

ALLEGATO
B1

REGOLAMENTO URBANISTICO

ALLEGATO

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA:

Alessandro Manni

CONSULENTI:

PROGETTISTA

Arch. Raimondo Gramigni

CONSULENZA GEOLOGICA

GEOECO Progetti:
Dott. Geol. Eros Aiello
Dott. Geol. Gabriele Grandini

COLLABORATRICE

Ing. Francesca Platia

RESPONSABILE DI PROGETTO

Arch. Raimondo Gramigni

UFFICIO TECNICO COMUNALE:

RESPONSABILE SERVIZIO ASSETTO
DEL TERRITORIO

Geom. Franco Pretolani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Franco Pretolani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Segretario Comunale

Oggetto:

**Schede di orientamento normativo e
di valutazione degli interventi unitari**

Elaborato modificato a seguito dell'esame e delle proposte di accoglimento delle osservazioni

EMISSIONE: Aprile 2010

REVISIONE

1 Febbraio 2009

2

3

4

FASI PROCEDURALI

Adozione: Delibera C.C. n.8 del 20 marzo 2009

Accoglimento delle osservazioni:

Approvazione:



Via La Marmora n° 51 - 50121 FIRENZE
tel. 055.576134 - 574777 Fax 055.576651
e - mail info@interstudiofirenze.it

STUDIO PROFESSIONALE CON SISTEMA DI QUALITA' CERTIFICATO DA "SINCERT" UNI EN ISO 9001-2000 - CERT.SQ021014

Codice Elaborato

1042 OU 0 045 R00

1042 - Relazione generale

R00 d o c

Disegno elaborato con software ArcView Gis 9.1 by ESRI Serial Number 43459168

INDICE: elenco schede allegate

Scheda Norma d'ambito R_e1 – Castagno d'Andrea – Piazza del Castagno – area P.A.1;

Scheda Norma d'ambito R_e2 – Castagno d'Andrea – Piazza della Vittoria – area P.A.2;

Scheda Norma d'ambito R_e3 – Castagno d'Andrea – I Sodi – area P.A.3;

Scheda Norma d'ambito R_e4 – Castagno d'Andrea – Il Mulino – area P.A.4;

Scheda Norma d'ambito R_e5 – ~~Castagno d'Andrea del Castagno~~ – Strada per Casale – area P.A.5;

Scheda Norma d'ambito R_e6 – Pruneta – area P.A.2;

Scheda Norma d'ambito R_e7 – Casale – Fonte dell'Ortale – area P.A.1;

Scheda Norma d'ambito R_e8 – Castagneto – Capanne – area P.A.1;

Scheda Norma d'ambito P.a.1 – Capoluogo – Ponticino – area P.A.A.1;

Scheda Norma d'ambito P.a.2 – Capoluogo – Valittoli – area P.A.A.2;

Scheda Norma d'ambito P.a.3 – Castagno d'Andrea – I Ciliegi – area P.A.A.1;

Scheda Norma d'ambito P.a.4 – San Bavello – Ponte alla Corella – area P.A.A.1;

Scheda Norma d'ambito P.a.5 – Casale – area P.A.A.1.

Scheda norma d'ambito:	R_e1	Nome:	Castagno d'Andrea – Piazza del Castagno area P.A.1
Tavola R.U.C.:	11.2	UTOE:	U.T.O.E. n. 2



1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

a) caratteristiche generali:

La zona si colloca nella parte più in alto dell'abitato in continuità con il nucleo di La Rota e al di sotto della strada provinciale che conduce al Borbotto. Il nucleo insediativo su cui si attesta la nuova zona è fra quelli che ha subito maggiori danni durante il secondo conflitto mondiale. Gli interventi che si sono succeduti nel dopoguerra hanno aumentato la frammentarietà del luogo e la sua scarsa integrazione con il centro di Castagno.

La zona è quindi compresa fra edifici che ancora presentano caratteri architettonici originari e nuove costruzioni con tipologie e morfologie che si discostano notevolmente dai caratteri del luogo aumentando la frammentarietà e la casualità che denotano tutto l'abitato di Castagno.

Per la sua collocazione assume un ruolo strategico per la riqualificazione dell'aggregato assumendo come riferimenti gli impianti storici preesistenti alla seconda guerra mondiale.

Una presenza significativa, dal punto di vista storico, è da ritrovare nell'edificio, di scarso valore, che la tradizione vuole che sia l'abitazione natale (almeno come luogo) di Andrea del Castagno.

b) condizioni di criticità:

- necessità di una verifica della disponibilità idrica e delle caratteristiche della rete di distribuzione;
- mancanza di una rete di distribuzione generale della risorsa calore (gas, ecc.);
- presenza di edifici di recente edificazione che hanno alterato l'identità del luogo;
- mancanza di aree per la sosta e di arredo in generale;
- delicato equilibrio fra nuovi insediamenti e preesistenze storiche;
- mancanza di un sistema fognario e di depurazione;

c) condizioni di non criticità:

- totale mancanza di emissioni inquinanti nell'aria e qualità dell'aria elevata;
- non sussistono rischi di inquinamento della falda;
- mancanza di linee elettriche ad alta tensione;
- condizioni geomorfologiche compatibili con l'intervento previsto;

d) valori:

- presenza di edifici storici della tradizione anche se profondamente alterati dai danni bellici;
- vicinanza alla strada che conduce al Parco;
- presenza dell'edificio che la tradizione vuole che sia l'abitazione natale di Andrea del Castagno.

2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

L'obiettivo principale è quello di restituire identità al luogo con la costruzione di un tessuto compatto di qualità che recuperi le direttrici e le regole di aggregazione dell'impianto storico cercando di ricucire le "fratture" intervenute nel dopoguerra cercando di integrare vecchi e nuovi insediamenti anche con la demolizione e ricostruzione di edifici che costituiscono elemento di degrado come quello contrassegnato con la lettera **A**.

Sono condizioni prescrittive per l'intervento:

- l'ampliamento e riqualificazione della Piazza del Castagno con opere di arredo e di verde che facciano percepire la presenza del parco nazionale all'interno dell'abitato;
- la valorizzazione della presenza della casa Natale di Andrea del Castagno con opere di arredo urbano che valorizzino, insieme al comparto P.A.2, l'intera Via della Rota Madonna, quale collegamento storico dal Centro del Paese passando attraverso il Centro Visita con le aree verdi e gli orti esistenti fino alla strada per il Borbotto;
- la previsione di un adeguato sistema di smaltimento e di depurazione;
- la previsione di cisterne interrato per la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui;
- migliorare il sistema dell'illuminazione pubblica con luci di tipo cut-off;
- prevedere isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- l'area dovrà essere attraversata da percorsi pedonali di uso pubblico in modo da ricostruire quel "senso di Comunità" tipico del luogo e della montagna.

Il Regolamento Urbanistico Comunale indica come direttiva non prescrittiva:

1. l'uso della pietra nelle sue lavorazioni tradizionali o in forme di contemporaneità che diano comunque luogo ad un centro di qualità urbana;
2. previsione di edilizia eco-sostenibile con uso di energie rinnovabili con possibilità di abbattimento degli oneri di urbanizzazione e gli incrementi previsti dalla L.R. 1/05.

3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

Piano Attuativo (art. 65 L.R. 1/05)

Utilizzazioni **Prevalenti**:

Residenziale, commerciale di vicinato, direzionale, piccolo artigianato di servizio urbano

Elementi quantitativi

Edifici (Superfici utili lorde)

Superficie utile lorda totale	500,00 ¹
altezza massima	Non superiore agli edifici presenti nell'area

Superficie territoriale stimata	2590
---------------------------------	------

Spazi Pubblici

Piazza con verde di arredo e parcheggi interni al comparto	800,00 compreso oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68
--	--

¹ In caso di realizzazione di edifici di bio-architettura con uso di energie rinnovabili, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono essere previste le agevolazioni e gli incrementi in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 1/05.

NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT

Scheda norma d'ambito:

R_e2

Nome:

Castagno d'Andrea – Piazza della Vittoria –
area P.A.2

Tavola R.U.C.:

11.2

UTOE:

U.T.O.E. n. 2



1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

a) caratteristiche generali:

La zona si colloca nel centro del paese compresa fra Piazza della Vittoria, il Centro Visite, la Chiesa e in prossimità del Parco Annigoni nel luogo pubblico di maggiore interesse e di aggregazione di Castagno.

La sua funzione strategica per la riqualificazione dell'intero paese è determinante. Attualmente le aree sono occupate da orti pertinenziali utilizzati marginalmente.

La sua ubicazione e la centralità costituiscono il valore prevalente per la costruzione del "Nuovo Centro del Borgo".

b) condizioni di criticità:

- presenza **nelle vicinanze** di una fonte **storica** che va tutelata integralmente;
- verifica della risorsa idrica e della relativa rete di distribuzione;
- mancanza di una rete di distribuzione dell'energia calore (gas);
- viabilità di accesso non adeguata;
- delicati equilibri fra nuovi interventi e preesistenze storiche;

- livello di attenzione alto per il sistema fognario e di depurazione;
- presenza, in prossimità dell'area, del fosso dell'Acquatorta;

c) condizioni di non criticità:

- qualità dell'aria elevata e totale mancanza di fattori inquinanti, anche di tipo elettromagnetico;
- struttura geologica compatibile con l'intervento;

d) valori:

- presenza della fonte;
- presenza di edifici che contengono alcuni caratteri storici nonostante le radicali distruzioni belliche;
- forte identità del luogo.

2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

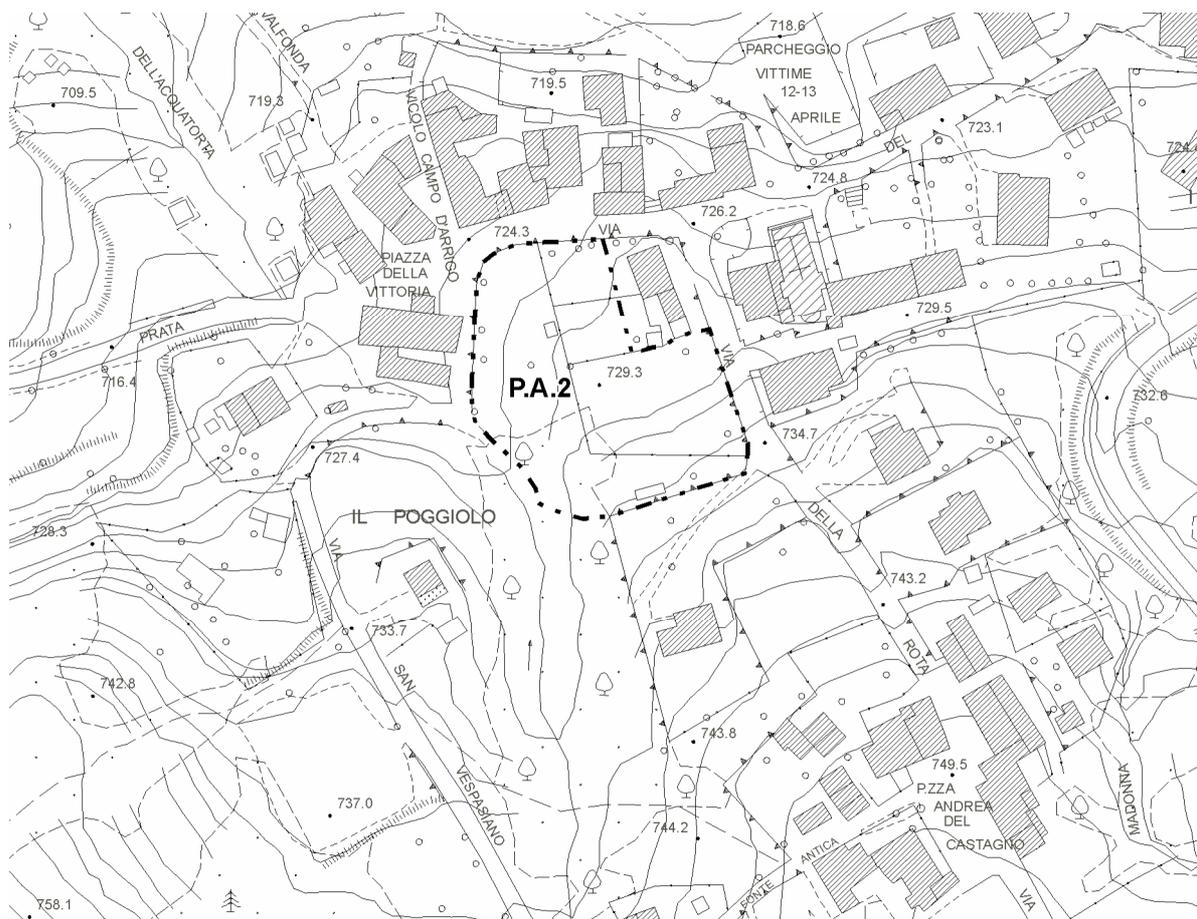
Obiettivo richiamato in premessa è quello di rafforzare l'identità del luogo potenziando la sua centralità per la creazione del "Nuovo Centro del Borgo".

Sono prescrittivi per l'attuazione dell'intervento:

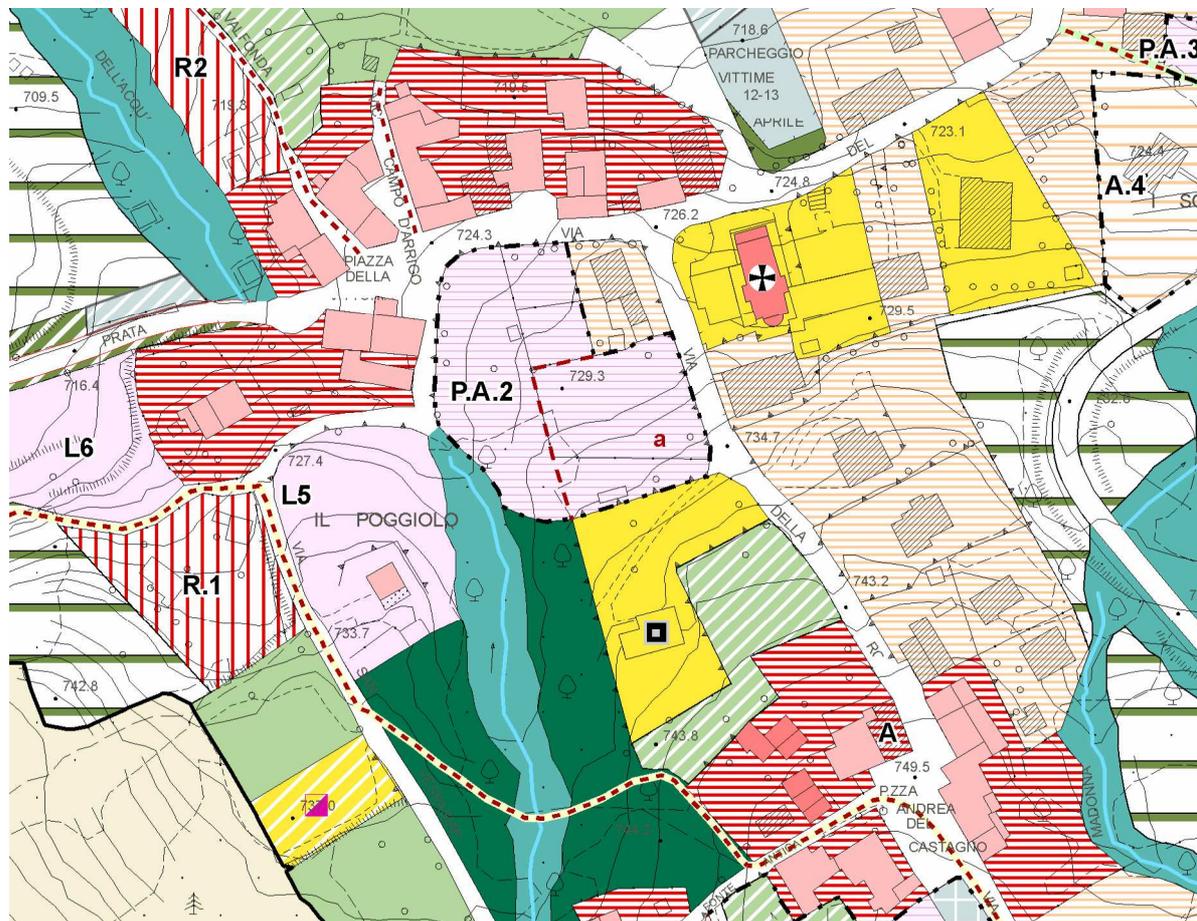
- la tutela integrale della fonte sia nelle sue componenti formali che per il sistema idraulico ~~la falda~~ che l'alimenta. Sono pertanto obbligatori studi e ricerche che garantiscano il suo mantenimento e l'eliminazione di ogni rischio connesso all'intervento;
- l'ampliamento di Piazza della Vittoria con la previsione di un tessuto compatto a contorno della piazza;
- previsione di un'ampia area di verde a parco con aree per la sosta sulla sommità dell'area fra il Centro Visite e Via della Rota ~~Madonna~~ contraddistinta dalla lettera **(a)**;
- previsione di percorsi pedonali che mettano in comunicazione Piazza della Vittoria con il Centro Visite attraverso il nuovo parco;
- verifica e realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica del fosso dell'Acquatorta, se ritenute necessarie dagli studi idraulici svolti;
- adeguato sistema fognario e di depurazione;
- sistema di recupero delle acque meteoriche per usi irrigui con cisterne interrate, in modo da poter alimentare anche il parco;
- previsione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- illuminazione pubblica di tipo cut-off.

