

CAPO 2°	3
U.T.E. N° 2	3
Premessa	3
art. 2.2.1. AMBITI INSEDIATI DA CONSERVARSI (C)	4
Art. 2.2.1.0. Elementi per il controllo di conformità	4
Art. 2.2.1.1. Destinazioni d'uso	4
Art. 2.2.1.2. Indice di fabbricabilità	4
Art. 2.2.1.3. Nuova Edificazione	4
Art. 2.2.1.4. Interventi di interesse generale	4
Art. 2.2.1.5. Interventi sulle volumetrie esistenti	5
Art. 2.2.1.6. Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa	5
Art. 2.2.1.7. Recupero di manufatti incongrui	6
Art. 2.2.1.8. Volumi interrati , box auto	6
Art. 2.2.1.9. Manufatti di servizio	7
Art. 2.2.1.10. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione	7
Art. 2.2.1.11. Ricomposizione edilizia	7
AMBITO DI CONSERVAZIONE C5	8
STATO ATTUALE	9
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	11
AMBITO DI CONSERVAZIONE C6	13
STATO ATTUALE	14
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	16
Art. 2.2.2. AMBITI DI NUCLEO DA CONSOLIDARSI (CR)	18
Art. 2.2.2.0. Elementi per il controllo di conformità	18
Art. 2.2.2.1. Destinazioni d'uso	18
Art. 2.2.2.2. Indice di fabbricabilità	18
Art. 2.2.2.3. Nuova Edificazione	18
Art. 2.2.2.3.1. Parametri della nuova edificazione	18
Art. 2.2.2.3.2. Intervento edificatorio su sedime di costruzione anticamente esistente o di cui esiste documentazione certa	19
Art. 2.2.2.4. Interventi di interesse generale	19
Art. 2.2.2.5. Interventi sulle volumetrie esistenti	19
Art. 2.2.2.6. Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa	20
Art. 2.2.2.7. Recupero di manufatti incongrui	20
Art. 2.2.2.8. Volumi interrati , box auto	21
Art. 2.2.2.9. Manufatti di servizio	21
Art. 2.2.2.10. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione	21
Art. 2.2.2.11. Ricomposizione edilizia	22
AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE CR1	23
STATO ATTUALE	24
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	26
AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE CR2	28
STATO ATTUALE	29
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	31
AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE CR3	33
STATO ATTUALE	34
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	36
Art. 2.2.3. AMBITI INSEDIATI DA RIQUALIFICARSI E POTENZIARSI (R)	38
Art. 2.2.3.0. Elementi per il controllo di conformità	38
Art. 2.2.3.1. Destinazioni d'uso	38
Art. 2.2.3.2. Indice di fabbricabilità	38
Art. 2.2.3.3. Nuova Edificazione	38
Art. 2.2.3.3.1. Parametri della nuova edificazione	39
Art. 2.2.3.4. Interventi di interesse generale	39
Art. 2.2.3.5. Interventi sulle volumetrie esistenti	39
Art. 2.2.3.6. Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa	40
Art. 2.2.3.7. Recupero di manufatti incongrui	40
Art. 2.2.3.8. Volumi interrati , box auto	41
Art. 2.2.3.9. Completamento volumi incompiuti	41
Art. 2.2.3.10. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione	41
Art. 2.2.3.11. Manufatti di servizio	41
Art. 2.2.3.12. Ricomposizione edilizia	42
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE R6	43
STATO ATTUALE	44

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....	46
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE R7.....	48
STATO ATTUALE.....	49
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....	51
Art. 2.2.4. AMBITI DI PRESIDIO AMBIENTALE (PA).....	54
Art. . 2.2.4.0. Elementi per il controllo di conformità.....	54
Art. 2.2.4.1. Destinazioni d'uso.....	54
Art. 2.2.4.2. Indice di fabbricabilità.....	54
Art. 2.2.4.2.1. Regolamentazione degli asservimenti.....	54
Art. 2.2.4.3. Nuova Edificazione di tipo privato.....	55
Art. 2.2.4.3.1. Parametri della nuova edificazione.....	55
Art. 2.2.4.3.2. Intervento edificatorio su sedime di costruzione anticamente esistente o di cui esiste documentazione certa.....	55
Art. 2.2.4.4. Interventi di interesse generale.....	55
Art. 2.2.4.5. Interventi sulle volumetrie esistenti.....	55
Art. 2.2.4.5.1. Mutamento della destinazione d'uso connesso a ristrutturazioni edilizie.....	56
Art. 2.2.4.5.2. Idoneità tipologica alla destinazione d'uso abitativa.....	56
Art. 2.2.4.6. Interventi di sostituzione edilizia.....	57
Art. 2.2.4.7. Recupero di manufatti incongrui.....	57
Art. 2.2.4.8. Volumi interrati , box auto.....	57
Art. 2.2.4.9. Edificazione per le attività agricole.....	58
Art. 2.2.4.10. Manufatti di servizio.....	58
Art. 2.2.4.11. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione.....	58
Art. 2.2.4.12. Interventi sulla viabilità.....	58
Art. 2.2.4.13. Disposizioni in materia di presidio ambientale.....	59
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PA2.....	60
STATO ATTUALE.....	61
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....	63
Art. 2.2.5. AMBITI NON INSEDIABILI (TNI).....	66
Art. 2.2.5.0. Elementi per il controllo di conformità.....	66
Art. 2.2.5.1. Destinazioni d'uso.....	66
Art. 2.2.5.2. Indice di fabbricabilità.....	66
Art. 2.2.5.3. Nuova Edificazione.....	66
Art. 2.2.5.3.1. Parametri della nuova edificazione.....	67
Art. 2.2.5.5. Interventi sulle volumetrie esistenti.....	67
Art. 2.2.5.6. Recupero delle volumetrie semidirute.....	67
Art. 2.2.5.7. Recupero di manufatti incongrui.....	68
Art. 2.2.5.8. Volumi interrati.....	68
Art. 2.2.5.9. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione.....	68
Art. 2.2.5.10. Interventi sulla viabilità.....	68
Art. 2.2.5.11. Interventi per la formazione di aziende agricole.....	69
AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE TNI2.....	70
STATO ATTUALE.....	71
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....	73
Art. 2.2.6. AMBITO COSTITUITO IN EMERGENZA PAESISTICO-AMBIENTALE (ME).....	75

CAPO 2°**Disposizioni applicabili negli ambiti di conservazione o riqualificazione
compresi nella****U.T.E. n°2****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 CR
ambito R
ambito PA
ambito TNI
ambito ME

art. 2.2.1. 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 2 C5. (Moglia, Olmi) , C.6. (costa di Sementella)

Art. 2.2.1.0. Elementi per il controllo di conformità**Art. 2.2.1.1. 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. 2.2.1.2. Indice di fabbricabilità

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

Art. 2.2.1.3. Nuova Edificazione

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

Art. 2.2.1.4. 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. 2.2.1.5. 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. 2.2.1.6. 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. 2.2.1.7. 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. 2.2.1.8. 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. 2.2.1.9. 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. 2.2.1.10. 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. 2.2.1.11. Ricomposizione edilizia

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

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°2 QUADRANTE SUD-EST

AMBITO DI CONSERVAZIONE	C 5
DENOMINAZIONE: NUCLEI MINORI: MOGLIA-OLMI	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha.

corrisponde a due nuclei insediati minori di costa ponente di Montemaggio, (Moglia, Olmi)

caratteristiche:

Fisico – Morfologiche

Moglia :

nucleo minore posto lungo la percorrenza di risalita dalla valle del Nenno, disposto con esposizione verso sud sud-est al centro di un areale intensamente coltivato, di cui residuano il sistema di fasce terrazzate, particolarmente evidenti nel quadro panoramico.

