

CAPO 4°	3
U.T.E. n° 4	3
Premessa	3
Art. 2.4.1. AMBITI INSEDIATI DA CONSERVARSI (C)	4
Art. 2.4.1.0. Elementi per il controllo di conformità	4
Art. 2.4.1.1. Destinazioni d'uso	4
Art. 2.4.1.2. Indice di fabbricabilità	4
Art. 2.4.1.3. Nuova Edificazione	4
Art. 2.4.1.4. Interventi di interesse generale	4
Art. 2.4.1.5. Interventi sulle volumetrie esistenti	5
Art. 2.4.1.6. Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa	5
Art. 2.4.1.7. Recupero di manufatti incongrui	6
Art. 2.4.1.8. Volumi interrati , box auto	6
Art. 2.4.1.9. Manufatti di servizio	6
Art. 2.4.1.10. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione	7
Art. 2.4.1.11. Ricomposizione edilizia	7
AMBITO DI CONSERVAZIONE C8	8
STATO ATTUALE	9
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	11
Art. 2.4.2. AMBITI INSEDIATI DA RIQUALIFICARSI E POTENZIARSI (R)	12
Art. 2.4.2.0. Elementi per il controllo di conformità	12
Art. 2.4.2.1. Destinazioni d'uso	12
Art. 2.4.2.2. Indice di fabbricabilità	12
Art. 2.4.2.3. Nuova Edificazione	12
Art. 2.4.2.3.1. Parametri della nuova edificazione	13
Art. 2.4.2.4. Interventi di interesse generale	13
Art. 2.4.2.5. Interventi sulle volumetrie esistenti	13
Art. 2.4.2.6. Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa	14
Art. 2.4.2.7. Recupero di manufatti incongrui	14
Art. 2.4.2.8. Volumi interrati , box auto	15
Art. 2.4.2.9. Completamento volumi incompiuti	15
Art. 2.4.2.10. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione	15
Art. 2.4.2.11. Manufatti di servizio	15
Art. 2.4.2.12. Ricomposizione edilizia	16
AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE R9	17
STATO ATTUALE	18
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	20
AMBITO RIQUALIFICAZIONE R10	22
STATO ATTUALE	23
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	25
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE R11	28
STATO ATTUALE	29
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	31
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE R12	34
STATO ATTUALE	35
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	37
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE R13	39
STATO ATTUALE	40
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	42
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE R14	44
STATO ATTUALE	45
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	47
Art. 2.4.3. AMBITI DI PRESIDIO AMBIENTALE (PA)	50
Art. 2.4.3.0. Elementi per il controllo di conformità	50
Art. 2.4.3.1. Destinazioni d'uso	50

Art. 2.4.3.2.	Indice di fabbricabilità.....	50
Art. 2.4.3.2.1.	Regolamentazione degli asservimenti	50
Art. 2.4.3.3.	Nuova Edificazione di tipo privato	50
Art. 2.4.3.3.1.	Parametri della nuova edificazione	51
Art. 2.4.3.3.2.	Intervento edificatorio su sedime di costruzione anticamente esistente o di cui esiste documentazione certa.....	51
Art. 2.4.3.4.	Interventi di interesse generale.....	51
Art. 2.4.3.5.	Interventi sulle volumetrie esistenti	51
Art. 2.4.3.5.1.	Mutamento della destinazione d'uso connesso a ristrutturazioni edilizie ..	52
Art. 2.4.3.5.2.	Idoneità tipologica alla destinazione d'uso abitativa	52
Art. 2.4.3.6.	Interventi di sostituzione edilizia	52
Art. 2.4.3.7.	Recupero di manufatti incongrui	53
Art. 2.4.3.8.	Volumi interrati , box auto	53
Art. 2.4.3.9.	Edificazione per le attività agricole.....	53
Art. 2.4.3.10.	Manufatti di servizio	53
Art. 2.4.3.11.	Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione.....	54
Art. 2.4.3.12.	Interventi sulla viabilità	54
Art. 2.4.3.13.	Disposizioni in materia di presidio ambientale.....	54
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PA4.....		55
STATO ATTUALE		56
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....		58
Art. 2.4.4.	Ambiti non insediabili (TNI)	60
Art. 2.4.4.0.	Elementi per il controllo di conformità.....	60
Art. 2.4.4.1.	Destinazioni d'uso	60
Art. 2.4.4.2.	Indice di fabbricabilità.....	60
Art. 2.4.4.3.	Nuova Edificazione	60
Art. 2.4.4.3.1.	Parametri della nuova edificazione	61
Art. 2.4.4.5.	Interventi sulle volumetrie esistenti	61
Art. 2.4.4.6.	Recupero delle volumetrie semidirute.....	61
Art. 2.4.4.7.	Recupero di manufatti incongrui	62
Art. 2.4.4.8.	Volumi interrati	62
Art. 2.4.4.9.	Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione.....	62
Art. 2.4.4.10.	Interventi sulla viabilità	62
Art. 2.4.4.11.	Interventi per la formazione di aziende agricole	63
AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE TNI4.....		64
STATO ATTUALE		65
INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE.....		67
Art. 2.4.5.	AMBITO COSTITUITO IN EMERGENZA PAESISTICO-AMBIENTALE (ME) 69	
2.4.5.1.	Disposizione generale d'ambito	69
2.4.5.2.	Disposizioni particolari per l'area segnalata con ME (Castellaro di Isorelle)	69

CAPO 4°**Disposizioni applicabili negli ambiti di conservazione o riqualificazione
compresi nella****U.T.E. n°4****Premessa**

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

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

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

ambito C
ambito R
ambito PA
ambito TNI

Art. 2.4.1. AMBITI INSEDIATI DA CONSERVARSI (C)

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

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

U.T.E 4 C.8. (Birra)

Art. 2.4.1.0. Elementi per il controllo di conformità

Art. 2.4.1.1. 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. 2.4.1.2. Indice di fabbricabilità

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

Art. 2.4.1.3. Nuova Edificazione

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

Art. 2.4.1.4. 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. 2.4.1.5. 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. 2.4.1.6. 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. 2.4.1.7. 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. 2.4.1.8. 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. 2.4.1.9. 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. 2.4.1.10. 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. 2.4.1.11. 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°4 QUADRANTE NORD-OVEST

AMBITO DI CONSERVAZIONE	C 8
DENOMINAZIONE: BIRRA	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 2

caratteristiche:

Fisico - Morfologiche

Nucleo di antica origine protoindustriale, insediatosi in corrispondenza della viabilità di fondovalle, totalmente esposto a nord, compreso nella vallecchia del rio Birra e Ginestra.
Prossimo al confine con il Comune di Busalla, in vicinanza dello svincolo autostradale.

Geologiche:

Presenza di zone così definite : **B1** (problematiche geologico tecniche di modica entità)

Insediative

Nucleo edificato a corte interna; trattasi di impianto di inizio secolo dove è tutt'ora riconoscibile l'antica struttura produttiva.
Oggetto di recente intervento di ristrutturazione complessiva che ne ha riscoperto e valorizzato l'antico ruolo produttivo nel settore alimentare (fabbrica di Birra) rinnovandolo in termini moderni di produzione, consumo, pubblico esercizio e con elementi di ricettività turistica.

connotati caratterizzanti:

Paesistico - Ambientali

Fortemente connotato da un significativo valore di immagine rappresentativa delle modalità insediative, degli impianti industriali di inizio secolo, delle caratteristiche di linguaggio architettonico anche di pregio.

funzioni attuali e utilizzo:

- artigianale di produzione alimentare
- pubblici esercizi
- turistico ricettiva

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

Totale servizi	--	Mq.
----------------	----	-----

Problematiche più significative:

funzionali :

problematiche nella viabilità e nel sistema dei parcheggi.

ambientali :

Il recente intervento di recupero delle strutture edilizie ha fortemente riqualificato l'area contribuendo ad un generale miglioramento dell'intorno.