Il Regolamento Urbanistico Comunale indica come direttiva non prescrittiva:

- per le costruzioni l'uso della pietra con architettura anche contemporanea ma ben inserita nel delicato contesto storico;
- previsione di architettura di bio-architettura con impiego di energie rinnovabili, con possibilità degli incentivi previsti dalla L.R. 1/05;
- un attento studio sui nuovi livelli di traffico indotti dall'intervento.



Cartografia CTR con individuazione area



Estratto R.U.C. tavola n° 11.2

3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

Piano Attuativo (art. 65 L.R. 1/05)

Utilizzazioni **Prevalenti**:

Residenziale, commerciale di vicinato, direzionale

Elementi quantitativi

Edifici (Superfici utili lorde)

Superficie utile lorda totale	1.000,00 ¹
La zona è sottoposta a valutazione integrata	
altezza massima	2 piani fuori terra nella parte a monte con possibilità di tre piani su Piazza della Vittoria

Superficie territoriale stimata	3650
---------------------------------	------

Spazi Pubblici

Verde di arredo attrezzato e parcheggi interni al comparto	1.500,00 compreso oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68
--	---

¹ In caso di realizzazione di edifici di bio-architettura con uso dei energie rinnovabili, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono essere previste le agevolazioni e gli incrementi in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 1/05.

NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT

Scheda norma d'ambito: **R_e3**

Nome: **Castagno d'Andrea – I Sodi – area P.A.3**

Tavola R.U.C.: **11.2**

UTOE: **U.T.O.E. n. 2**



1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

a) caratteristiche generali:

La zona si colloca sul margine est dell'abitato in fregio alla strada provinciale.

L'area, attraversata dalla gora dell'antico mulino di Castagno, è occupata da vecchie vasche per l'allevamento delle trote completamente abbandonate da tempo.

La zona non presenta particolari caratteri ed è circondata da un'edilizia rada di recente costruzione.

b) condizioni di criticità:

- area priva di opere di urbanizzazione;
- presenza della strada provinciale sul margine est;
- necessità di un livello di attenzione alto sul sistema fognario e di depurazione;
- mancanza di una rete di distribuzione della energia calore (gas);
- verifica attenta sulla disponibilità della risorsa idrica e della relativa rete di distribuzione.

c) condizioni di non criticità:

- qualità dell'aria elevata e totale mancanza di fattori inquinanti sia dell'aria che delle falde;
- condizioni geo-morfologiche compatibili con l'intervento;

d) valori:

- quale valore storico da tutelare si rileva la presenza della gora dell'antico mulino di Castagno.

2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

L'obiettivo principale è quello di completare il processo di sviluppo sul margine est dotando la zona di un'area di verde e zone per la sosta pubblica.

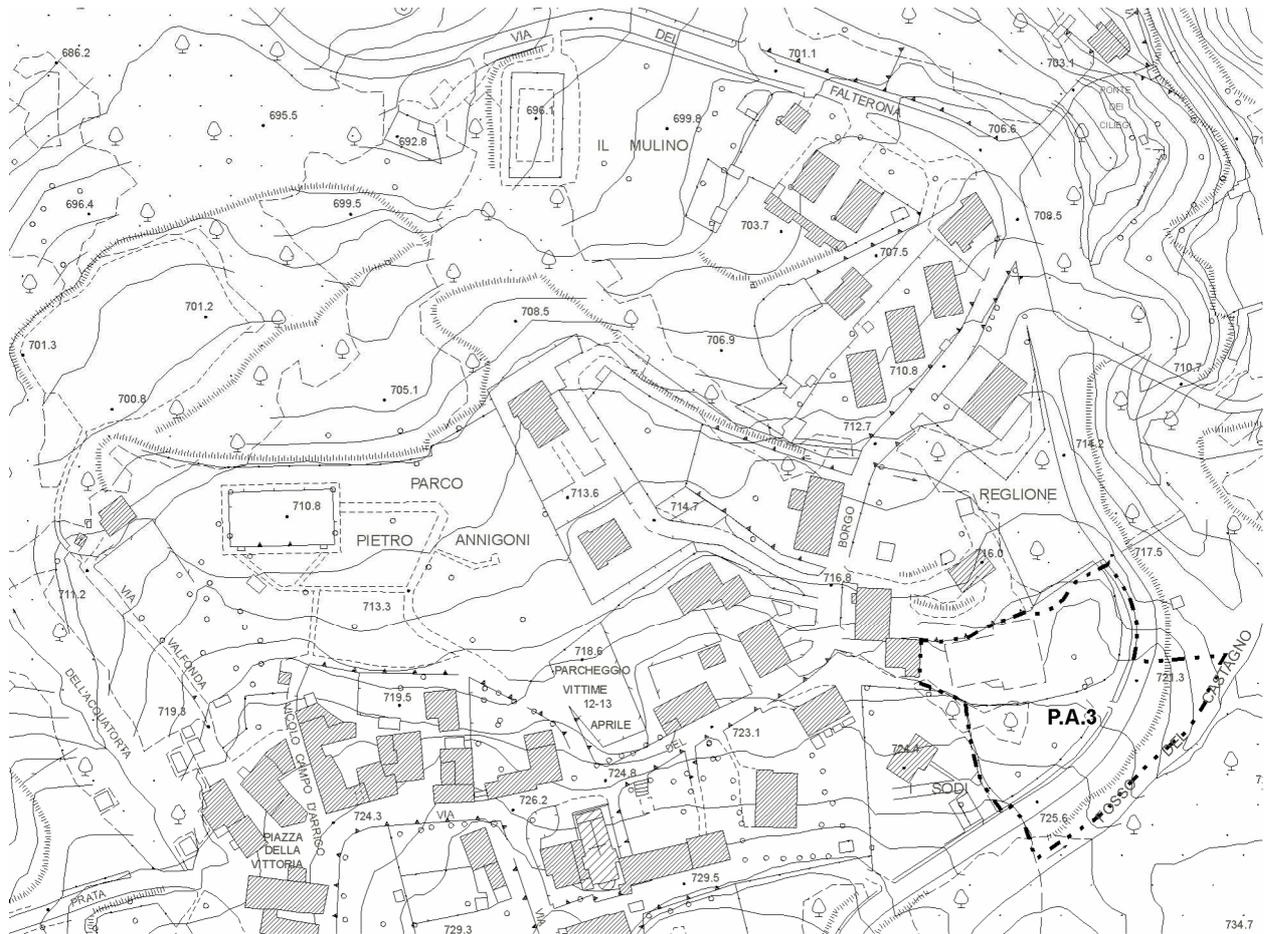
Altro obiettivo, per la valorizzazione storica del luogo, è quello di recuperare la Gora e realizzare un percorso tematico lungo la Gora stessa che attraversi tutto l'abitato dal nuovo "Parco del Mulino", attraverso il Parco Annigoni fino alla zona e proseguire a monte lungo la vicinale del Borbotto indicata con il numero "2" sulla tavola del Regolamento Urbanistico Comunale.

Sono prescrittive per l'intervento:

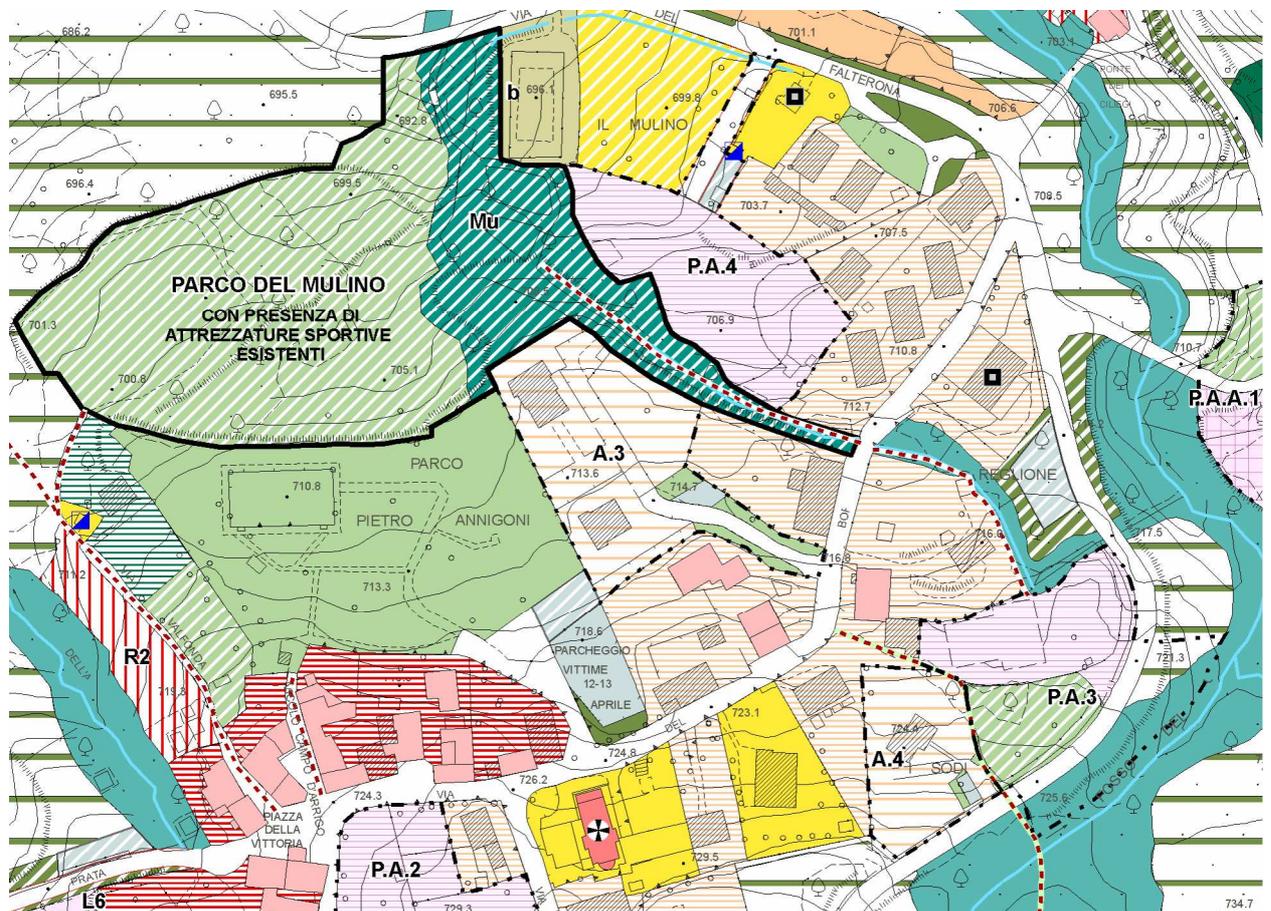
- la tutela della gora e la realizzazione del percorso da cedere al Comune sopra richiamati;
- la realizzazione di un impianto edilizio compatto che assuma come riferimento gli aggregati storici di Castagno;
- la realizzazione delle opere a verde e parcheggio;
- adeguato sistema fognario e di depurazione;
- sistema di recupero delle acque meteoriche per usi irrigui tramite cisterne interrate;
- previsione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- illuminazione pubblica tipo cut-off;
- opere di adeguamento per garantire un adeguato + accesso alla strada provinciale
- ~~previsione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti.~~

Il Regolamento Urbanistico Comunale indica come direttiva non prescrittiva:

- per le costruzioni l'uso della pietra con architetture anche contemporanee;
- edifici di bio-architettura con impiego di energie rinnovabili;
- particolare attenzione al rapporto con la strada provinciale.



Cartografia CTR con individuazione area



Estratto R.U.C. tavola n° 11.2

3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

Piano Attuativo (art. 65 L.R. 1/05)

Utilizzazioni **Prevalenti**:

Residenziale

Elementi quantitativi

Edifici (Superfici utili lorde)

Superficie utile lorda totale	700,00 ¹
altezza massima	2 piani fuori terra
L'area è sottoposta a valutazione semplificata	

Superficie territoriale stimata	3200
---------------------------------	------

Spazi Pubblici

Verde di arredo attrezzato e parcheggi interni al comparto	1.000,00 compreso oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68
---	---

¹ In caso di realizzazione di edifici di bio-architettura con uso dei energie rinnovabili, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono essere previste le agevolazioni e gli incrementi fino ad un massimo del 25% sul totale residenziale in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 1/05.

NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT
La scheda è modificata anche in conformità all'accoglimento dell'osservazione 14

Scheda norma d'ambito: **R_e4**

Nome: **Castagno d'Andrea – il Mulino – area P.A.4**

Tavola R.U.C.: **11.2**

UTOE: **U.T.O.E. n. 2**



1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

a) **caratteristiche generali:**

La zona si colloca sul margine nord dell'abitato compresa fra la gora del vecchio mulino, il mulino stesso, i nuovi insediamenti di edilizia popolare e la strada provinciale.

Tutta l'area, in parte già inclusa come edificabile dal P.d.F., è in totale abbandono e degrado con il mulino ridotto a rudere insieme alle opere idrauliche di pertinenza che possono costituire condizioni di rischio idrogeologico per la zona a causa della totale mancanza di regimazione delle acque.

b) **condizioni di criticità:**

- totale abbandono del sistema idraulico del vecchio mulino con forme di degrado diffuso;
- mancanza sia della rete di distribuzione del calore che fognaria e acquedottistica;
- area non urbanizzata in totale abbandono;
- valutazione attenta delle caratteristiche geomorfologiche come indicato negli studi specifici;

c) **condizioni di non criticità:**

- qualità dell'aria elevata e totale mancanza di fattori inquinanti sia dell'aria che della falda;

d) **valori:**

- quale valore storico-culturale si rileva la presenza del rudere del vecchio mulino con le opere idrauliche di pertinenza.

2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

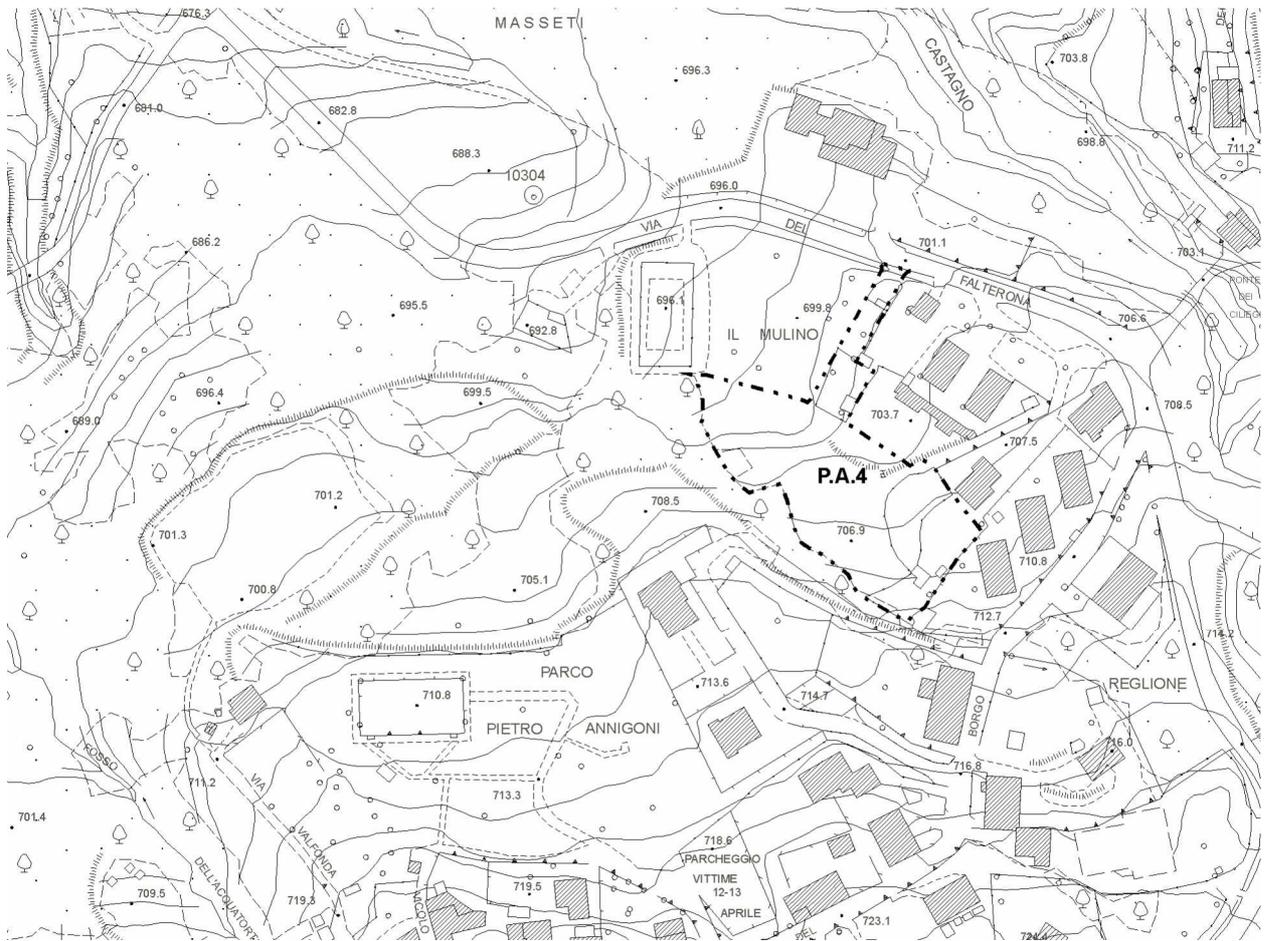
Obiettivo primario è la progettazione e realizzazione di un'area che, eliminando ogni forma di degrado, riqualifichi l'ingresso al paese recuperando i valori storici e paesaggistici all'interno di un contesto urbano che restituisca identità alla zona nord di Castagno.