Olmi :

Fa parte del sistema insediato a valle del percorso a livello che interessa la costa di Montemaggio, con forti caratteri rurali, ancora ben leggibili.

Dotato di buona esposizione verso mezzogiorno, presenta un areale circostante, di media pendenza, in genere terrazzato a fasce, conferma della loro funzione esclusivamente agricola.

Geologiche:

Presenza di zone così definite :

- A1** (assenza di problematiche)
- A2** (assenza di problematiche con modesti condizionamenti)
- B1** (problematiche geologico tecniche di modesta 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:

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

Insediative

L'ambito è costituito dai nuclei minori costituenti le frazioni collinari e gruppi di case, del quadrante sud-est del comune caratterizzati da impianti edificati di matrice agricola, privi di espansione a frangia, con tipologie prettamente rurali che conservano, salvo casi isolati di ammodernamento recente, caratteri compositivi di genere testimoniale di indubbio interesse.

connotati caratterizzanti:

Paesistico – Ambientali

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

funzioni attuali e utilizzo:

Risulta praticamente esclusiva la funzione residenziale in ambiente rurale extra urbano, con quote limitate di abitazioni destinate alla residenza secondaria estiva.

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

Interesse comune religioso	0 Mq
Verde attrezzato pubblico	0 Mq
Parcheggio	0 Mq
<hr/>	
Totale servizi	0 Mq.

norme di conformità

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

Problematiche più significative:

funzionali :

Non rilevanti nei nuclei minori, ascrivibili in qualche caso al ridotto calibro dei raccordi stradali.

ambientali :

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

VINCOLI

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

rio Moglia
rio Vaccarezza

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

Moglia.

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

PTCP:

assetto insediativo:

IS-MA
ID-MA (Moglia)

assetto geomorfologico:

CO
MA

assetto vegetazionale:

PRT-MA

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

(Moglia)

B residenza di completamento
E agricola Boschiva in minima parte
C2 Lottizzazione in minima parte

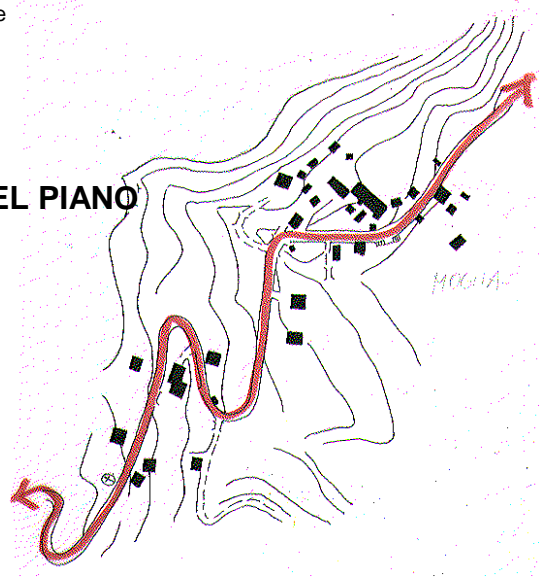
(Olmi)

E agricola Boschiva

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

previsioni attuate:

nessuna significativa



Moglia

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:

Residenziale a carattere rurale, con quota di residenzialità stagionale turistica.

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":
Fav – C5 art. 1.19.3.4

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:

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

a livello di ambito:

<u>esistenti confermati:</u>	0 Mq
<u>previsione:</u>	0 Mq
<u>Totale generale:</u>	0 Mq

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 significativo
sistema att. economiche	nessun incremento

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

nessuna, se si eccettuano miglioramenti della viabilità già presente

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli indirizzi per la pianificazione a livello definitivo del PUC sono già qui orientate a favorire l'organizzazione funzionale delle attività agricole sul territorio ed il sistema insediativo ad esse direttamente o indirettamente collegato.

Gli elementi connotanti da tutelare sono costituite dalla presenza, a corona dei piccoli nuclei insediati di ampie fasce di rispetto del verde agricolo ambientale, coincidenti con i bacini coltivati dei tradizionali insediamenti agricoli.

Pertanto la disciplina 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. I manufatti minori a servizio della produzione agricola dovranno essere di dimensioni contenute.

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. Sulla nuova edificazione puntuale che dovrà attenersi rigidamente alle tipologie edilizie consentite nel sub-ambito, e al rapporto esistente tra edificio ed ambiente naturale.

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

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

non è ammessa la nuova edificazione avente autonoma funzionalità

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

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

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

Gli interventi 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.

Le nuove recinzioni dovranno essere condotte indicativamente con i modelli rustici o comunque già presenti nell'intorno.

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.

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°2 SETTORE SUD-EST

AMBITO DI CONSERVAZIONE	C 6
DENOMINAZIONE: SEMENTELLA – VILLE DI PREGIO	

(STRALCIO TAVOLA)

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:**

no

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

si in parte

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

no

vincolo idrogeologico (L.22/84)

si

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

ID-MA

assetto geomorfologico:

MO-B

assetto vegetazionale:COL-ISS
BAM-CC in minima parte**PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE**

E Agricola Boschiva

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

non significative

iniziative in itinere:

non significative

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**obiettivi della pianificazione:**

Tutela dei caratteri architettonici di pregio.

funzione caratterizzante:

Residenziale di villa

disposizioni specifiche**Prestazioni e parametri urbanistici**

come da norme generali di ambito

PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:

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

a livello di ambito:

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

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, se si eccettuano miglioramenti della viabilità già presente

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

La presenza di ville, di buon pregio architettonico e documentarie dell'edilizia "di villeggiatura" proprie di Savignone, entrostanti oarchi e giardini privati, costituisce il connotato specifiche del sub-ambito, rendenedo indispensabile la introduzione di regimi normativi di tutela, che consentano la salvaguardia dei valori presenti (ville e antichi impianti rurali) esposti a rischio di compromissione derivanti da 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

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 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

Sono da sottoporre ad attento controllo di compatibilità paesistica gli interventi aventi incidenza anche minima sulle sistemazione dei giardini e dei parchi delle ville di pregio presenti.

Talwe controllo dovrà essere esercitato in particolare al fine di salvaguardare l'immagine di:

- modelli di recinzione a carattere unitario e di fattura coeva alla costruzione della villa
- elementi decorativi costruiti del giardino (vasche, piccoli ninfei, portici, arredi costruiti ecc.)
- composizione del sistema vegetazionale di pregio sia di alto o medio fusto che a siepe, con particolare riguardo alla salvaguardia di eventuali singoli emergenze vegetali di impianto non recente.

Sulle aree esterne ai giardini e parchi delle ville appaiono da controllarsi le attività volte alla formazione di piccoli volumi di servizio, attarverso specifiche condizioni che ne prevedano la fattibilità solo nel caso che gli stessi possiedano i caratteri tipologici tradizionalmente consueti di servizio alle attività agricole.

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 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. 2.2.2. AMBITI DI NUCLEO DA CONSOLIDARSI (CR)

corrispondono a nuclei edificati rurali aventi funzione di riferimento nei confronti dell'areale insediato di netta matrice agricola in forma sparsa che li contorna.

Tale ruolo di riferimento, fondamentale per l'organizzazione del sistema insediato montano, induce una propensione al consolidamento degli impianti edificati costitutivi del nucleo anche mediante limitati segmenti di espansione, ed una contestuale integrazione dei servizi alla scala locale assolti.

