

TITOLO II.....	3
NORME DI CONFORMITA' .....	3
CAPO 1° .....	3
Disposizioni applicabili negli ambiti di conservazione o riqualificazione compresi nella.....	3
U.T.E. n° 1 .....	3
Premessa           3	
Art. 2.1.1.1. <b>AMBITI INSEDIATI DA CONSERVARSISI ( C )</b> .....	4
Art. 2.1.1.0.    Elementi per il controllo di conformità .....	4
Art. 2.1.1.1.    Destinazioni d'uso .....	4
Art. 2.1.1.2.    Indice di fabbricabilità.....	4
Art. 2.1.1.3.    Nuova Edificazione .....	4
Art. 2.1.1.4.    Interventi di interesse generale .....	4
Art. 2.1.1.5.    Interventi sulle volumetrie esistenti .....	5
Art. 2.1.1.6.    Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa .....	6
Art. 2.1.1.7.    Recupero di manufatti incongrui.....	6
Art. 2.1.1.8.    Volumi interrati , box auto.....	6
Art. 2.1.1.9.    Manufatti di servizio .....	7
Art. 2.1.1.10.  Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione .....	7
Art. 2.1.1.11.  Ricomposizione edilizia.....	7
<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE</b> .....	8
C 1 .....	8
STATO ATTUALE .....	9
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....	12
<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE</b> .....	14
C 2 .....	14
STATO ATTUALE .....	15
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....	17
<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE</b> .....	19
C 3 .....	19
STATO ATTUALE .....	20
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....	22
<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE</b> .....	24
C 4 .....	24
STATO ATTUALE .....	25
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....	27
Art. 2.1.2. <b>AMBITI INSEDIATI DA RIQUALIFICARSI E POTENZIARSI ( R )</b> .....	29
Art. 2.1.2.0.    Elementi per il controllo di conformità .....	29
Art. 2.1.2.1.    Destinazioni d'uso .....	29
Art. 2.1.2.2.    Indice di fabbricabilità.....	29
Art. 2.1.2.3.    Nuova Edificazione .....	29
Art. 2.1.2.3.1. Parametri della nuova edificazione .....	29
Art. 2.1.2.4.    Interventi di interesse generale .....	30
Art. 2.1.2.5.    Interventi sulle volumetrie esistenti .....	30
Art. 2.1.2.6.    Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa .....	31
Art. 2.1.2.7.    Recupero di manufatti incongrui.....	31
Art. 2.1.2.8.    Volumi interrati , box auto.....	31
Art. 2.1.2.9.    Completamento volumi incompiuti .....	32
Art. 2.1.2.10.  Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione .....	32
Art. 2.1.2.11.  Manufatti di servizio .....	32
Art. 2.1.2.12.  Ricomposizione edilizia.....	33
<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</b> .....	34
R 1 .....	34
STATO ATTUALE .....	35
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....	37
<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE</b> .....	40
R 2 .....	40
STATO ATTUALE .....	41
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....	44
<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</b> .....	47
R 3 .....	47
STATO ATTUALE .....	48
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....	51
<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</b> .....	54

R 4 .....	54
STATO ATTUALE .....	55
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE .....	57
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE .....	60
R 5 .....	60
STATO ATTUALE .....	61
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE .....	63
Art. 2.1.3.    AMBITO DI PRESIDIO AMBIENTALE ( PA ) .....	66
Art. 2.1.3.0.  Elementi per il controllo di conformità .....	66
Art. 2.1.3.1.  Destinazioni d'uso .....	66
Art. 2.1.3.2.  Indice di fabbricabilità .....	66
Art. 2.1.3.2.1.  Regolamentazione degli asservimenti .....	66
Art. 2.1.3.3.  Nuova Edificazione di tipo privato .....	67
Art. 2.1.3.3.1.  Parametri della nuova edificazione .....	67
Art. 2.1.3.3.2.  Intervento edificatorio su sedime di costruzione anticamente esistente o di cui esiste documentazione certa .....	67
Art. 2.1.3.4.  Interventi di interesse generale .....	67
Art. 2.1.3.5.  Interventi sulle volumetrie esistenti .....	67
Art. 2.1.3.5.1.  Mutamento della destinazione d'uso connesso a ristrutturazioni edilizie .....	68
Art. 2.1.3.5.2.  Idoneità tipologica alla destinazione d'uso abitativa .....	68
Art. 2.1.3.6.  Interventi di sostituzione edilizia .....	69
Art. 2.1.3.7.  Recupero di manufatti incongrui .....	69
Art. 2.1.3.8.  Volumi interrati , box auto .....	69
Art. 2.1.3.9.  Edificazione per le attività agricole .....	70
Art. 2.1.3.10.  Manufatti di servizio .....	70
Art. 2.1.3.11.  Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione .....	70
Art. 2.1.3.12.  Interventi sulla viabilità .....	70
Art. 2.1.3.13.  Disposizioni in materia di presidio ambientale .....	71
AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE .....	72
PA 1 .....	72
STATO ATTUALE .....	73
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE .....	76
Art. 2.1.4.    AMBITI NON INSEDIABILI (TNI) .....	79
Art. 2.1.4.0.  Elementi per il controllo di conformità .....	79
Art. 2.1.4.1.  Destinazioni d'uso .....	79
Art. 2.1.4.2.  Indice di fabbricabilità .....	79
Art. 2.1.4.3.  Nuova Edificazione .....	79
Art. 2.1.4.3.1.  Parametri della nuova edificazione .....	79
Art. 2.1.4.5.  Interventi sulle volumetrie esistenti .....	80
Art. 2.1.4.6.  Recupero delle volumetrie semidirute .....	80
Art. 2.1.4.7.  Recupero di manufatti incongrui .....	81
Art. 2.1.4.8.  Volumi interrati .....	81
Art. 2.1.4.9.  Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione .....	81
Art. 2.1.4.10.  Interventi sulla viabilità .....	81
Art. 2.1.4.11.  Disposizioni particolari per singoli siti .....	81
Art. 2.1.4.11.1.  Disposizioni particolari per l'area segnalata con ME (Refundou) .....	81
Art. 2.1.4.12.  Interventi per la formazione di aziende agricole .....	82
AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE .....	83
TNI - 1 .....	83
STATO ATTUALE .....	84
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE .....	86
Art. 2.1.5    AMBITO COSTITUITO DA MANUFATTO EMERGENTE (ME) .....	88

**TITOLO II**  
**NORME DI CONFORMITA'**

**CAPO 1°**

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

**U.T.E. n°1**

**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**  
**ambito ME**

### Art. 2.1.1. 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 la Unità Territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

#### U.T.E 1.

**C1 (Centro Storico del Capoluogo), C.2. (Castello Rosso), C3 (Aschera), C.4. (Camiasca)**

### Art. 2.1.1.0. Elementi per il controllo di conformità

#### Art. 2.1.1.1. 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. 2.1.1.2. Indice di fabbricabilità

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

#### Art. 2.1.1.3. Nuova Edificazione

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

#### Art. 2.1.1.4. 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. 2.1.1.5. 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. 2.1.1.6. 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. 2.1.1.7. 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. 2.1.1.8. 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. 2.1.1.9. 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. 2.1.1.10. 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. 2.1.1.11. 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

<b>UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°1 QUADRANTE NORD-EST</b>
---

<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE</b>	<b>C 1</b>
DENOMINAZIONE: <b>CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO</b>	

(STRALCIO TAVOLA)



## STATO ATTUALE

**superficie ambito:** ha. 12

**caratteristiche:**

### Fisico - Morfologiche

Ambito di mezza costa, corrispondente al nucleo di insediamento principale originario, disposto in declivio ad occupare porzione mediana del versante di destra della valle del rio Camiasca, con uniforme esposizione verso sud.

Si estende a comprendere il sistema edificato lineare che dalla Piazza principale, sede dei principali riferimenti storico costruiti (la Chiesa, il Palazzo Fieschi), si è consolidato in termini pressochè continui lungo la percorrenza in direzione W-E, con un asse minore verso N-E, e il relativo tessuto di immediata frangia, sviluppato nel settore di S-E.

### Geologiche

presenza di zone così definite: **A1** (assenza di problematiche)  
**B2** (problematiche geologico tecniche di media 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:

**Fs** ( Frana Stabilizzata) di cui agli art. 1.19.3.1

**Fqv** ( Frana Quiescente Verificata) di cui agli art. 1.19.3.2 comma a-b

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

### Insediative

Costituisce la sede dell'insediamento storico principale, che trovava il suo fulcro nella attuale piazza fronteggiata dalla Chiesa e dai Palazzi nobiliari, posta all'incrocio tra la antica percorrenza di risalita dal fondovalle dello Scrivia verso il M. Brughea (asse SW/NE) e quella a livello in direzione W-E, che collegava i diversi nuclei insediati del versante di destra della Valle Scrivia.

Su di un'impianto così definito, e che trovava in corrispondenza favorevoli condizioni di esposizione e di clinometria, l'insediamento si è sviluppato linearmente, in termini tuttora riconoscibili, che riservavano alle funzioni "importanti" (il Palazzo Fiesco, l'antico Convento di S. Agostino) le ampie porzioni libere comprese tra la Piazza ed il Castello (posto su di un poggio dominante da Nord), mentre che le abitazioni civili si disponevano in prevalenza lungo le percorrenze, che perimetravano le sottostanti piane agricole, con frange più consistenti a valle della Chiesa.

Questa elementare lettura, oggi è resa più difficile dalle trasformazioni intervenute, che prevalentemente hanno interessato le porzioni verso Ovest (classificate in altro sub-ambito dal presente studio), e modificato la gerarchia delle percorrenze, riducendo di molto il ruolo della direttrice in direzione N-E.

E' da segnalare altresì come l'ampia pertinenza esterna del Palazzo Fiesco e l'intero ambito dell'antico Convento, abbiano subito profonde trasformazioni, anche in senso edificatorio, che ne hanno fortemente ridotto e variato la funzione nella lettura del quadro compositivo dell'insediamento.

Una sommaria disamina delle tipologie presenti, deve tenere conto delle modificazioni intervenute, che se hanno salvaguardato i caratteri generali di impianto, ha sostanzialmente mutato i caratteri compositivi delle singole componenti edificate, che soprattutto lungo gli assi principali esterni alla Piazza, hanno via via mutuato i modelli "urbani moderni", che, con forzature evidenti, hanno caratterizzato l'espansione più recente.

Oltre agli edifici storici di rilievo, che sono fortunatamente stati sottratti alla possibilità di trasformazioni (con la eccezione del Convento di S. Agostino, rovinato in epoche antecedenti ed oggi perduto nella sua immagine), restano peraltro significativi elementi tipologici di riferimento delle categorie costruttive civili più antiche, in particolare nel lato nord-ovest della Piazza, ed in diversi elementi edificati di "seconda schiera".

**connotati caratterizzanti:**

### Paesistico - Ambientali

La sintetica descrizione dei caratteri insediativi svolta, trova corrispondenza nella valutazione dei connotati d'ambiente che caratterizzano il sub-ambito.