È prescrittivo, in accordo con l'Amministrazione comunale, per l'attuazione dell'intervento:

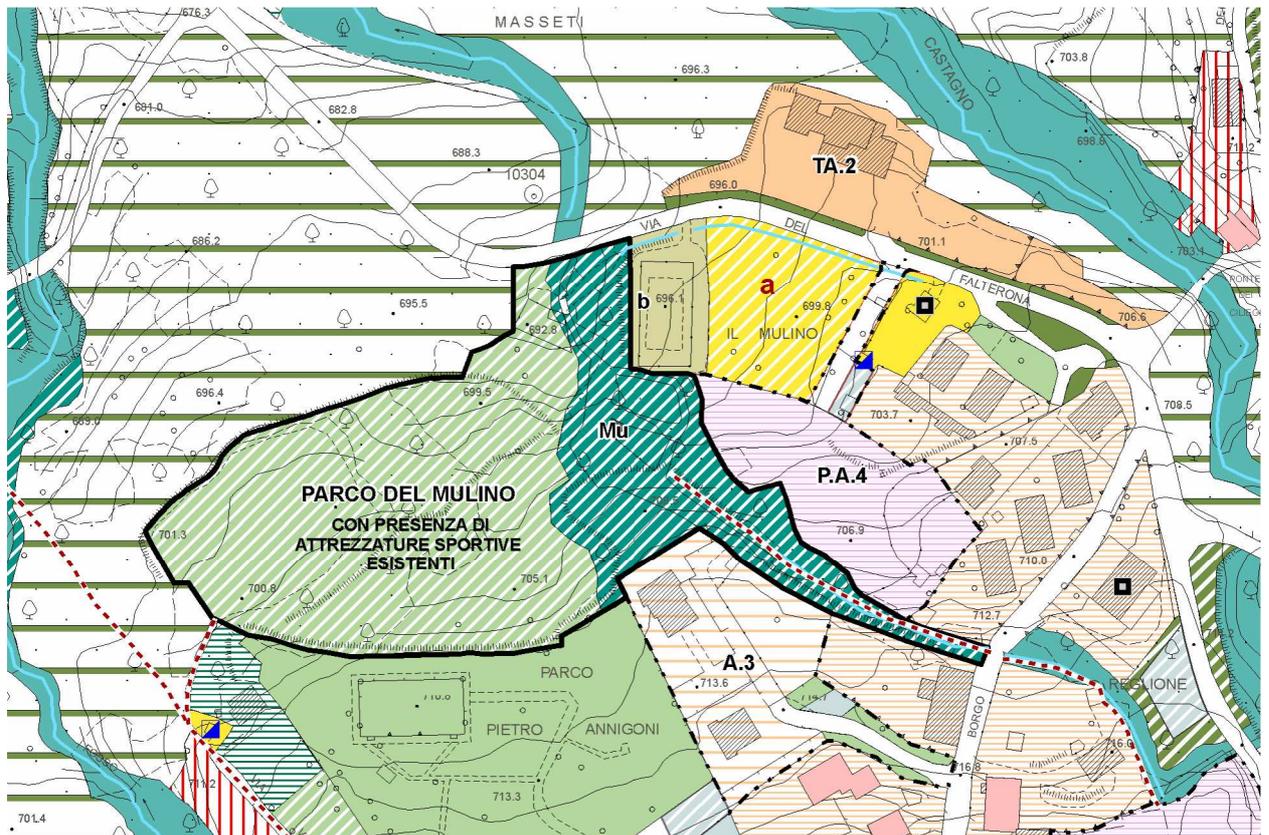
- la cessione del vecchio mulino con le relative opere idrauliche e pertinenze che fanno parte del Parco del Mulino previsto dal R.U.C.;
- le aree a valle indicate con la lettera "a" destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- l'eliminazione di ogni forma di rischio idraulico presente o potenziale;
- la realizzazione di un impianto edilizio compatto, che si integri correttamente con le preesistenze del mulino;
- la previsione di un percorso pedonale lungo la gora e sistemazione della stessa;
- adeguato sistema fognario e di depurazione;
- sistema di recupero delle acque meteoriche per uso irriguo tramite cisterne interrato;
- previsione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- la risoluzione dell'accesso con la nuova viabilità dalla strada provinciale.

Il Regolamento Urbanistico Comunale indica come direttiva non prescrittiva:

- l'uso della pietra per le costruzioni che potranno avere caratteristiche di contemporaneità;
- edifici di bio-architettura con impiego di energie rinnovabili.



Cartografia CTR con individuazione area



Estratto R.U.C. tavola n° 11.2

3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

Piano Attuativo (art. 65 L.R. 1/05)

Utilizzazioni **Prevalenti**:

Residenziale

Elementi quantitativi

Edifici (Superfici utili lorde)

Superficie utile lorda totale	700,00 ¹
altezza massima	2 piani fuori terra con possibilità di tre piani sui fronti a valle
L'area è sottoposta a valutazione semplificata	

Superficie territoriale stimata	4050
---------------------------------	------

Spazi Pubblici

Verde di arredo attrezzato e parcheggi interni al comparto	1.000,00 compreso oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68 ²
---	--

¹ In caso di realizzazione di edifici di bio-architettura con uso dei energie rinnovabili, a giudizio dell'Amministrazione, possono essere concessi incrementi e le agevolazioni previste dalla L.R. 1/05.

² Le aree pubbliche potranno essere reperite all'interno di quelle destinate a Parco del Mulino e per attrezzature lungo la Provinciale.

NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT

Scheda norma d'ambito:	R_e5	Nome:	Andrea del Castagno – strada per Casale – area P.A.5
Tavola R.U.C.:	11.2	UTOE:	U.T.O.E. n. 2



1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

a) **caratteristiche generali:**

L'area, divisa in due sottocomparti, si colloca lungo la strada per Casale, sul margine ovest di Castagno in prossimità dell'abitato di Le Prata e divisa da questo dal fosso delle Lame.

La zona è completamente abbandonata e priva di ogni urbanizzazione e accessibile solo dalla strada per Casale, sicuramente inadeguata a servizio del nuovo comparto.

b) **condizioni di criticità:**

- mancanza di ogni urbanizzazione e reti tecnologiche;
- valutazione attenta delle caratteristiche idro.geomorfologiche per le condizioni di abbandono e la presenza del fosso delle Lame;
- mancanza di una viabilità di accesso adeguata.

c) **condizioni di non criticità:**

qualità dell'aria elevata e totale mancanza di fattori inquinanti sia dell'aria che della falda;

d) **valori:**

elementi di valore possono essere considerati:

- la vicinanza dei nuclei storici dell'abitato di Le Prata di Sotto e Le Prata di Sopra per i quali l'Amministrazione comunale ha approvato un P.d.R. di iniziativa pubblica;
- il fosso delle Lame come corridoio ecologico interno al tessuto urbano.

2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Obiettivo dell'intervento è il completamento del margine ovest di Castagno con la previsione di realizzare aree di verde e per la sosta necessarie per quella zona dell'abitato.

È prescrittiva la predisposizione di un progetto unitario preliminare che definisca l'assetto complessivo dei due comparti e delle rispettive opere di urbanizzazione in modo da poter successivamente procedere alla realizzazione e attuazione separata degli interventi previsti nei rispettivi sottocomparti con le seguenti prescrizioni generali e particolari.

Prescrizioni generali:

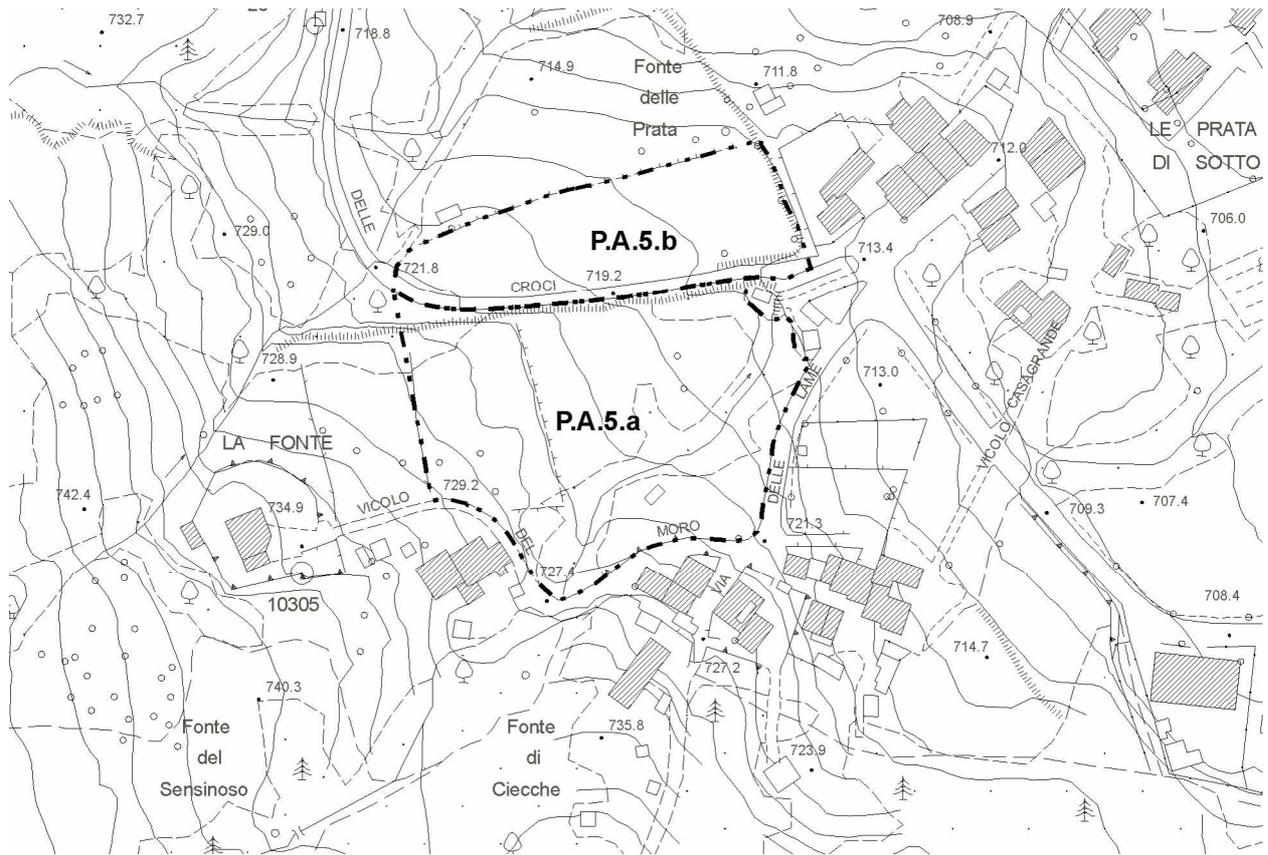
- allargamento e riqualificazione, in quota parte, della viabilità di Casale dal fosso delle Lame fino al termine del comparto;
- predisposizione di un sistema fognario e di depurazione comune così come per tutte le altre reti tecnologiche: luce, acqua, riscaldamento, telefonia, ecc.;
- realizzazione di cisterne interrato per la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui;
- corretta regimazione delle acque di superficie per evitare rischi di carattere idro-geo-morfologico;
- previsione di tessuti edilizi compatti analoghi alle tipologie e architetture presenti nell'abitato di Le Prata;
- previsione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- le nuove costruzioni dovranno essere collocate **preferibilmente** in prossimità della strada **per Casale ed essere allontanate** ~~allontanandosi~~ in modo significativo dall'abitato di Le Prata di Sopra e Le Prata di Sotto;
- totale tutela dei corridoi ecologici.

Prescrizioni particolari:

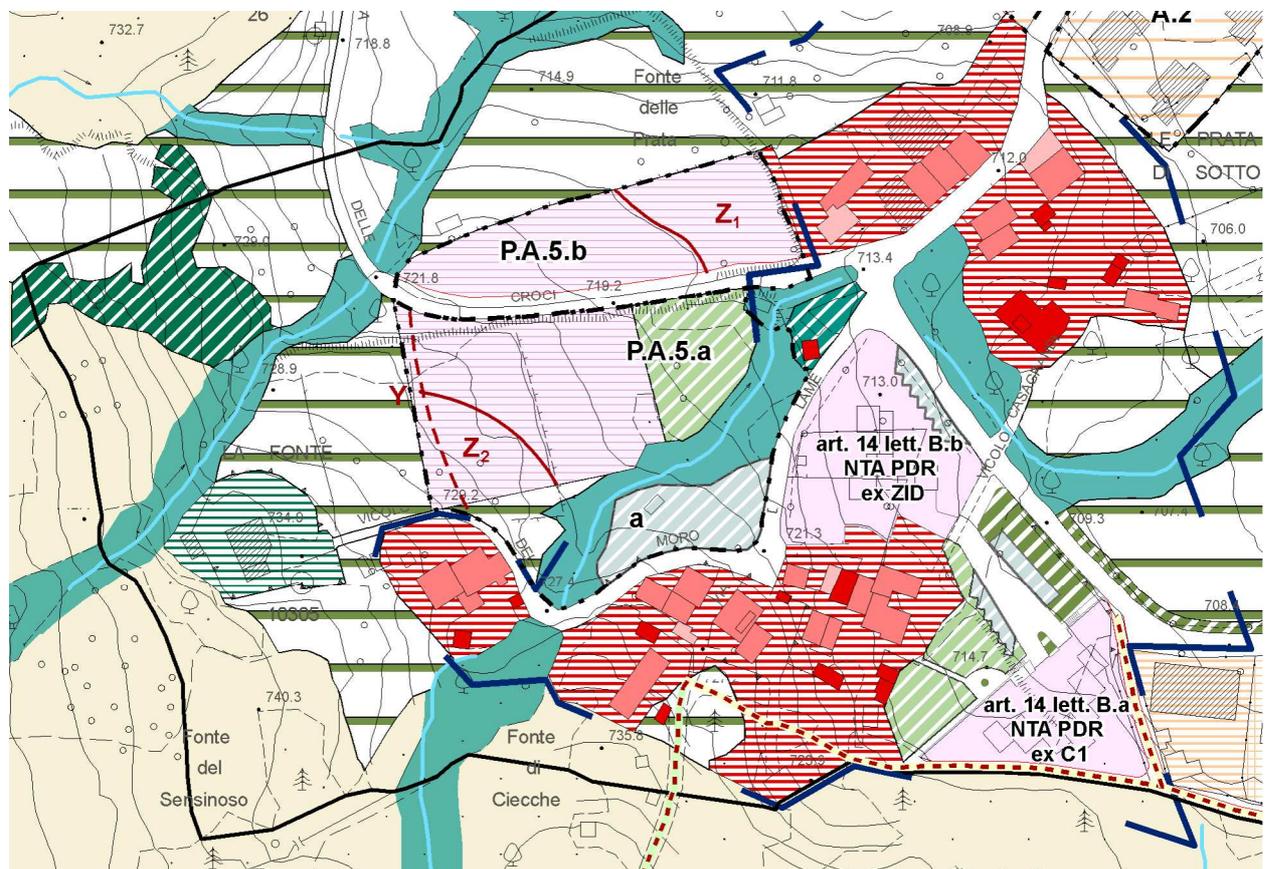
- Per il comparto **P.A.5_a** è prescrittivo:
 - la realizzazione del parcheggio pubblico con lettera **"a"**, la riqualificazione del fosso delle Lame;
 - le costruzioni non potranno interessare la sommità (**Z₂**) della collina allontanandosi significativamente dagli edifici di Le Prata di Sopra;
 - dovrà essere previsto un percorso pedonale attrezzato (**Y**) che colleghi la strada per Casale alla strada vicinale delle Prata attraverso la viabilità esistente interna a Le Prata di Sopra;
 - l'area di verde attrezzato può essere, in accordo con l'Amministrazione comunale essere collocata nella parte di monte in fregio al percorso pedonale di cui sopra in modo che costituisca un filtro paesaggistico per la tutela degli edifici storici presenti;
 - **il progetto unitario dovrà prevedere un tessuto urbano aggregato analogo a quelli storici presenti evitando di costruire sistemi lineari lungo la strada per Casale.**
- Per il comparto **P.A.5_b**:
 - è prescrittivo che l'area con lettera (**Z₁**) non sia interessata da nuove costruzioni e destinata a funzioni pubbliche in modo da allontanarsi dall'abitato di Le Prata di Sotto.

Il Regolamento Urbanistico Comunale indica come direttiva non prescrittiva per i due sottocomparti:

- l'uso della pietra per le costruzioni che potranno avere caratteristiche di contemporaneità;
- edifici di bio-architettura con impiego di energie rinnovabili.