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

rio Luea

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:**

ID-MO.A

assetto geomorfologico:

MO-B

assetto vegetazionale:

COLL-ISS

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

C2 – (lottizzazione)

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

obiettivi della pianificazione:

assestamento delle funzioni di produzione, commerciali P. E. e turistiche in atto.

funzione caratterizzante:

artigianale pregiata, sono ammesse esclusivamente le funzioni:
 artigianale di produzione e servizio;
 pubblici esercizi
 attività ricettive tradizionali

disposizioni specifiche**PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI****PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:**

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

a livello di ambito:

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

QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO

sistema residenziale	nessun incremento
sistema att. economiche	nessun incremento

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Il sub ambito presenta una caratterizzazione specifica, derivante dall'unitarietà dell'impianto matrice, fortemente connotato in termini specialistici di lavoro.

Il recente generale intervento di recupero che interrompendo una dismissione ed avvio verso il degrado che pareva non arrestabile ha ridato nuova vita ed immagine all'intera struttura in termini più che positivi, anche dal punto di vista architettonico ed ambientale, risulta paradigmatico per le problematiche affrontate ed il modo di risolverle.

Attesi i positivi esiti dell'intervento realizzato si ritiene che il controllo di tipo paesistico ambientale sulle eventuali evoluzioni del complesso non possa che risolversi con la conferma del modello d'intervento adottato, e nel divieto di allontanamento sostanziale da esso, in eventuali altri interventi all'interno del sub-ambito.

Art. 2.4.2. AMBITI INSEDIATI DA RIQUALIFICARSI E POTENZIARSI (R)

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

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

U.T.E 4 R.9 (Isorelle) , R.10 (Canalbolzone), R.11 (Ponte), R.12. (Generalgomma), R.15 (ValleCalda)

Art. 2.4.2.0. Elementi per il controllo di conformità

Art. 2.4.2.1. Destinazioni d'uso

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

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

Art. 2.4.2.2. Indice di fabbricabilità

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

Art. 2.4.2.3. Nuova Edificazione

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

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

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

Art. 2.4.2.3.1. Parametri della nuova edificazione

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

Art. 2.4.2.4. Interventi di interesse generale

Sono inoltre ammessi gli interventi volti alla formazione di:

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

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

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

Art. 2.4.2.5. Interventi sulle volumetrie esistenti

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

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

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

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

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

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

Art. 2.4.2.6. Ristrutturazione edilizia integrale con volgimento alla funzione abitativa

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

Il volgimento alla destinazione abitativa di interi fabbricati non aventi in precedenza tale destinazione richiede in contestualità l'asservimento di superfici libere comprese nello stesso sub-ambito, con applicazione dell'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. 2.4.2.7. 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. 2.4.2.8. Volumi interrati , box auto

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

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

Art. 2.4.2.9. Completamento volumi incompiuti

Le strutture edilizie incompiute, in genere costituite da box per autovetture, singolarmente identificate nelle tavole dell'azonamento 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. 2.4.2.10. 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. 2.4.2.11. Manufatti di servizio

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

superficie appezzamento in mq.	Superficie manufatto
>400/<700	sino a mq. 20
>700/<1000	sino a mq. 25
> 1000	sino a mq. 30

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

Detti manufatti dovranno avere altezza massima alla gronda m. 2,50 e osservare i parametri di

distanza dai confini, dalle altre costruzioni e dalle strade disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento.

Art. 2.4.2.12.Ricomposizione edilizia

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

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°4 QUADRANTE NORD-OVEST

AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	R9
DENOMINAZIONE: ISORELLE	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 21

caratteristiche:

Fisico - Morfologiche

Area a forma allungata disposta tra il tracciato della statale 226 ed il primo margine collinare, facente parte del fondovalle dello Scrivia, interamente urbanizzata.

Geologiche

Presenza di zone così definite

A1 in assenza di problematiche e specifici condizionamenti se non per interventi di eccezionale incidenza.

A2 modesti condizionamenti se non per interventi che comportino media o particolare incidenza sull'attuale assetto.

B1 aree aventi caratteristiche che possono comportare problematiche geologico tecniche di modica entità. Condizionamenti superabili attraverso interventi di ridotta difficoltà ed onerosità.

Insediative

L'ambito è caratterizzato dalla presenza della statale che la limita longitudinalmente, verso il basso dividendola dal complesso dell'ex Cotonificio, oggi trasformato a funzioni commerciali di largo consumo.

connotati caratterizzanti:

Paesistico - Ambientali

L'impianto presenta con evidenza i caratteri e le complessità derivanti dalla sua genesi formativa, che ha visto innestarsi, sulla originaria modesta struttura lineare di fondovalle aperta verso la piana agricola fluviale rilevanti interessi abitativi un tempo richiamati dalla presenza dell'opificio industriale del cotonificio, e poi dalla posizione a breve distanza dal casello autostradale.

La collocazione dell'ambito nel fondovalle, a breve distanza dalla conurbazione di Busalla ed allo svincolo autostradale, ha condotto, dismessa l'attività produttiva dell'opificio industriale, ad una accentuazione delle funzioni residenziali, che hanno in parte stravolto l'originario impianto lineare, con nuove edificazioni, che hanno avuto prevalentemente carattere condominiale, con una attestazione anche di seconda linea rispetto all'impianto originario.

funzioni attuali e utilizzo:

E' certamente dominante la funzione residenziale stabiola, con limitati elementi di artigianato di servizi e depositi.

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

Parcheggi Pubblici	0 Mq.
Verde pubblico Attrezzato sportivo	0 Mq.
Servizi scolastici	0 Mq.
Servizi religiosi (Chiesa)	0 Mq.
Totale servizi	0 Mq.

Problematiche più significative:

funzionali :

elevata congestione sulla percorrenza della statale che presenta in corrispondenza calibro ridotto e forti interferenze con le immissioni laterali, in particolare con provenienze dalla piana.

limitata efficienza della viabilità interna alla piana, in relazione alla domanda di circolazione e di sosta indotte dalla presenze commerciali.

ambientali :

scarsa qualità del sistema, Eterogeneo livello di riconoscibilità formale degli impianti edificati e delle aree scoperte. Assenza di riferimenti visuali significativi.