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

U.T.E 2 CR 1 (Montemaggio), RC 2 (Sorrivi). RC 3 (Vaccarezza)

Art. 2.2.2.0. Elementi per il controllo di conformità

Art. 2.2.2.1. Destinazioni d'uso

All'interno di ciascun ambito PA 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 nucleo (unità di vicinato), pubblici esercizi
Produttivo e Artigianale	limitatamente a minime episodi compatibili con la residenza e con superficie non superiore a mq. 100
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 pubblica scala locale	

Art. 2.2.2.2. Indice di fabbricabilità

Indice di fabbricabilità generale d'ambito (IF) = 0,30 mc/mq.

Art. 2.2.2.3. Nuova Edificazione

La nuova edificazione di tipo privato è ammessa per le destinazioni consentite nell'ambito, con impiego della volumetria disponibile da asservimenti di superfici, in osservanza delle tipologie indicate dalla Disciplina Paesistica, alla condizione che segue:

Dimostrato possesso di un lotto contiguo unitario da asservirsi, libero da edificazioni, di dimensioni minime mq. 1000. La sua disponibilità consente l'utilizzo di volumetria aggiuntiva derivabile da fondi anche non contigui, compresi nello stesso ambito, con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità generale ridotto al 70% sino al raggiungimento di un massimo di volumetria aggiuntiva pari a quella derivante dall'asservimento del lotto contiguo di edificazione..

Art. 2.2.2.3.1. Parametri della nuova edificazione

Altezza massima degli edifici (Hmax):	m. 7,00
Distanza minima dai confini di proprietà (DF) :	m. 3,50

Distanza minima dalle strade carrabili (DS): m. 3,00, salvo il caso che il nuovo edificio costituisca completamento di schiera (anche con distacco) frontistante la strada, ove la distanza da osservare sarà quella derivata dall'allineamento dei due fabbricati laterali.
Distanza minima con le costruzioni (DC) m. 7,00
La DC indicata potrà essere ridotta sino alla metà nei confronti di manufatti edificati di lavoro agricolo.

Art. 2.2.2.3.2. 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.

Ove l'edificazione originaria sia tuttora esistente e misurabile relativamente al solo volume individuato dalle murature principali presenti, è consentito integrare il volume disponibile derivante dagli asservimenti con una quantità volumetrica pari al 50% del fabbricato demolito.

Art. 2.2.2.4. 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. 2.2.2.5. 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. 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. 0,40 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 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. 2.2.2.6. Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa

All'interno dei sub-ambiti CR 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 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 70% 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. 2.2.2.7. 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. 2.2.2.8. Volumi interrati , box auto

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

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

La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale 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. 2.2.2.9. 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 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. 30

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

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

Art. 2.2.2.10. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

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

Art. 2.2.2.11. Ricomposizione edilizia

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

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°2 QUADRANTE SUD-EST

AMBITO DI CONSERVAZIONE - RIQUALIFICAZIONE	CR 1
DENOMINAZIONE: MONTEMAGGIO	

(STRALCIO TAVOLA)

VINCOLI

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

presenza di rio referente del rio Carpeneta

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

si in parte a monte della strada Comunale.

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

Chiesa di Montemaggio

vincolo idrogeologico

si

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

PTCP:**assetto insediativo:**

NI-CO

assetto geomorfologico:

CO

assetto vegetazionale:

PRT-MA

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

B residenziale di completamento

P (parcheggi pubblici)

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

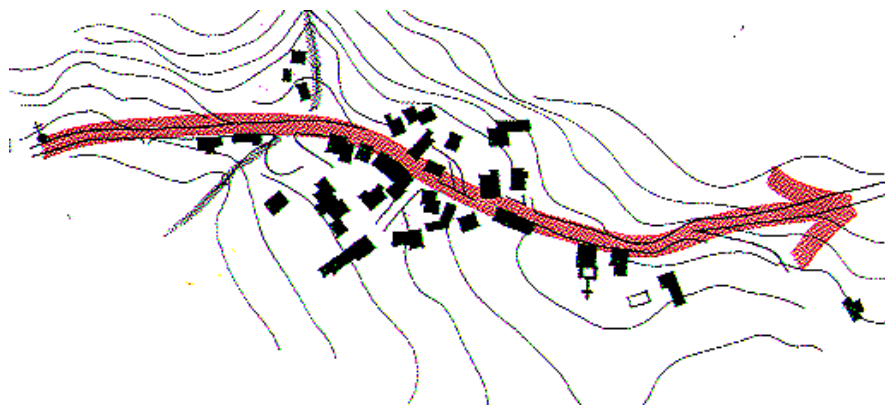
previsioni attuate:

non significative

iniziative in itinere:

nessuna

Montemaggio



INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

obiettivi della pianificazione:

riqualificazione con piccole integrazioni del carico abitativo primario e secondario

funzione caratterizzante:

abitativa in ambito rurale di carattere primario e/o stagionale-turistico

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":

Fqn – CR1 art. 1.19.3.2 comma a

Gli interventi ammessi dovranno favorire la riattivazione del nucleo confermandone i caratteri compositivi.

SOGLIA MASSIMA DI NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA DI SUB AMBITO

Resta stabilita una soglia massima di nuova edificazione a fini abitativi per l'intero sub-ambito stabilita in mc. 2000.

Prescrizioni tipologiche e dimensionali per singolo edificio di nuova edificazione
Volumetria minima mc. 300 – massima mc. 750

PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:

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

a livello di ambito:

esistenti confermati:	615 Mq
previsione:	240 Mq

Totale generale:	855 Mq
------------------	--------

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 massimo n° 6 vani
sistema att. economiche	nessun incremento significativo

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

miglioramento della viabilità e del sistema dei parcheggi.

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli elementi connotanti da tutelare sono costituite dall'immagine puntuale del nucleo, ancora fortemente conservante i propri caratteri di insediamento rurale montano inserita all'interno del sistema agricolo di pertinenza, aperto verso la valle.

La presenza di tali condizioni di tipo paesistico ammette limitati incrementi dell'edificazione esclusivamente ove essa correttamente si inserisce nel sistema del nucleo e adotti un linguaggio architettonico coerente con la tradizione locale rurale.

La localizzazione della limitatissima nuova edificazione consentita dovrà quindi essere ricercata mediante la interpretazione delle matrici dell'insediamento, e ponendosi in diretta relazione con le stesse, conservando il suo carattere di nucleo, sostanzialmente accorpato.

Si favoriranno pertanto le soluzioni scaturite attraverso uno studio di inserimento ambientale e con opportuni studi: morfologici sull'unità insediata (pendenza del terreno, esposizione ecc..) e in riferimento a ricorrenze significative nelle forme insediative storiche specie in rapporto con i percorsi tradizionali del paesaggio agrario.

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

Ammissa con obbligo di osservanza delle disposizioni sulla tipologia e sui linguaggi ammessi 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.

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 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.

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.

Le nuove recinzioni dovranno essere condotte con i modelli propri della tradizione rurale locale, escludendo l'impiego di materiali impropri quali pannelli-balaustra in pvc o ceramiche smaltate.

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

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°2 QUADRANTE SUD-EST

AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE	CR 2
DENOMINAZIONE: SORRIVI	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 7

caratteristiche:

Fisico – Morfologiche

nucleo diffuso e di consistenti dimensioni insediatosi in corrispondenza dello snodo viario antico, ove il percorso di risalita dalla valle del Neno incontra il percorso intervallivo a livello (oggi sp. n° 10 di Savignone), di matrice agricola.

Esposizione dominante verso levante, con clinometria media.

Pur conservando i caratteri originari delle sistemazioni agricole del territorio, la morfologia locale risulta fortemente interessata dalle sistemazioni dovute alla edificazione ed alle urbanizzazioni .

Geologiche

Presenza di zone così definite :

- A1** (assenza di problematiche)
- A2** (assenza di problematiche con modesti condizionamenti)
- B1** (problematiche geologico tecniche di modesta 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

Insediative

Sorrivi, presenta un tessuto che, attraverso progressivi segmenti di espansione ha acquistato carattere diffuso, saldando i due segmenti edificati lineari propri della sua matrice di snodo viario.

La trasformazione della viabilità in carrabile, con la formazione di un ampio raccordo a svincolo, ha ulteriormente accentuato gli elementi di evoluzione del tessuto, con netto privilegio verso le collocazioni lungo strada, rispetto all'edificato di seconda linea.

Tale evoluzione ha comportato maggiori interventi di adeguamento tipologico in termini genericamente riproducenti i tipi pseudo-urbani della casa di villeggiatura minore, mentrechè sono rimasti sostanzialmente inalterati gli edifici delle zone interne, che ancora conservano precise e nette caratteristiche di ambiente abitativo rurale.

connotati caratterizzanti:

Paesistico – Ambientali

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

Più evidenti, nel quadro panoramico, le modificazioni intervenute in corrispondenza di Sorrivi, in particolare riferibili alle rilevanti opere di ampliamento della viabilità carrabile principale, che per alcuni aspetti, meriterebbero adeguati interventi ricompositivi o di attenuazione dell'impatto.

funzioni attuali e utilizzo:

Risulta praticamente esclusiva la funzione residenziale in ambiente rurale extra urbano, con quote consistenti, in particolare a Sorrivi, di abitazioni destinate alla residenza secondaria estiva.

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

Interesse comune	990 Mq
Verde attrezzato pubblico	1285 Mq
Totale servizi	2.275 Mq

norme di conformità

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

Problematiche più significative:**funzionali** :

Nel caso di Sorrivi si rilevano limitate carenze nel sistema delle aree di parcheggio e ridotta efficienza delle superfici per il giuoco.

ambientali :

Forte incidenza delle sistemazioni delle infrastrutture viarie in corrispondenza di Sorrivi. Isolate compromissioni d'immagine derivanti da "recuperi" realizzati con modelli tipologici incongrui o non coerenti con la preesistenza, o da presenza di manufatti precari con materiali eterogenei. Non di particolare rilievo nella situazione attuale. In relazione alla condizione di stabilità

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

rio Moglia
rio Vaccarezza

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

no

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

NI-CO

assetto geomorfologico:

CO
MA

assetto vegetazionale:

PRT-MA

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

(Sorrivi)

C2 Lottizzazione
B residenza di completamento
E agricola Boschiva in minima parte

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

Nel nucleo di Sorrivi si sono verificati nel periodo di vigenza del PRG alcuni singoli episodi di nuova edificazione e recuperi con adeguamento volumetrico.

iniziative in itinere:

nessuna

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

obiettivi della pianificazione:

riqualificazione con piccole integrazioni del carico abitativo primario e secondario

funzione caratterizzante:

abitativa in ambito rurale di carattere primario e/o stagionale-turistico

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 – CR2 art. 1.19.3.2 comma a-b

Gli interventi ammessi dovranno favorire la riattivazione del nucleo confermandone i caratteri compositivi.

SOGLIA MASSIMA DI NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA DI SUB AMBITO

Resta stabilita una soglia massima di nuova edificazione a fini abitativi per l'intero sub-ambito stabilita in mc. 1800.

Prescrizioni tipologiche e dimensionali per singolo edificio di nuova edificazione

Volumetria minima mc. 300 – massima mc. 750

PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:

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

a livello di ambito:

<u>esistenti confermati:</u>	2.275 Mq
<u>previsione:</u>	1.040 Mq
<u>Totale generale:</u>	3.315 Mq

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 massimo = 6 vani
sistema att. economiche	nessun incremento significativo

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

miglioramento della viabilità e del sistema dei parcheggi.

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli elementi connotanti da tutelare sono costituite dall'immagine del nucleo, di buon pregio localizzativo entro cui i frequenti interventi di "ammodernamento a fini turistici" di parte dell'edificato non hanno sostanzialmente modificato gli originari caratteri di insediamento rurale montano interno al sistema agricolo di pertinenza.

Inoltre le indicazioni puntuali sono volte alla conservazione e al presidio dei connotati morfologici e vegetazionali e del riassetto idrogeologico.

I limitati incrementi dell'edificazione consentiti dalle disposizioni urbanistiche debbono organicamente inserirsi entro il consolidato disegno del nucleo seguendone le ricorrenze localizzative, con adozione di linguaggio architettonico coerente con la tradizione locale rurale.

Analoghe considerazioni debbono informare la valutazione paesistica relativamente agli interventi sulle strutture edificate esistenti, al fine di 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

Ammessa con obbligo di osservanza delle disposizioni sulla tipologia e sui linguaggi ammessi esclusivamente con le tipologie che seguono:

tipo CR e 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 permanenza di condizioni rurali costituisce obiettivo della D.P. .

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

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

Gli interventi 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.

Le nuove recinzioni dovranno essere condotte con i modelli propri della tradizione rurale locale, escludendo l'impiego di materiali impropri quali pannelli-balaustra in pvc o 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 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.

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°2 QUADRANTE SUD-EST

AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE	CR 3
DENOMINAZIONE: VACCAREZZA	

(STRALCIO TAVOLA)

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

Chiesa di Vaccarezza

vincolo idrogeologico

si

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

NI-CO

assetto geomorfologico:

MO-B

assetto vegetazionale:

PRT-MA

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

B residenziale di completamento

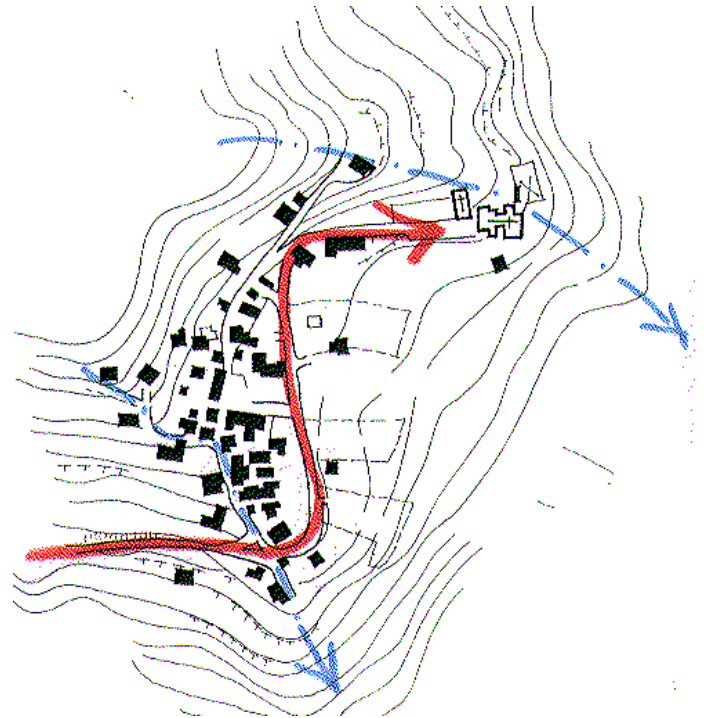
P parcheggi pubblici

AIC SPA Attrezzature di interesse comune e spazio pubblico attrezzato

I istruzione

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

non significative

iniziative in itinere:**Vaccarezza**

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

obiettivi della pianificazione:

riqualificazione con piccole integrazioni del carico abitativo primario e secondario

funzione caratterizzante:

abitativa in ambito rurale di carattere primario e/o stagionale-turistico

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":
Fav – CR3 art. 1.19.3.4

Gli interventi ammessi dovranno favorire la riattivazione del nucleo confermandone i caratteri compositivi.