Cartografia CTR con individuazione area



Estratto R.U.C. tavola n° 11.2

3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

**Progetto Unitario Preliminare e Piano Attuativo
(art. 65 L.R. 1/05)**

Utilizzazioni **Prevalenti**:

Residenziale, residenziale stagionale

Elementi quantitativi

Edifici (Superfici utili lorde)

Superficie utile lorda totale	- mq 1.000,00 per il sottocomparto P.A.5_a - mq 500,00 per il sottocomparto P.A.5_b
La zona è sottoposta nel suo insieme (sottocomparti P.A.5_a e P.A.5_b) a valutazione integrata da presentare con il progetto unitario preliminare (1)	
altezza massima	2 piani fuori terra

Superficie territoriale stimata	9250
---------------------------------	------

Spazi Pubblici ~~minimi oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68~~

Verde di arredo attrezzato e parcheggi per interni a ciascun sottocomparto compresi gli standards del D.M.1444/68	- per il sottocomparto P.A.5_a mq 1.500,00 - per il sottocomparto P.A.5_b mq 750,00
---	--

(1) I due interventi sono sottoposti a progetto unitario preliminare con relazione di valutazione integrata e, successivamente, a piani attuativi specifici da realizzare in modo autonomo nei quali dovranno essere precisate:

- le modalità di allargamento della strada per Casale in quota parte alle superfici utili lorde edificabili concesse;
- la cessione e realizzazione del parcheggio pubblico indicato con lettera **a** e del verde da parte del sottocomparto A.

NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT Che assorbe anche l'oss. 11

Scheda norma d'ambito: **R_e6** Nome: **Pruneta – area P.A.2**
Tavola R.U.C.: **11.3** UTOE: **U.T.O.E. n. 3**



1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

a) **caratteristiche generali:**

L'area, collocata in prossimità dell'abitato di Pruneta, è priva di ogni tipo di urbanizzazione e accessibile solo dalla strada comunale per Corella.

b) **condizioni di criticità:**

- delicata situazione geo-morfologica;
- totale mancanza di urbanizzazione e di impianti a rete gas, acquedotto, ecc.;

c) **condizioni di non criticità:**

- qualità dell'aria elevata e totale mancanza di fonti di inquinamento;

d) **valori:**

- caratteri paesaggistici di pregio;
- presenza degli edifici storici dell'abitato di Pruneta.

2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

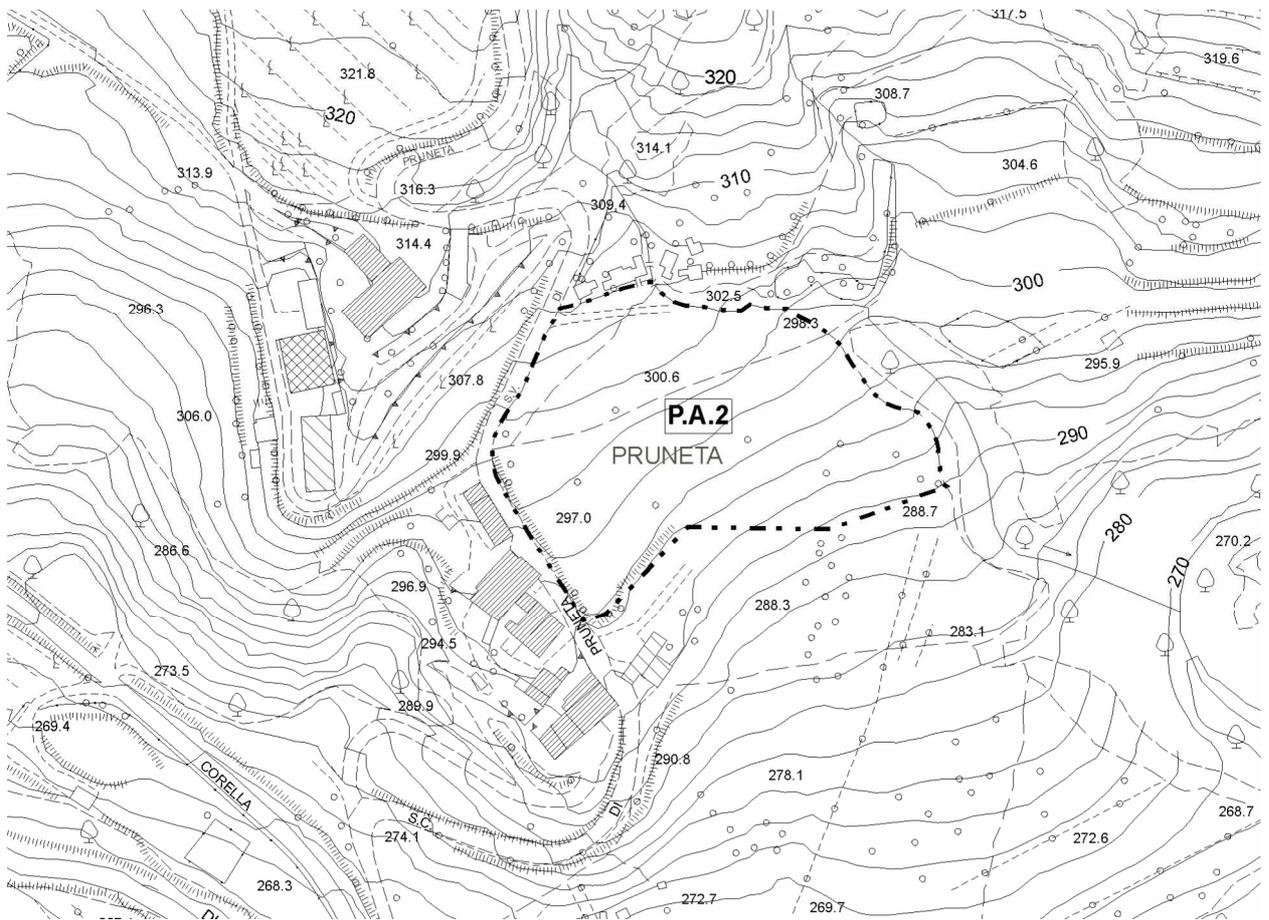
L'obiettivo principale è quello di realizzare un sistema urbano integrato al paesaggio con aree per la sosta, verde e di aggregazione che diano una risposta alle necessità dell'intero abitato di Pruneta.

È prescrittivo per l'intervento:

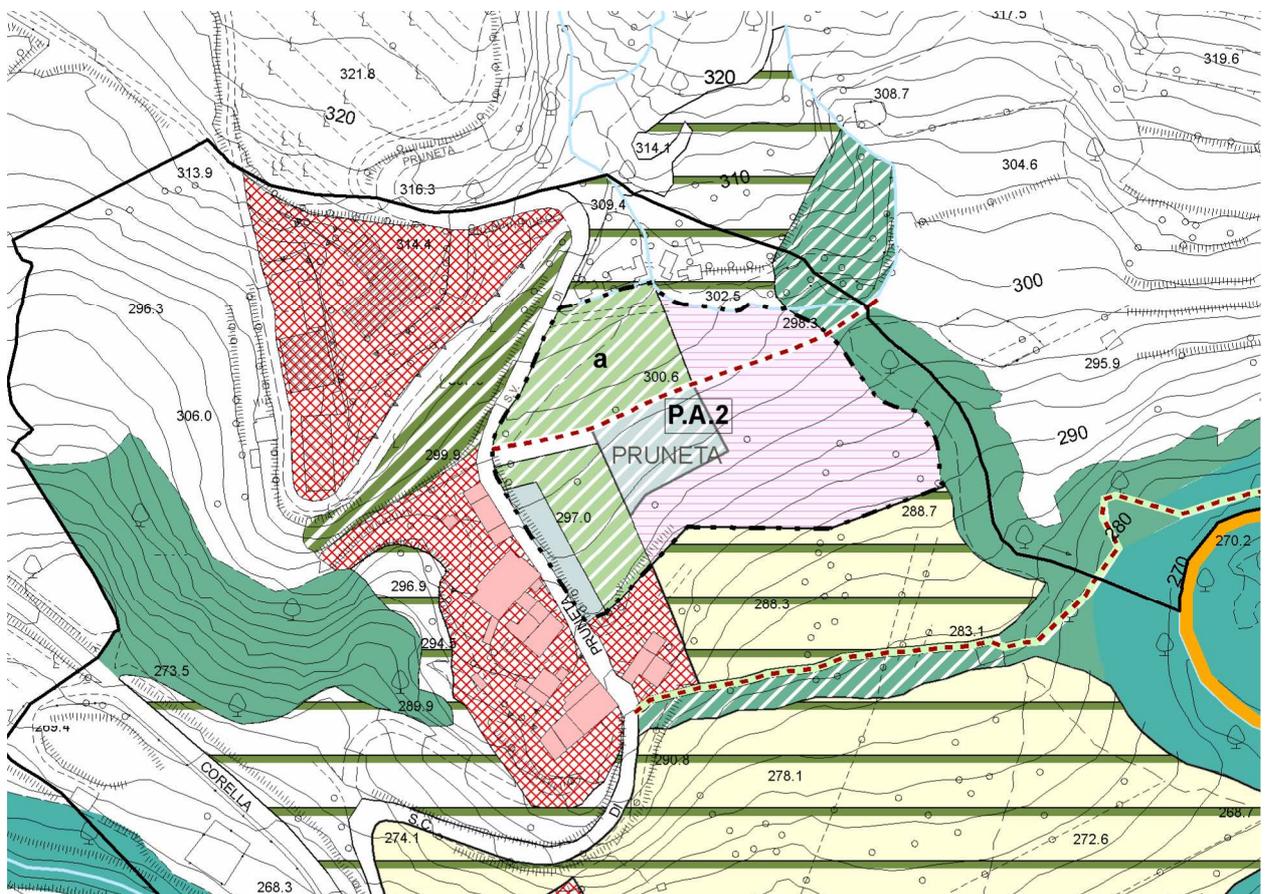
- adeguarsi alle prescrizioni di carattere geomorfologico in relazione alla fragilità del luogo;
- valorizzare i corridoi ecologici con ripristino della vecchia sentieristica;
- prevedere adeguate aree per la sosta pubblica lungo la strada comunale o in altro luogo in accordo con l'Amministrazione comunale;
- prevedere un'area di aggregazione pubblica a servizio di tutto l'abitato di Pruneta;
- realizzare cisterne interrate per la raccolta delle acque meteoriche per uso irriguo;
- prevedere una adeguata regimazione superficiale delle acque meteoriche per garantire un corretto equilibrio geomorfologico;
- prevedere tessuti edilizi compatti riconducibili a quelli esistenti ed evitando insediamenti diffusi isolati del tipo "villette";
- previsione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- tutela integrale dei corridoi ecologici.

Costituiscono direttive non prescrittive:

- gli edifici, a seguito degli approfondimenti di carattere geomorfologico e geognostico, potranno essere collocati anche nell'area verde contraddistinta dalla lettera "a", spostando completamente la zona verde in altro ambito nel rispetto delle schede di carattere geomorfologico;
- la previsione di edifici di bio-architettura con uso di energie rinnovabili;
- l'uso della pietra per gli edifici anche con architetture che abbiano carattere di contemporaneità.



Cartografia CTR con individuazione area



Estratto R.U.C. tavola n° 11.3

3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

Piano Attuativo (art. 65 L.R. 1/05)

Utilizzazioni **Prevalenti**:

Residenziale

Elementi quantitativi

Edifici (Superfici utili lorde)

Superficie utile lorda totale	500 800,00
altezza massima	2 piani fuori terra
L'area è sottoposta a valutazione semplificata (1)	

Superficie territoriale stimata	6750
---------------------------------	------

Spazi Pubblici ~~minimi~~

Verde di arredo attrezzato e parcheggi interni al comparto	1.200,00 compreso oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68
---	--

- (1)** Il progetto oltre a rispettare le prescrizioni di carattere idrogeomorfologico, dovrà predisporre soluzioni progettuali adeguate per consentire all'A.C. la riattivazione della viabilità storica fra Pruneta-la Pieve-San Bavello finalizzata in futuro a mettere in comunicazione i due abitati anche con modifica del tracciato pedo-ciclabile indicato all'interno del comparto.

**NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT
Che assorbe anche l'oss. 23**

Scheda norma d'ambito: **R.7**

Nome: **Casale – Fonte dell’Ortale – area P.A.1**

Tavola R.U.C.: **11.4**

UTOE: **U.T.O.E. n. 7**



1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

a) **caratteristiche generali:**

La zona è collocata a monte dell'abitato di Casale in area geomorfologicamente idonea con presenza di un'area già edificata completamente decontestualizzata dall'abitato preesistente; la viabilità di accesso risulta essere inadeguata.

La zona è compresa fra il fosso di Casale e quello che proviene da Sommo Casale con presenza di due aree agricole di margine abbandonate.

Al centro del comparto è presente un'area di notevole pregio ambientale pervenuta integra fino ad oggi e che ospita la fonte dell'Ortale.

b) **condizioni di criticità:**

- totale mancanza di una viabilità adeguata per servire la zona;
- mancanza di urbanizzazione e reti tecnologiche sia per il gas che per l'acquedotto, fognature e depurazione;
- necessità di adeguati approfondimenti sulla disponibilità della risorsa idrica e sulle caratteristiche della rete di distribuzione;
- fragilità del paesaggio per la presenza di un reticolo idrografico superficiale significativo;

- fragilità della sorgente dell'Ortale che viene sottoposta a tutela integrale con i terreni di pertinenza;

c) condizioni di non criticità:

- qualità dell'aria elevata e con mancanza di fonti di inquinamento;

d) valori:

- caratteri del paesaggio tipici della zona con un sistema idrografico superficiale anche di importanza ecologica;
- presenza della fonte storica dell'Ortale.

2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

L'intervento si propone di coniugare criticità e valori per riqualificare l'intero centro di Casale in una delle poche zone considerate compatibili sotto l'aspetto geomorfologico e che, tutelando l'identità visiva di Casale provenendo da valle, vuole rafforzare quella sociale di una Comunità che richiede un suo rafforzamento e riorganizzazione dell'abitato lungo le direttrici storiche di sviluppo e aggregazione.

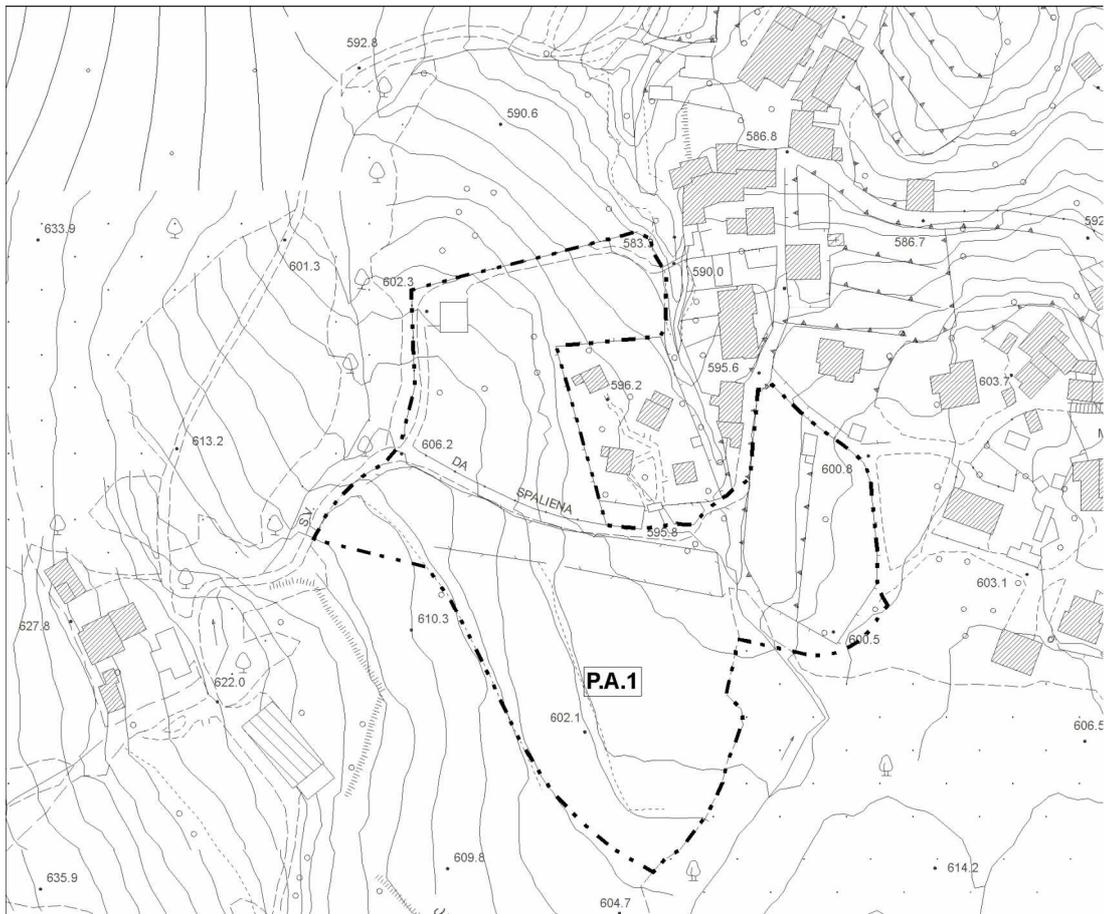
Il comparto è diviso in due sottozone che possono, tramite il piano attuativo unitario, essere realizzate per lotti funzionali in tempi differenti, fermo restando l'unitarietà dell'intervento e delle opere di urbanizzazione afferenti.