VINCOLI

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

fiume Scrivia - Piano di Bacino
Torrente Scrivia, Rio Luega tominato

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

no

tutela monumenti (L. 1089/39):

no

vincolo idrogeologico

no

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

PTCP:

assetto insediativo:

ID MO-A (Insediamento diffuso modificabilità di tipo A)

assetto geomorfologico:

CO

assetto vegetazionale:

COL-ISS (insediamenti sparsi e serre - regime normativo di mantenimento)

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

Zona destinata prevalentemente a residenza, e agricolo boschivo per le frange esterne.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

previsioni attuate:

Sostanzialmente saturo l'impianto edificato a monte della statale,

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

obiettivi della pianificazione:

Conservazione della funzione caratterizzante residenziale con sostanziale conservazione del carico urbanistico attuale .

settori:

(rif. planimetria)

Ambito sostanzialmente omogeneo, e pertanto sottoposto alla disciplina generale in assenza di nuove edificazioni significative , presentante al proprio interno un unico settore univocamente destinato a funzioni piccolo produttive, di tipo artigianali.

funzione caratterizzante:

nell'intero sub-ambito : residenziale prevalentemente di tipo primario
nel settore 1 : produttivo-artigianale

disposizioni specifiche

Nell'intero sub-ambito (escluso il settore) non è ammessa la nuova edificazione autonoma

PRESTAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI PER IL SETTORE

Indice di fabbricabilità fondiario

per i settori = **Rapporto di copertura RC = 0,10 mq/mq.**

titolo abilitativo : diretto con convenzione ai fini della fornitura di superfici per il miglioramento della viabilità al contorno e per il parcheggio pubblico

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

distanza minima dalle strade m. 5

distanza dai confini m. 5

distanza tra le costruzioni esterne al settore 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>	0 Mq
<u>previsione:</u>	
parcheggi	715 Mq
<u>Totale generale:</u>	715 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	incremento di circa 450 mq. di SP, pari a 5 addetti.

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento. Questo potrà essere realizzato attraverso un attento controllo sulle modificazioni delle strutture edificate esistenti, volto a favorire la riqualificazione delle singole componenti edificate, in genere compositivamente modeste, anche se con pretese "urbane".

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

L'unica edificazione di nuovo impianto prevista in corrispondenza di specifico settore è attribuita alla funzione produttiva di cui dovrà seguire la tipologia, con l'adozione di forma elementare semplice (rettangolare), copertura preferibilmente a falde.

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

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

Potranno adottarsi soluzioni d'intervento volte alla evoluzione verso forme più mature e definitive degli elementi compositivi dell'edificio, al fine di caratterizzarne la tipologia, anche con impiego di elementi da trarre dalle disposizioni generali sugli elementi connotanti le singole tipologie.

Disciplina sulle aree Scoperte

Le aree scoperte costituiscono nell'ambito elemento fondamentale di riqualificazione d'immagine. In tal senso il loro trattamento dovrà privilegiare sistemazioni qualitative che ne incrementino la quantità di verde ornamentale, ne migliorino i caratteri di permeabilità del suolo, ne riducano gli effetti della generica sistemazione "urbana povera" o meramente di parcheggio veicolare.

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°4 QUADRANTE NORD-OVEST

AMBITO RIQUALIFICAZIONE	R10
DENOMINAZIONE: CANALBOLZONE	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 18

caratteristiche:

Fisico - Morfologiche

Stretto ambito allungato in direzione SE-NW facente parte della piana di sinistra dello Scrivia, limitato verso valle dalla s.s. 226, ed avente come centrale il vecchio tracciato di fondovalle, disposto trasversalmente in lieve declivio dal piede collinare verso sud-ovest .

Geologiche

Presenza di zone così definite

A2 modesti condizionamenti se non per interventi che comportino media o particolare incidenza sull'attuale assetto.

B1 aree aventi caratteristiche che possono comportare problematiche geologico tecniche di modica entità. Condizionamenti superabili attraverso interventi di ridotta difficoltà ed onerosità.

Insediative

L'ambito risulta totalmente occupato da un sistema insediato attestato longitudinalmente sugli assi di percorrenza che si congiungono verso monte di fronte alla loc. Ponte e verso valle alla conclusione dell'asta di Canalbolzone.

L'asse più interno, costituisce la matrice originaria dell'insediamento, avente chiara funzione agricola, e presenta un sistema lineare articolato sull'impianto della partizione fondiaria rurale verso monte, con un nucleo più consistente nel suo terminale verso nord-ovest entro cui residuano alcuni edifici abitativi ormai inglobati in un tessuto edificato a lotti, più recente.

La formazione del tracciato della statale al centro della piana ha radicalmente ridotto l'importanza dell'asse primario, conducendo, quanto meno nella porzione del «rettilineo» ad un progressivo instasamento delle «piane» disponibili con una serie di fabbricati «produttivi», in genere di qualità formale mediocre, destinati in larga parte ad attività di commercializzazione.

Il tessuto che ne è derivato denuncia l'assenza di un disegno governato.

connotati caratterizzanti:

Paesistico - Ambientali

L'impianto manifesta apertamente la trasformazione intervenuta con la conservazione dei caratteri insediativi originali limitata al lato verso monte del vecchio tracciato stradale mentre dal lato opposto, compreso tra i due tracciati sono oggi presenti una serie di attività, prevalentemente commerciali specializzate o di deposito, fortemente caratterizzate, che oggi costituiscono l'immagine connotante dell'ambito.

L'immagine che ne deriva è più quella di una periferia urbana che quella di un ambito vallivo organizzato, con forti disarmonie nel tessuto (disallineamenti, caratteri compositivi dell'edificato).

funzioni attuali e utilizzo:

Nella porzione centrale del sistema risulta certamente dominante la funzione produttiva/commerciale, mentre gli insediamenti posti a monte del vecchio tracciato carrabile, nell'immediato piede collinare conservano una netta prevalente funzione residenziale.

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

Parcheggi Pubblici	-- Mq
<hr/>	
Totale servizi	-- Mq

Problematiche più significative:

norme di conformità

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

funzionali :

modesto livello di efficienza sulla percorrenza dell'asse della SS 226 in relazione alla molteplicità delle immissioni dirette dalle aziende che la fiancheggiano.
Scarso calibro della vecchia arteria stradale interna.

ambientali :

bassa qualità del sistema insediato, caratterizzato da occasionalità di sistemazioni e di tipologie edificate.
Modesto livello di riconoscibilità formale degli impianti edificati e delle aree scoperte. Assenza di riferimenti visuali significativi.

VINCOLI

corsi d'acqua:

L.R. 9/93 fiume Scrivia - Piano di Bacino
rio Canalbolzone
rio Sella

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

no

tutela monumenti (L. 1089/39):

no

vincolo idrogeologico (L. 22/84) :

no

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

PTCP:

assetto insediativo:

ID MO-A (Insediamento diffuso modificabilità di tipo A)

assetto geomorfologico:

MO-B

assetto vegetazionale:

COL-ISS

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

Zona destinata prevalentemente a funzioni produttive di nuovo impianto, fatte salve limitate zone già parzialmente edificate conservate alla funzione residenziale.

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

obiettivi della pianificazione:

Riqualificazione complessiva del sistema a monte del "rettilineo" con completamento del sistema a dominante produttiva e commerciale esistente.

Integrazione del sistema residenziale lungo la vecchia strada con intervento puntuale, recupero spazi di servizi coltivi nel settore dei parcheggi.

settori:

(rif. planimetria)

All'interno del sub-ambito sono individuati n°3 settori all'interno con specifiche caratteristiche.

funzione caratterizzante:

complessiva per il sub sub-ambito : residenziale nella porzione a monte della vecchia strada e commerciale/produttivo tra le due strade di fondovalle.

per il settore : n°1 - residenziale

per i settori n°2 e 3 - produttivo

disposizioni specifiche

per tutte le superfici escluse dai settori:

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

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI PER SETTORE

nel settore 1:

Modesto completamento abitativo;

Indice di fabbricabilità fondiario : = 0,25 mc/mq

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

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

distanza minima dalle strade m. 5

distanza dai confini m. 4

distanza tra le costruzioni m. 8

nei settore 2 e 3:

Nuova edificazione fabbricati produttivi

Rapporto di copertura massimo ammesso = 1/3

titolo abilitativo : diretto con convenzione ai fini della fornitura di superfici di parcheggio pubblico lungo la viabilità esistente, o miglioramenti del sistema dell'arredo urbano

parametri : altezza massima m. 8

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>	0 Mq.
<u>previsione:</u> parcheggi	1.740 Mq
<hr/>	
<u>Totale generale:</u>	1.740 Mq.

