercitare attività di controllo e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, in settori definiti dell'ambito.
- l'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione.
- L'impegno a realizzare contestualmente alla edificazione di tipo privato opere di restauro ambientale all'interno dell'ambito, da convenirsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico e idrologico.
- Le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie a salvaguardia.

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°3 QUADRANTE SUD-OVEST
--

AMBITO DI CONSERVAZIONE - RIQUALIFICAZIONE	PA 3
DENOMINAZIONE BORGALLO	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 201

caratteristiche:

Fisico – Morfologiche

Vasto sistema posto ad occupare larga parte delle pendici collinari in sponda sinistra dello Scrivia, a monte dell'insediamento di fondovalle, con presenza di minimi impianti edificati di tipo rurale quali Gualdrà inferiore ed altri addensamenti minori, insediati in corrispondenza dei siti dotati di migliore esposizione.

La presenza di sistemazioni terrazzate a fasce si sviluppa prevalentemente negli areali che circondano i nuclei rurali, mentre nelle porzioni più elevate sono presenti in prevalenza praterie e pascolivi, ed in quelle più basse macchie boscate in via di espansione negli ex coltivi estensivi.

Geologiche

presenza di zone così definite :

- A1** (assenza di problematiche)
- A2** (assenza di problematiche con modesti condizionamenti)
- C** (pesanti condizionamenti dal punto di vista geologico tecnico sino alla interdizione all'utilizzo) – riva sinistra dello Scrivia

L'ambito comprende aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico, individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. del 24/05/01, G.U. n° 183 del 08/08/0, ai sensi della Legge 183/89, così classificate:

Fqn (Frana Quiescente non Verificata) di cui agli art. 1.19.3.2 comma a
Ee (Aree Esondabili) di cui agli art. 1.19.4

Insediative

Ambito a carattere prevalentemente agricolo con limitati episodi residenziali a carattere rurale

connotati caratterizzanti:

Paesistico - Ambientali

L'apprezzamento panoramico risulta fortemente caratterizzato dalla larga prevalenza dei territori agricoli, rispetto agli insediamenti, che si connota dal basso verso l'alto da una maggior presenza delle aree boscate rispetto ai prati ed ai pascoli.

Significativa sul piano dell'immagine d'ambiente la presenza di residui manufatti di servizio agricolo di caratteri formali significativamente documentari delle tecniche costruttive rurali.

funzioni attuali e utilizzo:

è dominante la funzione rurale

Dotazioni esistenti per servizi e infrastrutture: (computabili standard D.M. 2/4/68 n°1444)

Parcheggi pubblici	755 Mq.
Interesse comune	2.340 Mq.
Totale servizi	3.095 Mq.

Problematiche più significative:

funzionali :

In corrispondenza dei nuclei di maggiore dimensione sono presenti modeste carenze di spazi di parcheggio, con casi di modeste condizioni di accessibilità veicolare.

ambientali :

risultano presenti isolati fattori di degrado dell'immagine complessiva e puntuale, derivanti da non controllate edificazioni "di servizio", in genere derivanti dall'abusivismo, con impiego di tecniche e materiali disomogenei e

non coerenti con i caratteri tradizionali. e da sistemazioni morfologiche con impiego di contenimenti in calcestruzzo visto.

Presenza di limitate singole situazioni di tipologie costruttive, sia di nuova edificazione, che derivanti da recuperi, con caratteri distonici ed incongrui rispetto al contesto ed alle tradizioni costruttive locali.

VINCOLI

corsi d'acqua: L.R. 9/93 altri:

rio Fontanini
rio Fuea
fosso della Chiesa
torrente Scrivia

paesistico-ambientali (L. 1497/39 e D.M. a seguito L. 431/85)

no

tutela monumenti (L. 1089/39), o ME del P.T.C.P. :

no

vincolo idrogeologico

si

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

PTCP:

assetto insediativo:

IS-MA

assetto geomorfologico:

MO – B
CO - margine dello Scrivia

assetto vegetazionale:

PRT -TRZ-BA
BAM-CO (settori limitati)
COL-ISS

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

E (agricolo boschiva)

C.0 (lottizzazione) – fondovalle tra S.Bartolomeo e Besolagno

Attrezzature di interesse Comune , spazi pubblici attrezzati, pubblici parcheggi

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

previsioni attuate:

non significative

iniziative in itinere:

--

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Obiettivi della pianificazione:

limitata integrazione, a fini di garanzia della continuità di uso delle risorse agricole, anche in termini di part-time, quale elemento indispensabile per la permanenza dei valori presenti. (presidio agricolo).

Costituzione di una limitata, ma significativa nuova offerta di residenzialità stabile, in ambiente agricolo, con funzioni di presidio umano del territorio.

Controllo delle trasformazioni al fine di evitare attenuazione delle componenti positive del paesaggio.

funzione caratterizzante:

abitativa in ambiente rurale, con prevalente funzione di presidio.

disposizioni specifiche

Porzioni dell'ambito della presente scheda sono interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico e di superfici sottoposte a vincolo di tutela nei confronti di fenomeni di esondazione del Torrente Scrivia, individuati dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. del 24/05/01, G.U. n° 183 del 08/08/01.

Entro tali perimetrazioni, agli interventi consentiti dalle Norme del P.U.C. debbono applicarsi le limitazioni e i vincoli del P.A.I. di cui agli articoli seguenti del "TITOLO I delle Norme di Conformità e di Congruenza – Disposizioni a carattere generale":

Fqn – PA3 art. 1.19.3.2 comma a

Ee – PA3 art. 1.19.4

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

parametri :

I.F. = 0,03 mc/mq per abitazioni

altezza massima m. 7 (due piani fuori terra)

distanza minima dalle strade m. 5

distanza dai confini m. 5

distanza tra le costruzioni m. 20

Soglie di edificazione globali negli ambiti di presidio ambientale

Al fine contenere la nuova edificazione abitativa nei territori già insediati ma esterni, e compresi negli ambiti di presidio ambientale, in termini sostenibili dal punto di vista paesistico-ambientale e in assenza di nuove esigenze di rafforzamento del sistema infrastrutturale, indipendentemente dalle maggiori facoltà che sarebbero concesse dall'applicazione dell'indice fondiario stabilito, la soglia massima di edificazione per la nuova autonoma volumetria per l'ambito PA 3 viene determinata in mc 2.800 (duemilaottocento)

PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:

(computabili negli standard D.M. 2/4/68 n°1444)

a livello di ambito:

<u>esistenti confermati:</u>	3.095 Mq
<u>previsione:</u> parcheggi	3.670 Mq
<u>Totale generale:</u>	6.765 Mq

DEFINIZIONE DEL CARICO URBANISTICO

Valutate le prestazioni ed i caratteri urbanistici edilizi, il peso insediativo attuale, viene definito in via preliminare il limite massimo del carico insediativo ammesso dal P.U.C. in termini di 35 vani aggiuntivi ai circa 240 presenti per un totale complessivo di 275

QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO

sistema residenziale	incremento stimato = 30 vani
sistema att. economiche	nessun incremento significativo

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

controllo viabilità esistente

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

L'indicazione Generale è rivolta, nei confronti di una risposta alle attuali esigenze dell'ambito, volta alla conservazione e al presidio dei connotati morfologici e vegetazionali e del riassetto idrogeologico.

Ammette limitati incrementi dell'edificazione esclusivamente ove essa correttamente si inserisce nel sistema sparso presente e adotti un linguaggio architettonico coerente con la tradizione locale rurale.

Sulle modificazioni delle strutture edificate esistenti, gli indirizzi sono rivolti a garantire la permanenza e, ove possibile, la riqualificazione delle singole componenti edificate e di linguaggio architettonico

Contemporaneamente si ritiene indispensabile salvaguardare, il mantenimento di particolari annessi all'attività agricola: cascinali, lavatoi/abbeveratoi e fienili.

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

Tipo CR

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

Ammessi anche se comportanti limitati incrementi volumetrici in termini coerenti con il linguaggio proprio dell'edificio oggetto di intervento e sempre con la salvaguardia di soecifici caratteri rurali.

Disciplina sulle aree Scoperte

La permanenza di condizioni rurali costituisce obiettivo della D.P. .

Di conseguenza tutti gli interventi ammessi sulle superfici scoperte, sia pertinenti all'edificio che esterni ad esso dovranno essere condotti con l'impiego di tipologie costruttive e con impiego di materiali strettamente legati alle tradizioni costruttive di tipo agricolo.

In via di indirizzo è da ammettersi la formazione di volumi interrati da realizzarsi nell'assoluto rispetto della vegetazione di pregio esistente e prevedenti un'adeguata ricomposizione formale dei siti interessati.

Gli interventi incidenti sulla morfologia attuale comprendenti sbancamenti, reinterri ecc. dovranno condurre ad una organica ricomposizione dei siti con obbligo di rivestimento dei contenimenti realizzati in pietrame locale secondo il modello tradizionale.

Maggior libertà compositiva è ammessa esclusivamente per la formazione di piccole strutture non producenti volume urbanistico e costituenti arredo dei giardini privati.

Gli interventi sulla Viabilità sia per quanto riguarda le Pavimentazioni che gli elementi arredo dovranno essere realizzati in conformità alla tradizione dell'ambito e con l'impiego di materiali ad esso congruenti nel rispetto delle tipologie locali tradizionali.

Art. 2.3.4. Ambiti non insediabili (TNI)

corrispondono alla seguente ripartizione rispetto alla Unità territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E 3 TNI.3 (Monte Fuea)

Art. 2.3.4.0. Elementi per il controllo di conformità**Art. 2.3.4.1. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

Protezione Ambientale,	comprendente le attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile.
Agricole montane,	comprendenti la previsione di utilizzo di strutture per il ricovero degli attrezzi di lavoro boschivo, stallaggio, fienili, malghe, con esclusione della residenza se non nei casi di conferma di abitazioni in uso, o strettamente connesse all'esercizio dell'attività agricola diretta.
Fruizione Scientifica,	comprendente attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.
Fruizione Escursionistica,	comprendente il sistema di accessibilità minore, la presenza di piccoli presidi di supporto, anche con carattere di pubblico esercizio o rifugio laddove utilizzino volumetrie già esistenti.
Tecnologica,	comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, quali impianti per la captazione e deposito della risorsa idrica, strutture per la telecomunicazione e il trasporto di energia.
Infrastrutturale,	limitatamente alla conservazione ed all'adeguamento della rete stradale presente, alla formazione di contenute superfici di parcheggio di superficie, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.

Art. 2.3.4.2. Indice di fabbricabilità

Fatto salvo quanto specificato dettagliatamente per singole funzioni l'ambito è sprovvisto di indice di fabbricabilità generale.

Art. 2.3.4.3. Nuova Edificazione

La nuova edificazione è ammessa, con i caratteri rurali ed a condizione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali previste per l'ambito con dei seguenti parametri dimensionali:

Protezione Ambientale, Agricole montane,	nei limiti disposti da specifici progetti di evidenza pubblica con osservanza di una densità fondiaria massima pari a 0,004 mq/mq di superficie da asservirsi, ricompresa interamente entro lo stesso ambito.
Fruizione Scientifica,	nei limiti di un massimo di mq. 300 di SP per ciascuno dei quattro ambiti TNI, senza necessità di asservimento di aree.
Fruizione Escursionistica,	nei limiti di un massimo di mq. 400 di S.P. nella TNI.1 e di mq. 150 in ciascuna degli altri tre ambiti con necessità di

norme di conformità

Modif. a seguito adeguamento disposizioni P.A.I.

37

Tecnologica, asservimento di aree nella misura di un indice fondiario pari a 0,02 mq/mq. da reperirsi nello stesso ambito. nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

Art. 2.3.4.3.1. Parametri della nuova edificazione

Altezza massima degli edifici (Hmax): m. 4,00
Distanza minima dai confini di proprietà (DF) : m. 5,00
Distanza minima dalle strade carrabili (DS): come da Codice della strada
Distanza minima con le costruzioni (DC) m. 20,00
La DC indicata potrà essere ridotta sino a m. 5 nei confronti di manufatti edificati di lavoro agricolo.

Art. 2.3.4.5. Interventi sulle volumetrie esistenti

All'interno dell'ambito, e fatte salve eventuali precisazioni puntuali disposte per ogni sub-ambito, sulle costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi che seguono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo a condizione che gli stessi non producano variazione delle destinazioni d'uso non compatibili con la tipologia dell'organismo architettonico, o modifiche significative della loro immagine esterna; in ogni caso la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio facenti parte di edifici già aventi tale destinazione come dominante è limitata a quelle superfici già funzionalmente pertinenti all'abitazione.
- ampliamento per una sola volta dei fabbricati abitativi in uso all'atto dell'adozione delle presenti Norme, per accertate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, in assenza di necessità di nuovi asservimenti, sino al 10% della S.P. esistente all'interno delle U.I. abitative, con un minimo comunque ammesso di mq. 10, nel rispetto dei seguenti parametri:
- Incremento massimo della SP rispetto all'esistente mq. 15.
- Distanze dai confini e nei confronti delle altre costruzioni non inferiori a quelle preesistenti e comunque con l'osservanza dei disposti in materia del C.C.
- DS = non minore di quella preesistente o in alternativa m. 3
- Oltre all'ampliamento di cui al punto precedente, ed in assenza di asservimento, è sempre ammessa per gli stessi edifici l'innalzamento della quota delle coperture sino ad un massimo di m. 0,50 al fine di migliorare l'altezza interna dei vani già destinati ad abitazione ma aventi altezza inferiore a quella di norma.
- Gli edifici a dominante funzione di lavoro possono essere oggetto di interventi di ampliamento atti a migliorarne l'efficienza nella percentuale massima del 10% da riferirsi alla S.P. esistente, con un massimo non valicabile di mq. 15

Tutti gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.

Non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture, salvo il caso di interventi su edifici non aventi carattere tradizionale e che attraverso tali interventi sono ricondotte a tali caratteri.

Art. 2.3.4.6. Recupero delle volumetrie semidirute

Gli edifici in stato di parziale rovina (inabitabili o inagibili) possono essere oggetto di interventi di recupero strutturale all'interno di un unico intervento edilizio, a parità di volume, con attribuzione

di destinazione funzionale prevista per l'ambito con esclusione della residenza alle seguenti condizioni:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di m. 2,20;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di mq. 45;
- consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 60% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

Il nuovo fabbricato dovrà avere sedime coincidente per almeno i $\frac{3}{4}$ di superficie con quello rimosso, non ridurre le distanze preesistenti dai confini e dalle altre costruzioni, osservare comunque tutte le disposizioni in materia di distanze del Codice Civile, avere una altezza massima non superiore di oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente. L'intervento richiede asservimento di superfici libere come al precedente punto 5.1

Art. 2.3.4.7. Recupero di manufatti incongrui

I manufatti incongrui legittimi o legittimati presenti nell'ambito possono essere oggetto di interventi di recupero strutturale e riqualificazione conservando la stessa destinazione d'uso, anche attraverso ricostruzione in sito del volume esistente, con l'omologazione ai caratteri tipologico-compositivi propri della tradizione costruttiva locale con analoga funzione d'uso e presenti nell'intorno.

Art. 2.3.4.8. Volumi interrati

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente per piccole entità di superficie non superiore a mq. 6 per funzioni di pertinenza nei confronti delle destinazioni d'uso ammesse

La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,20 rispetto a quella preesistente, salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici, cabine elettriche e simili).

Art. 2.3.4.9. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale non dovranno produrre alterazioni percepibili sul piano del paesaggio.

Nella formazione di eventuali nuovi contenimenti dovranno essere privilegiate soluzioni riferibili alla ingegneria naturalistica, con particolare riferimento alla stabilità dei versanti ed alla salvaguardia del sistema idrologico minore di superficie e di sottosuolo.

Gli interventi di coltivazione del bosco dovranno essere condotti in accordo con il C.F.S. e gli organi tecnici della Comunità Montana.

Nell'ambito dei territori facenti parte del sistema protetto del M. Antola non sono ammessi interventi comportanti sterri o riporti di spessore superiore a m. 1,50, pavimentazioni artificiali di superfici scoperte, modifiche dei percorsi della viabilità pedonale esistente, realizzazione di superfici attrezzate e di strutture per la sosta e la ricreazione delle persone, la ricettività escursionistica ed i pubblici esercizi, se non previa esplicita intesa con l'organo di gestione dell'area protetta.

Art. 2.3.4.10. Interventi sulla viabilità

Non è consentita la formazione di nuovi tracciati stradali carrabili, anche conseguiti mediante adattamento di viabilità pedonale preesistente.

Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di adeguamento dei tracciati stradali esistenti operando in ogni caso per la ricostituzione morfologica e il reimpianto di essenze coerenti con la preesistenza ed i caratteri fitologici del sito.

Art. 2.3.4.11. Interventi per la formazione di aziende agricole

In presenza di istanza per l'ampliamento o la nuova formazione di azienda agricola aventi disponibilità di superficie non inferiore a 1,5 ha. è ammessa la formazione di manufatti fuori terra destinati ad ospitare funzioni di supporto alla attività agricola e tipologicamente caratterizzati in tale senso, nella misura di una SP massima pari a 0,003 mq/mq (tremillesimipermetroquadrato) di superficie asservita. Tale rapporto potrà essere incrementato sino a 0,010 mq/mq (dieci millesimi per metro quadrato) sulla base delle esigenze dimostrate da apposito Piano Agricolo di Sviluppo Aziendale approvato dalla Comunità Montana. Una quota massima pari al 50% della SP realizzabile e con un limite non valicabile di mq. 90 potrà essere destinata alla abitazione del conduttore dell'azienda. I parametri edilizi da osservare sono quelli previsti per la nuova edificazione nell'ambito con la possibilità di elevare l'altezza massima sino a m. 6. E' ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, a condizione che gli stessi siano compresi all'interno dello stesso ambito PA o TNI e che il lotto in cui viene prevista l'edificazione abbia una superficie non inferiore al 30% dell'intera superficie asservita.

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°3 QUADRANTE SUD-OVEST
--

AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE	TNI - 3
DENOMINAZIONE MONTE FUEA	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 201

caratteristiche:

Fisico - Morfologiche

Ambito comprendente la porzione più elevata della valle del rio Fuea, referente di destra dello Scrivia, a valle della linea di crinale (confine comunale) tra il M. Capagna (634 m.) e il M. Vittoria (748 m.) di cui occupa porzione ruotata di parte della valletta del rio minore della Fuea, sino alla località Santuario della Vittoria. Dotato di esposizione che ruota in senso orario da Nord a Est, presenta in genere acclività media, meno accentuata in corrispondenza delle aree di crinale dei Fontanini, e più consistente. Dominante risulta la componente boscata, con presenza, nelle porzioni in quota dei Fontanini di consistenti areali a parto-pascolo.

Geologiche

presenza di zone così definite : **A1** (assenza di problematiche)

A2 (assenza di problematiche con modesti condizionamenti)

B1 (problematiche geologico tecniche di limitata entità)

B3 (problematiche geologico tecniche anche considerevoli)

B4 (condizionamenti per presenza di problematiche geologico tecniche di notevole entità)

L'ambito comprende aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico, individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. del 24/05/01, G.U. n° 183 del 08/08/0, ai sensi della Legge 183/89, così classificate:

Fqn (Frana Quiescente non Verificata) di cui agli art. 1.19.3.2 comma a

Fav (Frana Attiva Verificata) di cui agli art. 1.19.3.4

Fan (Frana Attiva non Verificata) di cui agli art. 1.19.3.3

Insediative

L'ambito risulta totalmente privo di componenti significative di insediamenti

connotati caratterizzanti:

Paesistico - Ambientali

Nel quadro panoramico complessivo del versante di sinistra della Valle Scrivia, l'ambito costituisce il coronamento, a quota più elevata, del sistema insediato agricolo mediano, secondo un modello tipico che corrisponde alla storia insediativa dei siti.

funzioni attuali e utilizzo:

sostanzialmente limitato a sporadiche presenza di funzioni agricole marginali

Dotazioni esistenti per servizi e infrastrutture: (computabili standard D.M. 2/4/68 n°1444)

In relazione alle attuali condizioni della zona non si rilevano presenze attribuibili a standard urbanistici

Totale servizi

-- Mq.

Problematiche più significative:

funzionali :

sostanzialmente assenti

ambientali :

Singole situazioni di degrado del manto vegetale che si estendono alle ex aree pascolive

VINCOLI**corsi d'acqua: L.R. 9/93 altri:**

rio Fuea
rio della Fuea
rio dei Fontanini
rii minori

paesistico-ambientali (L. 1497/39 e D.M. a seguito L. 431/85)

no
aree boscate

tutela monumenti (L. 1089/39), o ME del P.T.C.P. :

no

vincolo idrogeologico

si

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI**PTCP:****assetto insediativo:**

ANI-MA

assetto geomorfologico:

MA
MO-A
MO-B

assetto vegetazionale:

BAM-CO
PRT-TRZ-BA

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

E (agricolo boschiva)

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO**previsioni attuate:**

nessuna

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

obiettivi della pianificazione:

conservazione dello stato di fatto con riduzione dei fattori di rischio del degrado vegetazionale.

funzione caratterizzante:

componente integra del quadro ambientale

disposizioni specifiche

Porzioni dell'ambito della presente scheda sono interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico, individuati dal Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. del 24/05/01, G.U. n° 183 de l 08/08/01.

Entro tali perimetrazioni, agli interventi consentiti dalle Norme del P.U.C. debbono applicarsi le limitazioni e i vincoli del P.A.I. di cui agli articoli seguenti del "TITOLO I delle Norme di Conformità e di Congruenza – Disposizioni a carattere generale":

Fqn – TNI3 art. 1.19.3.2 comma a

Fan – TNI3 art. 1.19.3.3

Fav – TNI3 art. 1.19.3.4

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:

(computabili negli standard D.M. 2/4/68 n°1444)

a livello di ambito:

<u>esistenti confermati:</u>	-- Mq
<u>previsione:</u>	-- Mq
<u>Totale generale:</u>	
	-- Mq

DEFINIZIONE DEL CARICO URBANISTICO

Valutate le condizioni attuali e di prospettiva dell'ambito si considerano ai soli fini della domanda di servizi un numero convenzionali di utenti connessi agli usi agricoli e escursionistici

QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO

sistema residenziale	nessuno
sistema att. economiche	100 convenzionale

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

L'indirizzo Generale di Disciplina prevede interventi sul patrimonio ambientale che non modifichino in termini percettibili l'aspetto complessivo.

Pur in un quadro di assoluta tutela degli assetti in atto, interventi di modesta incidenza potranno essere svolti, previo adeguato controllo di compatibilità paesistica e di "analogia con la tradizione" delle modalità costruttive, al fine del consolidamento del sistema di accessibilità finalizzato alla fruizione turistica di tipo leggero verso il Castello e per la valorizzazione l'attrezzaggio di itinerari naturalistici che recuperino gli antichi tracciati propri della tradizione storica locale.

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

Non è ammessa nuova edificazione abitativa.

Gli edifici di appoggio per la fruizione escursionistica e scientifica, dovranno uniformarsi a caratteri compositivi di estrema semplicità e rusticità, mutuando modelli e materiali d'impiego dai manufatti di lavoro montano forestale.

La collocazione dei volumi dovrà essere dimostrata da apposito studio di insieme a carattere paesistico-ambientale.

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

Il recupero degli eventuali fabbricati rurali esistenti, dovrà intervenire ferme restando le caratteristiche tipologiche proprie di ciascun edificio, o con l'omologazione ai caratteri tradizionali (materiali e forme delle coperture, paramenti esterni, serramenti, arredi esterni) di eventuali manufatti, oggi aventi caratteri incongrui.

Disciplina sulle aree Scoperte

Né appare in via di indirizzo da ammettersi la formazione di autorimesse interrato.

Per quanto riguarda la sistemazione di aree scoperte, le aree destinate alla creazione delle strutture di appoggio alle attività turistico-escursionistiche, dovranno essere composte in assenza di significative nuove pavimentazioni continue, utilizzando per la sistemazione degli arredi esterni (recinzioni, panche, focolari ecc.) i materiali e le modalità compositive mutate dai caratteri tipologici e costruttivi tipici della tradizione rurale locale.