È prescrittivo per l'intervento, anche per fasi diverse di attuazione:

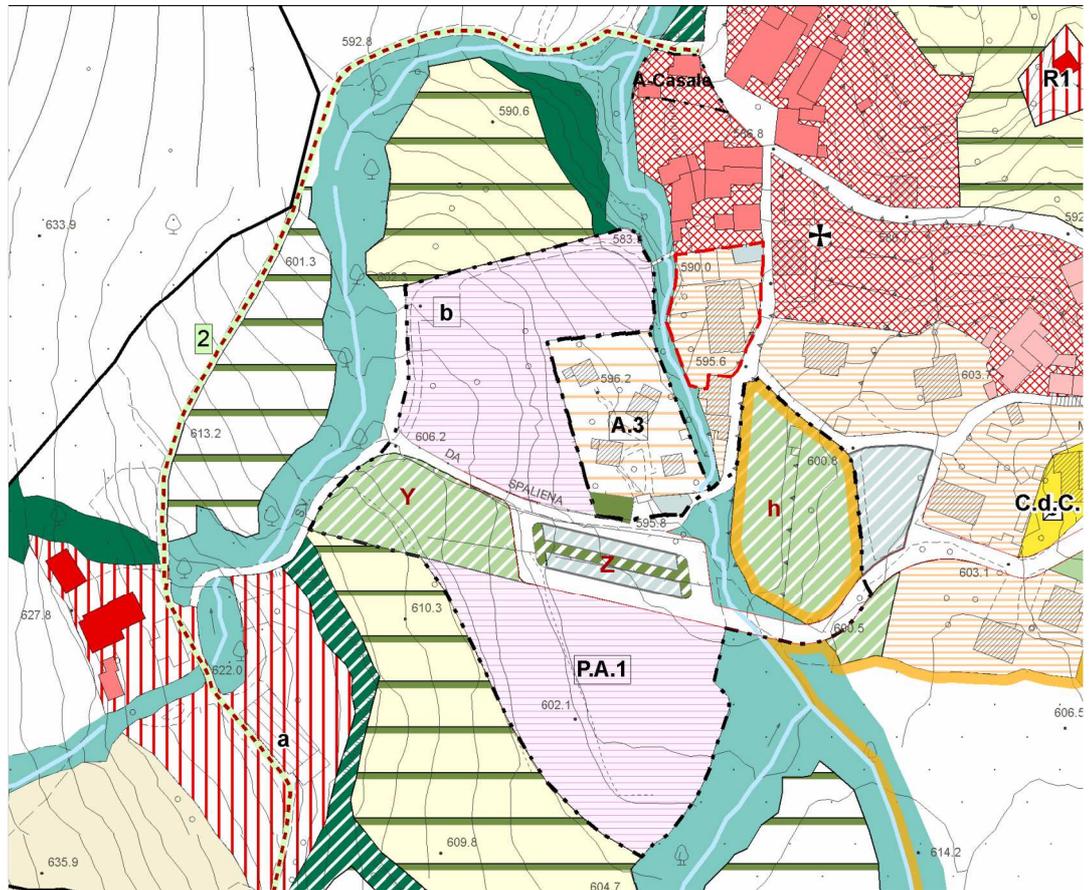
- la realizzazione della nuova strada di accesso;
- la valorizzazione e tutela integrale, sia nelle sue caratteristiche formali esteriori che relativamente alla falda, dell'area interessata dalla presenza della fonte dell'Ortale (**lettera h**);
- la realizzazione dell'area centrale (**lettera z**) destinata alla sosta;
- tutela e valorizzazione del reticolo idrografico superficiale e dei corridoi ecologici;
- prevedere tessuti edilizi compatti che si richiamino alle aggregazioni di quelle presenti a Casale;
- previsione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- la realizzazione di cisterne interrato per la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui;
- l'uso di lampade cut-off per l'illuminazione pubblica;
- cessione delle aree verdi (**lettere y e h**) e del **adiacente al** parcheggio (**lettera z**);
- la realizzazione di un adeguato sistema fognario e di depurazione che non arrechi danni al reticolo idrografico;
- la risoluzione di tutte le criticità evidenziate e la tutela degli elementi di valore presenti;
- la demolizione di tutti i manufatti ritenuti non compatibili con i valori della zona, con particolare riferimento a quelli presenti nell'area della fonte dell'Ortale.

Costituiscono direttive non prescrittive:

- la previsione di edifici di bio-architettura con uso di energie rinnovabili;
- l'uso della pietra per gli edifici anche con architetture che abbiano caratteri di contemporaneità.



Cartografia CTR con individuazione area



Estratto R.U.C. tavola n° 11.4

3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

Piano Attuativo (art. 65 L.R. 1/05)

Utilizzazioni **Prevalenti**:

Residenziale, commerciale di vicinato, ristorazione e piccolo artigianato di servizio nella percentuale massima del 10% della SUL totale

Elementi quantitativi

Edifici (Superfici utili lorde)

Superficie utile lorda totale	1.900,00 ¹
altezza massima	2 piani fuori terra
L'area è sottoposta a valutazione integrata	

Superficie territoriale stimata	15120
---------------------------------	-------

Spazi Pubblici ~~minimi~~

Verde di arredo attrezzato e parcheggi interni al comparto	2.500,00 compreso oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68
---	---

¹ In caso di realizzazione di edifici di bio-architettura con uso delle energie rinnovabili, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono essere previsti incrementi e agevolazioni nel rispetto della L.R. 1/05. All'interno della lottizzazione può essere trasferito il valore dell'edificio (**lettera a**) nell'adiacente area di recupero e riqualificazione, così come la demolizione e ricostruzione delle volumetrie dell'edificio (**lettera b**) interno al comparto. È ammessa anche la ricostruzione delle volumetrie di ogni manufatto ritenuto legittimo con cambio di destinazione di uso nell'ambito del piano attuativo.

NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT

Scheda norma d'ambito: **R_e8**

Nome: **Castagneto – Capanne – zona P.A.1**

Tavola R.U.C.: **11.5**

UTOE: **U.T.O.E. n. 4**



1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

a) **caratteristiche generali:**

L'area è collocata sulla sommità di Castagneto in prossimità del podere Capanne e dell'area del Parco, previsto dal Regolamento Urbanistico Comunale in continuità con l'edificato esistente a monte della strada comunale.

La zona, con media pendenza, non presenta particolari caratteri di interesse culturale e paesaggistico.

b) **condizioni di criticità:**

- mancanza di opere di urbanizzazione e reti tecnologiche di trasporto dell'energia (gas);
- verifica delle caratteristiche dell'acquedotto e della disponibilità della risorsa;

- viabilità di accesso inadeguata;
- mancanza di un adeguato sistema fognario e di depurazione.

c) condizioni di non criticità:

- qualità dell'aria elevata e con mancanza di fonti di inquinamento;

d) valori:

- valori non rilevanti per la presenza di edifici storici non significativi che presentano contenuti caratteri dell'edilizia tradizionale.

2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

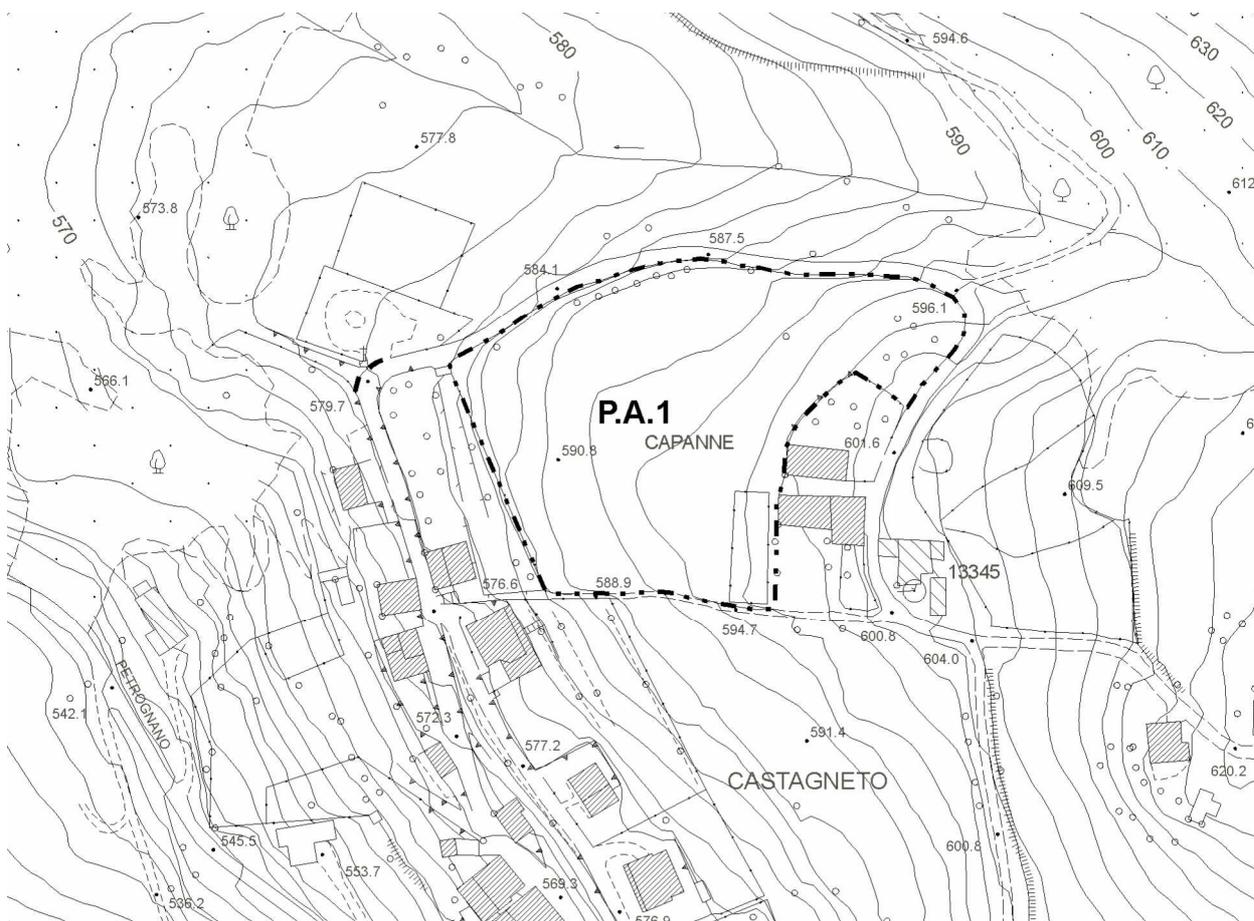
L'intervento si pone l'obiettivo di completare, in modo ordinato, il recente sviluppo che si è attestato a monte della strada comunale con edilizia rada che non si armonizza con il contesto storico di Castagneto.

È prescrittivo per l'attuazione dell'intervento:

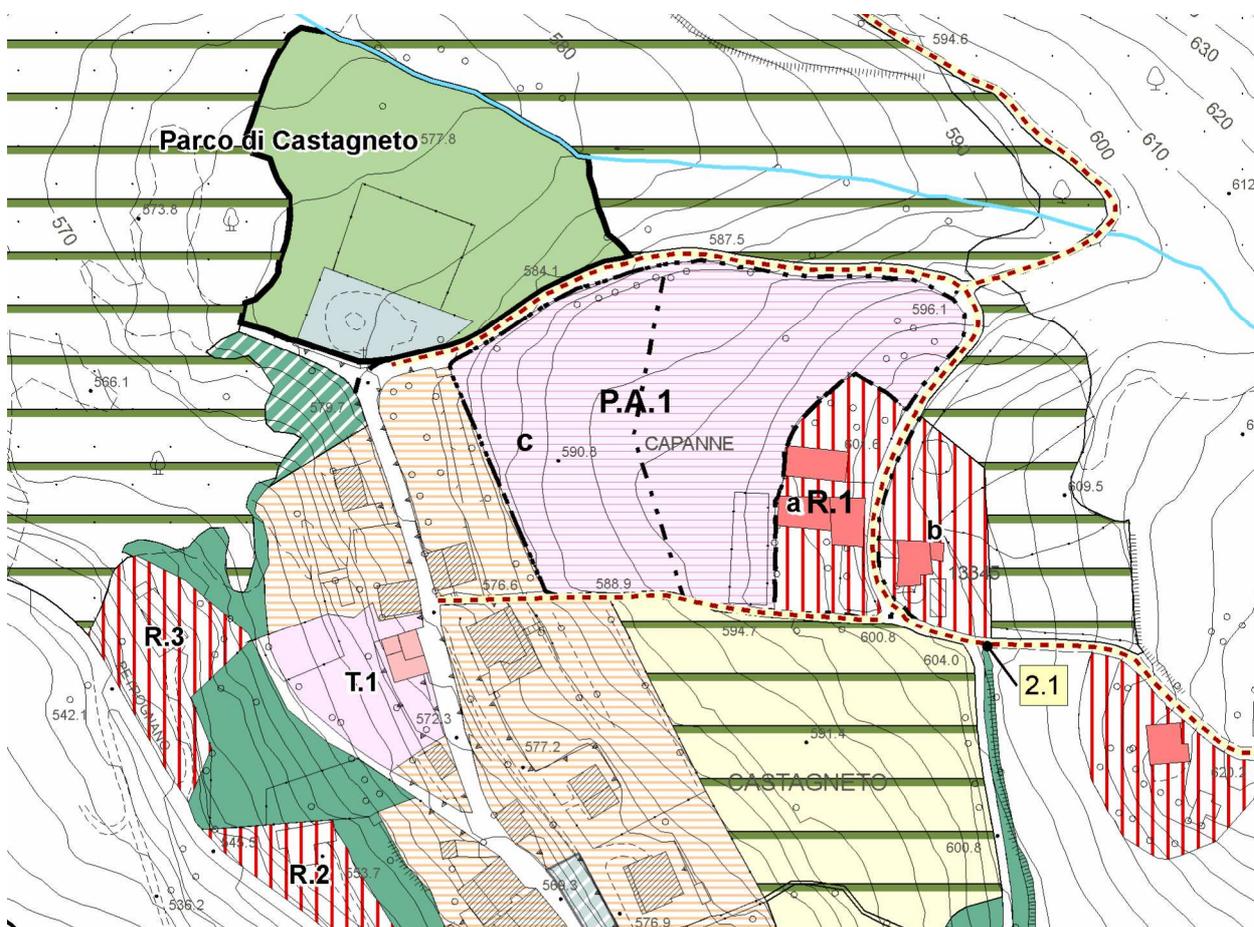
- migliorare la viabilità di accesso;
- prevedere l'edificazione nella zona contraddistinta con la lettera "c";
- migliorare e rendere agibile, in accordo con l'Amministrazione comunale, il percorso pedonale (**lettera y**), tangente al comparto, che collega la strada comunale al nucleo di Capanne;
- l'eliminazione delle criticità rilevate;
- prevedere tessuti edilizi compatti in analogia ai nuclei storici presenti a Castagneto;
- la realizzazione di cisterne interrato per la raccolta delle acque meteoriche per uso irriguo;
- l'uso di lampade cut-off per l'illuminazione pubblica;
- la realizzazione di un adeguato sistema fognario e di depurazione;
- la realizzazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;

Costituiscono direttive non prescrittive:

- la previsione di edifici bio-climatici con uso di energie rinnovabili;
- l'uso della pietra per gli edifici con architettura che può avere anche caratteri di modernità.



Cartografia CTR con individuazione area



Estratto R.U.C. tavola n° 11.5

3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

Piano Attuativo (art. 65 L.R. 1/05)

Utilizzazioni **Prevalenti**:

Residenziale

Elementi quantitativi

Edifici (Superfici utili lorde)

Superficie utile lorda totale	700,00
altezza massima	2 piani fuori terra
L'intervento è sottoposto a valutazione semplificata	

Superficie territoriale stimata	7730
---------------------------------	------

Spazi Pubblici ~~minimi~~

Verde di arredo attrezzato e parcheggi interni al comparto	1.000,00 compreso oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68
---	---

NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT

Scheda norma d'ambito: **P.a.1**

Nome: **Capoluogo – Ponticino – area P.A.A.1**

Tavola R.U.C.: **11.1**

UTOE: **U.T.O.E. n.1**



1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

a) **caratteristiche generali:**

L'area è collocata in fregio alla SS. 67 in località Ponticino e risulta già edificabile nel P.d.F. vigente. Il terreno, in leggera pendenza, si presenta con i caratteri delle zone agricole abbandonate insieme ai nuclei di Carbonile e Ponticino che costituiscono i due capisaldi storici che delimitano, trasversalmente da est ad ovest, l'area.

Nella fascia a monte del comparto è previsto un corridoio infrastrutturale a tutela di una possibile futura variante alla SS.67 prevista dal P.S. e riconfermata dal R.U.C. come invariante.

b) **condizioni di criticità:**

- elevata visibilità dell'area lungo la strada statale SS 67;
- totale mancanza di opere di urbanizzazione e delle reti tecnologiche di trasporto dell'energia (gas) e dell'acqua, fognature e depurazione;
- presenza della SS.67 tangente all'area;
- rischi di inquinamento dell'aria e della falda in relazione alle attività insediabili;
- presenza del fosso di Castagneto in prossimità dell'intervento;

- occorre una attenta verifica sulla risorsa acqua;

c) condizioni di non criticità:

- alta qualità dell'aria;
- condizioni geomorfologiche compatibili con l'intervento anche se occorre una attenzione particolare sulla conduzione degli scavi e sulle opere di regimazione idraulica;

d) valori:

- presenza dei nuclei storici del Ponticino, di Carbonile, La Casa e Romagnana e di percorsi poderali storici in prossimità del fosso di Castagneto.