DEFINIZIONE DEL CARICO URBANISTICO

QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO

valutato in vani per il sistema residenziale

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

sistema residenziale	incremento di 9 vani in corrispondenza del sett. 1
sistema att. economiche	completamenti con un carico aggiuntivo stimato in 40 utenti

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento. Questo potrà essere realizzato attraverso un attento controllo sulle modificazioni delle strutture edificate esistenti, volto a garantire la permanenza e, ove possibile, la riqualificazione delle singole componenti edificate, e sulla nuova edificazione puntuale che dovrà conformarsi alle tipologie ammesse, sia ove essa attiene a funzioni residenziali che a localizzazione di funzioni produttive.

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

Con obbligo di osservanza delle disposizioni sulla tipologia e sui linguaggi ammessi
Tipo CV per quanto riguarda il settore a dominante abitativa

Tipologia produttiva per i due settori destinati a tale funzione di nuovo impianto.

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

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

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

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

Disciplina sulle aree Scoperte

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

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

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

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°4 QUADRANTE NORD-OVEST

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE	R11
DENOMINAZIONE: PONTE	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 25

caratteristiche:

Fisico - Morfologiche

Ambito in riva destra dello Scrivia posto a monte dell'antico ponte che derivando dalla viabilità di fondovalle raggiunge il Capoluogo

Geologiche

Presenza di zone così definite	<p>A1 in assenza di problematiche e specifici condizionamenti se non per interventi di eccezionale incidenza.</p> <p>A2 modesti condizionamenti se non per interventi che comportino media o particolare incidenza sull'attuale assetto.</p> <p>B1 aree aventi caratteristiche che possono comportare problematiche geologico tecniche di modica entità. Condizionamenti superabili attraverso interventi di ridotta difficoltà ed onerosità.</p>
--------------------------------	--

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:

Ee (Aree Esondabili) di cui agli art. 1.19.4

Insediative

L'insediamento, attestato sul nucleo originario immediatamente a ridosso del ponte sullo Scrivia, si estende in direzione sud, lungo una percorrenza riparia, che vedeva anticamente la presenza dominante di opifici per la costruzione dei laterizi da coperture, oggi sostituiti o inglobati dal prevalente sistema residenziale. Recentemente l'insediamento residenziale si è esteso ad occupare quote della prima pendice collinare, con un tessuto che da lineare si è venuto a trasformare a maglia lottizzata, con tipologie di medie dimensioni unitarie.

connotati caratterizzanti:

Paesistico - Ambientali

L'impianto presenta tuttora elementi edificati dell'antico nucleo insediato sullo snodo viario, con edifici abitativi minori disposti a schiera lineare su più assi longitudinali, entro cui è presente l'edificio religioso, con una identità ben precisa.

Più generico l'insediamento recente, con tipologie plurifamiliari a blocco isolato, in genere entrostanti pertinenze a corte o a giardino.

funzioni attuali e utilizzo:

E' dominante la funzione residenziale stabile

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

Parcheggi Pubblici	1.087 Mq.
Verde pubblico Attrezzato	-- Mq.
Servizi istituzionali:	-- Mq.
Interesse Comune	2.580 Mq.
Totale servizi	3.667 Mq.

Problematiche più significative:

funzionali :

limitata accessibilità con stenosi non eliminabili nel primo tratto stradale a partire dal ponte sullo Scrivia.

assenza di spazi collettivi all'interno del tessuto edificato più recente, modeste dotazioni di parcheggi pubblici.

ambientali :

Presenza di compromissioni (superfetazioni incongrue, variazioni di materiali originari) negli edifici più antichi, in cui sono presenti spesso consistenti situazioni di degrado edilizio.

Basso livello di riconoscibilità formale degli impianti edificati e delle aree scoperte.

VINCOLI**corsi d'acqua:**

L.R. 9/93 fiume Scrivia - Piano di Bacino

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. :

ponte antico sullo Scrivia I 1 Ponte di Savignone

Chiesa

vincolo idrogeologico (L. 22/84) :

si

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

ID CO (Insediamento diffuso con regime di consolidamento)

assetto geomorfologico:CO
MO-B**assetto vegetazionale:**COL-ISS (insediamenti sparsi e serre - regime
normativo di mantenimento)**PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE**

Zona destinata prevalentemente a funzioni residenziali con ambiti di nuovo impianto da realizzare attraverso appositi S.U.A.

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

L'ambito è interessato dalla vigenza di 2 S.U.A. in corso di attuazione

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

Con l'attuazione degli S.U.A. già approvati l'ambito evolve verso una condizione di maturità di organizzazione insediativa che attraverso alcuni limitati interventi di completamento può essere considerata definitiva.

settori:

(rif. *planimetria*)

All'interno del sub-ambito sono individuati n° 2 settori all'interno con specifiche caratteristiche di completamento del sistema insediato

funzione caratterizzante:

residenza prevalentemente primaria per l'intero sub-ambito e per i settori.

disposizioni specifiche

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

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

Ee – R11 art. 1.19.4

per tutte le superfici escluse dal vincolo:

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

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI PER SETTORE

per i settori n° 1 e 2: localizzazione della integrazione con nuova edificazione a fini abitativi, in conformità alle specificazioni parametriche e di controllo paesistico

Indice di fabbricabilità fondiario : = 0,25 mc/mq

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

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

distanza minima dalle strade m. 5

distanza dai confini m. 5

distanza tra le costruzioni m. 10

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

a livello di ambito:

<u>esistenti confermati:</u>	3.667 Mq
<u>previsione</u>	
parcheggi	2.125 Mq
<hr/>	
<u>Totale generale:</u>	5.570 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 marginale (+ 9 vani ca.)
sistema att. economiche	contenimento nei limiti attuali delle attività produttive (Polarfish), integrazione attività di connettivo urbano. Totale utenti aggiuntivi 50

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

Miglioramento della viabilità principale di impianto

Interventi di arredo urbano e ricomposizione del sistema degli arredi a verde.

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

L'ambito presenta elementi di tessuto pregevole e di carattere storico documentario di particolare valore.

Tali elementi di valore coincidono con l'impianto lineare che in riva destra risale lo Scrivia a partire dal ponte medioevale, con prevalenti impianti a schiera che inquadrano tra di loro la antica Chiesa.

Particolarmente significative a da tutelare, anche ai fini della salvaguardia della identità del nucleo, la presenza in molte facciate di elementi di finitura in laterizio, residui evidenti dall'antica attività di fornaci nei pressi.

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

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

Tipo CV

Tipo CC

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

Ammessi anche se comportanti limitati incrementi volumetrici in termini coerenti con il linguaggio proprio dell'edificio oggetto di intervento e con rigorosa salvaguardia dei caratteri tipologici che contrassegnano l'edificio oggetto di intervento, con particolare riguardo ad eventuali elementi decorativi in laterizio.