SOGLIA MASSIMA DI NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA DI SUB AMBITO

Resta stabilita una soglia massima di nuova edificazione a fini abitativi per l'intero sub-ambito stabilita in mc. 1600.

Prescrizioni tipologiche e dimensionali per singolo edificio di nuova edificazione
Volumetria minima mc. 300 – massima mc. 750

PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:

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

a livello di ambito:

<u>esistenti confermati:</u>	3.236 Mq
<u>previsione:</u>	1.105 Mq
<u>Totale generale:</u>	4.735 Mq

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 sub-ambito = 16vani
sistema att. economiche	nessun incremento significativo

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

miglioramento della viabilità e del sistema dei parcheggi.

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli elementi connotanti da tutelare sono costituite dal modello del nucleo di mezza costa, morfologicamente aperto all'interno della conca agricola che lo contiene, polare rispetto agli assi viari che in corrispondenza si incontrano, in cui sono fortemente visibili i caratteri legati al lavoro agricolo montano.

La lettura ed interpretazione di tali connotati e la loro conferma all'interno dell'evoluzione del nucleo debbono costituire l'elemento di riferimento e di giudizio di ammissibilità paesistica sia relativamente alla nuova edificazione che ai recuperi integrali comportanti integrale trasformazione a livello di edificio.

In via generale, al fine di garantire i valori d'immagine connotanti presenti sono da salvaguardare i particolari annessi all'attività agricola, quali i cascinali, i lavatoi/abbeveratoi ed i fienili.

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

Ammissa con obbligo di osservanza delle disposizioni sulla tipologia e sui linguaggi ammessi tipo CR

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

Gli elementi connotanti da tutelare sono costituite dall'immagine puntuale del nucleo, ancora fortemente conservante i propri caratteri di insediamento rurale montano inserita all'interno del sistema agricolo di pertinenza, aperto verso la valle.

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 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.

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.

Le nuove recinzioni dovranno essere condotte con i modelli propri della tradizione rurale locale, escludendo l'impiego di materiali impropri quali pannelli-balaustra in pvc o 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 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. 2.2.3. 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 2 R.6. (Colonia Montemaggio) , R.7. (Renesso),

Art. 2.2.3.0. Elementi per il controllo di conformità

Art. 2.2.3.1. 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., R.6., R.7.,R.8.,R.9., R.15.
Connettivo Urbano	costituito da attività di distribuzione alla scala del centro, pubblici esercizi
Commerciale per la grande distribuzione .	Limitatamente all'ambito R.11
Depositi e commercio all'ingrosso	limitatamente alle R.10, 11, 12,13.
Produttivo e Artigianale	limitatamente a singoli settori della R.10, R.12 e della R.11, e con limitazione ad attività alla scala della residenza con superfici unitarie sino a mq. 250 per gli altri ambiti.
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. 2.2.3.2. 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. 2.2.3.3. 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. 2.2.3.3.1. Parametri della nuova edificazione

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

Art. 2.2.3.4. 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. 2.2.3.5. 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. 2.2.3.6. 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. 2.2.3.7. 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. 2.2.3.8. 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. 2.2.3.9. Completamento volumi incompiuti

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

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

L'intervento non richiede asservimento di nuove superfici.

Art. 2.2.3.10. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

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

Art. 2.2.3.11. Manufatti di servizio

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

superficie appezzamento in mq. Superficie manufatto

>400/<700 sino a mq. 20

>700/<1000 sino a mq. 25

> 1000 sino a mq. 30

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

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

Art. 2.2.3.12.Ricomposizione edilizia

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

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°2 QUADRANTE SUD-EST

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE	R 6
DENOMINAZIONE: COLONIA MONTANA DI MONTEMAGGIO	

(STRALCIO TAVOLA)

VINCOLI

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

presenza di rio referente del rio Camiasca

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

si

Legge del Parco Monte Antola: Area Protetta -1 L.R. 12/95

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

no

vincolo idrogeologico

si

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

PTC provinciale

(in elaborazione)

IP TNI-Riu – Centro di ecoturismo

PTR:**PTCP:****assetto insediativo:**

IS-MA

assetto geomorfologico:

MA

assetto vegetazionale:

BAM-CO

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

AIC – SPA attrezzature di interesse comune Spazi pubblici attrezzati.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

previsioni attuate:

non significative

iniziative in itinere:

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

riqualificazione a centro multifunzionale di ecoturismo.

settori:**(rif. planimetria)**

sub-ambito unico privo di settori

funzione caratterizzante:

turistico-ambientale e di servizi all'aria aperta.

disposizioni specifiche**Prestazioni e parametri urbanistici**

Le seguenti disposizioni sostituiscono all'interno del sub-ambito quelle generali:

La struttura è destinata a polo nel settore turistico ecologico naturalistico.

Sono ammesse le seguenti categorie funzionali:

Albergo tradizionale. *(senza limitazioni);*

Residenza Turistico alberghiera.

(limitata al caso della contestuale presenza nell'ambito, di una struttura ricettiva alberghiera tradizionale e con un rapporto di posti letto in RSA \leq 80% di quelli presenti nella struttura a carattere tradizionale);

Ricettività Turistica all'aria aperta identificata all'art. 5 L.R. 11/82 cat. campeggio.

(limitazione all'impiego per gli attendimenti per una sup. $<$ mq. 3.000);

Ricettività extralberghiera relativamente alle classi del rifugio escursionistico e dell'ospitalità specialistica per il turismo culturale ecologico giovanile secondo le classificazioni previste dalla legge regionale in materia.

(senza limitazioni);

Impianti e strutture ricreative e sportive, pubblici esercizi, attività commerciali legate al turismo ed all'artigianato locale

(sup. max di mq.600 di sp.);

Al fine del potenziamento dei servizi di sostegno al centro di ecoturismo e previo progetto unitario esteso all'intero ambito. Prevedendo l'attrezzaggio e l'apertura alla disponibilità pubblica di almeno 8.000 mq destinati ad attrezzature ricreative all'aria aperta è ammesso utilizzare una disponibilità volumetrica aggiuntiva di mc. 750 da collocarsi nella maggior misura possibile in fabbricato autonomo e distinto dalla ex colonia.

Modalità d'intervento : Titoli abilitativi

Oltre agli interventi manutentivi e di restauro , ammessi con i titoli abilitativi diretti previsti dalla legge, gli interventi di formazione di nuove volumetrie nei termini consentiti dalla norma sono autorizzati sulla base di progetto unitario, riguardamti l'intero sub-ambito, con il quale debbono essere raggiunti gli obbiettivi di efficienza della struttura e di affermazione del suo ruolo primario nel settore del turismo ecocompatibile in area appenninica.

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>	8.860 Mq
<u>Totale generale:</u>	8.860 Mq

QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO

sistema residenziale	nessun incremento
sistema att. economiche	incremento attività turistico ricettive

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Tutti gli interventi sul fabbricato della ex Colonia dovranno presentare compatibilità con lo specifico impianto razionalista che lo caratterizza, e che merita di essere attentamente conservato.

In particolare non appaiono da consentirsi interventi che modifichino sensibilmente l'aspetto esterno del fabbricato, le dimensione e la forma delle aperture, la tipologia delle scale sterne e degli altri componenti del linguaggio costruttivo che connotano la tipologia della Colonia.

I volumi di nuova edificazione o comunque gli intrventi di recupero di altri volumi esterni a quello principale dovranno avere carattere "minore" , con assenza di specifiche accentuazioni formali tali da competere con l'edificio principale.

Gli interventi di recupero complessivo dovranno coinvolgere il restauro ed il recupero del sistema degli spazi esterni e delle composizioni arborate che caratterizzavano l'originario impianto, con la ridefinizione delle aree per le funzioni ricreative connesse aolla fruizione ecoturistica.

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°2 QUADRANTE SUD-EST

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE	R 7
DENOMINAZIONE: RENESSO	

(STRALCIO TAVOLA)

VINCOLI

corsi d’acqua: L.R. 9/93 altri:

presenza di rio referente del rio Camiasca
Sorgente potabile

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

si

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

no

vincolo idrogeologico

si

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

PTCP:

assetto insediativo:

ID-CO

assetto geomorfologico:

MO - B

assetto vegetazionale:

COL-ISS

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

C2 lottizzazione

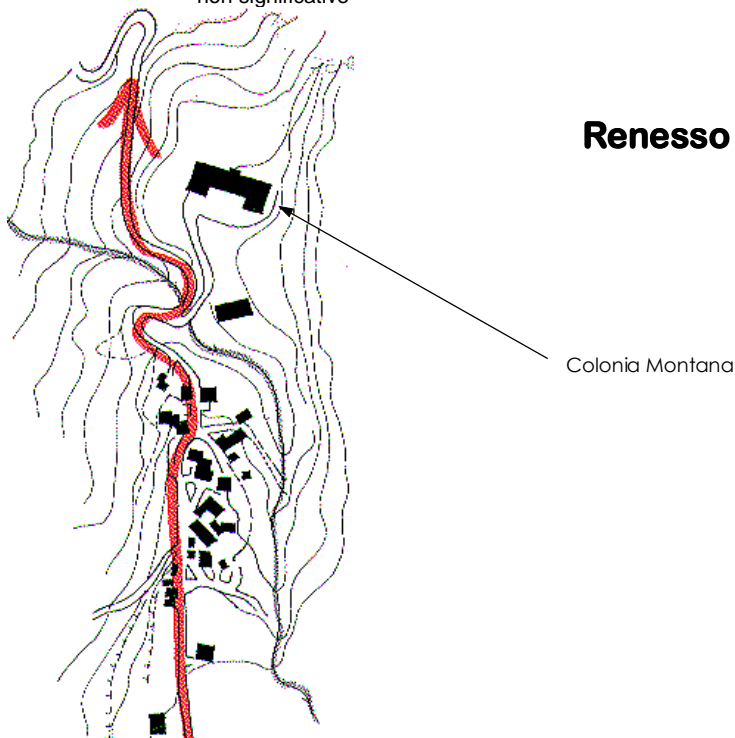
B residenziale di completamento

AIC – SPA attrezzature di interesse comune Spazi pubblici attrezzati (Colonia Renesso).

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

previsioni attuate:

non significative



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

riqualificazione con integrazione del patrimonio abitativo e valorizzazione in termini turistici di tipo leggero della ex colonia montana.

settori:

(rif. planimetria)

Ambito presentante al proprio interno due settori identificati in cartografia (1 e 2) destinati alla integrazione delle funzioni residenziali e comprendente una proprietà unitaria costituita dalla ex colonia montana.

funzione caratterizzante:

nell'intero sub-ambito e nei due settori – residenziale in ambito rurale
nel fabbricato ex colonia e sue pertinenze – ricettività turistica speciale (ecoturismo).

disposizioni specifiche

Per le superfici dell'ambito escluse dai settori e non interessate dalla presenza del complesso ex Colonia Montana:

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.

Per il complesso della ex Colonia Montana

Sono ammesse le seguenti categorie funzionali, ferme restando le destinazioni ammesse dalla Norma del piano:

Albergo tradizionale, centro agriturismo specialistico
(senza limitazioni);

Ricettività Turistica all'aria aperta identificata all'art. 5 L.R. 11/82 cat. campeggio.
(limitazione all'impiego per gli attendimenti per una sup. < mq. 3.000);

Ricettività extralberghiera relativamente alle classi del rifugio escursionistico e dell'ospitalità specialistica per il turismo culturale ecologico giovanile secondo le classificazioni previste dalla legge regionale in materia.
(senza limitazioni);

Al fine del potenziamento dei servizi volti alla specializzazione turistica del complesso e previo progetto unitario esteso all'intero ambito. è ammesso utilizzare una disponibilità volumetrica aggiuntiva di mc. 800 da collocarsi in modo organico rispetto ai fabbricati esistenti, con modalità di accrescimento volumetrico congrue con la preesistenza, o in fabbricato autonomo, con l'osservanza dei seguenti parametri:

altezza massima : non maggiore di quella esistente

distanza minima dai confini del complesso m. 10

distanza con le costruzioni esterne al complesso m. 20

distanza dalle strade esterne al complesso : m. 10

Prestazioni e parametri urbanistici per i settori

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

Indice di fabbricabilità fondiario
per i settori = I.F. 0,25 mc/mq.

titolo abilitativo : diretto con convenzione ai fini della fornitura di superfici di parcheggio pubblico lungo la viabilità esistente o miglioramento di quest'ultima.

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>	7.520 Mq
<u>previsione:</u>	1.026 Mq
<u>Totale generale:</u>	8.546 Mq

QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO

sistema residenziale	incremento stimato nei settori = 29 vani
sistema att. economiche	incremento di utilizzo della ex colonia nel settore turistico

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

regolarizzazione viabilità esistente

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Relativamente alle esterne alla Colonia (settore n° 1) tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dovranno adottare linguaggio architettonico coerente con la tradizione locale rurale garantendo la permanenza e, ove possibile, la riqualificazione delle singole componenti edificate e di linguaggio architettonico.

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.

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

Ammissa con obbligo di osservanza delle disposizioni sulla tipologia relativamente al solo tipo **CR**

Dal punto di vista localizzativo, per i nuovi episodi, si favoriranno le soluzioni fondate attraverso uno studio di inserimento ambientale, con opportuni studi: morfologici sull'unità insediata (pendenza del terreno, esposizione ecc..) e in riferimento a ricorrenze significative nelle forme insediative storiche specie in rapporto con i percorsi tradizionali del paesaggio agrario.

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.

Le nuove recinzioni dovranno essere condotte con i modelli propri della tradizione rurale locale, escludendo l'impiego di materiali impropri quali pannelli-balaustra in pvc o 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 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.

Relativamente al settore 2 "Colonia di Renesso" gli interventi dovranno garantire la permanenza della leggibilità dell'originario impianto della Colonia, di cui dovranno essere salvaguardati i motivi architettonici principali, la forma delle coperture, gli impianti generali dei prospetti.

L'intervento di accrescimento dimensionale dovrà omologarsi al fabbricato principale anche in termini stilistici.

Art. 2.2.4. AMBITI 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, relativamente all'OTE 2 (Ambito PA2).

Art. . 2.2.4.0. Elementi per il controllo di conformità

Art.. 2.2.4.1. 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. 2.2.4.2. Indice di fabbricabilità

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

Art. 2.2.4.2.1. 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. 2.2.4.3. 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. 2.2.4.3.1. Parametri della nuova edificazione

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

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

Art. 2.2.4.3.2. 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. 2.2.4.4. 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. 2.2.4.5. 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 2.2.4.5.1.
- 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. 2.2.4.5.1. 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. 2.2.4.5.2. 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. 2.2.4.6. Interventi di sostituzione edilizia

Nel caso l'intervento possieda carattere di nuova edificazione in quanto realizzato attraverso demolizione della preesistenza e successiva ricostituzione di eguale entità volumetrica il nuovo fabbricato dovrà avere sedime coincidente per almeno i $\frac{3}{4}$ di superficie con quello rimosso, non ridurre le distanze preesistenti dai confini e dalle altre costruzioni, osservare comunque tutte le disposizioni in materia di distanze del Codice Civile, avere una altezza massima non superiore di oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente. Ove non sia adeguatamente dimostrata la funzione d'uso abitativa preesistente si applicano le prescrizioni sugli asservimenti di cui al precedente punto 2.2.4.5.1.

Art. 2.2.4.7. 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.

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. 2.2.4.8. 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. 2.2.4.9. 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. 2.2.4.10. 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. 2.2.4.11. 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. 2.2.4.12. 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. 2.2.4.13. Disposizioni in materia di presidio ambientale

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

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

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

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

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°2 QUADRANTE SUD - EST

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE		PA 2
DENOMINAZIONE	AMBITO DI ALTA VALLE	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 338

caratteristiche:

Fisico – Morfologiche

Sistema vasto e complesso che presenta elevata diversificazione, con acclività più accentuate nel versante che ruota verso est.

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

Sono presenti evidenti indizi di dissesto geologico a valle della linea di crinale sopra Montemaggio.

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) – zona Montemaggio

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 08/08/01, ai sensi della Legge 183/89, così classificate:

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

Insediative

Articolazione originaria per piccoli nuclei agricoli, con elementi di frangia, anche isolati, attorno agli insediamenti maggiori (Olmi, Moglia, Pochettini), con omogenea tipologia rurale elementare, che presenta episodi di notevole valore compositivo, in particolare nel versante più verso est.

La realizzazione dei tracciati veicolari non ha indotto sostanziali modifiche degli impianti localizzativi degli insediamenti che si attestano in genere in corrispondenza dei lembi dotati di migliore esposizione e acclività locale più modesta.

Sono presenti, in particolare verso ovest e nella porzione di margine inferiore episodi insediativi più recenti, ascrivibili in genere alla residenza secondaria, che adottano modelli compositivi meno congrui rispetto a quelli predominanti e tradizionalmente consolidati.

connotati caratterizzanti:

Paesistico - Ambientali

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

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

Di forte visibilità il tracciato stradale di collegamento in quota elevata con Crocefieschi.

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.

In specifici settori è significativa la presenza di abitazioni stagionali, spesso utilizzanti recuperi formalmente corretti di edificazioni preesistenti.

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

parcheggi pubblici	1.257 Mq.
verde sportivo pubblico	975 Mq.
Interesse comune	-- Mq.
Totale servizi	2.232 Mq.

Problematiche più significative:**funzionali :**

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

ambientali :

risultano presenti isolati fattori di degrado dell'immagine complessiva e puntuale, derivanti da non controllate edificazioni «di servizio», in genere derivanti dall'abusivismo, con impiego di tecniche e materiali disomogenei e non coerenti con i caratteri tradizionali. e da sistemazioni morfologiche con impiego di contenimenti in calcestruzzo visto.

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

Rilevanti sul piano dell'immagine generale i dissesti morfologici indotti dal movimento franoso di Montemaggio.

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

rio Vaccarezza
rio Sure
rio Remo
rio Nenno
torrente Scrvia

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

no

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

no

vincolo idrogeologico

si

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

IS-MA

assetto geomorfologico:

MO – B (valle di Vaccarezza)
CO (Montemaggio – Moglia)

assetto vegetazionale:

PRT-MA
BAM-CO (settori limitati)

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

E (agricolo boschiva)

C2 (lottizzazione) – fondovalle a confine con Valbrenna

Attrezzature di interesse Comune, spazi pubblici attrezzati

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

non significative

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

consolidamento e qualificazione del sistema abitativo presente, con particolare riferimento ai nuclei di maggior dimensione, 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.

Costituzione di una limitata, ma significativa nuova offerta di residenzialità stabile, in ambiente agricolo e di frazioni di offerta per la residenzialità turistica rurale.

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, 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":

Fqv – PA2 art. 1.19.3.2 comma a-b

Fqn – PA2 art. 1.19.3.2 comma a

Fav – PA2 art. 1.19.3.4

Fan – PA2 art. 1.19.3.3

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 2, **in mc. 1.800**

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

<u>esistenti confermati:</u>	2.232 Mq
<u>previsione:</u>	-- Mq
<hr/>	
<u>Totale generale:</u>	2.232 Mq

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 = 15 vani
sistema att. economiche	nessun incremento significativo

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

controllo viabilità esistente

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

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

Ammette limitati incrementi dell'edificazione esclusivamente ove essa correttamente si inserisce nel sistema sparso presente e adotti un linguaggio architettonico coerente con la tradizione locale rurale e dimostrativamente utilizzi siti di edificazione coerenti con i modelli derivabili dalla lettura dell'ambito..

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. Sulla nuova edificazione puntuale che dovrà attenersi rigidamente alle tipologie edilizie consentite in repertorio per questa Unità Insediata.

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.

Ove la ristrutturazione coinvolga l'intero edificio è prescritta la ricomposizione delle volumetrie presenti in termini unitari.

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 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 esclusivamente 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.

Le nuove recinzioni dovranno essere condotte con i modelli propri della tradizione rurale locale, escludendo l'impiego di materiali impropri quali pannelli-balaustra in pvc o 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 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. 2.2.5. AMBITI NON INSEDIABILI (TNI)

U.T.E 2 TNI.2 (Alta valle Neno)

Art. 2.2.5.0. Elementi per il controllo di conformità**Art. 2.2.5.1. 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. 2.2.5.2. Indice di fabbricabilità

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

Art. 2.2.5.3. 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. 2.2.5.3.1. 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. 2.2.5.5. 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. 2.2.5.6. 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. 2.2.5.7. 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. 2.2.5.8. 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. 2.2.5.9. 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. 2.2.5.10. 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. 2.2.5.11. Interventi per la formazione di aziende agricole

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

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°2 QUADRANTE SUD – EST

AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE	TNI - 2
DENOMINAZIONE: VALLE NENNO – MARGINI AP.1	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 192

caratteristiche:

Fisico - Morfologiche

L'ambito viene suddiviso in due entità, ambedue facenti parte del versante di destra della vallata del Nenzo, affluente di destra dello Scrivia.

La prima entità, posta più a nord, coincide con la porzione più elevata del versante di destra del Nenzo e si sviluppa linearmente in direzione NE-SW a levante della cresta del Monte Maggio.

La seconda corrisponde al versante della val Nenzo, disposto verso sud-est, sotteso al M. Albarino (m. 768) e comprende i territori non insediati che fanno riferimento al nucleo di Vaccarezza.

Dal punto di vista morfologico ambedue le entità presentano articolazioni frequenti derivate dalla presenza di vallette minori trasverse

La porzione nord risulta fortemente caratterizzata dall'acclività del versante compreso tra lo spartiacque e il tracciato a livello della SP 10, tra Montemaggio ed il confine comunale, con forti presenze di rocce devegetate, in alcuni tratti indizio di forti instabilità geologiche.

Meno acclive l'areale intono all'insediamento di Moglia, con presenza di sistemazioni antropiche derivate dall'uso agricolo estensivo e del pascolo.

L'entità attorno a Vaccarezza si presenta maggiormente omogenea, con pendenza piuttosto uniforme, prevalenza delle sistemazioni boscate sulle aree ex agricole.

Geologiche

presenza di zone così definite :

A1 (assenza di problematiche)

A2 (assenza di problematiche con modesti condizionamenti)

B1 (problematiche geologico tecniche di modica entità)

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) – zona Montemaggio

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

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

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

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

Insediative

L'entità più a nord risulta fortemente condizionata dalla presenza dell'antico tracciato a livello (oggi sp 10 di Savignone), lungo la quale si sono addensati insediamenti a nucleo di media entità, che sia dal punto di vista della loro sporadica espansione a frangia, sia dalla indotta frequenza di usi intensi della risorsa agricola, hanno prodotto un reticolo di viabilità minore lungo la quale si sono collocati, con frequenze diverse, minimi nuclei rurali o singoli edifici di abitazione e lavoro.

La perimetrazione dell'ambito, pur escludendo i nuclei maggiori o le porzioni oggetto di insediamento significativo o in uso, viene a comprendere esclusivamente alcuni episodi rurali isolati, con caratteri di "casoni agricoli" in parte semidiruti.

Relativamente all'entità più a sud, da segnalare oltre alla sporadica presenza di isolati presidi agricoli, il singolo insediamento, oggi praticamente abbandonato di Granega, in corrispondenza della confluenza del Nenzo nel torrente Brevenna.

connotati caratterizzanti:

Paesistico – Ambientali

Fatte salve le porzioni più elevate dell'ambito, che concorrono alla formazione del territorio protetto del M. Antola, i restanti territori compresi costituiscono la cornice naturale del sistema insediato agricolo di antico impianto, definendone i caratteri compositivi, e consentendone una lettura paesistica e storico funzionale di rilevante valore scientifico ed ambientale, tale da motivarne un regime di sostanziale conservazione.

Si rimarca la forte rilevanza negli apprezzamenti visivi panoramici la presenza di versanti rocciosi scoperti, a nord est di Montemaggio.

funzioni attuali e utilizzo:

sostanzialmente limitato ad usi escursionistici, con sporadica presenza di funzioni agricole marginali (isolate aree di pascolo, legnatico, raccolta prodotti silvestri)

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

Impianti tecnologici	100 Mq
Interesse comune	805 Mq
<hr/>	<hr/>
Totale servizi	905 Mq.

Problematiche più significative:**funzionali** :

presenti limitatamente alla ridotta funzionalità del reticolo sentieristico derivante dall'abbandono.

ambientali :

forte visibilità delle sistemazioni derivanti dal consolidamento della sp. 10,(contenimenti) con riversamenti di materiale non ricomposto.

Puntuali compromissioni derivanti da sommarie sistemazioni della viabilità carrabile minore.

Singole situazioni di degrado del manto vegetale e delle originarie sistemazioni agricole.

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

rio delle Forche
rio Nenzo
rio Vaccarezza
torrente Brevenna
rio Suio
e rii minori

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

aree percorse dal fuoco

Legge istitutiva Parco Monte Antola: Area Protetta -1 L.R. 12/95

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

ME Castellaro di savignone

vincolo idrogeologico

si

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

ANI-MA

assetto geomorfologico:

MA

CO

MO-B minima parte (a ovest di Vaccarezza)

assetto vegetazionale:

BAM-CO

PRT-MA

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

E (agricolo boschiva)

F.1 (Parchi e riserve)

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

nessuna

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Obiettivi della pianificazione:

conservazione

settori:

(Rif. planimetria)

Unico.

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":

Fqn – TNI2 art. 1.19.3.2 comma a

Fav – TNI2 art. 1.19.3.4

Fan – TNI2 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>	905 Mq
<u>previsione:</u>	-- Mq
<u>Totale generale:</u>	905 Mq

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	nessuno
sistema att. economiche	100 convenzionale derivanti accentuazione fruizione escursionistica

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

L'indirizzo Generale di Disciplina consente esclusivamente interventi sul patrimonio ambientale che non modifichino in termini percettibili l'aspetto complessivo, inoltre altri interventi dovranno prevedere la sistemazione idrogeologica sul fronte vallivo sopra l'abitato di Montemaggio. Gli interventi da effettuarsi dovranno essere disposti attraverso opere di Ingegneria naturalistica per non interferire con il carattere connotante naturalistico dell'area.

Altri interventi dovranno prevedere il sistema di accessibilità finalizzato alla fruizione turistica di tipo leggero verso la colonia e verso itinerari naturalistici che recuperino gli antichi tracciati propri della tradizione storica locale.

Anche per questi interventi particolare attenzione dovrà essere rivolta per non interferire con i caratteri naturalistici tipici dell'area: sentieri a fondo naturale di dimensioni ridotte, attrezzature per la fruizione turistica che ben si integrino con il paesaggio circostante aventi il minimo impatto paesaggistico.

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

Non è ammessa nuova edificazione abitativa.

Sono ammessi edifici di appoggio per la fruizione escursionistica e scientifica, con volumi contenuti previo studio di inserimento paesistico nell'area.

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

Sono ammessi interventi di recupero sulle costruzioni esistenti che recepiscano le indicazioni sugli interventi da effettuare sui singoli elementi di linguaggio architettonico che caratterizzano li caratterizzano, indicazioni contenute nel Repertorio delle Tipologie Edilizie.

Disciplina sulle aree Scoperte

Le attuali condizioni del soprassuolo che si possono definire "critiche" per alcune aree (versante di Montemaggio) rendono necessari un regime di sostanziale immodificabilità tale da non consentire la realizzazione di nuovi manufatti a meno che non siano di appoggio a strutture per la fruizione turistica del Parco e comunque di limitatissima dimensione.

Per quanto riguarda la realizzazione di aree scoperte le aree destinate alla creazione delle strutture di appoggio alle strutture turistico-escursionistiche dovranno conservare i caratteri naturali e tipologici tipici delle aree rurali.

Gli interventi di riassetto idrogeologico, come precedentemente detto, dovranno essere eseguiti possibilmente attraverso procedimenti di ingegneria naturalistica e comunque tali da non compromettere l'assetto paesistico dei luoghi.

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

Art. 2.2.6. AMBITO COSTITUITO IN EMERGENZA PAESISTICO-AMBIENTALE (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 (Castellaro di Savignone)

Tale sito, presenta caratteri morfologici propri tali da renderne particolarmente probabile la coincidenza con una fortificazione medioevale definibile come "il Castellaro di Savignone".

La attribuzione risulta confortata oltre che dagli elementi morfologici e dalla ubicazione particolarmente idonea per un apprestamento a carattere di presidio militare, dal rinvenimento in corrispondenza di materiali fittili di grande importanza per la storia archeologica dell'intera valle Camiasca.

Al fine di non disperdere tale patrimonio che presenta potenzialità conoscitive ancora non note, appare indispensabile l'assoggettamento ad un regime di attenta conservazione, che escluda interventi in grado di compromettere la integrità dei suoli e le possibili emergenze archeologiche ancora non scoperte.

All'interno dell'ambito pertanto sono vietati tutti gli interventi eccedenti la mera conservazione dello stato di fatto, gli scavi di qualsiasi tipo, la formazione di edificazioni fuori terra o in interrato o di tracciati stradali.

Sono ammessi esclusivamente la formazione di piccoli elementi di servizio alle attività agricole, realizzate con materiali leggeri (prevalentemente lignei) e sostanzialmente privi di fondazioni di una certa entità e la posa di recinzioni di tipo rurale agricolo.

Maggiori interventi, ivi compresi quelli al fine di ricerca scientifica anche nella forma del cantiere archeologico, debbono essere condotti esclusivamente d'intesa con la competente Sovrintendenza Archeologica.