2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

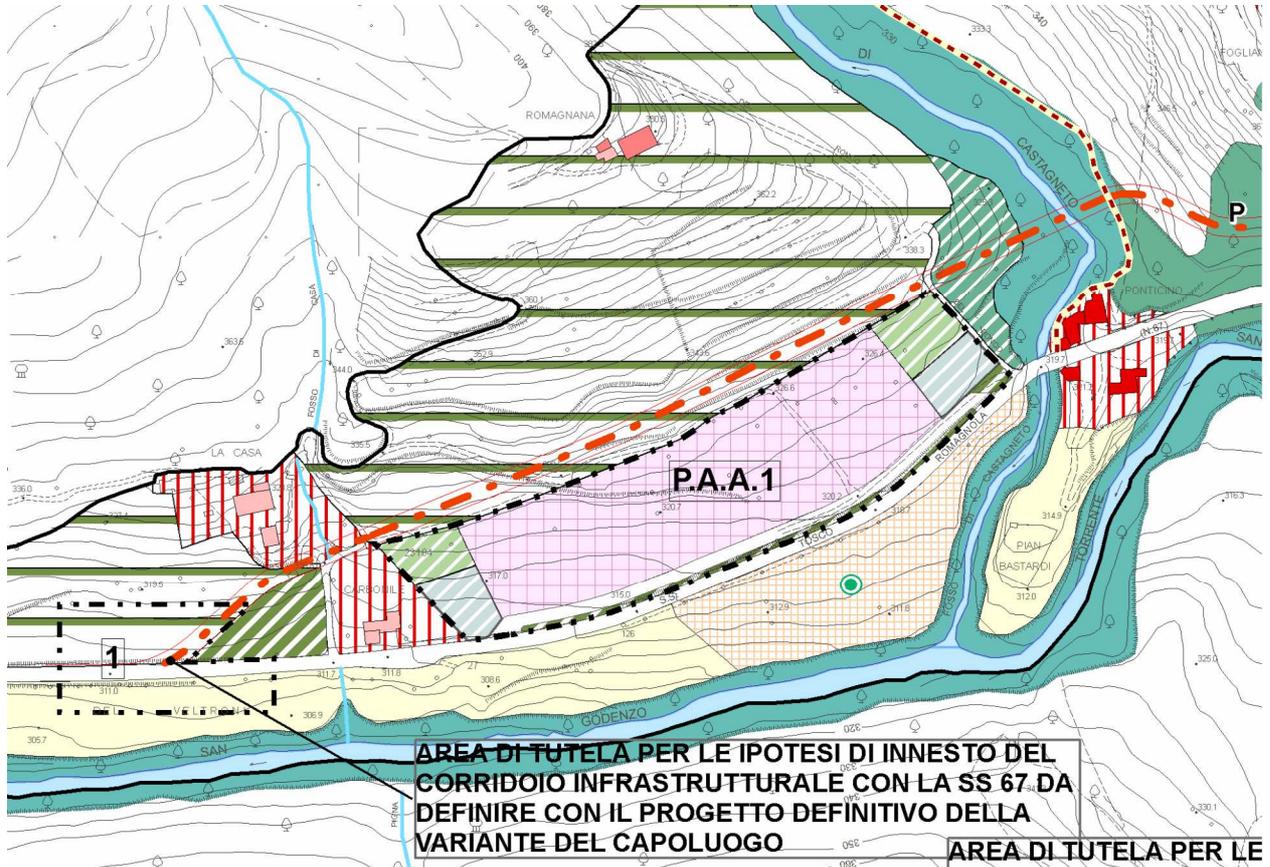
L'obiettivo primario è di dotare San Godenzo di un distretto produttivo in prossimità del Capoluogo, che si integri correttamente con il paesaggio circostante senza arrecare danni all'ambiente.

Per l'attuazione dell'intervento devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- adeguamento della SS.67 e previsione di una viabilità interna autonoma di servizio e di distribuzione;
- prevedere un ordinato impianto urbano con edifici omogenei e opere di pertinenza dei lotti (recinzioni, muretti, reti cancelli e altro) con caratteri di unitarietà;
- illuminazione con impianti del tipo cut-off;
- tutelare i nuclei storici presenti che possono essere utilizzati anche per funzioni complementari di servizio, ristorazione, vendita, ospitalità e simili;
- prevedere risorse idriche con vasche interrate per la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui;
- prevedere impianti di energia rinnovabile da integrare con gli edifici previsti dal piano come: pannelli fotovoltaici, centrali interrate o altro che vengono considerate volumi tecnici dal Regolamento Urbanistico Comunale;
- l'eliminazione di tutte le criticità rilevate;
- prevedere un adeguato sistema fognario con impianto di depurazione che consenta il riuso delle acque reflue;
- prevedere una adeguata piantumazione dell'area con essenze della tradizione locale;
- prevedere isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti.



Cartografia CTR con individuazione area



Estratto R.U.C. tavola n° 11.1

3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

Piano Attuativo (art. 65 L.R. 1/05)

Utilizzazioni **Prevalenti**:

Produttiva, manifatturiera, commerciale, direzionale e funzioni complementari. Non è ammessa la residenza.

Elementi quantitativi

Edifici (Superfici utili lorde)

Superficie utile lorda totale	3.000,00
altezza massima	mt 7,50
L'intervento è sottoposto a valutazione integrata	

Superficie territoriale stimata	18800
---------------------------------	-------

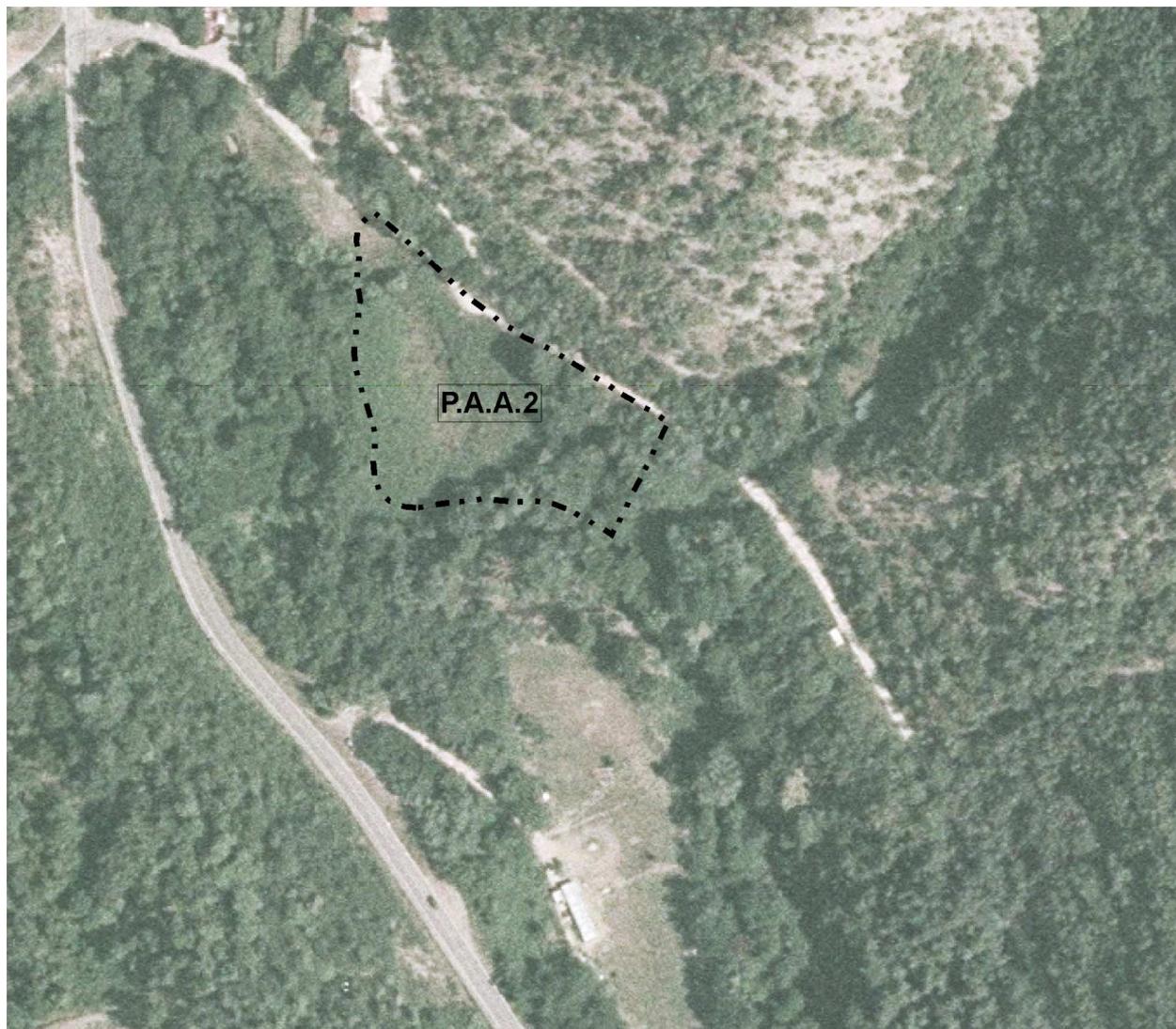
Spazi Pubblici ~~minimi~~

Verde di arredo e parcheggi interni al comparto	4.000,00 compreso oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68
--	---

L'Amministrazione Comunale, così come precisato nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale, in caso di non attivazione del Piano Attuativo entro i 5 anni di validità del Regolamento Urbanistico, può sostituirsi ai privati con la predisposizione di un Piano Interventi Produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica.

NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT

Scheda norma d'ambito: Nome:
Tavola R.U.C.: UTOE:



1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

a) caratteristiche generali:

La zona, marginale al capoluogo, è collocata fra la strada comunale di Valittoli ed il torrente San Godenzo in zona defilata rispetto all'abitato. Il terreno pianeggiante è completamente abbandonato.

b) condizioni di criticità:

- viabilità inadeguata;
- presenza del torrente;
- mancanza totale di ogni opera di urbanizzazione: impianti a rete, acquedotto, fognature e depuratore;
- condizioni idro-geomorfologiche delicate in rapporto al torrente;
- occorre una attenta verifica sulla risorsa acqua;

c) condizioni di non criticità:

- elevata qualità dell'area;
- scarsa visibilità;

d) valori:

- non sono presenti valori significativi nell'area.

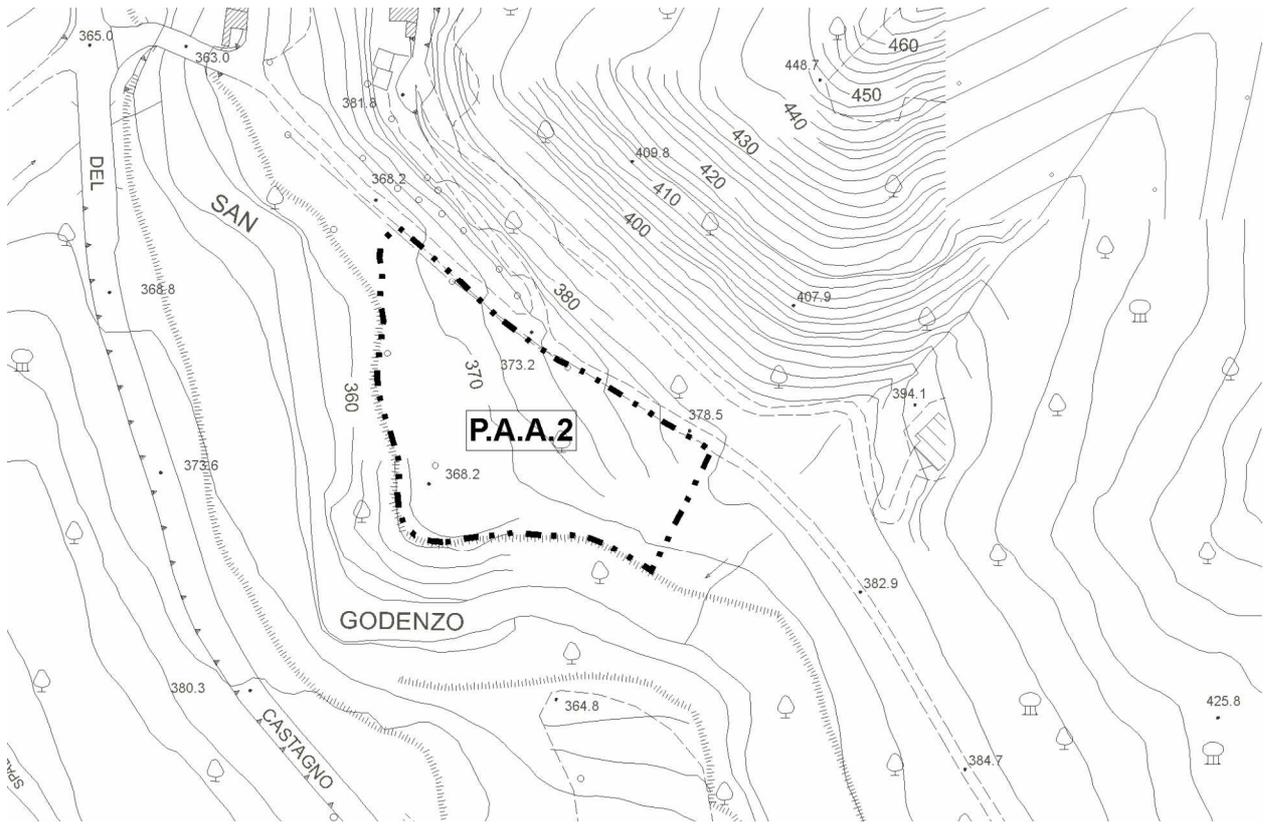
2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

L'obiettivo dell'intervento è di dotare il capoluogo di una piccola zona che possa ospitare un artigianato di qualità che, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, possa dare una risposta a piccoli imprenditori locali o esterni che, assumendo la qualità dell'ambiente, ritengano appetibile l'apertura di attività significative in termini di produzione e qualità ambientale nonché a soddisfare esigenze strettamente locali non inquinanti.

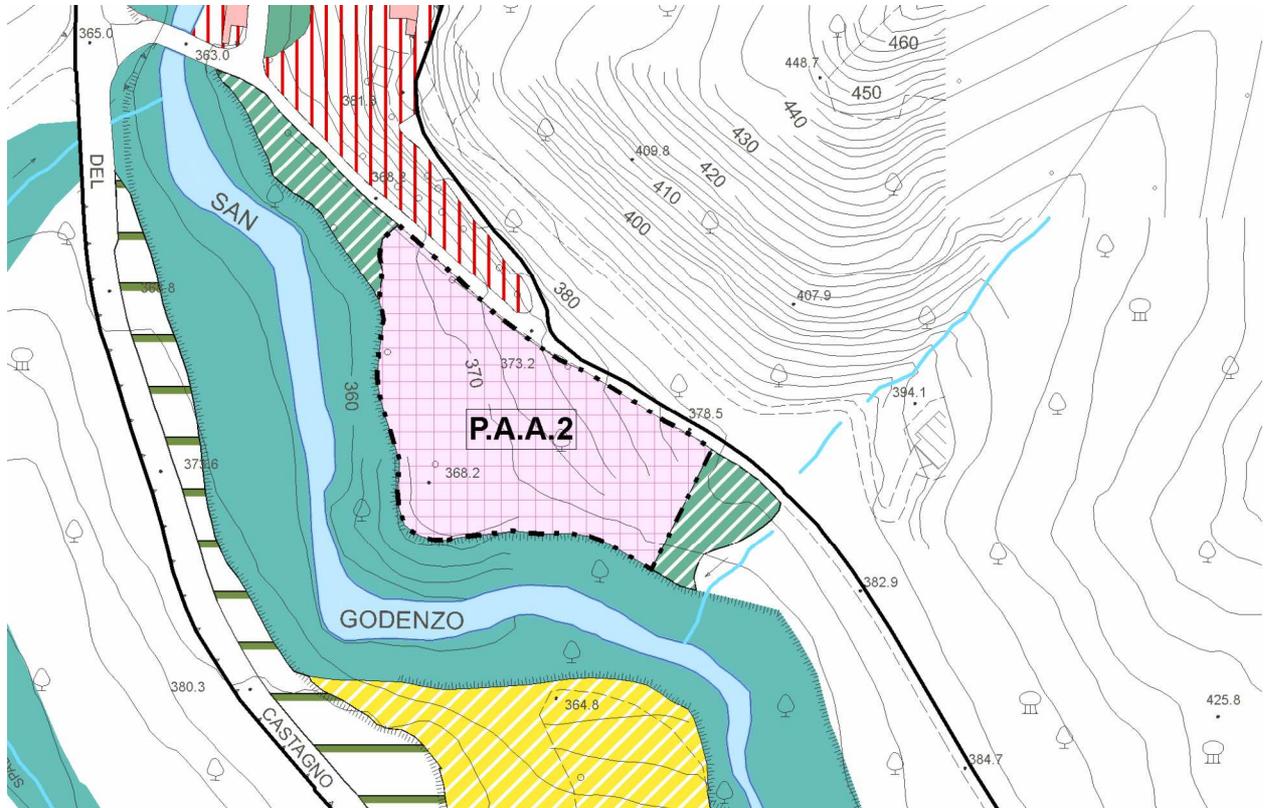
Per l'attuazione dell'intervento devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- adeguare la viabilità di accesso nel tratto compreso fra la strada provinciale e la zona d'intervento;
- prevedere un ordinato impianto urbano con opere di urbanizzazione e opere di pertinenza esterne unitarie;
- prevedere risorse idriche con cisterne interrato per il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui;
- l'eliminazione di tutte le criticità rilevate;
- il totale rispetto delle prescrizioni di fattibilità idro-geo-morfologica;
- prevedere un adeguato sistema fognario e di depurazione con recupero delle acque reflue per usi irrigui;
- prevedere isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- prevedere una adeguata piantumazione con essenze in uso nella tradizione;

il Regolamento Urbanistico Comunale indica come direttiva non prescrittiva l'uso di impianti per energia rinnovabile.