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

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

Disciplina sulle aree Scoperte

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 locali.

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

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

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

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

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°4 QUADRANTE NORD-OVEST

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE	R12
DENOMINAZIONE: GENERALGOMMA	

(STRALCIO TAVOLA)

CONTROLLARE CHE IL SETTORE INDIVIDUATO SIA QUELLO OGGETTO
DELL'INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE PREVISTO

VERIFICARE CHE NELLO STRALCIO RISULTI LA CARTOGRAFIA AGGIORNATA

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 5,7

caratteristiche:

Fisico – Morfologiche

Ambito costituito dalla lente fluviale di riva destra dello Scrivia, di discrete dimensioni, occupata da antico insediamento industriale successivamente dismesso (Generalgomma)

Geologiche

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

Insediative

L'ambito è fortemente connotato dalla presenza dei fabbricati produttivi eretti in parte in sostituzione dell'originario insediamento Generalgomma e successivamente estesi ad occupare quasi interaente il lembo di levante della piana.

L'edificazione è di modesta qualità compositiva e presenta evidenti eterogeneità compositive, con problematiche funzionali.

connotati caratterizzanti:

Paesistico – Ambientali

La qualità molto modesta degli impianti edificati e l'assenza di interventi di mitigazione degli impatti inducono giudizi di mediocrità sulla componente ambientale dell'insediamento

funzioni attuali e utilizzo:

Esclusiva funzione produttiva di carattere industriale-artigianale

Problematiche più significative:

funzionali :

Di rilievo la modestia del calibro del ponte di connessione con la s.s. 226 che induce difficoltà nell'accessibilità , particolarmente rilevanti in ragione della domanda di accesso ai mezzi industriali.

ambientali :

Risultano particolarmente carenti le sistemazioni esterne ai fabbricati produttivi con assenza di interventi ed opere di attenuazione degli impatti

VINCOLI

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

Torrente Scrivia –
Piano di Bacino PAI

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:**

ID-MO-A

assetto geomorfologico:

CO

assetto vegetazionale:

COL-ISS

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

D1 artigianato e piccola industria

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

Integrazioni con altri edifici di nuova edificazione dell'originario impianto produttivo.

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

Obbiettivo della previsione è costituito dalla composizione di un ambito produttivo organizzato, dotato di buone condizioni di accessibilità, dotato di elementi di compatibilità con il contesto ambientale, anche in ragione delle opere di attenuazione d'impatto da prevedersi.

settori:

(rif. planimetria)

funzione caratterizzante, funzioni ammesse:

All'interno dell'ambito sono ammesse esclusivamente le funzioni che seguono:

Attività industriale manifatturiera

Artigianato di produzione

Depositi industriali

Disposizioni procedurali a carattere generale relativi agli strumenti di controllo delle trasformazioni

Lo sviluppo attuativo dell'ambito è subordinato alla osservanza di un unico disegno pianificatorio, nella forma dello Schema di Assetto Urbanistico, con il quale debbono essere compiutamente risolti gli obbiettivi del Piano sia relativamente alla composizione della nuova edificazione che al suo ruolo nel contesto, che infine della compiuta estensione in corrispondenza di un idoneo sistema infrastrutturale e di dotazione di servizi collettivi.

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI PER L'INTERO AMBITO

Rapporto massimo di copertura : = 1/3

parametri : altezza massima m. 12

distanza minima dalle strade m. 6

distanza dai confini m. 6

distanza tra le costruzioni esterne allo stesso complesso industriale m. 12

Prescrizioni procedurali

Il rilascio del titolo abilitativo per nuove edificazioni autonome è subordinato alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di Schema di Assetto Urbanistico, avente i caratteri di strumento di inquadramento delle previsioni.

A tal fine si chiarisce che lo S.A.U. non costituisce strumento urbanistico attuativo, ma esclusivamente riferimento organico compositivo di supporto alla Civica Amministrazione per la valutazione complessiva dell'intervento e per la determinazione delle prestazioni di tipo pubblico da accollare ai soggetti attuatori in regime di convenzionamento del titolo abilitativo.

Entità massima di nuova superficie coperta da allocarsi entro il Distretto

Per tutta la durata del Piano, la SP massima realizzabile nell'ambito per interventi di nuova edificazione non potrà essere maggiore di 6000 mq.

Parcheggi di pertinenza

Gli interventi dovranno prevedere una dotazione minima di superfici destinate al parcheggio di pertinenza dell'insediamento secondo i parametri di seguito riportati:

1. edifici o porzioni destinati ad attività manifatturiera con procedimento di tipo industriale

Mq. 0,80 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata alla produzione e comunque in ogni caso 30% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 50% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.

2. edifici o porzioni destinati ad attività produttive con procedimento di tipo artigianale

Mq. 0,60 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata alla produzione e comunque in ogni caso 25% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 30% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.

3. edifici o porzioni destinati ad attività di stoccaggio delle merci.

Mq. 0,80 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata allo stoccaggio e comunque in ogni caso 30% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 65% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.

4. edifici o porzioni con altre destinazioni.

Mq. 1,00 per ogni tre metri quadrati di superficie di solaio utilizzato.

Rispetto alla viabilità principale di accesso le aree di parcheggio aventi superficie unitaria superiore a mq. 400 dovranno essere munite di corsia separata a senso unico di marcia per l'entrata e l'uscita.

Le stesse aree dovranno essere separate dalla sede stradale principale di accesso a mezzo di aiuola vegetale di spessore minimo 1,50 m., e le corsie di accesso/uscita dovranno avere intersezione perpendicolare rispetto all'asse della strada, con opportuna canalizzazione. Le corsie di raccordo dovranno essere previste con raggi di curvatura (riferiti al bordo interno della corsia) non inferiori a m. 6,00 qualora le stesse immettano direttamente sul tracciato della S.S. 226.

Obbligazioni particolari per gli interventi nuova edificazione da realizzarsi a ponente dell'innesto del ponte sullo Scrivia.

Obbligo di riserva libera e di cessione al Comune di una fascia lungo lo Scrivia di spessore minimo m. 12 da riservare alla formazione di nuova viabilità lungotorrente.

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

L'intervento dovrà essere caratterizzato da una forte tendenza verso l'omogeneità formale del sistema produttivo insediato, con la costituzione di una chiara leggibilità del sistema infrastrutturale viario.

Sono prescritte tipologie edilizie di forma regolare, sostanzialmente conservanti parallelismo tra le fronti, indicativamente privilegiando le disposizioni con asse maggiore parallelo alla strada lungotorrente.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla sistemazione delle superfici scoperte ed alla formazione di barriere alberate a filari con funzione di attenuazione degli impatti visuali ed accentuazione di direzionalità degli assi viari.

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°4 QUADRANTE NORD-OVEST

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE	R13
DENOMINAZIONE: VALLECALDA	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 6

caratteristiche:

Fisico - Morfologiche

Ambito di mezza costa moderatamente acclive

Geologiche

Presenza di zone così definite **A1** in assenza di problematiche e specifici condizionamenti se non per interventi di eccezionale incidenza.
A2 aree aventi modesti condizionamenti se non per interventi di forte incidenza sull'attuale assetto

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

Insediative

Impianto di matrice rurale organizzato su maglie definite dal reticolo delle antiche pedonalità

connotati caratterizzanti:

Paesistico - Ambientali

L'impianto presenta tuttora elementi edificati dell'antico Nucleo minore insediato con rilevanti trasformazioni a fini abitativi

funzioni attuali e utilizzo:

E' dominante la funzione abitativa connessa all'esercizio di attività agricole prevalentemente per esigenze di autoconsumo

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

Parcheggio pubblico	-- Mq.
<hr/>	
Totale servizi	-- Mq.

Problematiche più significative:

funzionali :

assenza di spazi collettivi all'interno del tessuto edificato più recente
 modeste dotazioni di parcheggio pubblici e ridotta efficienza della viabilità interna di penetrazione

ambientali :

Presenza di trasformazioni

VINCOLI**corsi d'acqua:**

rii affluenti il rio Fuea

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

no

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

no

vincolo idrogeologico (L. 22/84) :

si

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

IS-MA

assetto geomorfologico:

MO-B

assetto vegetazionale:COL-ISS (insediamenti sparsi e serre - regime
normativo di mantenimento)**PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE**C2 (lottizzazione)
E -agricola**STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO****previsioni attuate:**

nessuna attuazione significativa

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Obiettivi della pianificazione:

miglioramento qualitativo e funzionale degli impianti abitativi esistenti con minima integrazione connessa a sistemazione della viabilità

settori:

(rif. *planimetria*)

All'interno del sub-ambito viene individuato un unico settore avente autonoma disciplina di nuova edificazione..

funzione caratterizzante:

residenza in ambito agricolo

disposizioni specifiche

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

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

Fav – R13 art. 1.19.3.4

Fan – R13 art. 1.19.3.3

per l'intero ambito

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

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI PER IL SETTORE

Indice di fabbricabilità fondiario : = 0,25 mc/mq

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

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

distanza minima dalle strade m. 5

distanza dai confini m. 5

distanza tra le costruzioni m. 10

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>	
parcheggi	140 Mq

<u>Totale generale:</u>	140 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	aggiuntivi vani 8
sistema att. economiche	nessuno

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

Miglioramento della viabilità minore di impianto.

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento. Questo potrà essere realizzato attraverso un attento controllo: sulle modificazioni delle strutture edificate esistenti, volto a garantire la permanenza e, ove possibile, la riqualificazione delle singole componenti edificate e di linguaggio architettonico, e sulla nuova edificazione puntuale che dovrà attenersi rigidamente alle tipologie edilizie consentite.

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

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

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

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

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

E' in ogni caso prescritta l'osservanza dei caratteri tipologici e linguistici architettonici disposti per la categoria tipologica di appartenenza con la specificazione che in nessun caso l'intervento dovrà produrre modificazioni della stessa categoria.

Disciplina sulle aree Scoperte

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

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

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

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

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°4 QUADRANTE NORD-OVEST

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE	R14
DENOMINAZIONE: VITTORIA	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 15

caratteristiche:

Fisico - Morfologiche

Ambito posizionato a sella sul crinale montano del monte Vittoria che delimita il confine tra Savignone e il Comune di Mignanego.

Geologiche

Presenza di zone così definite

A1 in assenza di problematiche e specifici condizionamenti se non per interventi di eccezionale incidenza.

B1 aree aventi caratteristiche che possono comportare problematiche geologico tecniche di modica entità. Condizionamenti superabili attraverso interventi di ridotta difficoltà ed onerosità.

B3 aree aventi caratteristiche che possono comportare problematiche geologico tecniche considerevole entità. Condizionamenti superabili attraverso interventi di media o elevata difficoltà ed onerosità.

Insediative

L'insediamento, è formato da due agglomerati collegati dall'unico asse viario che lo collega al Comune di Mignaego dal quale quindi dipende fortemente.

Quello che appare di matrice più antica, e di probabile origine e formazione è strettamente relazionato al Santuario di Nostra Signora della Vittoria.

Il secondo probabilmente di impianto più recente contiene al suo interno alcuni elementi funzionali: verde attrezzato sportivo ecc..

connotati caratterizzanti:

Paesistico - Ambientali

L'impianto presenta un'immagine forte a livello visuale con la spiccata polarità del Santuario posizionato al culmine della cresta del crinale.

funzioni attuali e utilizzo:

E' dominante la funzione residenziale, e di meta turistico-religiosa.

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

Verde pubblico Attrezzato	-- Mq.
Totale servizi	-- Mq.

Problematiche più significative:

funzionali :

Gli accessi ed i collegamenti diretti con Savignone, costituiscono forse la problematica più evidente del contesto, che soprattutto favorisce il gravitare e la dipendenza dal Comune limitrofo. Necessarie a supporto della vocazione turistico-religiosa un più articolato e consistente sistema di infrastrutture di servizio e supporto.

ambientali :

Non di particolare rilievo nella situazione attuale. In relazione alla condizione di stabilità attualmente presente debbono valutarsi attentamente le innovazioni ammissibili nel quadro compositivo al fine di non indurre rischi di vulnerabilità.

VINCOLI**corsi d'acqua:**

no

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 (L. 22/84) :

si

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI**PTCP:****assetto insediativo:**IS-MA
ID CO**assetto geomorfologico:**

MO-A

assetto vegetazionale:COL-ISS (insediamenti sparsi e serre - regime
normativo di mantenimento)**PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE**

C2 (lottizzazione)
AIC attrezzature di interesse comune
I istruzione
SPA spazi pubblici attrezzati

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

nessuna attuazione significativa

iniziative in itinere:

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

riqualificazione , potenziamento con incremento attività turistico ricettiva

(rif. planimetria)

All'interno del sub-ambito sono individuati n°2 settori con specifiche caratteristiche

funzione caratterizzante:

per l'intero ambito esclusi i settori residenza e servizi

per il settore 1 : residenza

per il settore 2 : ricettività specialistica

disposizioni specifiche

per tutte le superfici escluse dai settori:

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

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI PER SETTORE**per il settore 1****Indice di fabbricabilità fondiario : = 0,25 mc/mq**

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

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

distanza minima dalle strade m. 5

distanza dai confini m. 5

distanza tra le costruzioni m. 10

per il settore 2

In corrispondenza dell'area già di proprietà ecclesiastica all'atto dell'adozione del piano è ammessa la formazione di una struttura ricettiva nella forma tradizionale o extralberghiera a carattere sociale e religioso per un volume massimo di mc. 1.500

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

parametri : altezza massima m. 10

distanza minima dalle strade m. 3

distanza dai confini m. 5

distanza tra le costruzioni m. 10

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

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

DEFINIZIONE DEL CARICO URBANISTICO**QUOTA MASSIMA DEL CARICO URBANISTICO**

valutato in vani per il sistema residenziale

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

sistema residenziale	incremento di n° 13 vani
sistema att. economiche	incremento di posti letto in strutture ricettive specializzate

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO:

Miglioramento della viabilità principale di impianto

Interventi di arredo urbano e ricomposizione del sistema degli arredi a verde.

RIFERIMENTI APPLICATIVI AL LIVELLO PUNTUALE DI PTCP

Gli Interventi consentiti dovranno essere indirizzati verso il miglioramento qualitativo dell'insediamento. Questo potrà essere realizzato attraverso un attento controllo: sulle modificazioni delle strutture edificate esistenti, volto a garantire la permanenza e, ove possibile, la riqualificazione delle singole componenti edificate e di linguaggio architettonico, e sulla nuova edificazione puntuale che dovrà attenersi rigidamente alle tipologie edilizie consentite.

Tipologie Ammesse per le nuove Costruzioni

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

Tipo CR

Tipo CV

Tipo CC (per edificio ricettivo)

Disciplina degli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente

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

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

E' in ogni caso prescritta l'osservanza dei caratteri tipologici e linguistici architettonici disposti per la categoria tipologica di appartenenza con la specificazione che in nessun caso l'intervento dovrà produrre modificazioni della stessa categoria.

Disciplina sulle aree Scoperte

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

Di conseguenza tutti gli interventi ammessi sulle superfici scoperte, sia pertinenti all'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.

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

Art. 2.4.3. AMBITI DI PRESIDIO AMBIENTALE (PA)

corrispondono alle seguenti ripartizioni rispetto alla Unità territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E 4 PA.4

Art. 2.4.3.0. Elementi per il controllo di conformità

Art. 2.4.3.1. Destinazioni d'uso

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

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

Protezione Ambientale,	comprendente le attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile.
Agricole,	comprendenti la previsione di utilizzo di strutture per il ricovero degli attrezzi di lavoro agricolo, stallaggio, fienili, allevamento stanziale ed eventuale presenza di serre.
Abitativa in ambiente agricolo,	connessa all'esercizio anche in forma di part-time di conduzione agricola di fondi, e allo svolgimento di funzioni di manutenzione e presidio del sistema ambiente.
Agrituristica	nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia.
Publici 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. 2.4.3.2. Indice di fabbricabilità

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

Art. 2.4.3.2.1. Regolamentazione degli asservimenti

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

Art. 2.4.3.3. Nuova Edificazione di tipo privato

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

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

Art. 2.4.3.3.1. Parametri della nuova edificazione

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

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

Art. 2.4.3.3.2. Intervento edificatorio su sedime di costruzione anticamente esistente o di cui esiste documentazione certa

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

Art. 2.4.3.4. Interventi di interesse generale

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

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

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

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

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

Art. 2.4.3.5. Interventi sulle volumetrie esistenti

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

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo a condizione che gli stessi non producano variazione delle destinazioni d'uso non compatibili con la tipologia dell'organismo architettonico, o modifiche significative della loro immagine esterna; in ogni caso la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio facenti parte di edifici già aventi tale destinazione come dominante è limitata a quelle superfici già funzionalmente pertinenti all'abitazione.
- ristrutturazione edilizia con osservanza delle disposizioni sul mutamento della destinazione d'uso, rubricate al punto 2.4.3.5.1.
- ampliamento per una sola volta dei fabbricati abitativi in uso all'atto dell'adozione delle presenti Norme, per accertate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, in assenza di necessità di nuovi asservimenti, sino al 20% della S.P. esistente all'interno delle U.I.

abitative, con un minimo comunque ammesso di mq. 10, e del 10% al di fuori di esse, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Incremento massimo della SP rispetto all'esistente mq. 15.
- Distanze dai confini e nei confronti delle altre costruzioni non inferiori a quelle preesistenti e comunque con l'osservanza dei disposti in materia del C.C.
- DS = non minore di quella preesistente o in alternativa m. 3
- Oltre all'ampliamento di cui al punto precedente, ed in assenza di asservimento, è sempre ammessa per gli stessi edifici l'innalzamento della quota delle coperture sino ad un massimo di m. 0,50 al fine di migliorare l'altezza interna dei vani già destinati ad abitazione ma aventi altezza inferiore a quella di norma.
- Gli edifici a dominante funzione di lavoro possono essere oggetto di interventi di ampliamento atti a migliorarne l'efficienza nella percentuale massima del 10% da riferirsi alla S.P. esistente, con un massimo non valicabile di mq. 15 senza asservimenti
- In alternativa alla possibilità di utilizzare incrementi volumetrici in assenza di asservimento per tutta la durata del Piano, è ammesso integrare gli edifici esistenti mediante volumetria aggiuntiva derivata dall'asservimento, con applicazione dell'IF d'ambito, di superfici libere all'interno del sub-ambito nella misura massima del 35% rispetto alla volumetria preesistente e con l'osservanza dei seguenti parametri:
 - Distanze dai confini e nei confronti delle altre costruzioni non inferiori a quelle preesistenti e comunque con l'osservanza dei disposti in materia del C.C.
 - DS = non minore di quella preesistente o in alternativa m. 3
 - H max m. 7,00

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

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

Art. 2.4.3.5.1. Mutamento della destinazione d'uso connesso a ristrutturazioni edilizie

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

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

Art. 2.4.3.5.2. Idoneità tipologica alla destinazione d'uso abitativa

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

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

Art. 2.4.3.6. Interventi di sostituzione edilizia

Nel caso l'intervento possieda carattere di nuova edificazione in quanto realizzato attraverso demolizione della preesistenza e successiva ricostituzione di eguale entità volumetrica il nuovo fabbricato dovrà avere sedime coincidente per almeno i $\frac{3}{4}$ di superficie con quello rimosso, non ridurre le distanze preesistenti dai confini e dalle altre costruzioni, osservare comunque tutte le

disposizioni in materia di distanze del Codice Civile, avere una altezza massima non superiore di oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente. Ove non sia adeguatamente dimostrata la funzione d'uso abitativa preesistente si applicano le prescrizioni sugli asservimenti di cui al precedente punto 5.1.

Art. 2.4.3.7. 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. 2.4.3.8. Volumi interrati , box auto

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

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

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

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

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

Art. 2.4.3.9. Edificazione per le attività agricole

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

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

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

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

Art. 2.4.3.10. Manufatti di servizio

Indipendentemente dall'osservanza della densità edificatoria presente, in ogni singolo appezzamento compreso nell'ambito avente superficie unitaria e continua non minore di 600 (seicento) mq è sempre ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero

degli attrezzi agricoli famigliari di superficie sino a mq. 20 per le proprietà contigue sino a mq. 3000 e di mq. 25 per quelle superiori., da comporsi secondo le modalità indicate nella disciplina paesistica.

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

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

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

Art. 2.4.3.11. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

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

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

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

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

Art. 2.4.3.12. Interventi sulla viabilità

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

Art. 2.4.3.13. Disposizioni in materia di presidio ambientale

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

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°4 QUADRANTE NORD-OVEST

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE	PA 4
DENOMINAZIONE	FRANGE AGRICOLE INSEDIATE

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 120

caratteristiche:

Fisico – Morfologiche

Sistema e complesso e ritagliato dal perimetro dell'ambito boscato determinato dal Piano territoriale Paesistico, presenta elevata diversificazione, con acclività più accentuate nel versante di ovest del crinale del Monte Vittoria che prosegue verso sud.

L'esiguità dell'ambito fa sì che la presenza di sistemazioni terrazzate a fasce si sviluppa prevalentemente quasi unicamente alle spalle del nucleo di Vallecaldà. Le frange residue facenti da tramite tra l'area boscata e gli abitati sono a prevalenza praterie e piccoli pascoli, destinati all'autoconsumo familiare.

Geologiche

presenza di zone così definite :

A1 (assenza di problematiche)

A2 (assenza di problematiche con modesti condizionamenti)

B1 (problematiche geologico tecniche di modica entità)

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

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:

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

Ee (Aree Esondabili) di cui agli art. 1.19.4

Insediative

Ambito a carattere prevalentemente agricolo con limitatissimi episodi residenziali a carattere rurale.

connotati caratterizzanti:

Paesistico - Ambientali

L'apprezzamento panoramico risulta fortemente caratterizzato dalla prevalenza dei territori agricoli, rispetto agli esigui insediamenti 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

funzioni attuali e utilizzo:

E' dominante la funzione rurale

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

Parcheggi Pubblici

-- Mq.

Totale servizi

-- Mq.

Problematiche più significative:

funzionali :

Ridotte funzioni di accessibilità veicolari.

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 incongrui alla tradizione locale.

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

rio Canalbolzone
rio Luega

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

assetto vegetazionale:

BAM-CO (settori limitati)
COL-ISS

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

E (agricolo boschiva)
C.0 (lottizzazione) – fondovalle tra S.Bartolomeo e Besolagno
C.2 (lottizzazione) – Vittoria

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

non significative

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Obiettivi della pianificazione:

presidio

funzione caratterizzante:

abitativa in ambiente rurale

disposizioni specifiche

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

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

Fan – PA4 art. 1.19.3.3

Ee – PA4 art. 1.19.4

PRESTAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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. 15

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 4, **in mc. 1.000 (mille)**:

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>	
parcheggi	2.215 Mq
<u>Totale generale:</u>	2.215 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 = 10 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.

Art. 2.4.4. Ambiti non insediabili (TNI)

corrispondono alle seguenti ripartizioni rispetto alla Unità territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E 4 TNI.4 (Monte Sella)

Art. 2.4.4.0. Elementi per il controllo di conformità**Art. 2.4.4.1. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

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

Art. 2.4.4.2. Indice di fabbricabilità

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

Art. 2.4.4.3. Nuova Edificazione

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

Protezione Ambientale, Agricole montane,	nei limiti disposti da specifici progetti di evidenza pubblica con osservanza di una densità fondiaria massima pari a 0,004 mq/mq di superficie da asservirsi, ricompresa interamente entro lo stesso ambito.
Fruizione Scientifica,	nei limiti di un massimo di mq. 300 di SP per ciascuno dei quattro ambiti TNI, senza necessità di asservimento di aree.
Fruizione Escursionistica,	nei limiti di un massimo di mq. 400 di S.P. nella TNI.1 e di mq. 150 in ciascuna degli altri tre ambiti con necessità di asservimento di aree nella misura di un indice fondiario pari a 0,02 mq/mq. da reperirsi nello stesso ambito.
Tecnologica,	nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

Art. 2.4.4.3.1. Parametri della nuova edificazione

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

Art. 2.4.4.5. Interventi sulle volumetrie esistenti

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

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

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

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

Art. 2.4.4.6. Recupero delle volumetrie semidirute

Gli edifici in stato di parziale rovina (inabitabili o inagibili) possono essere oggetto di interventi di recupero strutturale all'interno di un unico intervento edilizio, a parità di volume, con attribuzione di destinazione funzionale prevista per l'ambito con esclusione della residenza alle seguenti condizioni:

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

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

Art. 2.4.4.7. Recupero di manufatti incongrui

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

Art. 2.4.4.8. Volumi interrati

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

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

Art. 2.4.4.9. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

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

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

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

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

Art. 2.4.4.10. Interventi sulla viabilità

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

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

Art. 2.4.4.11. Interventi per la formazione di aziende agricole

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

UNITÀ TERRITORIALE ELEMENTARE N°4 QUADRANTE NORD-OVEST

AMBITO DI CONSERVAZIONE – RIQUALIFICAZIONE	TNI - 4
DENOMINAZIONE MONTE SELLA	

(STRALCIO TAVOLA)

STATO ATTUALE

superficie ambito: ha. 203

caratteristiche:

Fisico – Morfologiche

Vasto di forma pressochè triangolare, avente come base gli insediamenti lineari lungo la sponda di sinistra dello Scrivia (da Ponte a Birra), e vertice coincidente con il rilievo del M. Cappellino (708 m.), con netta ed uniforme disposizione verso nord-est.

Acclività media con prevalente copertura boscata, interrotta da significativi areali a prato pascolo (Pian della Chiesa).

Il limite inferiore è interessato da modeste espansioni del sistema agricolo terrazzato di fondovalle, con presenza di trasformazioni in carrabili di originari percorsi agricoli, che hanno interessato in particolare il margine sopra Isorelle, con rilevanti formazioni di contenimenti.

Geologiche

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

A2 (assenza di problematiche con modesti condizionamenti)

B1 (problematiche geologico tecniche di limitata entità)

B3 (problematiche geologico tecniche anche considerevoli)

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

C (pesanti condizionamenti dal punto di vista geologico tecnico sino alla interdizione all'utilizzo) – zona del Castellaro di Isorelle

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:

Ee (Aree Esondabili) di cui agli art. 1.19.4

Insediative

ambito totalmente non insediato con presenza sporadica di singoli elementi edificati, residuo della funzione boschiva (la Montagnina), fatte salve le trasformazioni recenti a monte di Isorelle.

connotati caratterizzanti:

Paesistico - Ambientali

A fronte di una composizione generalmente positiva, caratterizzata dalla rilevanza del manto boscato, si debbono evidenziare le negative risultanze sul piano ambientale dei contenimenti realizzati a protezione della s.s. 226, nel tratto tra Canalbozone e Isorelle.

Rilevanti sul piano dell'apprezzamento visivo della spalla a monte di Isorelle, le modificazioni del suolo connesse ad un intervento consistente, all'interno della zona attribuita dal P.T.C.P. alla categoria del Manufatto Emergente, in ragione del rilevamento di morfologia attribuibile a "castellaro".

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

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

Totale servizi

-- Mq.

Problematiche più significative:**funzionali :**

non rilevanti

ambientali :

compromissione dovuta a interventi di modificazione morfologica in corrispondenza dell'ambito ME

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

rio delle Ginestre
rio Luega
rio Canalbolzone
rio Sella
rii minori

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

aree boscate

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

Castellaro di Isorelle

vincolo idrogeologico

si

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

ANI-MA

assetto geomorfologico:

MA
MO-B

assetto vegetazionale:

BAM-CO e COL-ISS

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

E (agricolo boschiva)

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

nessuna

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Obiettivi della pianificazione:

conservazione dello stato di fatto con riduzione dei fattori di rischio derivanti da situazioni di rischio morfologico, sia per condizioni naturali che per induzione da interventi umani..

Prescrizioni specifiche

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

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

Ee – TNI4 art. 1.19.4

funzione caratterizzante:

naturalistica e di modesta fruizione escursionista nella parte più elevata

PREVISIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI:

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

a livello di ambito:

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

DEFINIZIONE DEL CARICO URBANISTICO

Valutate le condizioni attuali e di prospettiva dell'ambito si considerano ai soli fini della domanda di servizi un numero convenzionali di utenti-turisti

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 (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 interraste.

Art. 2.4.5. AMBITO COSTITUITO IN EMERGENZA PAESISTICO-AMBIENTALE (ME)

2.4.5.1. Disposizione generale d'ambito

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

2.4.5.2. Disposizioni particolari per l'area segnalata con ME (Castellaro di Isorelle)

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

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 una certa importanza.

Entro tale area non è ammesso alcun intervento di qualsiasi tipo, fatti salvi quelli connessi alla conservazione ed all'uso delle strutture in atto, alla salvaguardia dai dissesti morfologici, ed alle eventuali prospezioni di ricerca archeologica.

Tali interventi dovranno essere in ogni caso autorizzati e condotti di intesa con la competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.

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.