Sul piano dell'immagine generale, appaiono evidenti nella lettura panoramica le forzature dimensionali e stilistiche costituite da episodi di edificazione recente, immediatamente a monte della Piazza, che rendono

ormai privilegiabili, dal punto di vista dell'apprezzamento positivo, le sole visuali dal basso nella valle del Camiasca.

Sul piano più di dettaglio, debbono essere considerate più positivamente le funzioni nella costruzione dell'immagine dell'ambito, rappresentate dalle fronti edificate sulla Piazza (lati sud e est), tuttora ben conservate, l'evidente funzione di snodo (anche altimetrico) della sistemazione della Piazza stessa, la salvaguardata presenza di una quota rilevante dell'antica pertinenza a giardino del Palazzo, ed infine la minuta categoria delle componenti costruttive documentarie delle tipologie tradizionali, presenti in diversi episodi edificati,

### funzioni attuali e utilizzo:

è dominante la funzione residenziale, con connettivo urbano, e funzioni istituzionali e di servizio di livello comunale.

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

Parcheggi Pubblici	1.870 Mq.
Verde pubblico Attrezzato	930 Mq.
Interesse Comune (servizi culturali e ricreativi parrocchiali)	2.495 Mq.
<hr/>	
Totale servizi	<b>5.295 Mq.</b>

### Problematiche più significative:

#### funzionali :

Si rileva la carenza di aree di parcheggio, peraltro non ulteriormente implementabili all'interno del sub-ambito, che induce compromissioni nell'uso collettivo della piazza.

Assenza di una specializzazione del sistema viario minore, che favorisca elementi di pedonalità pubblica, e individui corretti sistemi di accessibilità veicolare.

Intasamento dei tessuti di seconda linea, conseguiti spesso per funzioni non primarie.

#### ambientali :

Rischi di ulteriori compromissioni di valori compositivo-costruttivi tradizionali, in occasione di interventi di rifunionalizzazione di edifici esistenti o di interventi sul reticolo viario minore e sull'arredo esterno, pubblico e privato.

Necessità di salvaguardia degli apprezzamenti panoramici dal basso, con conseguente conservazione inedita degli spazi liberi a valle nel settore di sud-est.

## VINCOLI

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

no

### 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. :

si (Chiesa, Palazzo Fieschi V1)

### vincolo idrogeologico

no

## STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

### PTCP:

#### assetto insediativo:

NI-CO

#### assetto geomorfologico:

MA

#### assetto vegetazionale:

COL-ISS

## PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

Antico Nucleo Urbano – zona A

## STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

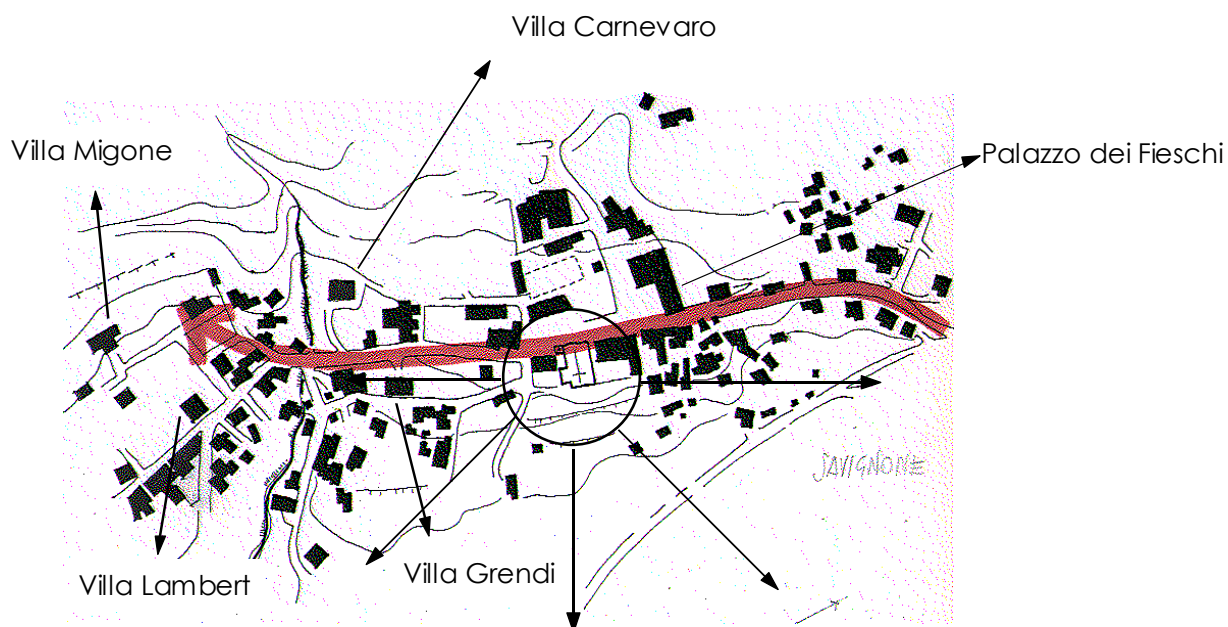
### previsioni attuate:

non significative – Mancata formazione del previsto P.P.  
intervento di rifunzionalizzazione dell'Albergo Fieschi nell'omonimo Palazzo

### iniziative in itinere:

potenziamento e riqualificazione degli edifici e degli spazi scoperti (opere parrocchiali) a ovest della Piazza, con sistemazione di strutture di pubblico interesse (casa di riposo) e aperti alla fruizione collettiva (sala spettacolo e convegni, attività ricreative, sala polifunzionale) di rilevanza comunale.

Al riguardo si rileva la positività dell'iniziativa, nel quadro della qualificazione del sistema dei servizi del Capoluogo, da controllarsi sul piano formale-compositivo in ragione dell'appartenenza dei siti interessati al sistema pregiato dell'intorno della Piazza.



## Savignone

**INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE**

**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

**Obiettivi della pianificazione:**

Conservazione dei caratteri presenti, con particolare riferimento alla salvaguardia delle componenti edificate di pregio, al controllo sulle sistemazioni del reticolo viario minore, ed alle sistemazioni degli arredi esterni pubblici e privati.

Conservazione senza incrementi del carico urbanistico presente, sia derivante dal sistema abitativo, che dalle attività economiche in atto (piccola distribuzione).

Conferma della funzione turistico-ricettiva nella forma di "albergo tradizionale" dell'attuale esercizio localizzato nel Palazzo Fiesco.

**funzione caratterizzante:**

Residenziale con caratteri urbani

**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":**

**Fs – C1 art. 1.19.3.1**

**Fqv – C1 art. 1.19.3.2 comma a-b**

**Fav – C1 art. 1.19.3.4**

Sono consentiti a mezzo di concessione convenziata, inquadrata all'interno di un progetto generale avente i caratteri della lottizzazione e come tale munito del prescritto atto convenzionale, interventi aventi il carattere della ristrutturazione urbanistica alla condizione che gli stessi siano motivati da un prevalente interesse pubblico con la formazione in corrispondenza di superfici di standard urbanistico in misura doppia rispetto ai minimi disposti dal D.M. 2.4.68.

**PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:**

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

**a livello di ambito:**

<u>esistenti confermati:</u>	5.295 Mq
<u>previsione:</u>	-- Mq
<u>Totale generale:</u>	<b>5.295 Mq</b>

**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

**PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:**

Nessuna modifica significativa se non relativamente alla gerarchizzazione della viabilità minore di penetrazione, ed alla localizzazione di servizi aggiuntivi.

## RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

E' presente in tale Unità uno stato di equilibrio che non consente sostanziali modifiche, sono pertanto ammissibili, nell'Indicazione Generale della Disciplina, interventi minori a carattere manutentivo compatibili con le caratteristiche delle tipologie edilizie sulle quali si interviene.

Sotto il profilo dei valori da tutelare occorre sottolineare come nell'ambito descritto prevalgano i caratteri storico edilizi con episodi, che costituiscono valore segnico, da salvaguardare: Palazzo dei Fieschi, la Chiesa, ecc.

La condizione al contorno tende ad evidenziare una situazione di progressiva compromissione dell'immagine generale nell'intorno della Piazza, a seguito della introduzione, anche in termini massicci, di elementi di nuova edificazione "urbana", intervenuta nei precedenti anni, che si presentano anomali sia sul piano dimensionale che tipologico.

L'evoluzione del nucleo va indirizzata nei confronti di una sostanziale immutabilità nelle strutture, nelle singole componenti edificate con l'adozione di opportuni indirizzi volti a controllare le coerenze dei linguaggi degli interventi minori ammessi.

### **Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni**

Non sono ammesse nuove costruzioni abitative.

### **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.

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

Nel caso di interventi sui fronti interessanti significative porzioni di prospetto l'intervento dovrà prevedere la conservazione e ove necessario la ricomposizione del sistema delle aperture, dei motivi di prospetto in assonanza con le indicazioni tipologiche e con l'impiego di serramenti, materiali e di finiture caratteristici della tradizione locale.

Ove un edificio presenti una specifica caratterizzazione delle fronti ( presenza di fasce o motivi decorativi, elementi identificativi ecc..) le stesse dovranno essere adeguatamente conservate.

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**

Le condizioni attuali dell'ambito induce la opportunità di regole compositive tali da consentire unicamente la formazione di piccoli volumi di servizio, alla condizione che gli stessi possiedano i caratteri tipologici tradizionalmente consueti, per la funzione di supporto delle attività agricole nei termini suggeriti 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.

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.

<b>UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°1 QUADRANTE NORD-EST</b>
---

<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE</b>	<b>C 2</b>
DENOMINAZIONE: <b>CASTELLO ROSSO</b>	

(STRALCIO TAVOLA)



**ambientali :**

puntuali 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:**

no

**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**

no

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

ID-MA

**assetto geomorfologico:**

MO-B

**assetto vegetazionale:**

COL-ISS  
BAM-CO in minima parte

**PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE**

V1 verde di rispetto ambientale  
E agricola Boschiva

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

non significative

**iniziative in itinere:**

nessuna



**INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE**

**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

**Obiettivi della pianificazione:**

Conservazione con sostegno alla riqualificazione degli 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, anche con una non modesta presenza di uso stagionale.

**funzione caratterizzante:**

abitativa primaria e secondaria

**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":

Fs – C2 art. 1.19.3.1

**PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:**

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

**a livello di ambito:**

non si ritiene di prevedere specifiche localizzazioni

esistenti confermati:

250 Mq

previsione:

-- Mq

Totale generale:

250 Mq

**DEFINIZIONE DEL CARICO URBANISTICO**

Valutate le prestazioni ed i caratteri urbanistici edilizi, il peso insediativo attuale, visti gli standard esistenti ed in progetto viene definito in via preliminare il limite massimo del carico insediativo ammesso dal P.U.C.

**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**

L'unità è costituita dal piccolo nucleo compatto di origine agricola fortemente dipendente dal punto di vista funzionale dal capoluogo .

il tessuto edificato risulta prevalentemente compatto

Analogamente diversificato risulta il sistema delle pertinenze scoperte, trattato a seconda dei casi a orto familiare, parco/giardino privato, e pertinenze diverse.

L'attuale assetto "maturo" della composizione paesistica presente, va rafforzato nei suoi elementi di stabilità, attraverso la diffusione di un regime volto a contenere le modifiche ancora ammissibili sul patrimonio edificato in termini non sostanziali.

L'evoluzione del nucleo pertanto va indirizzata verso una sostanziale immodificabilità sia dell'immagine complessiva che delle singole componenti edificate con l'adozione di opportuni indirizzi volti a controllare le coerenze dei linguaggi degli interventi minori che sono ammessi.

### **Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni**

Non sono ammesse nuove costruzioni abitative.

### **Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente**

Ammessi entro entità limitatissime, definite nelle N. di C. e C., 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.

Nel caso di interventi sui fronti interessanti significative porzioni di prospetto l'intervento dovrà prevedere la conservazione e ove necessario la ricomposizione del sistema delle aperture, dei motivi di prospetto in assonanza con le indicazioni tipologiche e con l'impiego di serramenti, materiali e di finiture caratteristici della tradizione locale.

Ove un edificio presenti una specifica caratterizzazione delle fronti ( presenza di fasce o motivi decorativi, elementi identificativi ecc..) le stesse dovranno essere adeguatamente conservate.

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 architettonici presenti nell'edificio oggetto di intervento, 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 ceramiche smaltate.

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 carrabile che pedonale, che di sistemazione delle pavimentazioni e degli arredi esterni dovranno essere realizzati in conformità alla tradizione dell'ambito e con l'impiego di materiali ad esso congruenti nel rispetto delle tipologie locali tradizionali.

<b>UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°1 QUADRANTE NORD-EST</b>
---

<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE</b>	<b>C 3</b>
DENOMINAZIONE: <b>ASCHIERA</b>	

(STRALCIO TAVOLA)

<b>STATO ATTUALE</b>
----------------------

**superficie ambito:** ha. 6

**caratteristiche:**

**Fisico – Morfologiche**

**Aschiera (nucleo minore)**

picolo settore di crinale minore discendente, caratterizzato da consistente acclività

**Geologiche:**

Presenza di Zone così definite:

**A1** (assenza di problematiche)

**B2** (problematiche geologico tecniche di media 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

**Insediative**

**Aschiera (nucleo minore)**

netta disposizione del tessuto edificato in forma lineare lungo il tracciato longitudinale di controcrinale di impianto, che ha netta pendenza in direzione NO/SE.

Caratteristico impianto minore di matrice agricola, consente tuttora apprezzamenti significativi della tipologia rurale e delle modalità di costruzione tradizionale dei manufatti di lavoro.

Non sono presenti significativi episodi di recente edificazione.

**connotati caratterizzanti:**

**Paesistico - Ambientali**

Ambito ben connotato con un significativo valore di immagine, rappresentativa delle modalità insediative meno recenti, legate all'uso dominante delle risorse agricole.

**funzioni attuali e utilizzo:**

Risulta pressochè esclusiva la funzione residenziale, con una forte componente costituita dalle abitazioni stagionali.

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

non si rilevano significative dotazioni ascrivibili alle categorie disposte nel D.M.

Totale servizi

-- Mq.

**Problematiche più significative:**

**funzionali** :

modesto livello di accessibilità, costituendo terminale di viabilità minore.

assenza di superfici di parcheggio pubblico disponibile per esterni.

**ambientali** :

puntuali 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:**

no

**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**

no

## STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

**PTCP:**

**assetto insediativo:**

ID-MA

**assetto geomorfologico:**

MO-B

**assetto vegetazionale:**

COL-ISS

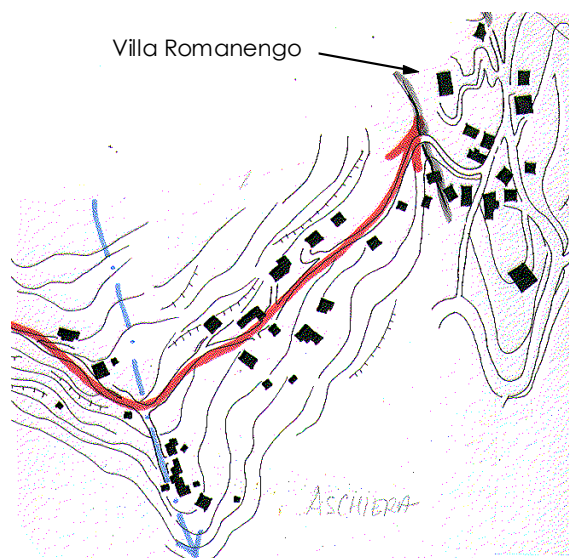
## PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

V1 verde di rispetto ambientale  
E agricola Boschiva

## STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

**previsioni attuate:**

non significative



**Aschiera**

## INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

#### Obiettivi della pianificazione:

Conservazione con sostegno alla riqualificazione degli 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, anche con una non modesta presenza di uso stagionale.

#### funzione caratterizzante:

abitativa primaria e secondaria

#### 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 – C3 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:

non si ritiene di prevedere specifiche localizzazioni

esistenti confermati:

0 Mq

---

Totale generale:

0 Mq

### DEFINIZIONE DEL CARICO URBANISTICO

Valutate le prestazioni ed i caratteri urbanistici edilizi, il peso insediativo attuale, visti gli standard esistenti ed in progetto viene definito in via preliminare il limite massimo del carico insediativo ammesso dal P.U.C.

### 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

L'attuale assetto "maturo" della composizione paesistica presente, va rafforzato nei suoi elementi di stabilità, attraverso l'attenta salvaguardia da trasformazioni sensibili delle singole componenti edificate con l'adozione di opportuni indirizzi volti a controllare le coerenze dei linguaggi degli interventi minori ammessi.

### **Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni**

Non sono ammesse nuove costruzioni abitative.

### **Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente**

Ammessi entro entità limitatissime, definite nelle N. di C. e C., 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.

Nel caso di interventi sui fronti interessanti significative porzioni di prospetto l'intervento dovrà prevedere la conservazione e ove necessario la ricomposizione del sistema delle aperture, dei motivi di prospetto in assonanza con le indicazioni tipologiche e con l'impiego di serramenti, materiali e di finiture caratteristici della tradizione locale.

Ove un edificio presenti una specifica caratterizzazione delle fronti ( presenza di fasce o motivi decorativi, elementi identificativi ecc..) le stesse dovranno essere adeguatamente conservate.

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 architettonici propri dell'edificio su cui si interviene, o in casi di edifici costruttivi incongrui, mutuando i linguaggi positivi prevalenti nel contesto, con divieto in genere di conversione da una ad altra categoria tipologica.

### **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.

Non appaiono da favorirsi introduzioni di recinzioni non costituite con materiali e modelli tradizionali.

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 carrabile che pedonale, che di sistemazione delle pavimentazioni e degli arredi esterni dovranno essere realizzati in conformità alla tradizione dell'ambito e con l'impiego di materiali ad esso congruenti nel rispetto delle tipologie locali tradizionali.

<b>UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°1 SETTORE NORD-EST</b>
---

<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE</b>	<b>C 4</b>
DENOMINAZIONE: CAMIASCA – VILLE DI PREGIO	

(STRALCIO TAVOLA)





**Problematiche più significative:****funzionali** :

non risultano problematiche specifiche in ragione del ruolo svolto dall'ambito e dalle sue prospettive, alla condizione di un non incremento del carico urbanistico presente.

**ambientali** :

a fronte di una composizione attualmente positiva, ma delicata e strettamente connessa alla modalità d'uso «di pregio» presente, sussistono rischi connessi ad eventuali evoluzioni che prevedano il sottoutilizzo delle risorse abitative con conseguente rapido peggioramento delle condizioni degli impianti vegetazionali delle ville, o in alternativa, comportino eccessive trasformazioni del patrimonio edificato per incrementarne l'offerta d'uso con conseguenti trasformazioni del suo aspetto.

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

Rio Camiasca

**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 in parte maggiore

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

ID-CO  
ID-MA in parte

**assetto geomorfologico:**

MO-B

**assetto vegetazionale:**

COL-ISS

**PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE**

C2 Lottizzazione in minima parte  
E Agricola Boschiva

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

non significative

**iniziative in itinere:**

nessuna

## INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

#### Obiettivi della pianificazione:

Conservazione degli attuali assetti di pregio, in assenza di incrementi significativi del carico urbanistico

#### funzione caratterizzante:

Residenziale primaria e «di villeggiatura» di pregio.

#### 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":**

**Fs – C4 art. 1.19.3.1**

**Fqv – C4 art. 1.19.3.2 comma a-b**

Non è ammessa la formazione di incrementi volumetrici fuori terra di qualsiasi tipo degli edifici a villa segnalati singolarmente come di pregio nella tav. 3 della Disciplina Paesistica.

#### PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:

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

#### a livello di sub-ambito:

nessuna previsione significativa

### 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

Nell'ambito la spiccata presenza di Ville di pregio circondate da Parco, assume valore spesso connotante, rendendo indispensabile l'introduzione di regimi normativi di tutela, che consentano la salvaguardia dei valori presenti (ville e antichi impianti rurali) esposti a rischio di compromissione, che nel caso, si presenta con la spinta verso interventi avulsi alle caratteristiche del linguaggio costruttivo tipologico, proprie di ciascun edificio. L'evoluzione del nucleo va indirizzata verso una sostanziale immodificabilità nelle strutture, nelle singole componenti edificate con l'adozione di opportuni indirizzi volti a controllare le coerenze dei linguaggi degli interventi minori ammessi.

### **Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni**

Non sono ammesse nuove costruzioni abitative.

### **Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente**

Tutti gli interventi, ove si riferiscano ad edifici aventi valore d'immagine, sia di semplice restauro che comportanti limitati incrementi volumetrici dovranno garantire l'osservanza di linguaggi coerenti con quello proprio dell'edificio oggetto di intervento.

Ove la ristrutturazione coinvolga l'intero edificio, in tale spirito, è prescritta l'eliminazione di superfetazioni o componenti incongrue.

Nel caso di interventi sui fronti interessanti significative porzioni di prospetto l'intervento dovrà prevedere la conservazione e ove necessario la ricomposizione del sistema delle aperture, dei motivi di prospetto in assonanza con le indicazioni tipologiche e con l'impiego di serramenti, materiali e di finiture caratteristici del tipo sul quale si interviene.

Ove un edificio presenti una specifica caratterizzazione delle fronti (presenza di fasce o motivi decorativi, elementi identificativi ecc..) le stesse dovranno essere adeguatamente conservate.

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, affinché gli stessi possiedano i caratteri tipologici tradizionalmente consueti di servizio alle attività agricole o per la manutenzione di giardini e parchi.

In via di indirizzo è da consentirsi la formazione di volumi interrati esclusivamente se con garanzia dell'assoluto rispetto della vegetazione di pregio esistente e con un'adeguata ricomposizione formale dei siti interessati.

Gli interventi sulla viabilità, sia carrabile che pedonale, che di sistemazione delle pavimentazioni e degli arredi esterni 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. 2.1.2. 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 1**            **R.1. (Costalovaia) , R.2. (Gabbie), R.3. (Capoluogo), R.4 (Bosco), R.5. (Inastrà)**

**Art. 2.1.2.0. Elementi per il controllo di conformità****Art. 2.1.2.1. 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. 2.1.2.2. 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. 2.1.2.3. 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. 2.1.2.3.1. Parametri della nuova edificazione**

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

#### **Art. 2.1.2.4. 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. 2.1.2.5. 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. 2.1.2.6. 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. 2.1.2.7. 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. 2.1.2.8. 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..





### **Art. 2.1.2.12. 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

<b>UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°1 QUADRANTE NORD-EST</b>
---

<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</b>	<b>R 1</b>
DENOMINAZIONE: <b>COSTALOVAIA</b>	

(STRALCIO TAVOLA)

**MODIFICARE STRALCIO**



**Problematiche più significative:**

**funzionali** :

scarse, se si eccettua la assenza di superfici di parcheggio veicolare, soprattutto rivolte alla domanda esterna, in occasione di particolari occasioni di frequenza alla struttura religiosa ed ai suoi impianti scoperti di pertinenza.

**ambientali** :

di non particolare rilievo nella situazione attuale.  
 Peraltro, in relazione alla condizione di stabilità attualmente presente, debbono valutarsi attentamente le innovazioni ammissibili nel quadro compositivo, al fine di non indurre rischi di vulnerabilità, indubbiamente presenti.  
 Si segnala a tal riguardo l'esigenza di conservazione di tutte le visuali pregiate dell'edificio religioso, l'elevata suscettibilità del nucleo più antico a qualsiasi significativa trasformazione, ed infine la essenzialità del mantenimento in termini agricolo-estensivi delle vaste aree a ex-pascolo che connotano il crinale.

**VINCOLI**

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

presenza di sorgente per usi civili ( )

**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. :**

Chiesa

**vincolo idrogeologico**

in parte

**STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI**

**PTCP:**

**assetto insediativo:**

ID-MA

**assetto geomorfologico:**

MA

**assetto vegetazionale:**

COLL-ISS

**PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE**

C2 e A.I.C./S.P.A.

**STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

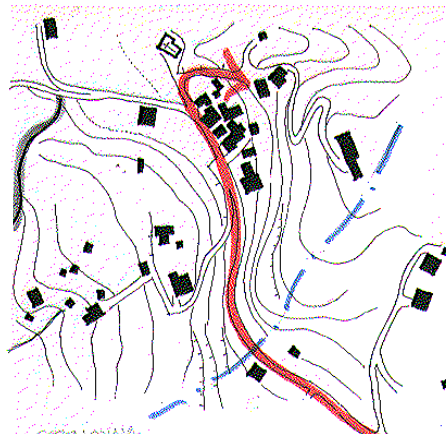
**previsioni attuate:**

non significative –

**iniziative in itinere:**

nessuna

**Costalovaia**



## INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

#### Obiettivi della pianificazione:

conservazione della qualità e del ruolo presente, con modesto incremento dell'offerta abitativa, anche in ragione della pregiata condizione ubicazionale a cerniera tra le vallate di Savignone e del Seminella.

#### settori:

##### (rif. planimetria)

All'interno del sub-ambito sono individuati n° 4 settori all'interno dei quali debbono essere localizzate le previsioni di nuova edificazione autonoma prevista per il sub-ambito.

#### funzione caratterizzante

per l'intero ambito e per tutti i settori : abitativa primaria e secondaria in ambito 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 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 – R1 art. 1.19.3.2 comma a**

#### Prestazioni e parametri urbanistici per settore

**settori 1, 2, 3 e 4** : integrazione con puntuale nuova edificazione a fini abitativi, in conformità alle specificazioni parametriche e di controllo paesistico

#### Indice di fabbricabilità fondiario

**per i settori 1 e 2 = 0,25 mc/mq.**

**per i settori 3 e 4 = 0,15 mc/mq**

Per tutti i settori:

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

#### Prescrizioni particolari

**settore 3** : Localizzazione degli interventi edificatori, nella porzione di territorio non ricadente nell'areale di "Fqn", con possibilità di asservimento delle superfici sottoposte a vincolo di tutela.

#### PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:

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

#### a livello di ambito:

<u>esistenti confermati:</u>	1.420 Mq
<u>previsione:</u> (parcheggi pubblici)	1.530 Mq
<u>Totale generale:</u>	<b>2.950 Mq</b>

## 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 nei settori = 28 vani
sistema att. economiche	nessun incremento

### PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

regolarizzazione viabilità minore, di distribuzione nei nuclei . Potenziamento parcheggi pubblici.

## RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento. 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 di linguaggio architettonico, e sulla nuova edificazione puntuale che dovrà attenersi rigidamente alle tipologie edilizie consentite.

### **Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni**

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

Tipo CR

Tipo CV

### **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 per la categoria tipologica di appartenenza con la specificazione che in nessun caso l'intervento dovrà produrre modificazioni della stessa categoria.

### **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.

Le nuove recinzioni dovranno essere condotte con caratteri rustici, o comunque già consueti nell'ambito con esclusione dell'impiego di materiali non propri quali pannelli in pvc o ceramica smaltata.

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.

<b>UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°1 QUADRANTE NORD-EST</b>
---

<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE</b>	<b>R 2</b>
DENOMINAZIONE: <b>GABBIE</b>	

(STRALCIO TAVOLA)



## STATO ATTUALE

**superficie ambito:** ha. 21

**caratteristiche:**

### Fisico - Morfologiche

Vasto ambito di forma allungata disposto a mezza costa, attorno alla quota 500, con esposizione Sud/Sud-Ovest, facente parte del versante discendente dal M. Pianetto a connettere la valle del Camiasca con il più ampio settore della riva destra della Valle Scrivia.

Dotato di acclività trasversale media, l'ambito interessa un territorio interamente percorso dal tracciato stradale di collegamento tra il Capoluogo e la valle del Seminella attraverso la Costa Lovaia.

Tale tracciato, costituisce impianto principale, di un tessuto edificato discontinuo, ma con forti concentrazioni, che oggi costituisce il connotato morfologico più evidente dell'ambito, e che ha sostanzialmente trasformato l'originario carattere agricolo coltivo.

L'entità delle trasformazioni, ha accentuato le diversificazioni proprie delle condizioni territoriali, accentuando l'insorgenza localizzata di fenomeni di preoccupante dissesto, in corrispondenza delle porzioni più basse.

Dal punto di vista vegetazionale, sono leggibili le sovrapposizioni tra le primarie attività agricole, di cui restano quote di sistemazioni terrazzate a fasce e limitati areali a prato (all'estremo levante), con gli esiti della urbanizzazione, che in qualche caso si è accompagnata alla formazione di nuovi impianti vegetazionali (pertinenze a parco di ville), oggi anche di una certa consistenza.

### Geologiche

presenza di zone così definite :

- A1** (assenza di problematiche)
- A2** (assenza di problematiche con modesti condizionamenti)
- B2** (problematiche geologico tecniche di media entità)
- B3** (problematiche geologico tecniche anche considerevoli)
- B4** (condizionamenti per presenza di problematiche geologico tecniche di notevole entità)
- C** (pesanti condizionamenti dal punto di vista geologico tecnico sino alla interdizione all'utilizzo)

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:

**Fs** ( Frana Stabilizzata) di cui agli art. 1.19.3.1

**Fqv** ( Frana Quiescente Verificata) di cui agli art. 1.19.3.2 comma a-b

**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

### Insediative

Sistema a pettine costituito da un asse centrale di impianto generale, lungo il quale si innestano derivazioni verso valle lungo le quali si sono venute progressivamente attestando nuovi impianti lineari o a nucleo stiliforme.

Nella porzione centrale, più addensata dal punto di vista delle edificazioni, la presenza di un secondo tracciato d'impianto a monte di quello principale, ha progressivamente favorito la costituzione di trasformazioni diffuse che hanno praticamente intasato il territorio compreso tra i due tracciati.

In alcuni settori, la trasformazione più recente ha assunto i caratteri di lottizzazione a piccola maglia.

Minori condizioni di intasamento sono presenti nella porzione più a nord, nel tratto compreso tra il nucleo principale di Gabbie e quello minore di Chioso.

Consistente l'eterogeneità tipologica, entro cui convivono modelli del primo insediamento (abitazioni coloniche e modesti edifici plurifamiliari a blocco semplice) con tipi a «villa di villeggiatura» connotati fortemente dal modello eclettico degli anni infrabellici (in più casi localizzati nella parte alta del tutto pregevoli), con edifici più recenti che in genere coniugano stereometrie «rurali» con elementi architettonici urbani, secondo stili che in effetti rappresentano oggi il connotato prevalente dell'edificazione nella zona.

Da segnalare l'anomalia costituita da un fabbricato di consistenti dimensioni, destinato ad allevamento avicolo, oggi, per funzione e composizione, del tutto anomalo rispetto al ruolo della zona.

**connotati caratterizzanti:**

### Paesistico - Ambientali

Nel quadro panoramico l'ambito di Gabbie, costituisce entità di consistenti dimensioni, che, per l'essere posto in posizione più elevata sovrasta illo stesso Capoluogo, da cui si legge separato da una sottile soluzione di continuità non edificata.

L'assenza di particolari disarmonie nella dimensione delle singole componenti edificate ( se si fa eccezione del fabbricato di lavoro avicolo), costituisce un elemento positivo, che si accompagna, quanto meno nella porzione verso nord ad una sufficiente presenza di superfici a verde, con elementi d'alto fusto d'impianto (i parchi delle ville) tali da conservare un sufficiente equilibrio.

### Funzioni attuali e utilizzo:

E' dominante la funzione residenziale permanente e stagionale, con scarsa presenza di connettivo urbano, o di attività economiche

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

Allo stato attuale non sono rilevabili superfici di servizio assimilabili a quelle considerate dal D.M. - Le superfici di parcheggio pubblico disponibili sono collocate esclusivamente lungostrada.

---

Totale servizi

-- Mq.

### Problematiche più significative:

#### funzionali :

Assenza di significative risorse di servizio collettivo, quali in particolare le aree di parcheggio e eventuali puntuali spazi ricreativi.

Singole e puntuali situazioni di restrizione della carreggiata stradale, lungo alcuni tra i tracciati verso valle.

#### ambientali :

Eterogeneità tipologica con assenza di coerenza interna al contesto, sia per quanto riguarda l'edificazione che gli arredi esterni (recinzioni ecc.) con scadimento della identità del sito.

Presenza di sistemazioni esterne prive di qualità, per quanto riguarda in particolare i manufatti di contenimento in corrispondenza delle edificazioni recenti, e la presenza di pertinenze in volume realizzate con materiali precari ed incongrui.

Negativa immagine, e connessi problemi in termini di incompatibilità ambientale per quanto riguarda i reflui e le emissioni, derivanti dalla presenza del fabbricato produttivo avicolo.

Puntuali situazioni di degrado in corrispondenza dei dissesti localizzati lungo il reticolo idrografico minore verso valle.

### VINCOLI

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

possibile presenza di rii referenti del rio Camiasca

#### **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**

in parte

### STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

#### **PTCP:**

#### assetto insediativo:

ID-CO

#### assetto geomorfologico:

MO - B

#### assetto vegetazionale:

COL-ISS

### PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

C2

C2 – lottizzazione

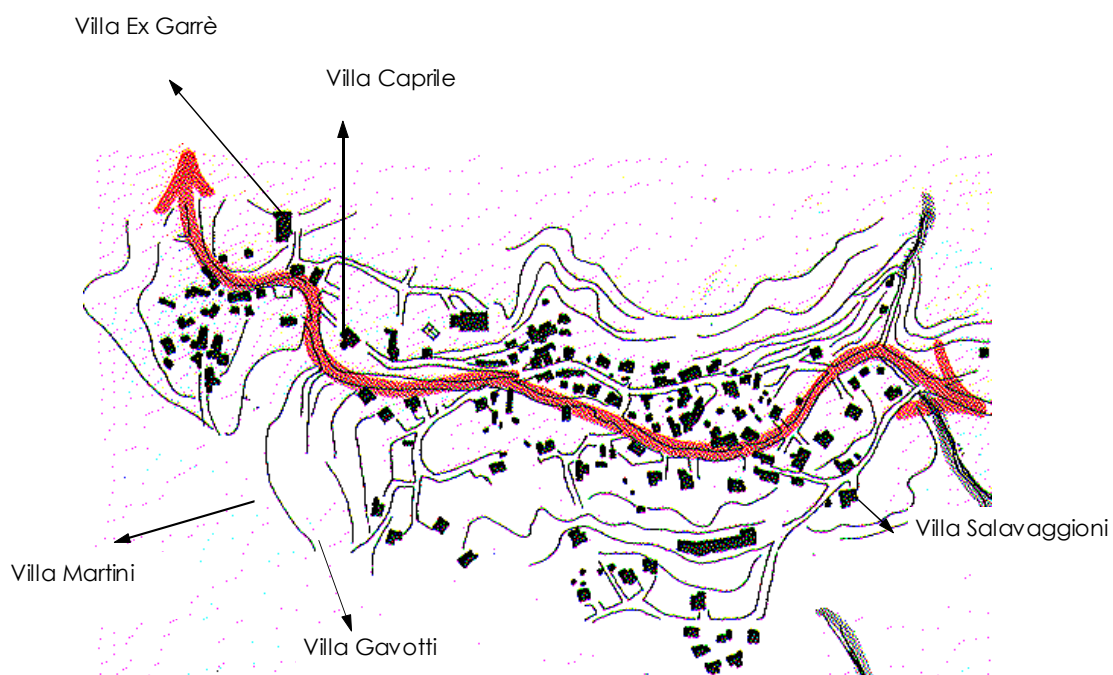
B

V1 (verde di rispetto ambientale)

P (parcheggi pubblici)

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

edificazione di alcuni edifici abitativi nella zona C2 (completamento per licenza singola)

**Gabbie**

## INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

#### **Obiettivi della pianificazione:**

Riqualficazione dell'ambito, con superamento delle problematiche funzionali presenti, con contestuale modesta integrazione dell'insediamento da localizzarsi puntualmente entro settori compatibili, e tali da evitare costipamenti o insorgenza di congestione.

Conferma dell'attuale ruolo residenziale stabile e turistico, con controllo delle trasformazioni dell'edificato in termini tali da favorire conversioni alla residenzialità stabile.

#### **settori:**

*(rif. planimetria)*

Sub-ambito con presenza di n° 6 settori all'interno dei quali sono previste le nuove edificazioni ammissibili secondo i parametri per ciascuno di essi disposto dal Piano

#### **funzione caratterizzante:**

Di intero sub-ambito e in tutti i settori - residenziale stabile o stagionale.

#### **disposizioni specifiche per il sub-ambito**

**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":**

**Fs – R2 art. 1.19.3.1**

**Fqv – R2 art. 1.19.3.2 comma a-b**

**Fqn– R2 art. 1.19.3.2 comma a**

**Fav – R2 art. 1.19.3.4**

#### **Prestazioni e parametri urbanistici per settore**

**tutti i settori** : integrazione con puntuale nuova edificazione a fini abitativi, in conformità alle specificazioni parametriche e di controllo paesistico

#### **Indice di fabbricabilità fondiario**

Per tutti i settori i :

**I.F. = 0,35 mc/mq.**

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

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

#### **Prescrizioni particolari**

**settore 6** : Localizzazione dell'intervento edificatorio, nella porzione di settore lungo la viabilità esistente.

L'intervento di nuova edificazione abitativa all'interno della stessa proprietà fondiaria in cui all'atto dell'adozione del presente Piano sono presenti i fabbricati destinati all'allevamento

avicolo posti nella contigua area interessata dal regime Fav ( frana attiva verificata), resta subordinato alla completa rimozione di tutti i fabbricati stessi ed alla completa sistemazione di tutte le superfici interessate.

Costituisce flessibilità interna al Piano la possibilità, alternativa alla applicazione dell'I.F., di riedificazione all'interno della stessa proprietà fondiaria, di cui al punto che precede, della stessa quantità di volumetria presente nei manufatti destinati ad allevamento avicolo e sua integrazione, con destinazione e tipologia abitativa mono o bifamiliare, con contestuale, miglioramento delle prestazioni della viabilità pubblica e del sistema dei parcheggi pubblici nella misura minima di almeno 1 mq. per ogni 10 mc. di volume abitativo eventualmente eccedente quello spettante con la sola applicazione dell'I.F. di settore.

**PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:**

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

**a livello di ambito:**

<u>esistenti:</u>	-- Mq
<u>previsione:</u>	2.619 Mq
<hr/>	
<u>Totale generale:</u>	<b>2.619 Mq</b>

**DEFINIZIONE 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 nei sett. 2 e 3 = 61 vani
sistema att. economiche	nessun incremento significativo

**PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:**

regolarizzazione viabilità esistente, con intervento specifico su tratte puntuali.

## **RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP**

Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento. 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 di linguaggio architettonico, e sulla nuova edificazione puntuale che dovrà conformarsi alle tipologie ammesse.

### **Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni**

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

Tipo CR

Tipo CV

### **Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente**

Ammessi con prescrizione di coerenza di linguaggio con quello 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 nel repertorio tipologico con la specificazione che in nessun caso l'intervento dovrà produrre modificazioni della categoria tipologica della costruzione.

### **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.

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.

<b>UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°1 COLLINA IN SPONDA DESTRA</b>
---

<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</b>	<b>R 3</b>
DENOMINAZIONE: <b>CAPOLUOGO - SAVIGNONE</b>	

(STRALCIO TAVOLA)

## STATO ATTUALE

**superficie ambito:** ha. 56

**caratteristiche:**

### **Fisico - Morfologiche**

Ambito vasto posto ad ovest del contiguo Centro Antico del Capoluogo, comprendente l'intero sistema edificato del Capoluogo stesso e le sue espansioni recenti verso sud sino al torrente Camiasca.

Costituito da una porzione centrale principale entro cui è collocato l'insediamento principale, e da due propaggini, l'una a coronare da ovest e da nord il Centro Antico, e l'altra, minore a comprendere la accennata prosecuzione lineare a cavallo del Camiasca.

Esposizione e pendenza costante in direzione Sud-Est, con acclività locale diversificata, più dolce nella parte centrale e maggiormente accentuata nelle porzioni verso i fondovalle.

Morfologia fortemente connotata dalle trasformazioni intervenute nella parte urbanizzata, con la trasformazione in rotabili degli originari assi minori di impianto, con residui della originaria sistemazione agricola estensiva ad est del Centro, a monte di Posa e nella porzione più elevata verso nord-est.

L'entità delle trasformazioni, ha accentuato le diversificazioni proprie delle condizioni territoriali, accentuando l'insorgenza localizzata di fenomeni di preoccupante dissesto, in corrispondenza in particolare di fenomeni erosivi concentrati in punti del reticolo idrografico minore.

### **Geologiche**

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

A2 (assenza di problematiche con modesti condizionamenti)

B2 (problematiche geologico tecniche di media entità)

B3 (problematiche geologico tecniche anche considerevoli)

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

C (pesanti condizionamenti dal punto di vista geologico tecnico sino alla interdizione all'utilizzo)

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:

**Fs** ( Frana Stabilizzata) di cui agli art. 1.19.3.1

**Fqv** ( Frana Quiescente Verificata) di cui agli art. 1.19.3.2 comma a-b

**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

### **Insediative**

L'impianto origina da successive integrazioni della parte dell'antico tessuto di ponente del Capoluogo, destinato alle abitazioni «minori», costituito in termini lineari lungo il tracciato che connetteva dal basso Savignone con il ponte sullo Scrivia.

La duplicazione successiva dell'asse, ed ancor più la formazione di un secondo tracciato in aggiramento da sud dell'intero Capoluogo, hanno condotto ad una sistema edificato complesso, articolato su più direttrici di livello, che si connettono attraverso tratte in contropendenza.

Con il secondo asse più a sud, a valle del quale si è successivamente costituito un nucleo a maglia minore, il sistema acquista una forma a forcilla la cui parte interna risulta praticamente saturata, con un limite fisico costituito dalla valletta in direzione nord-sud all'altezza della sede comunale.

La saldatura principale dell'impianto con l'antico nucleo del Centro Storico è costituita lungo la viabilità dalla piccola piana in parte più aperta entro cui sono presenti il Municipio e l'edificio scolastico, mentre più a monte, al limite della piazza, l'edificazione negli anni 70 di un consistente edificio condominiale ha completamente stravolto gli originari rapporti compositivi.

Consistente, in ragione delle successive evoluzioni dell'impianto urbano, è l'eterogeneità tipologica, entro cui convivono modelli dell'insediamento ottocentesco, con modesti edifici plurifamiliari a blocco semplice, con tipi a «villa di villeggiatura» connotati fortemente dal modello eclettico degli anni infrabellici, ed infine edifici più recenti di tipo condominiale con netti caratteri architettonici urbani.

**connotati caratterizzanti:**

### **Paesistico - Ambientali**

Il Capoluogo, con la sua espansione di Gabbie, costituisce l'entità di maggior rilievo, negli apprezzamenti panoramici della valle destra del Camiasca, concorrendo alla definizione di un quadro complessivo di indubbia pregevolezza.



Tale valutazione positiva, in cui concorre fortemente la presenza di vasti areali , conservati nella loro qualità agricola, non risulta significativamente compromessa dalla percezione di singoli episodi edificati in termini incongrui o dissonanti rispetto al contesto.

Di rilievo la presenza di masse arboree in corrispondenza della stenosi valliva al limite dell'insediamento verso Aschiera.

Da segnalare, nella caratterizzazione dell'immagine complessiva, la presenza ben distaccata dall'insediamento del fabbricato del bocciodrono, che non interferisce con l'apprezzamento generale.

### funzioni attuali e utilizzo:

risulta dominante la funzione residenziale con caratteri urbani (compatibilmente con la dimensione del Comune), che si collega al ruolo primario nel settore dei servizi generali istituzionali e delle attività di distribuzione minuta, proprio del Capoluogo.

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

Parcheggi Pubblici	545 Mq.
Verde pubblico Attrezzato	12.155 Mq.
Interesse comune (Municipio)	1.300 Mq.
Scolastico	2.550 Mq.
Impianti tecnici	1.130 Mq.
<b>Totale servizi</b>	<b>17.680 Mq.</b>

### Problematiche più significative:

#### funzionali :

come già valutato in relazione al Centro Storico, le problematiche principali vanno ascritte a carenze nel settore dei pubblici parcheggi, concentrate temporalmente nei periodi di maggiore affluenza estiva, e in puntuali e localizzate insufficienze del calibro stradale in alcuni tratti dell'impianto viario più antico.

Si rilevano altresì carenze funzionali nel pieno utilizzo di alcune risorse di servizio collettivo, quali il campo di calcio a valle.

#### ambientali :

le problematiche di maggior rilievo vanno ricercate in puntuali compromissioni d'immagine derivanti da edificazioni realizzate a cavallo degli anni '60/'70 di consistente dimensione e con caratteri incongrui rispetto al contesto, peraltro ormai oggettivamente non recuperabili.

Puntuali distonie tipologiche e di immagine, meritevoli di controllo, si rilevano in corrispondenza di interventi di «ammodernamento» utilizzanti modelli compositivi estranei, o nelle sistemazioni degli spazi pertinenziali alle abitazioni ove sono frequenti episodi di manufatti minori realizzati con materiali precari.

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:**

possibile presenza di rii referenti del rio Camiasca

### **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**

in parte

## STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

### **PTCP:**

#### **assetto insediativo:**

ID-MA

#### **assetto geomorfologico:**

MO - B

**assetto vegetazionale:**

COL-ISS

**PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE**

B (residenziale di completamento)

V1 (verde di rispetto ambientale)

Istruzione – Interesse Comune – Parcheggi Pubblici – Verde attrezzato e sportivo

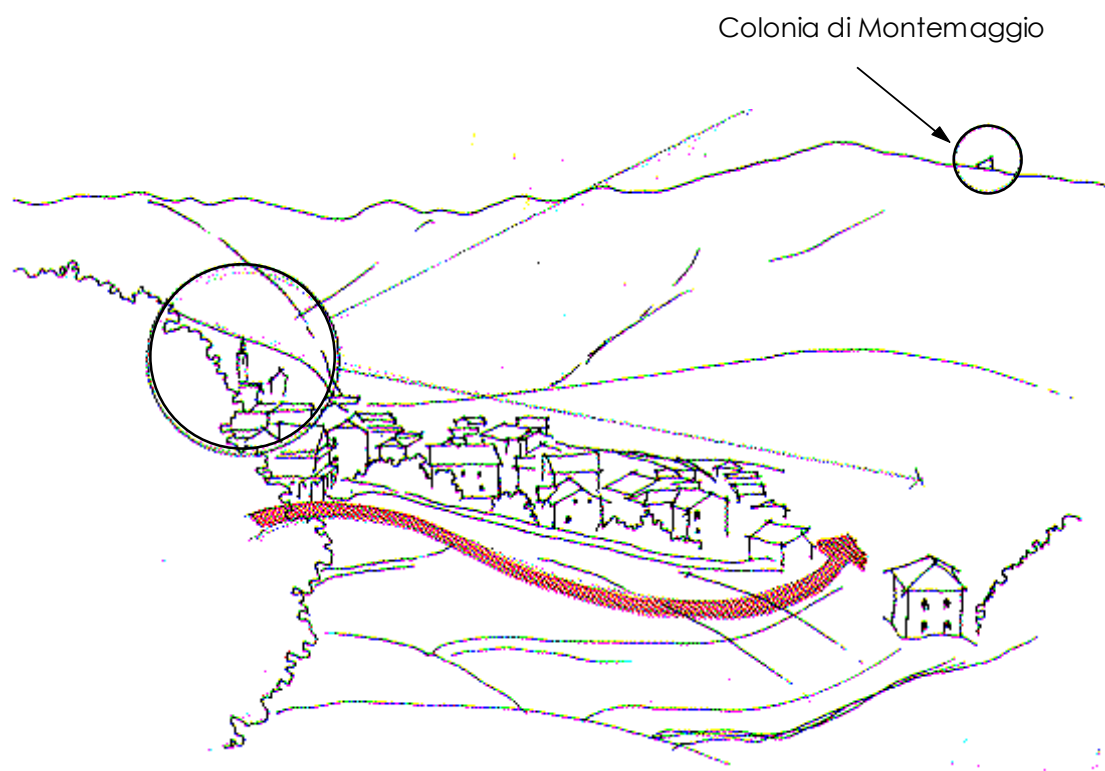
**STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO****previsioni attuate:**

bocciodromo coperto

pubblico parcheggio a monte del nucleo

**iniziative in itinere:**

nessuna



## INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

#### **Obiettivi della pianificazione:**

riqualificazione del sistema, con conferma del suo ruolo residenziale primario, e sostanzialmente del suo carico insediativo fatta eccezione per un limitato incremento puntualmente localizzato all'interno dei settori individuati da connettersi convenzionalmente con una consistente integrazione del sistema dei parcheggi pubblici, in particolare nel margine a nord del centro urbano.

#### **settori:**

(rif. *planimetria*)

All'interno del sub-ambito sono individuati n° 4 settori all'interno dei quali debbono essere localizzate le previsioni di nuova edificazione autonoma prevista per il sub-ambito.

#### **funzione caratterizzante:**

per il sub-ambito in tutti i settori - residenziale e per servizi di gerarchia comunale

#### **disposizioni specifiche per il sub-ambito**

**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":**

**Fs – R3 art. 1.19.3.1**

**Fqv – R3 art. 1.19.3.2 comma a-b**

**Fqn – R3 art. 1.19.3.2 comma a**

**Fav – R3 art. 1.19.3.4**

#### **per tutte le superfici escluse dai settori:**

riqualificazione degli edifici abitativi 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. Salvaguardia integrale delle superfici inedificate che concorrono alla definizione del quadro di apprezzamento panoramico generale dal basso.

#### **Prestazioni e parametri urbanistici per settore**

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

#### **Indice di fabbricabilità fondiario**

per tutti i 4 settori = **0,25 mc/mq.**

#### **Disposizioni specifiche**

##### **per il settore n° 1**

titolo abilitativo : diretto con convenzione ai fini della fornitura di superfici di parcheggio pubblico già determinate, con relativa accessibilità veicolare in derivazione a monte della Piazza del Capoluogo.

parametri :

altezza massima m. 10 (tre piani fuori terra)

distanza minima dalle strade m. 5

distanza dai confini m. 5  
 distanza tra le costruzioni m. 10

**per i settori n°2, 3 e 4**

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

**PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:**

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

**a livello di ambito:**

<u>esistenti confermati:</u>	17.680 Mq
<u>previsione:</u>	4.032 Mq
<hr/>	
<u>Totale generale:</u>	21.712 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 nei 4 settori = 47 vani
sistema att. economiche	nessun incremento significativo

**PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:**

regolarizzazione viabilità esistente

## RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento. 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..

### **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.

### **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 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.

<b>UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°1</b> <b>QUADRANTE NORD-EST</b>
---

<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</b>	<b>R 4</b>
DENOMINAZIONE BOSCO	

(STRALCIO TAVOLA)



(logge, balconi), e di puntuali distonie nell'impiego di particolari costruttivi e dei materiali, rispetto alle esigenze del contesto.

Si evidenzia la necessità di un attento controllo sui tessuti di frangia, in particolare nel lato verso ponente, che presentano caratteri localizzativi più occasionali.

Da rilevare la necessità di salvaguardia, sul piano compositivo generale, dell'ambito scoperto a perimetro, al fine di conservare il carattere isolato dell'insediamento, nei confronti dei vicini sistemi, maggiormente caratterizzati in termini urbani.

## VINCOLI

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

possibile presenza di rii referenti del rio Camiasca

**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**

no

## STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

### PTCP:

**assetto insediativo:**

ID-MA

**assetto geomorfologico:**

MO - B

**assetto vegetazionale:**

COL-ISS

## PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

B (residenziale di completamento)

V1 (verde di rispetto ambientale)

Istruzione –

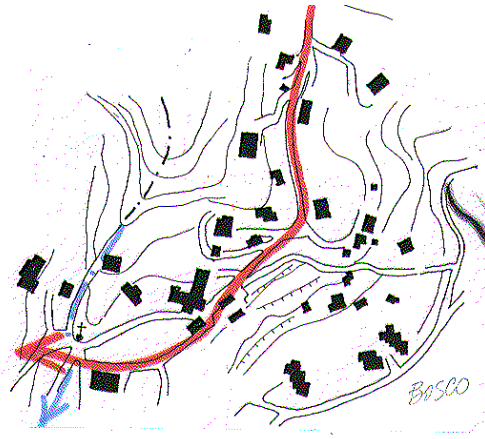
## STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

**previsioni attuate:**

alcuni episodi edilizi abitativi di nuova edificazione realizzati nel decorso decennio all'interno della zona B di P.R.G.

**iniziative in itinere:**

nessuna



## Bosco



## INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

#### **Obiettivi della pianificazione:**

Conferma del ruolo esclusivamente abitativo dell'ambito, con possibile accentuazione della residenza primaria.

Controllo della qualità delle minute trasformazioni, sia delle componenti edificate, che nelle sistemazioni delle aree scoperte.

Contenuto potenziamento a completamento della capacità insediativa, da conseguirsi mediante nuova edificazione entro area definita, in ragione del modello organizzativo presente, senza interessare le frange esterne.

#### **settori:**

*(rif. planimetria)*

All'interno del sub-ambito sono individuati n° 3 settori all'interno dei quali debbono essere localizzate le previsioni di nuova edificazione autonoma prevista per il sub-ambito.

#### **funzione caratterizzante**

per l'intero ambito e per tutti i settori : abitativa primaria e secondaria in ambito rurale.

#### **disposizioni specifiche per il sub-ambito**

**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":**

**Fs – R4 art. 1.19.3.1**

**Fqv – R4 art. 1.19.3.2 comma a-b**

**Fqn – R4 art. 1.19.3.2 comma a**

#### **Prestazioni e parametri urbanistici per settore**

**settori 1, 2 e 3** : localizzazione della integrazione con nuova edificazione a fini abitativi, in conformità alle specificazioni parametriche e di controllo paesistico

#### **Indice di fabbricabilità fondiario**

per tutti i settori = **I.F. 0,25 mc/mq.**

Per tutti i settori:

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

**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>	786 Mq
<hr/>	
<u>Totale generale:</u>	<b>786 Mq</b>

**DEFINIZIONE DEL CARICO URBANISTICO**

Valutate le prestazioni ed i caratteri urbanistici edilizi, il peso insediativo attuale, nei diversi settori visti gli standard esistenti ed in progetto viene definito in via preliminare il limite massimo del carico insediativo ammesso dal P.U.C.

**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 = 22 vani
sistema att. Economiche	nessun incremento significativo

**PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:**

regolarizzazione viabilità esistente

## RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento. 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 di linguaggio architettonico, e sulla nuova edificazione puntuale che dovrà attenersi rigidamente alle tipologie edilizie consentite

### Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

#### Tipo CV

##### 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 propri della categoria tipologica della costruzione.

##### Disciplina sulle aree Scoperte

La formazione di piccoli volumi di servizio è subordinata alla condizione che gli stessi possiedano i caratteri tipologici tradizionalmente consueti, per la funzione di supporto delle attività agricole nei termini suggeriti 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.

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.

<b>UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°1 QUADRANTE NORD-EST</b>
---

<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE</b>	<b>R 5</b>
DENOMINAZIONE    INASTRA' - ASCHIERA	

(STRALCIO TAVOLA)

<b>STATO ATTUALE</b>
----------------------

**superficie ambito:** ha. 12

**caratteristiche:**

**Fisico – Morfologiche**

Area di mezza costa insediata in termini diffusi, di media pendenza, con esposizione che ruota da E-SE a Sud, interessata da diffuse puntuali modificazioni morfologiche in corrispondenza degli insediamenti, che collocati in genere lungo le curve di livello hanno interessato il dominante sistema delle fasce terrazzate originate dall'intenso uso agricolo.

**Geologiche**

presenza di zone così definite : **B2** (problematiche geologico tecniche di media entità)  
**B3** (problematiche geologico tecniche anche considerevoli)

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:

**Fqv** ( Frana Quiescente Verificata) di cui agli art. 1.19.3.2 comma a-b  
**Fav** ( Frana Attiva Verificata) di cui agli art. 1.19.3.4

**Insediative**

L'insediamento a carattere diffuso si è sviluppato prevalentemente in termini lineari lungo i tracciati stradali a livello, con episodi più occasionali nella porzione verso ponente.

Presenza di tipologie diversificate, tutte contenute entro soglie dimensionali ridotte, con prevalenza di tipi a "villino familiare" riproducenti modelli pseudo-rurali con accentuazione di balconi e logge e di particolari costruttivi "moderni".

Scarsa presenza di impianti edificati più antichi, non trasformati o "modernizzati".

**connotati caratterizzanti:**

**Paesistico - Ambientali**

L'insediamento, nei suoi caratteri di tessuto diffuso, derivante dalla trasformazione dell'originario impianto, si presenta sostenibile compositivamente nell'ambito del paesaggio generale.

Da rimarcare, sul piano dell'immagine complessiva, la presenza di aree libere d'intorno, in parte vegetate con essenze d'alto fusto, che positivamente concorrono alla definizione del sistema insediato, rendendolo sostanzialmente autonomo rispetto ai più intensi sistemi edificati del Capoluogo e di Gabbie.

**funzioni attuali e utilizzo:**

risulta univoca la funzione abitativa, con consistente presenza di residenze secondarie.

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

Non risultano presenze significative di superfici di servizio assimilabili a standard urbanistici, non potendosi considerare tali, le disponibilità di pubblico parcheggio esistenti lungostrada.

Totale servizi

-- Mq.

**Problematiche più significative:**

**funzionali** :

frequenti stenosi dei tracciati viari interni, assenza di plessi per la sosta veicolare

**ambientali** :

presenza di componenti architettoniche anomale ed eccessivamente rimarcate (logge, balconi), e di puntuali distonie nell'impiego di particolari

costruttivi e dei materiali, rispetto alle esigenze del contesto.

Si evidenzia la necessità di un attento controllo sui tessuti di frangia, in particolare nel lato verso ponente, che presentano caratteri localizzativi più occasionali.

Da rilevare la necessità di salvaguardia, sul piano compositivo generale, dell'ambito scoperto a perimetro, al fine di conservare il carattere isolato dell'insediamento, nei confronti dei vicini sistemi, maggiormente caratterizzati in termini urbani.

## VINCOLI

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

possibile presenza di rii referenti del rio Camiasca

### **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**

no

## STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

### PTCP:

#### assetto insediativo:

ID-MA

#### assetto geomorfologico:

MO - B

#### assetto vegetazionale:

COL-ISS

## PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

B (residenziale di completamento)

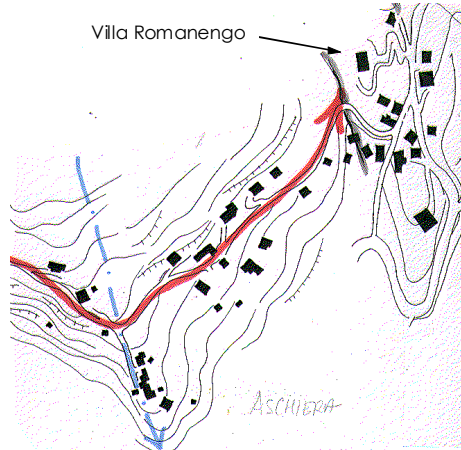
V1 (verde di rispetto ambientale)

Istruzione –

## STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

### previsioni attuate:

alcuni episodi edilizi abitativi di nuova edificazione realizzati nel decorso decennio all'interno della zona B di P.R.G.



**Aschiera**

## INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

#### obiettivi

della pianificazione:

Conferma del ruolo esclusivamente abitativo dell'ambito, con possibile accentuazione della residenza primaria.

Controllo della qualità delle minute trasformazioni, sia delle componenti edificate, che nelle sistemazioni delle aree scoperte.

Contenuto potenziamento a completamento della capacità insediativa, da conseguirsi mediante nuova edificazione entro area definita, in ragione del modello organizzativo presente, senza interessare le frange esterne.

#### settori:

##### (rif. planimetria)

IL sub-ambito presenta al proprio interno un unico settore entro il quale può essere prevista una nuova edificazione

#### funzione caratterizzante:

nell'intero sub-ambito residenziale in ambito non urbano

#### disposizioni specifiche per il sub-ambito

**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":**

**Fqv – R5 art. 1.19.3.2 comma a-b**

**Fav – R5 art. 1.19.3.4**

per l'intero sub-ambito esterno al settore riqualificazione degli edifici abitativi 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.

#### Prestazioni e parametri urbanistici per il settore

localizzazione della integrazione con nuova edificazione a fini abitativi, in conformità alle specificazioni parametriche e di controllo paesistico

I.F. di settore = **0,35 mc/mq.**

titolo abilitativo : diretto con convenzione ai fini della fornitura di superficie di parcheggio pubblico

parametri edilizi:

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

**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>	354 Mq
<hr/>	
<u>Totale generale:</u>	<b>354 Mq</b>

**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 nel settore = 9 vani
sistema att. Economiche	nessun incremento significativo

**PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:**

regolarizzazione viabilità esistente



## **RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP**

Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento. 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 di linguaggio architettonico, e sulla nuova edificazione puntuale che dovrà attenersi rigidamente alle tipologie edilizie consentite in repertorio

### **Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni**

TIPO CV

### **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 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**

La formazione di piccoli volumi di servizio resta condizionata a che gli stessi possiedano i caratteri tipologici tradizionalmente consueti, per la funzione di supporto delle attività agricole, secondo modelli già presenti nel sub-ambito.

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 caratteri rustici e coerenti con l'ambiente rurale.

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. 2.1.3. AMBITO DI PRESIDIO AMBIENTALE ( PA )**

corrisponde ai territori oggetto di antichi usi coltivati 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.

All'interno dell'UTE - PA 1

#### **Art. 2.1.3.0. Elementi per il controllo di conformità**

##### **Art. 2.1.3.1. 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. 2.1.3.2. Indice di fabbricabilità**

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

##### **Art. 2.1.3.2.1. 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. 2.1.3.3. 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. 2.1.3.3.1. Parametri della nuova edificazione**

<b>IF</b>	<b>0,03mc/mc (residenza)</b>
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. 2.1.3.3.2. 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. 2.1.3.4. 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. 2.1.3.5. 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 2.1.3.5.1.
- 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. 2.1.3.5.1. 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. 2.1.3.5.2. 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. 2.1.3.6. Interventi di sostituzione edilizia**

Nel caso l'intervento possieda carattere di nuova edificazione in quanto realizzato attraverso demolizione della preesistenza e successiva ricostruzione 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 2.1.3.5.1.

#### **Art. 2.1.3.7. 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. 2.1.3.8. 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 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. 2.1.3.9. 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. 2.1.3.10. 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. 2.1.3.11. 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. 2.1.3.12. 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. 2.1.3.13. 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.

<b>UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°1 QUADRANTE NORD-EST</b>
---

<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE</b>	<b>PA 1</b>
DENOMINAZIONE <b>AMBITO VALLIVO INSEDIATO</b>	

(STRALCIO TAVOLA)



## STATO ATTUALE

**superficie ambito:** ha. 313

**caratteristiche:**

### Fisico – Morfologiche

L'ambito risulta disposto in declivio da quota 580 al fondovalle (quota 375) ed occupa l'intero versante con dominante esposizione verso sud-ovest.

Il versante è morfologicamente complesso, con presenza di contropendenze e poggetti, che originano vallette minori, di cui la maggiore corrisponde al corso del rio delle Gabbie.

Prevalentemente articolato su fasce terrazzate, indizio di una intensa pregressa attività coltiva, si presenta in generale in buone condizioni di stabilità d'immagine, soprattutto nelle porzioni dotate di minore acclività, circostanti i nuclei insediati, dove risultano ancora presenti significative attività di conduzione agraria dei fondi, anche se in generale condotte a fini di autoconsumo familiare.

Sono presenti limitati areali interessati da maggiori pendenze, in particolare localizzati nella fascia altimetrica inferiore, ove, in ragione dell'avanzato stato di abbandono, si rilevano situazioni di degrado sia vegetazionale che morfologico, con presenza di singole situazioni di dissesto, in particolare connesse alla assenza di interventi di corretta regimazione del reticolo idrografico minore, derivante dall'abbandono.

### Geologiche

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

**A2** (assenza di problematiche con modesti condizionamenti)

**B2** (problematiche geologico tecniche di media entità)

**B3** (problematiche geologico tecniche anche considerevoli)

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

**C** (pesanti condizionamenti dal punto di vista geologico tecnico sino alla interdizione all'utilizzo)

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:

**Fs** ( Frana Stabilizzata) di cui agli art. 1.19.3.1

**Fqv** ( Frana Quiescente Verificata) di cui agli art. 1.19.3.2 comma a-b

**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

**Ee** ( Aree Esondabili) di cui agli art. 1.19.4

### Insediative

Principale connotato del sistema insediativo sparso, in termini molto ridotti, è costituito dalla sua corrispondenza ad esigenze originarie di presidio delle funzioni agricoli estensive, con una rilevante dispersione dei singoli episodi edificati, che si concentrano in piccoli nuclei esclusivamente in corrispondenza di antiche percorrenze di vallata (Ronchetto, Sambuco).

Tra tali percorrenze assume oggi rilevanza maggiore il collegamento intervallivo (SP 63) che congiunge Chioso all'estremità nord di Gabbie con Stabio, nella valle del Seminella, lungo il quale si sono attestati episodicamente singoli insediamenti rurali, oggi, quanto meno per la porzione costituente frangia di Chioso, spesso utilizzati per la residenza turistica stagionale.

La diffusione di tracciati minori, in genere derivati da sommari adattamenti delle originarie percorrenze di accesso ai fondi agricoli, non ha indotto significative trasformazioni edificatorie, se non per occasionali singoli episodi edificati, conservanti il carattere sparso della zona, in termini tali da non costituire saldatura tra gli agglomerati minori presenti, con caratteri tipologici modesti, e compatibili con il quadro di immagine generale.

**connotati caratterizzanti:**

### Paesistico - Ambientali

Dominante nel quadro di apprezzamento panoramico risulta il rapporto tra la vasta area agricola con larga presenza di praterie derivate da ex pascoli, e le ridotte dimensioni dei singoli minimi nuclei, disposti lungo gli assi di viabilità, che si conclude con l'addensamento di crinale tra Gabbie e Costalovaia.

Di significativo valore d'immagine le macchie boscate più frequenti nei versanti interni della quota media e bassa.

Da rilevare la sensibilità che il paesaggio attuale sembra avere nei confronti di tipologie edificatorie distoniche rispetto alle preesistenze tradizionali, legate ai modelli rurali-abitativi, fatti salvi i casi di singoli episodi di non recente costruzione, attribuibili alla vecchia residenza di villeggiatura che, anche in motivo dell'impianto vegetazionale che spesso li circonda, appaiono ormai positivamente inseriti nel paesaggio d'insieme.

### funzioni attuali e utilizzo:

è dominante la funzione abitativa stabile in ambito agricolo, cui si accompagna un ruolo delle aree esterne coltivate in termini di corredo dell'economia familiare degli insediati.

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

(In ragione dello scarso livello degli insediamenti presenti, non si rilevano nell'ambito significative dotazioni riferibili a standard urbanistici)

interesse comune	1.815 Mq
verde attrezzato pubblico	2.250 Mq
<b>Totale servizi</b>	<b>4.065 Mq.</b>

### Problematiche più significative:

#### funzionali :

risultano presenti problemi di accessibilità al sistema degli insediamenti in relazione al modesto livello delle infrastrutture, in genere derivata da adattamenti dell'antica viabilità podereale.

In corrispondenza dei nuclei di maggiore dimensione sono presente, in dipendenza da quanto sopra, carenze di spazi di parcheggio.

#### ambientali :

risultano presenti singole situazioni di degrado e di compromissione, 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.

Appaiono meritevoli di controllo le modificazioni morfologiche derivanti dalle sistemazioni del reticolo stradale, o da formazioni di terrapieni, spesso risolte con contenimenti approssimativi in calcestruzzo visto.

Si rilevano fattori di rischio di perdita di componenti importanti dell'immagine paesistica nell'avvio di integrazioni edificatorie disposte con continuità lungo la viabilità di congiunzione tra i diversi nuclei, o in termini di saldatura di episodi isolati.

## VINCOLI

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

rio Castello  
rio Lentigiassa  
rio Camiasca  
rio Piambertone  
torrente Scrvia  
altri rii affluenti lo Scrvia

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

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

no

### **vincolo idrogeologico**

no

## STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

### **PTCP:**

#### assetto insediativo:

IS-MA

in parte minore ID-MA e ID-CO (porzioni di ambito a quota media o alta)

#### assetto geomorfologico:

MO – B

sullo Scrvia CO

#### assetto vegetazionale:

COL-ISS

## PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

E (agricolo boschiva)  
V1 (verde di rispetto ambientale)  
AIC (attrezzature di Interesse comune)  
C2 (lottizzazione)

## STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

### previsioni attuate:

singoli episodi edificatori di limitata entità realizzati durante il periodo di vigenza del P.R.G.

**INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE****DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI****obiettivi della pianificazione:**

consolidamento e qualificazione del sistema abitativo presente, con ammissibilità di una 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.

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 per il sub-ambito**

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":

Fs – PA1 art. 1.19.3.1

Fqv – PA1 art. 1.19.3.2 comma a-b

Fqn – PA1 art. 1.19.3.2 comma a

Fav – PA1 art. 1.19.3.4

Ee – PA1 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 nell'ambito 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 residenziale, viene determinata, per l'intero ambito di Presidio Ambientale PA 1, **in mc. 3.500 (tremilacinquecento):**

**PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:***(computabili negli standard D.M. 2/4/68 n°1444)***a livello di ambito:**

non si definiscono specifiche quantità se non connesse a puntuali integrazioni del sistema delle aree di parcheggio pubblico in connessione alla formazione di nuovi insediamenti abitativi.

esistenti confermati:	4.065 Mq
interesse comune	780 Mq
verde attrezzato pubblico	4.305 Mq
parcheggi	470 Mq
<hr/>	
Totale generale:	<b>9.620 Mq</b>

**QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO**

sistema residenziale	incremento stimato = 40 vani
sistema att. economiche	nessun incremento significativo

**PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:**

adeguamento della viabilità e modesto rafforzamento delle aree di parcheggio

## **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. 2.1.4. AMBITI NON INSEDIABILI (TNI)****Art. 2.1.4.0. Elementi per il controllo di conformità****Art. 2.1.4.1. 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. 2.1.4.2. Indice di fabbricabilità**

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

**Art. 2.1.4.3. 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 asservimento di aree nella misura di un indice fondiario pari a 0,02 mq/mq. da reperirsi nello stesso ambito.
Tecnologica,	nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

**Art. 2.1.4.3.1. 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. 2.1.4.5. 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. 2.1.4.6. 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. 2.1.4.7. 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. 2.1.4.8. 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. 2.1.4.9. 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. 2.1.4.10. 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. 2.1.4.11. Disposizioni particolari per singoli siti**

##### **Art. 2.1.4.11.1. Disposizioni particolari per l'area segnalata con ME (Refundou)**

Entro tale area non è ammesso alcun intervento di qualsiasi tipo, fatti salvi quelli connessi alla ricerca storica-archeologica sulla base di progetti da condursi d'intesa con la competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.

**Art. 2.1.4.12. 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.

<b>UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°1 QUADRANTE NORD-EST</b>
---

<b>AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE</b>	<b>TNI - 1</b>
DENOMINAZIONE <b>PARCO ANTOLA – E MARGINI</b>	

(STRALCIO TAVOLA)



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

non si rilevano, attesa la composizione ed il ruolo dell'area, dotazioni valutabili come standards urbanistici a mente del D.M.

---

Totale servizi

-- Mq.

**Problematiche più significative:****funzionali :**

vanno ricercate esclusivamente nei limiti esistenti ad una più compiuta valorizzazione della fruizione naturalistica ed escursionistica, per l'assenza di minimi presidi ed agevolazioni alla fruizione stessa (manutenzione sentieristica ed attrezzaggio punti di ristoro)

**ambientali :**

riduzione dei rischi di degrado del sistema vegetazionale.

controllo minuto di qualsiasi intervento sul sistema di viabilità minore, al fine di evitare l'introduzione di sistemazioni incongrue o lesive dei valori naturali presenti.

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

rio Pianbertone  
rio Maggiore  
rio Pianetto  
rio Rivassa  
rio Conche  
e rii minori

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

si in parte

aree percorse dal fuoco

Legge Area Protetta Parco M. Antola (L.R. 12/95)

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

SI (Castello dei Fieschi, Refundou , Camiaschetta)

**vincolo idrogeologico**

si

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

ANI-MA

**assetto geomorfologico:**

MA

**assetto vegetazionale:**

BAM-CO

**PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE**

E (agricolo boschiva)

F.1 (Parchi e riserve)

F (parco pubblico del Castello)

V (verde pubblico)

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

nessuna

## INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

#### **obiettivi della pianificazione:**

conservazione rigorosa degli assetti in atto, con ammissibilità di interventi volti al restauro scientifico del Castello dei Fieschi e ad una sua fruizione culturale.

#### **funzione caratterizzante:**

naturalistica, culturale e di fruizione escursionistica.

#### **disposizioni specifiche per il sub-ambito**

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":

Fs – TNI1 art. 1.19.3.1

Fqv – TNI1 art. 1.19.3.2 comma a-b

Fqn – TNI1 art. 1.19.3.2 comma a

Fav – TNI1 art. 1.19.3.4

Fan – TNI1 art. 1.19.3.3

### 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>	
Area del Castello dei Fieschi	40.000 Mq
<u>Totale generale:</u>	<b>40.000 Mq</b>

### 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-turisti

#### QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO

sistema residenziale	nessuno
sistema att. economiche	100 convenzionale per servizi alla fruizione escursionistica

## **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.

**Art. 2.1.5    AMBITO COSTITUITO DA MANUFATTO EMERGENTE (ME)**

All'interno dell'ambito non sono ammesse attività di qualsiasi tipo che non siano connessi e funzionali alla salvaguardia, alla conoscenza ed alla valorizzazione in termini collettivi el patrimonio costituito dall'emergenza segnalata.

**Disposizioni particolari per l'area segnalata con ME (Castello dei Fieschi)**

Tale area è destinata alla tutela, salvaguardia e valorizzazione della preesistenza storico architettonica del Castello di Savignone, e del territorio di riferimento.

All'interno di essa pertanto sono ammessi esclusivamente interventi volti al raggiungimento degli obbiettivi espressi ed in particolare:

- restauro scientifico e consolidamento delle strutture edificate, anche nella forma del cantiere archeologico, da condursi previa intesa con la competente Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.
- recupero della viabilità pedonale con utilizzo di tecniche coerenti con la preesistenza.
- sistemazione e recupero delle superfici alberate, con creazione di presidi volti alla riduzione del rischio incendio.
- creazione di limitate aree di parcheggio veicolare in corrispondenza del margine lungo la viabilità carrabile, con divieto di realizzare contenimenti a paramento murario di altezza superiore a m. 2,00 o comportanti l'abbattimento di alberi di alto fusto.