Cartografia CTR con individuazione area



Estratto R.U.C. tavola n° 11.1

3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

Piano Attuativo (art. 65 L.R. 1/05)

Utilizzazioni **Prevalenti**:

Piccolo artigianato di tradizione. Non è ammessa la residenza

Elementi quantitativi

Edifici (Superfici utili lorde)

Superficie utile lorda totale	1.500,00	Superficie territoriale stimata	4500
altezza massima	mt 5,50	Spazi Pubblici minimi	
L'intervento è sottoposto a valutazione integrata		Verde di arredo e parcheggi interni al comparto. Le opere possono essere realizzate anche fuori dal comparto.	1.500,00 compreso oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68

NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT

Scheda norma d'ambito: **P_a3**

Nome: **Castagno d'Andrea – I Ciliegi – area P.A.A.1**

Tavola R.U.C.: **11.2**

UTOE: **U.T.O.E. n. 2**



1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

a) **caratteristiche generali:**

La zona si colloca in posizione marginale e distaccata rispetto all'abitato di Castagno lungo la strada per il cimitero.

Il terreno in leggera pendenza non è utilizzato e si inserisce in un contesto paesaggistico di pregio.

b) **condizioni di criticità:**

- totale mancanza di opere di urbanizzazione ivi compreso fognature e depuratore;
- carenza della viabilità di accesso;
- caratteristiche morfologiche delicate;
- occorre una attenta verifica sulla risorsa acqua;

c) **condizioni di non criticità:**

- elevata qualità dell'aria;
- visibilità non elevata;

d) **valori:**

- non si rilevano valori di particolare rilievo anche se il contesto paesaggistico-ambientale generale

non può essere trascurato.

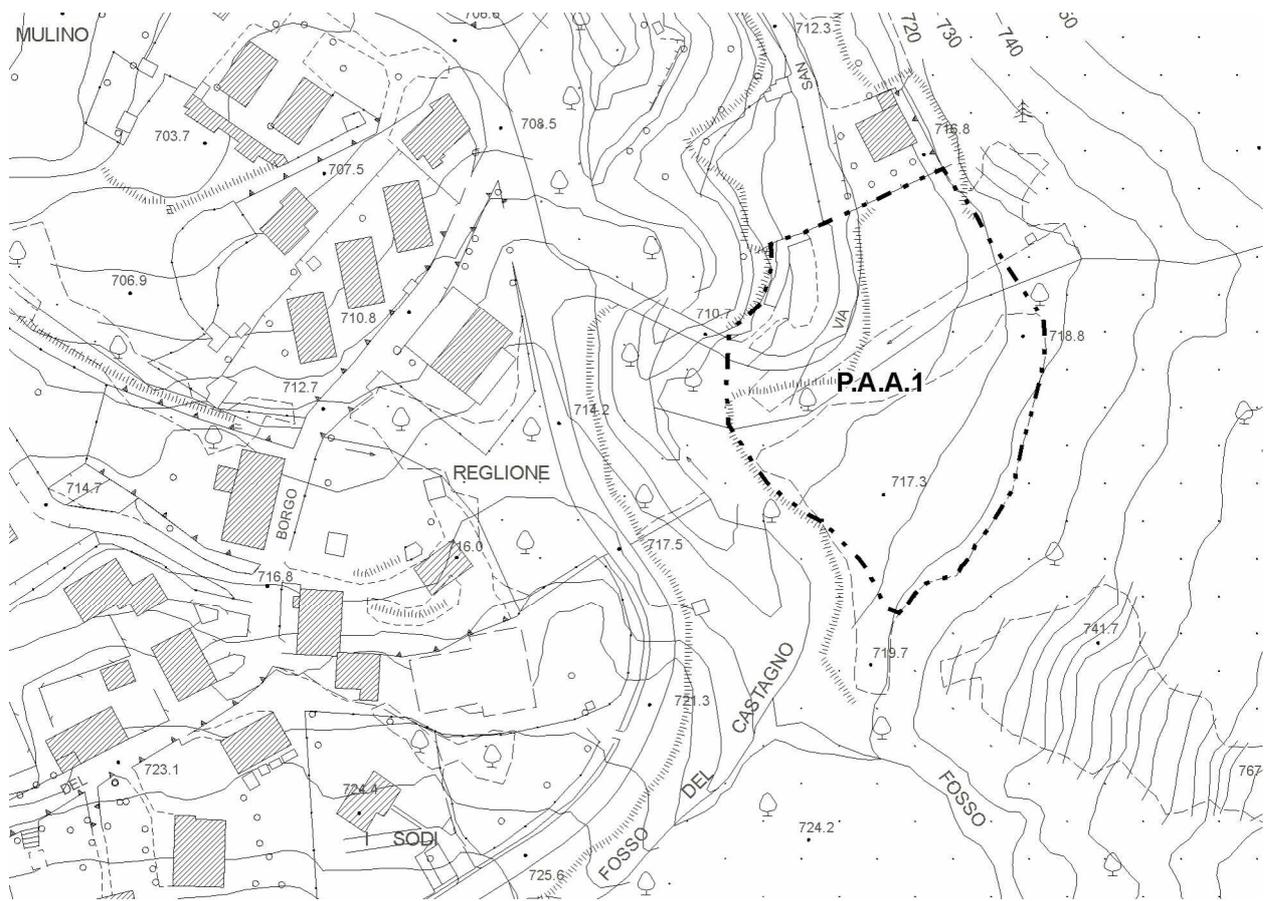
2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

L'obiettivo dell'intervento è di dotare l'abitato di Castagno di una piccola zona artigianale per attività di qualità legata preferibilmente alle lavorazioni tradizionali, alla trasformazione dei prodotti agricoli e del sottobosco e ad esigenze strettamente legate ad attività presenti nel luogo o connesse al Parco.

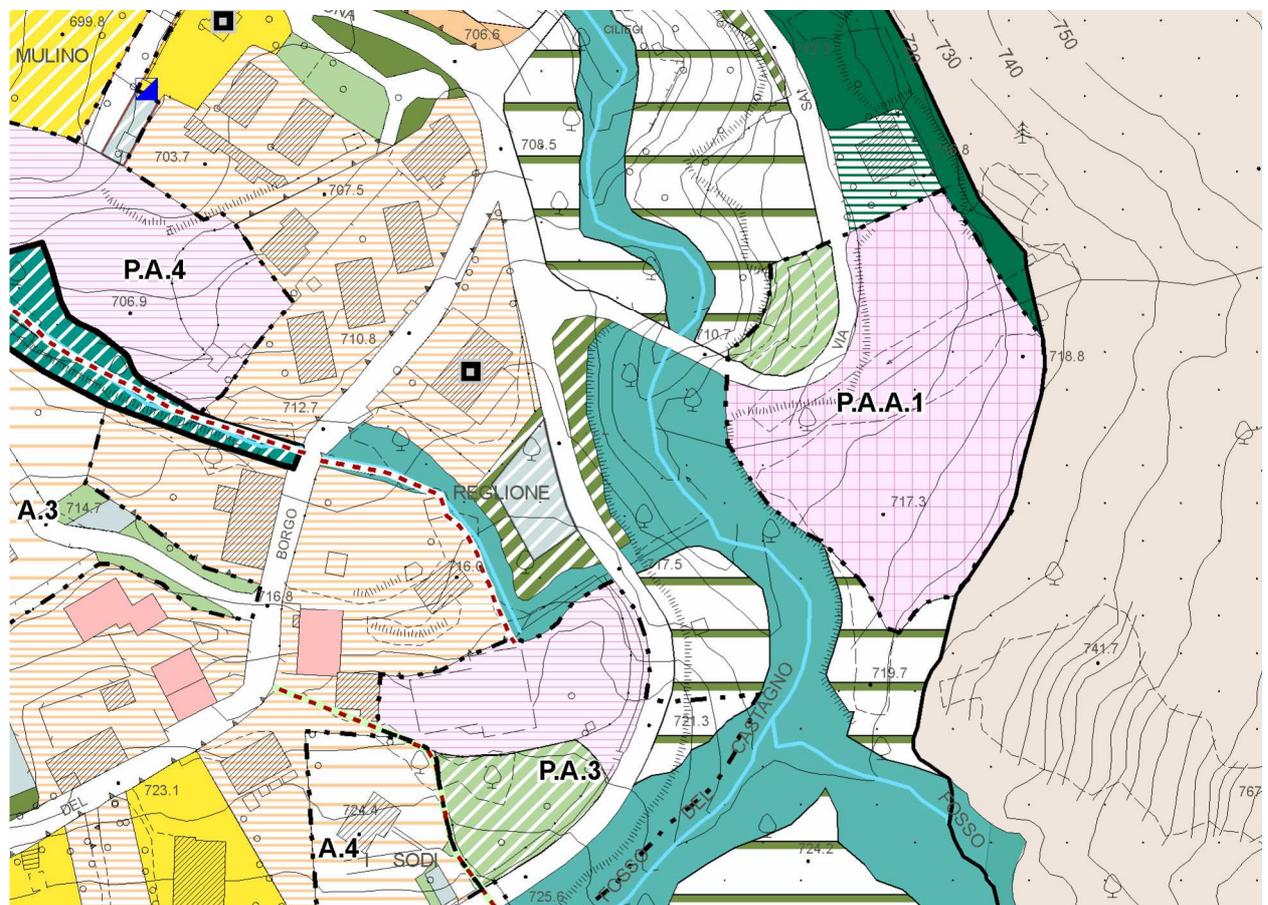
Per l'attuazione dell'intervento devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- adeguare la viabilità di accesso;
- prevedere un ordinato impianto urbano con opere di urbanizzazione e opere di pertinenza esterne unitarie;
- prevedere risorse idriche con vasche interrato per il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui;
- l'eliminazione di tutte le criticità rilevate;
- il totale rispetto delle prescrizioni di fattibilità idro-geo-morfologico;
- prevedere un adeguato sistema fognario e di depurazione con recupero delle acque reflue per usi irrigui;
- illuminazione pubblica tipo cut-off;
- prevedere isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- prevedere un'adeguata piantumazione con essenze in uso nella tradizione;

Il Regolamento Urbanistico Comunale indica come direttiva non prescrittiva l'uso di impianti per energia rinnovabile.



Cartografia CTR con individuazione area



Estratto R.U.C. tavola n° 11.1

3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

Piano Attuativo (art. 65 L.R. 1/05)

Utilizzazioni **Prevalenti**:

Piccolo artigianato di tradizione e di trasformazione dei prodotti agricoli del **sottobosco**, **lavorazione e commercializzazione del legname** **sottosuolo**. Non è ammessa la residenza

Elementi quantitativi

Edifici (Superfici utili lorde)

Superficie utile lorda totale	1.800,00 ¹
altezza massima	mt 5,50
L'intervento è sottoposto a valutazione integrata	

Superficie territoriale stimata	6450
---------------------------------	------

Spazi Pubblici ~~minimi~~

Verde di arredo e parcheggi interni al comparto	1.500,00 compreso oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68
--	---

¹ In caso di realizzazione di impianti di energia rinnovabile, a giudizio dell'Amministrazione, possono essere applicati gli incentivi e le agevolazioni previste dalla L.R. 1/05.

NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT

Scheda norma d'ambito: **P_a4**

Nome: **San Bavello – Ponte alla Corella – P.A.A.1**

Tavola R.U.C.: **11.3**

UTOE: **U.T.O.E. n. 3**



1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

a) **caratteristiche generali:**

L'area, ubicata a San Bavello in prossimità del Ponte alla Corella, è compresa fra la SS.67 e i torrenti San Godenzo e Corella.

La zona pianeggiante, con problematiche di tipo idraulico, presenta una differenza di quota non trascurabile rispetto alla strada statale.

Per il Comune di San Godenzo costituisce l'unica area disponibile per poter sviluppare la sua principale zona produttiva ormai con una residualità edificatoria molto limitata.

b) **condizioni di criticità:**

- posizione di grande visibilità all'ingresso del territorio comunale;
- condizioni di rischio idraulico elevato;
- mancanza delle opere di urbanizzazione;
- problematiche elevate in rapporto alla strada statale;
- occorre una attenta verifica della risorsa acqua;
- mancanza di una rete fognaria e di depurazione;
- rischi connessi all'inquinamento delle acque in relazione alle attività che si andranno a collocare;

c) condizioni di non criticità:

- non rilevabili se si esclude la qualità generale del paesaggio e dell'ambiente di San Godenzo;

d) valori:

- non sono rilevabili valori significativi nell'area considerata la presenza della zona produttiva limitrofa.

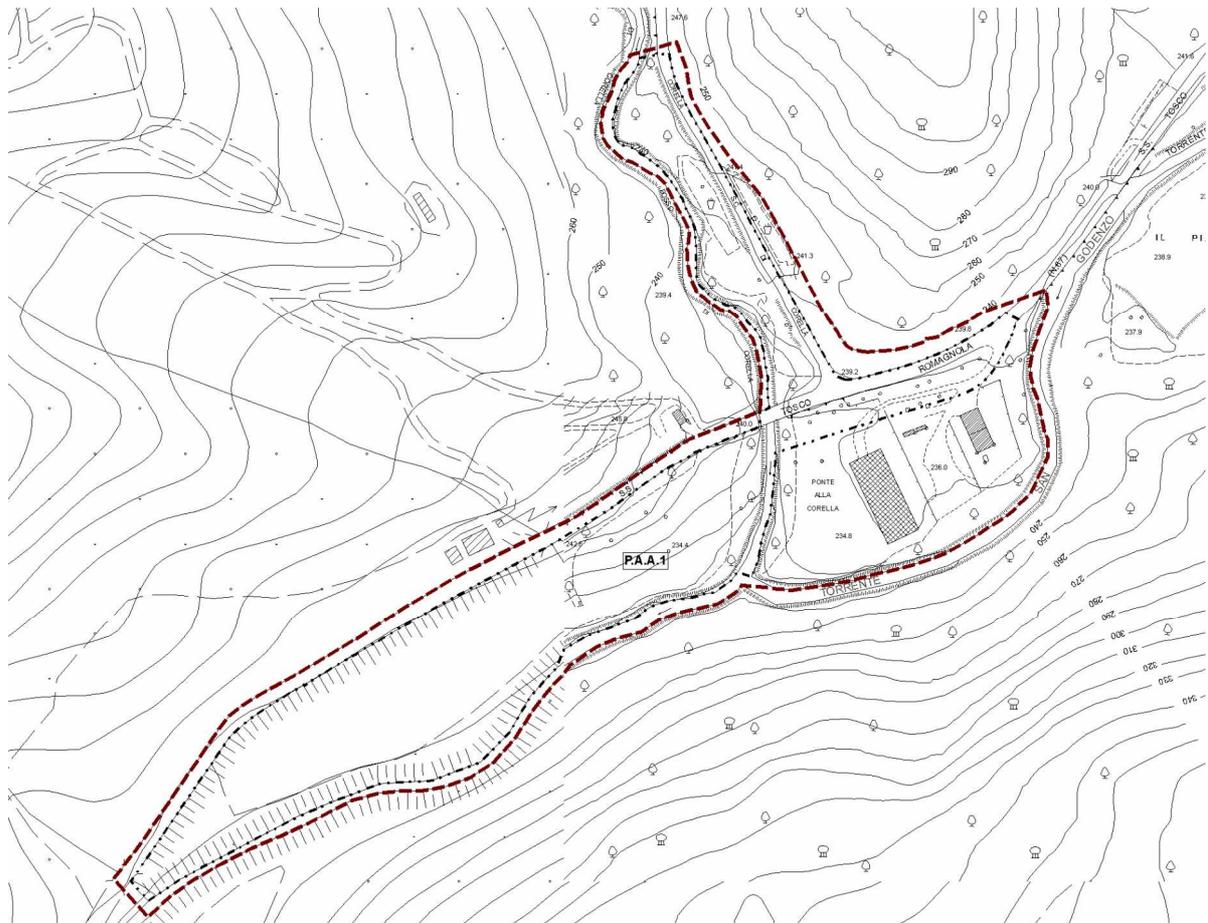
2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

L'obiettivo principale è quello di consentire uno sviluppo alla zona artigianale di San Bavello rafforzando il suo ruolo produttivo primario per il territorio comunale.

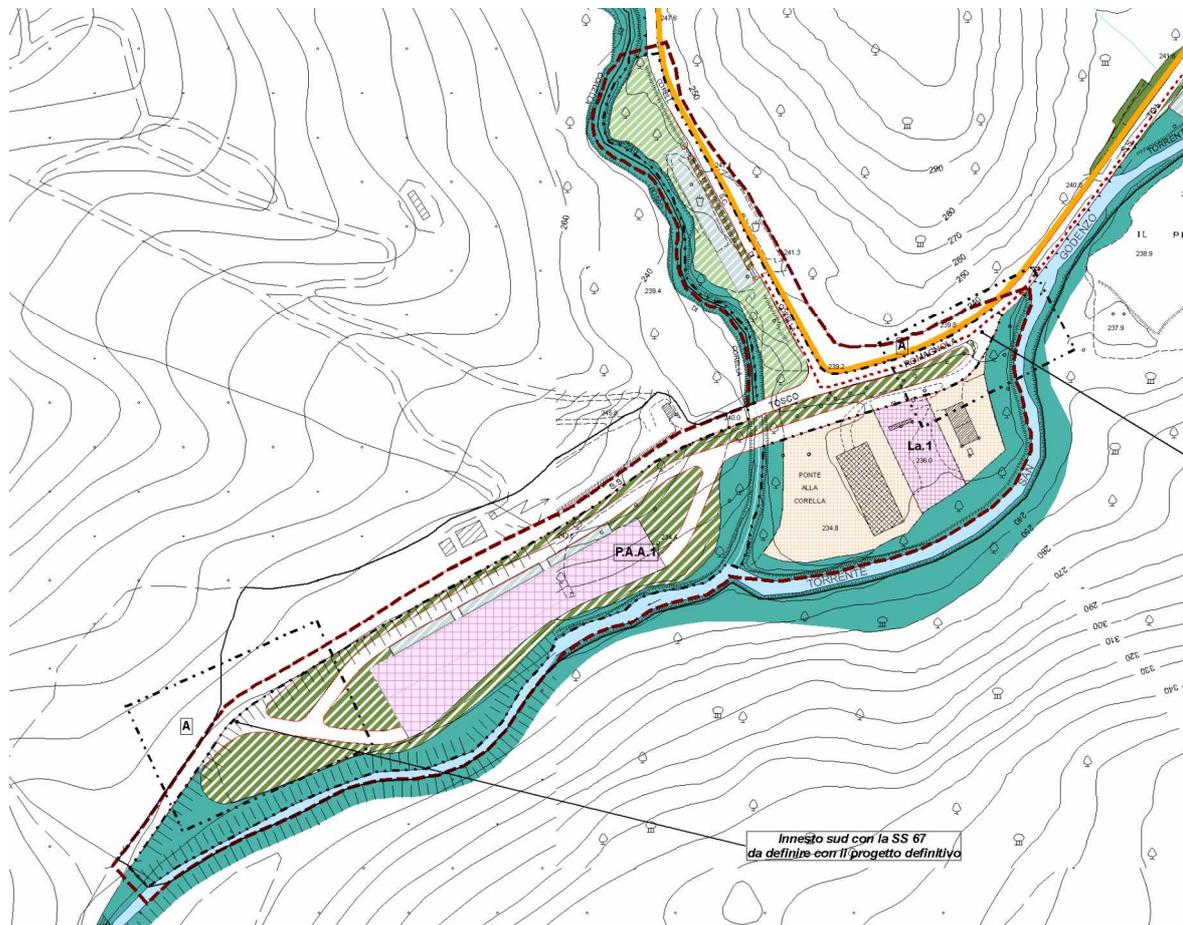
Per l'attuazione dell'intervento devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- vanno risolte tutte le criticità presenti nell'area inserendo correttamente l'intervento nel contesto paesaggistico-ambientale con le successive specifiche prescrittive;
- dare risposte adeguate ai rischi idraulici rilevati nella zona nel rispetto della scheda tecnica di carattere idraulico allegata al Regolamento Urbanistico;
- prevedere un adeguato sistema fognario e di depurazione. Il piano dovrà prevedere un'area per il depuratore dove sia possibile, in futuro, realizzare un ampliamento o dello stesso impianto o la realizzazione di uno nuovo che possa risolvere i problemi di tutta la zona industriale di San Bavello. L'area ed il progetto del depuratore dovranno essere concordati con l'Amministrazione comunale in modo che si possano attuare sulla zona tutte le politiche di tutela dall'inquinamento che l'Amministrazione riterrà opportuno prevedere. È necessario che le caratteristiche dell'impianto siano tali da consentire il suo potenziamento;
- opere di adeguamento della viabilità statale e degli accessi prevedendo una viabilità interna di distribuzione che non interferisca con la SS.67. Gli accessi non potranno avvenire direttamente dalla strada statale;
- prevedere un intervento organico con edifici e opere esterne (recinzioni, piantumazione, ecc.) unitarie in modo che il nuovo distretto produttivo si presenti come "Vetrina di qualità" del territorio comunale. Le tipologie e le architetture devono essere ben studiate sia nelle forme che nei materiali;
- prevedere riserve idriche con vasche interrato per la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui;
- tutela delle naturalità presenti: torrenti, fasce ripariali e corridoi ecologici;
- illuminazione cut-off;
- prevedere un'adeguata piantumazione con essenze in uso nella tradizione;
- prevedere isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- l'intervento dovrà riqualificare anche le aree in riva sinistra del Corella lungo la strada comunale con la previsione di un'area di sosta ed di interscambio.

Il Regolamento Urbanistico Comunale indica come direttiva non prescrittiva l'uso di impianti per la produzione di energia rinnovabile che potranno usufruire delle agevolazioni previste dalla L.R. 1/05.



Cartografia CTR con individuazione area



Estratto R.U.C. tavola n° 11.3

3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

Piano Attuativo (art. 65 L.R. 1/05)

Utilizzazioni **Prevalenti**:

produttiva manifatturiera, commerciale, direzionale con funzioni complementari alle attività svolte. Non sono ammesse residenze.

Elementi quantitativi

Edifici (Superfici utili lorde)

Superficie utile lorda totale	3.000,00
altezza massima	mt 10,0 ¹
L'intervento è sottoposto a valutazione integrata (2)	

Superficie territoriale stimata	35600
---------------------------------	-------

Spazi Pubblici ~~minimi~~

Verde di arredo e parcheggi interni al comparto	4.000,00 compreso oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68
---	--

¹ L'altezza massima va calcolata al piede della scarpata sottostante la strada statale assumendo come riferimento la quota d'imposta dei fabbricati sul terreno dopo le sistemazioni previste dal progetto. Eccezionalmente in relazione alle caratteristiche plano altimetriche e morfologiche del terreno l'amministrazione potrà consentire allineamenti altimetrici lungo la strada statale contenuti in un'altezza di mt 5,5 dalla quota attuale della sede viaria della SS.67.

(2)

Il Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, a cui è sottoposta la presente zona, dovrà considerare l'intera area indicata con tratteggio rosso nella tavola 11.3 del RUC e che comprende anche le zone sature produttive e il lotto libero La1 adiacenti; l'estensione dell'area indicata con il tratteggio rosso è da considerare come perimetro per la redazione di un "Piano Guida" al solo scopo di garantire una soluzione omogenea e una valutazione generale più corretta per l'attuazione degli interventi previsti dal RUC e non ha nessuna incidenza sui parametri edificatori del **P.A.A.1** e di quelli delle zone adiacenti esterne al comparto ma incluse nell'area di studio. Il piano attuativo potrà prevedere anche una diversa collocazione delle aree pubbliche (parcheggi, verde e viabilità) già realizzate riferibili alle zone sature e/o di saturazione (lotto libero).

L'intervento per garantire adeguate soluzioni relativamente alla viabilità di accesso potrà interessare anche aree esterne al comparto e all'area di studio.

**NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT
Che assorbe anche l'oss. 5**

Scheda norma d'ambito: **P_a5**

Nome: **Casale – area P.A.A.1**

Tavola R.U.C.: **11.4**

UTOE: **U.T.O.E. n. 7**



1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

a) **caratteristiche generali:**

La zona si colloca in posizione marginale nella parte di valle rispetto al centro abitato di Casale, lungo la strada di accesso.

Il terreno con notevole pendenza non è utilizzato e presenta al suo interno un vecchio edificio di interesse storico.

b) **condizioni di criticità:**

- elevata visibilità dell'area con pendenze notevoli in un contesto paesaggistico di valore;
- totale mancanza di opere di urbanizzazione;
- viabilità di accesso non adeguata;

c) condizioni di non criticità:

- elevata qualità dell'aria;

d) valori:

- presenza di caratteri paesaggistici di valore;
- edificio storico.

2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

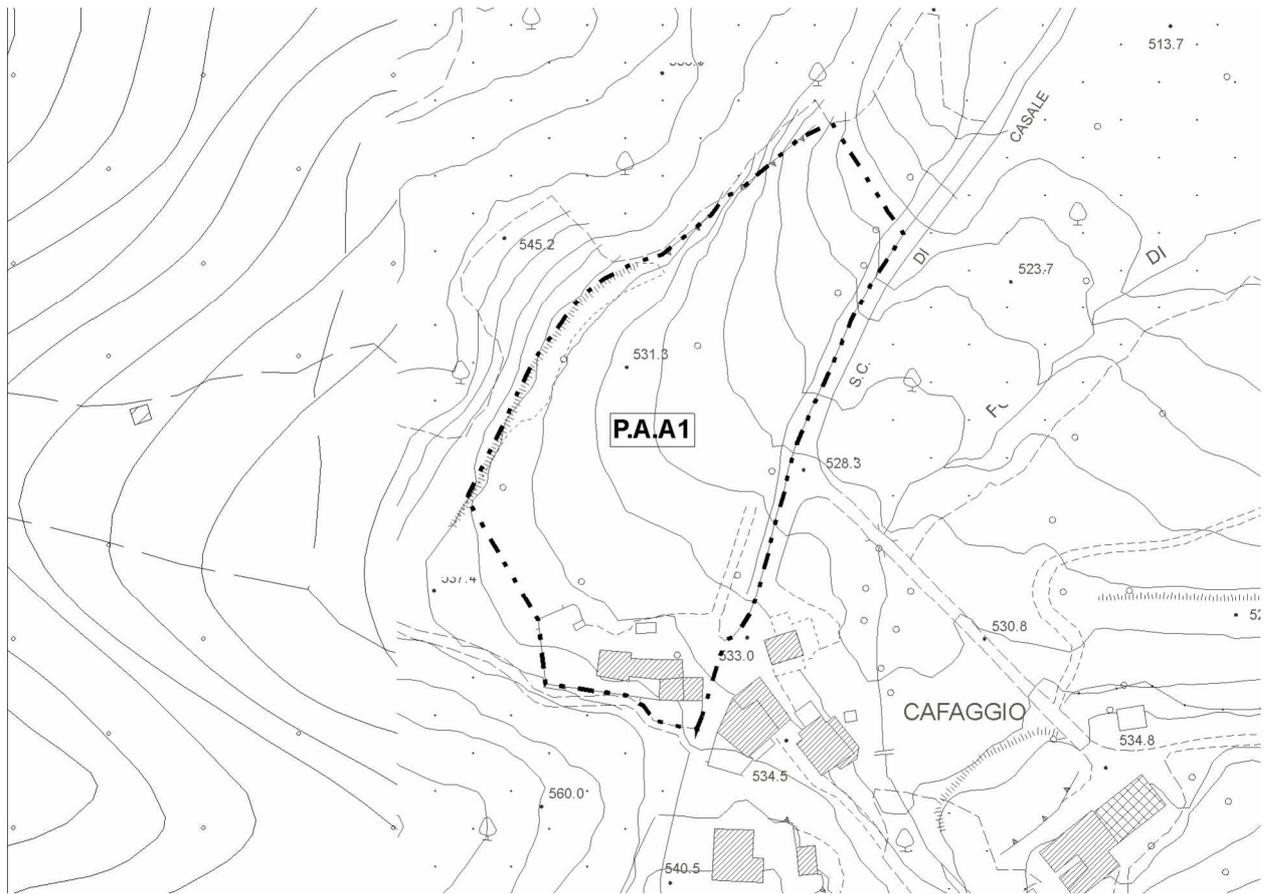
L'obiettivo dell'intervento è quello di dotare l'abitato di Casale di una piccola zona artigianale per attività di qualità legate preferibilmente alle lavorazioni tradizionali e alla trasformazione dei prodotti agricoli o del sottobosco, nonché ad esigenze strettamente legate ad attività presenti nel luogo.

Il recupero dell'edificio storico può prevedere funzioni complementari alle attività produttive come precisato nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale.

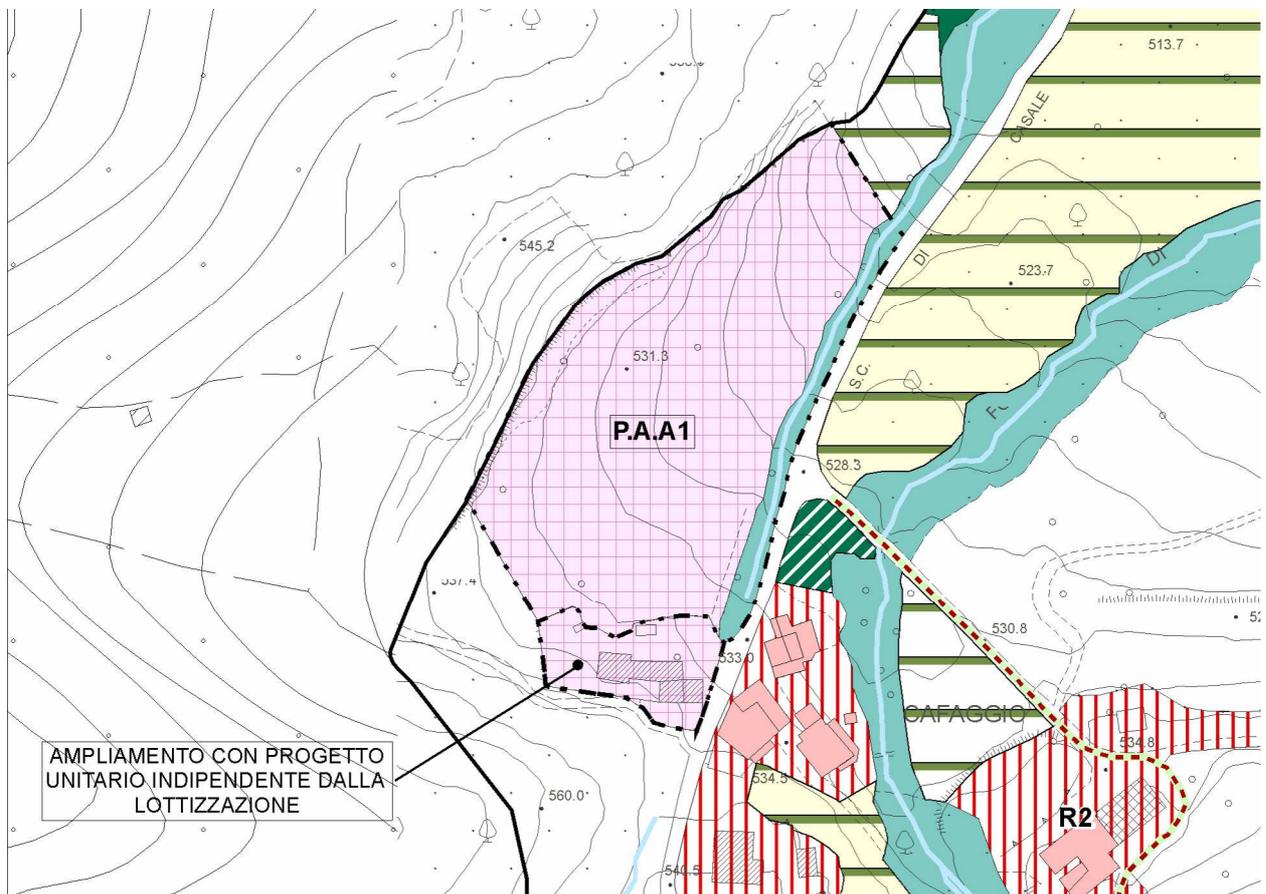
Per l'attuazione dell'intervento devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- adeguare la viabilità di accesso;
- prevedere un ordinato impianto urbano con opere di urbanizzazione e opere di pertinenza esterne unitarie;
- prevedere risorse idriche con vasche interrato per il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui;
- l'eliminazione di tutte le criticità e la tutela dei valori rilevanti;
- il totale rispetto delle prescrizioni di fattibilità idro-geomorfologica;
- la tutela del sistema idrografico superficiale;
- prevedere un adeguato sistema fognario e di depurazione con recupero delle acque reflue per usi irrigui;
- prevedere isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- prevedere un'adeguata piantumazione con essenze in uso nella tradizione.

Il Regolamento Urbanistico Comunale indica come direttiva non prescrittiva l'uso di impianti per energia rinnovabile.



Cartografia CTR con individuazione area



Estratto R.U.C. tavola n° 11.4

3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: **Progetto Unitario e Piano Attuativo (art. 65 L.R. 1/05)**

Utilizzazioni **Prevalenti**:

Piccolo artigianato di tradizione e trasformazione dei prodotti agricoli del **sottobosco**, **la lavorazione e commercializzazione del legname** sottosuolo. Per le nuove superfici non è ammessa la **costruzione di nuovi edifici da destinare alla** residenza.

Elementi quantitativi

Edifici (Superfici utili lorde)

Superficie utile lorda totale	1
Attività produttive	mq 1.000,0
Attività direzionale/ricettive	mq 300,0
Attività produttive, commerciali e direzionali nel lotto sul quale si trova l'edificio esistente	
H altezza massima	mt 5,50
Edificio esistente ²	
L'intervento è sottoposto a valutazione integrata	

Superficie territoriale stimata	9500
---------------------------------	------

Spazi Pubblici ~~minimi~~

Verde di arredo e parcheggi interni al comparto	1.000,00 compreso oltre gli standard di cui al D.M. 1444/68
--	---

¹ In caso di realizzazione di impianti di energia rinnovabile, a giudizio dell'Amministrazione comunale, possono essere applicati gli interventi o le agevolazioni previste dalla L.R. 1/05.

² Per l'edificio esistente sottoposto a progetto unitario, nel rispetto di quanto contenuto nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino a 300,0 mq massimi di SUL **per attività produttive, commerciali e con** funzioni complementari di ristorazione, direzionali, ricettive, residenziali **all'interno dell'edificio esistente e altro**. Le volumetrie in ampliamento sono subordinate alla eliminazione di ogni superfetazione, dovranno armonizzarsi con l'edificio esistente e non potranno superare l'altezza dello stesso.

NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT