Comune di Rossiglione
Provincia di Genova



Progetto

FOA Federico Oliva Associati

prof. arch. Federico Oliva
arch. Paolo Galuzzi
arch. Piergiorgio Vitillo

LDA-Studio

arch. Luca Dolmetta

Collaboratore

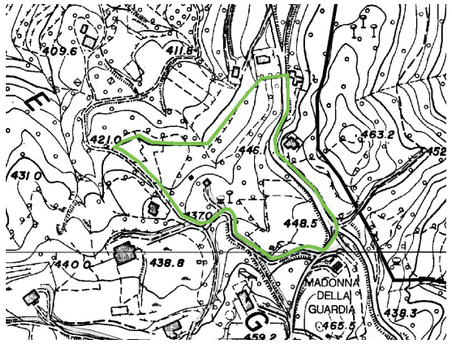
arch. Stefano Demurtas

Geologo
dott. Elisabetta Barboro

Schede Norma di Indirizzo alla Progettazione

A.RI.cr - località Madonna della Guardia

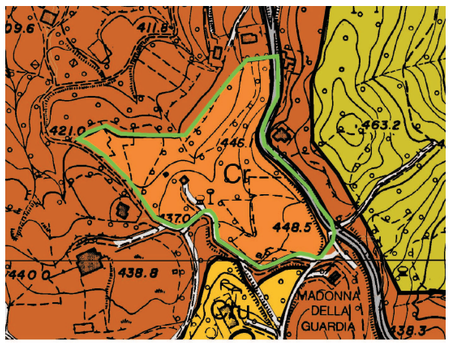
Individuazione su CTR



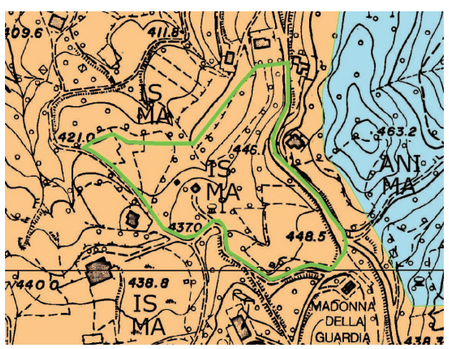
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP



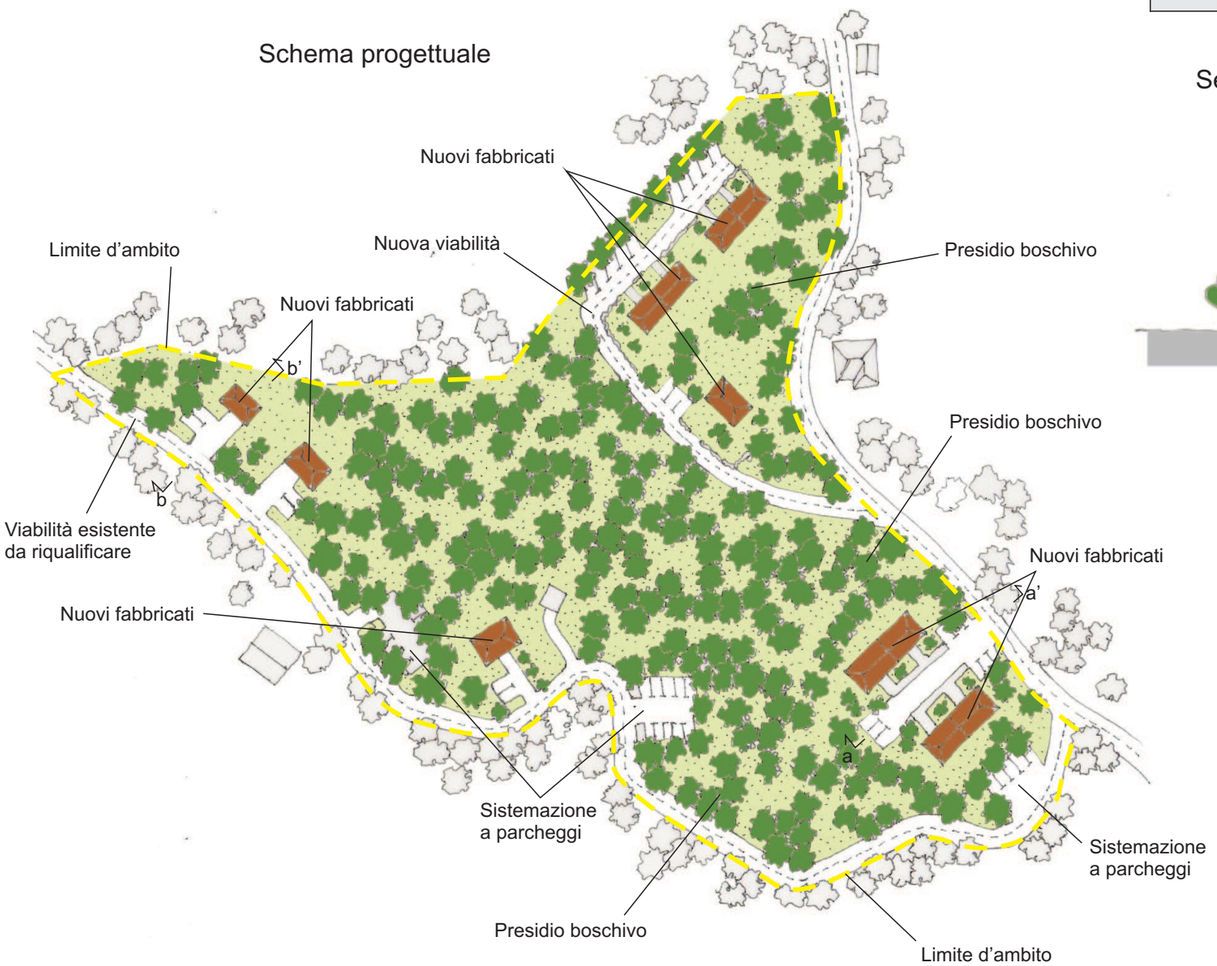
Descrizione dell'ambito
L'ambito si trova tra Case Colombo, Garroni e Brigne di Sopra, sul versante orientale della valle dell'Orba in prossimità dello spartiacque che divide la vallata del Torrente Orba da quella del Rio delle Brigne. L'intervento si colloca in un'area caratterizzata da un insediamento sparso di mezza costa; la modesta acclività del territorio, la buona esposizione e la panoramicità ne fanno un'area adatta alla funzione residenziale ed agrituristica.

Obiettivi
Il PUC si prefigge di:
completare l'insediamento sparso connettendo Garrone con C. Colombo
dotare il nuovo insediamento di una viabilità locale adeguata sfruttando dove possibile i percorsi esistenti
dotare l'ambito di parcheggi pubblici e verde attrezzato
dare impulso all'economia di un'area dotata di notevoli potenzialità turistiche

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
L'intervento prevede la realizzazione di un massimo di ventiquattro unità abitative organizzate in edifici unifamiliari e bifamiliari. La viabilità secondaria esistente dovrà essere integrata con la realizzazione almeno due nuovi tracciati direttamente connessi alla Strada comunale della Valle Garrone.
Oltre ai posti auto pertinenziali dovranno essere realizzati almeno cinquanta posti auto pubblici; inoltre almeno il 40% della ST dovrà essere destinata a verde pubblico e di rispetto.

A.RI.cr - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.10 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	19382 mq
Superficie Agibile	1938 mq
Superficie Agibile realizzata	-
Hmax / n° piani f.t.	7.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	1500 mq
Edifici realizzabili	12
Unità abitative realizzabili	24
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

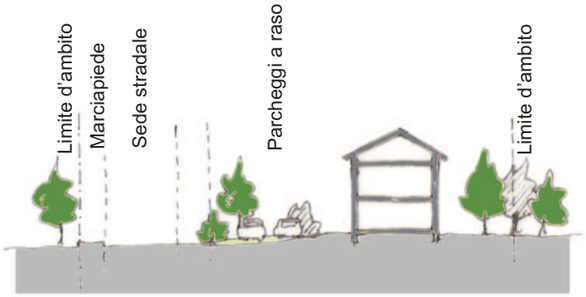
Schema progettuale



Sezione aa'

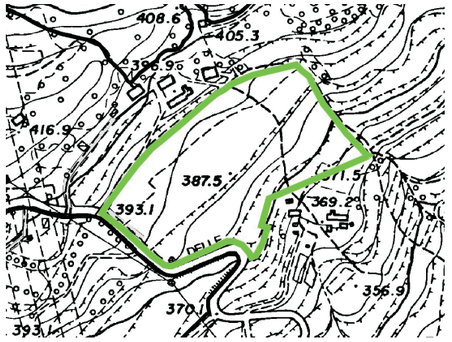


Sezione bb'



A.RI.cr1 - Località Ciazze

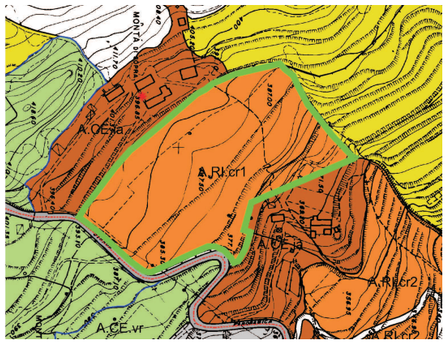
Individuazione su CTR



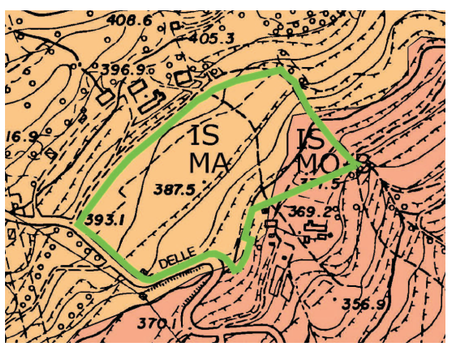
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP

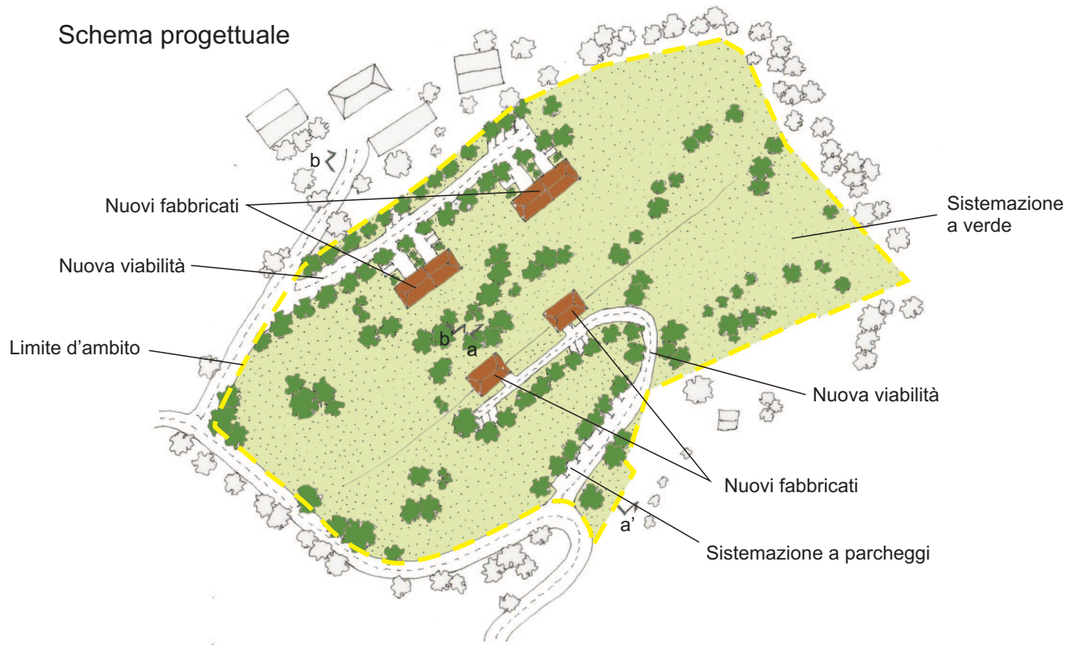


Descrizione dell'ambito
L'ambito è costituito da un'apia zona prativa poco acclive esposta a Sud-Est posta lungo la strada panoramica di Ciazze. A monte e a valle dell'ambito si trovano due piccoli insediamenti mentre all'interno non sono presenti edifici di alcun tipo.

Obiettivi
L'A.RI.cr1 prevede di:
realizzare un modesto incremento edilizio in risposta alla domanda di abitazioni ad elevato standard qualitativo
dotare l'area dei servizi e delle infrastrutture necessarie ai nuovi insediamenti in previsioni
promuovere il presidio del territorio

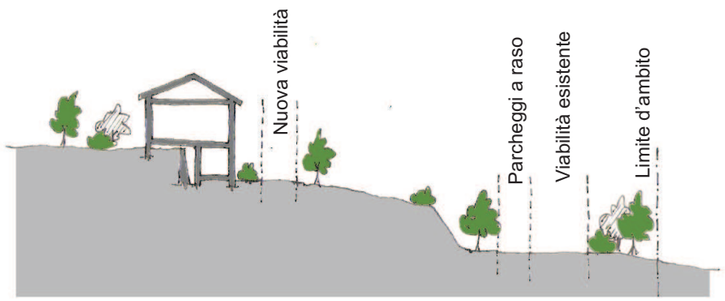
Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Il PUC prevede in quest'ambito un I.U.I. moderato che consentirà la realizzazione di sei edifici unifamiliari. Oltre alla Via Panoramica di Ciazze è presente una strada secondaria che porta ad un agriturismo ma sarà possibile realizzare un ulteriore asse viario che attraversi l'area; lungo ognuno dei tracciati viari saranno realizzati dei filari di alberi a medio o alto fusto.
Parcheggi pubblici, aree verdi e di pubblica utilità dovranno rappresentare almeno il 40% della ST; la restante parte sarà destinata a parcheggi pertinenziali e verde privato.
Sono ammesse la funzione residenziale e la funzione turistica.

Schema progettuale

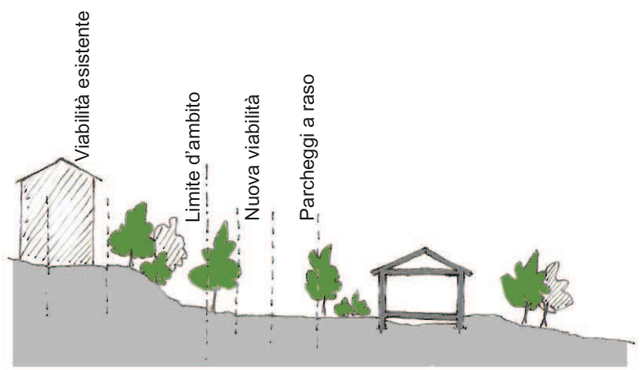


A.RI.cr1- Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.04 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	19091 mq
Superficie Agibile	764 mq
Superficie Agibile realizzata	165 mq
Hmax / n° piani f.t.	5.5 m / 1 piano f.t.
Lotto minimo	3000 mq
Edifici realizzabili	6
Unità abitative realizzabili	6
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

Sezione aa'



Sezione bb'

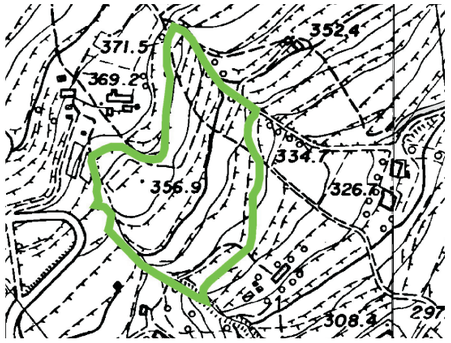






A.RI.cr2 - Località Ciazze, valle del Torrente Stura

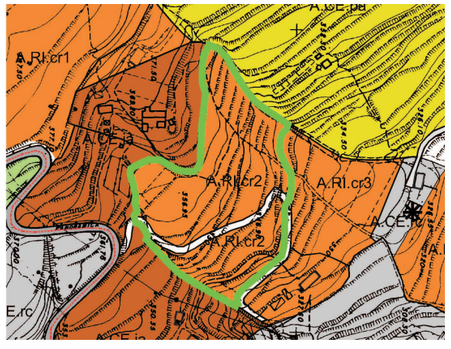
Individuazione su CTR



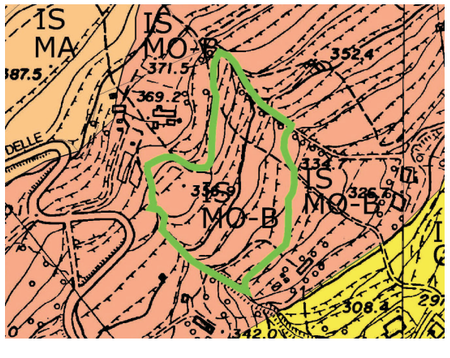
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP



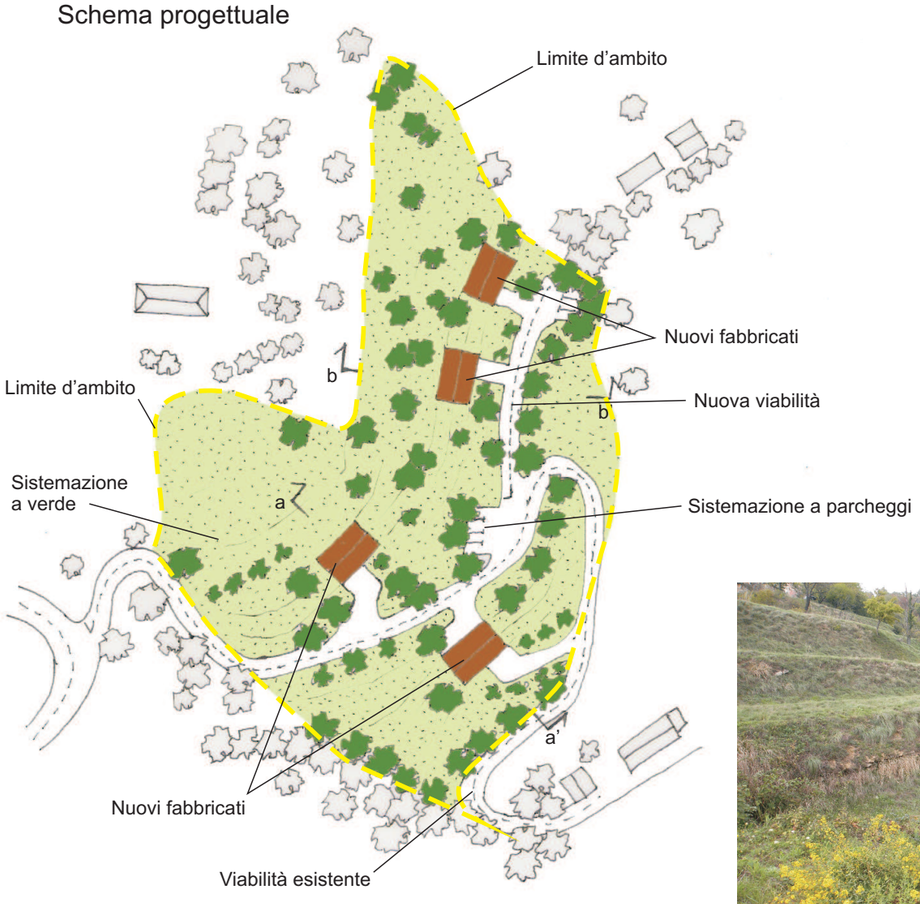
Descrizione dell'ambito
L'ambito si colloca in un contesto di mezzacosta esposto a Sud-Est con vista panoramica sulla vallata del Torrente Stura. Al suo interno non ci sono fabbricati ma le aree circostanti presentano un insediamento sparso a carattere agricolo. L'ambito è attraversato da un tracciato stradale da potenziare di cui potrebbe usufruire il nuovo insediamento.

Obiettivi
L'A.RI.cr2 prevede di:
realizzare un moderato incremento della S.Ag residenziale
mantenere i caratteri di insediamento sparso andando al contempo a sfruttare le potenzialità insediative dell'area
promuovere il presidio del territorio
dotare l'area delle strutture necessarie al nuovo insediamento ed a quello esistente

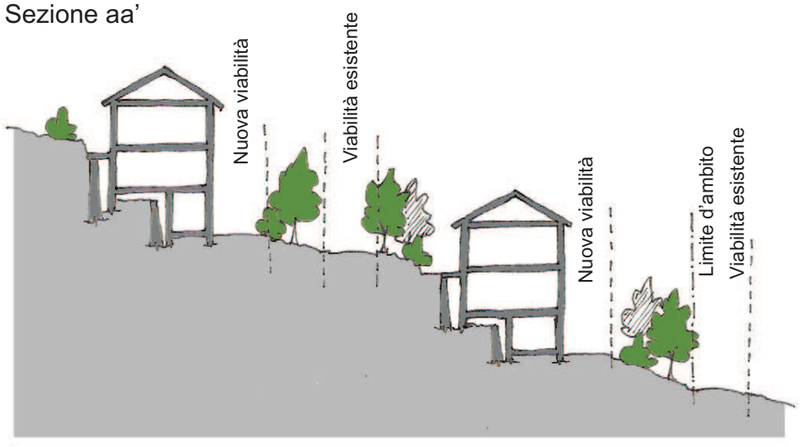
Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Il PUC consente la realizzazione di una S.Ag complessiva pari 663 mq divisi in un massimo di quattro lotti; ciò consentirebbe di realizzare quattro edifici ognuno dei quali potrebbe potenzialmente essere suddiviso in due unità abitative.
L'edificato potrà collocarsi lungo il tracciato stradale esistente lungo cui passeranno tutte le utenze.
I soggetti attuatori dovranno farsi carico di:
realizzare i parcheggi pertinenziali e dei parcheggi a raso ad uso pubblico in numero non inferiore alle unità abitative
piantumare alberi a medio e alto fusto in tutto l'ambito ed il particolar modo lungo i tracciati stradali
potenzialre il tracciato stradale esistente in modo da poter rispondere alle esigenze del nuovo carico insediativo
realizzare l'illuminazione del tracciato viario esistente

A.RI.cr2 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.06 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	11058 mq
Superficie Agibile	663 mq
Superficie Agibile realizzata	-
Hmax / n° piani f.t.	7.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	2500 mq
Edifici realizzabili	4
Unità abitative realizzabili	8
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

Schema progettuale

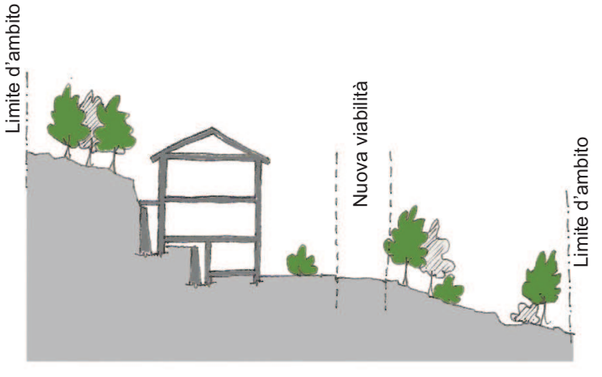


Sezione aa'



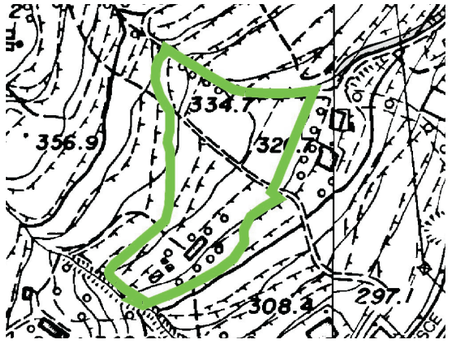


Sezione bb'



A.RI.cr3 - Località Ciazze, valle del Torrente Stura

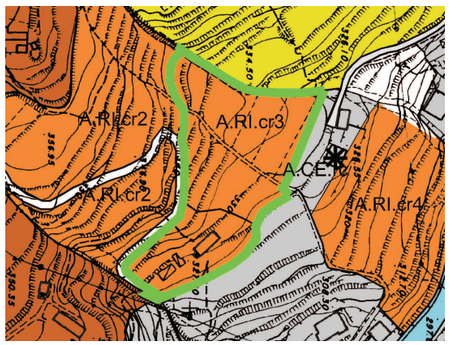
Individuazione su CTR



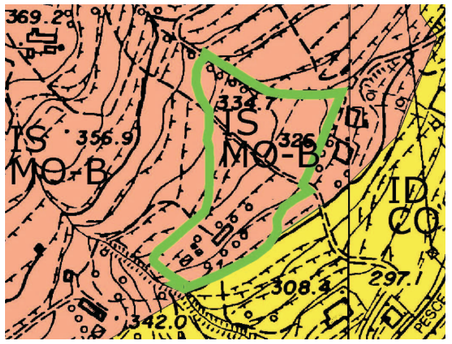
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP

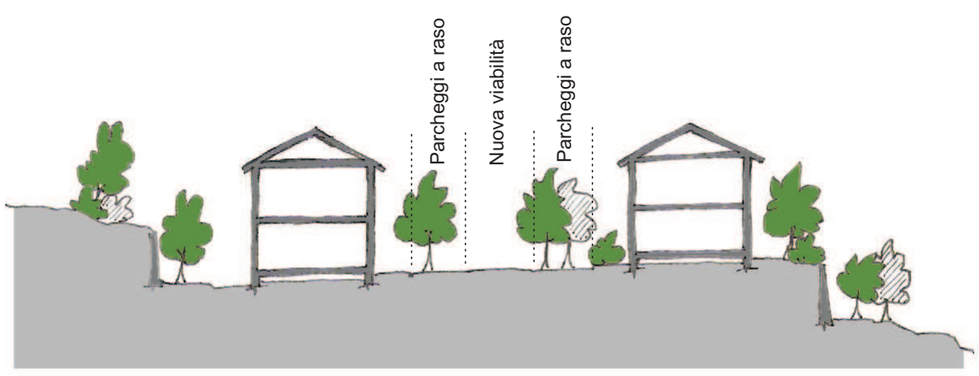


Descrizione dell'ambito
Pur trattandosi di un'area prativa scarsamente antropizzata, la vicinanza all'insediamento diffuso di fondovalle e le caratteristiche favorevoli in termini di esposizione e panoramicità ne fanno il naturale completamento del tessuto urbano. All'interno si trova un unica abitazione dotata di locali accessori; ciò riduce sensibilmente le potenzialità edificatorie di un ambito di dimensioni già molto contenute.

Obiettivi
L'A.RI.cr3 prevede di:
realizzare un modesto incremento della S.Ag che vada ad integrarsi con l'insediamento diffuso di fondovalle
potenziare il tracciato stradale esistente in relazione alle esigenze poste dalle previsioni del PUC
realizzare nuove alberature lungo i tracciati stradali ed in prossimità delle abitazioni

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
L'I.U.I. prevista dal PUC consente la realizzazione di tre edifici unifamiliari; la marcata acclività del terreno pone alcuni problemi per la collocazione dei fabbricati lungo il tracciato stradale esistente e suggerisce l'opportunità di realizzare una diramazione che si sviluppi seguendo l'andamento delle curve di livello.
Dovrà prevedersi la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici in misura adeguata e la vegetazione esistente dovrà essere integrata mediante la piantumazione di alberi a medio e alto fusto in particolar modo in prossimità dei tracciati stradali e delle abitazioni
Le funzioni ammesse sono residenziale e turistica

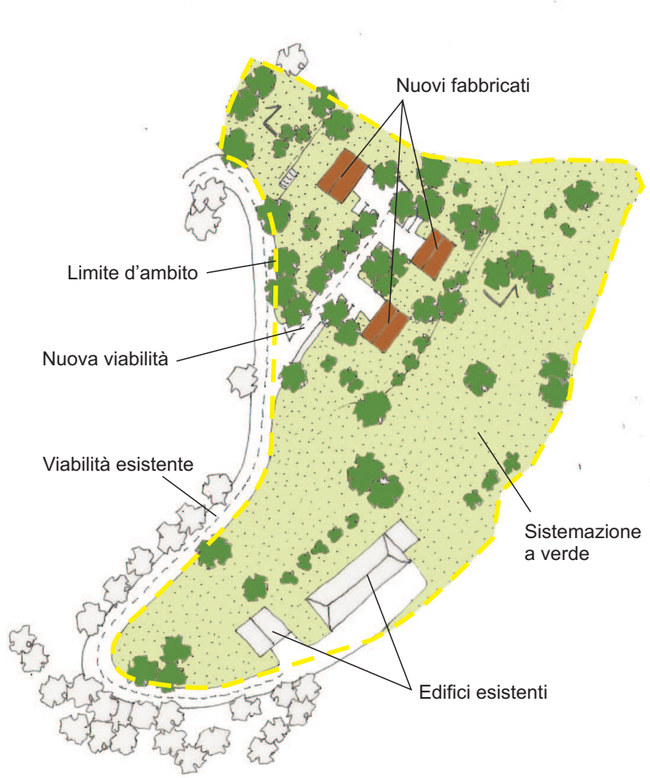
A.RI.cr3 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.06 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	7513 mq
Superficie Agibile	451 mq
Superficie Agibile realizzata	180 mq
Hmax / n° piani f.t.	7.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	2500 mq
Edifici realizzabili	3
Unità abitative realizzabili	3
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici







Schema progettuale



A.RI.cr4 - Fondovalle del Torrente Stura

Descrizione dell'ambito
Pur trovandosi nel fondovalle l'ambito si pone in posizione dominante rispetto al contesto circostante in virtù di un dislivello con Via F.lli Pesce di circa quattro metri. Il terreno attualmente destinato a prato è moderatamente acclive ed esposto a Sud-Est. Oltre a via F.lli Pesce l'ambito è servito da una strada privata che rappresenta l'accesso ideale. Nell'ambito non sono presenti fabbricati ma il contesto in cui si inserisce è quello dell'insediamento diffuso di fondovalle.

Obiettivi
L'A.RI.cr4 prevede di:
completare l'insediamento diffuso di fondovalle consolidandone il tessuto
creare uno spazio di verde urbano
dotare l'area dei servizi utili al nuovo insediamento ed alla comunità

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
In quest'area è possibile realizzare fino ad un massimo di tre edifici distinti disposti su tre piani; collocando i fabbricati nella parte più a valle sarà possibile sfruttare il dislivello con Via F.lli Pesce per realizzare dei box auto interrati da cui accedere direttamente all'abitazione o al giardino di pertinenza.
La parte a monte sarà invece destinata a verde pubblico e parcheggi.
La realizzazione degli spazi pubblici dovrà prevede una adeguata illuminazione e la messa a dimora di piante a medio e alto fusto.
Le funzioni ammesse sono, residenziale, turistica e commerciale.

A.RI.cr4 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.08 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	6952 mq
Superficie Agibile	556 mq
Superficie Agibile realizzata	-
Hmax / n° piani f.t.	11.0 m / 3 piano f.t.
Lotto minimo	2000 mq
Edifici realizzabili	3
Unità abitative realizzabili	6
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

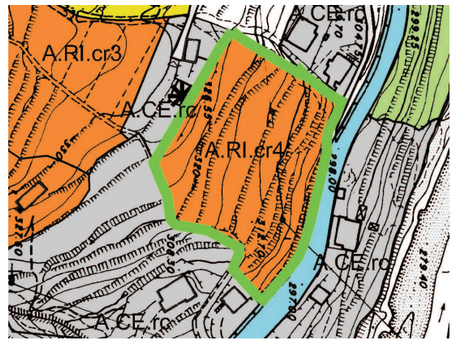
Individuazione su CTR



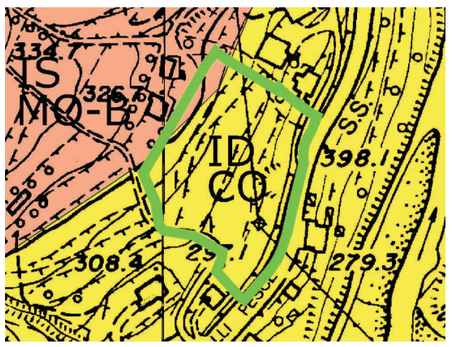
Individuazione su ortofoto

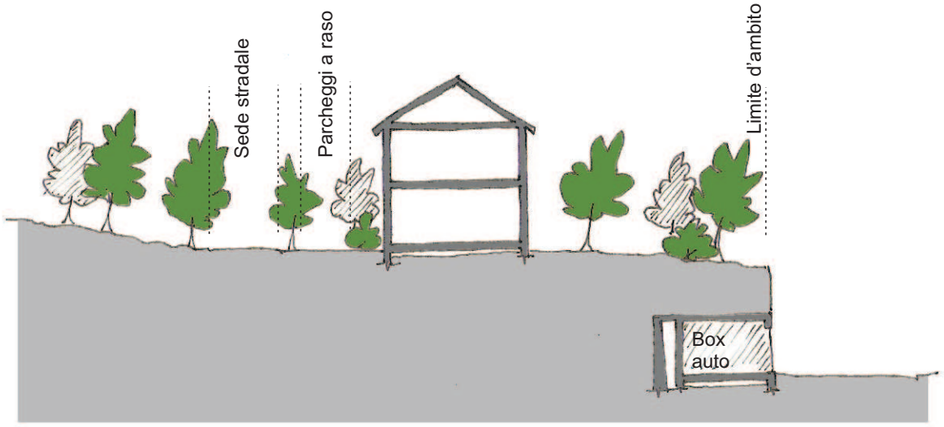


Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP

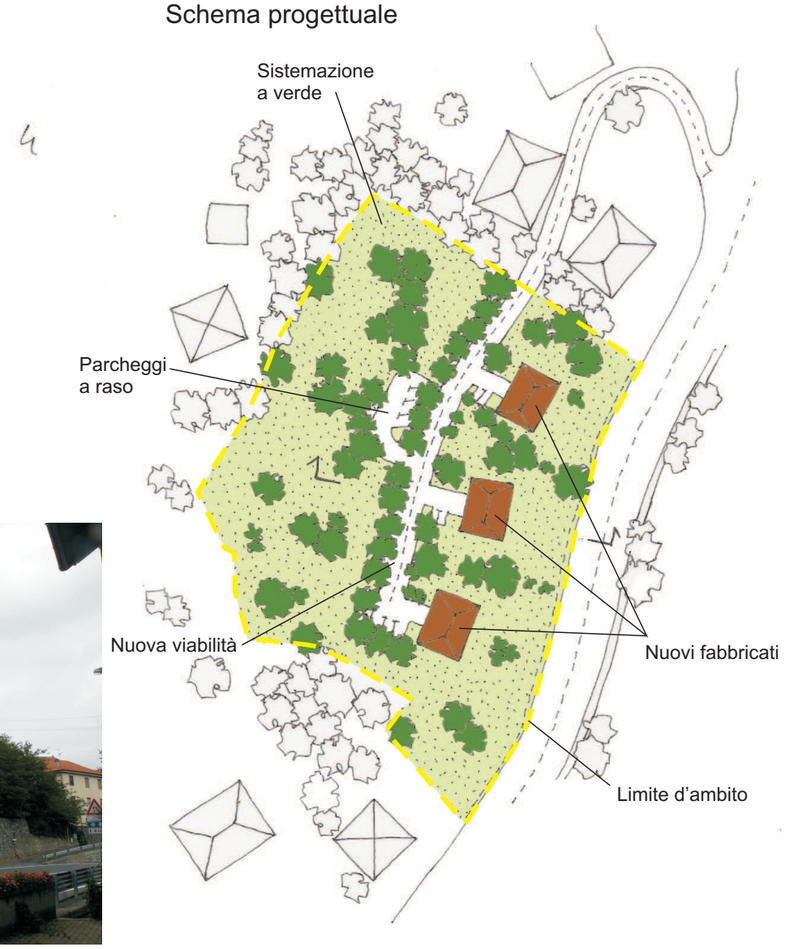






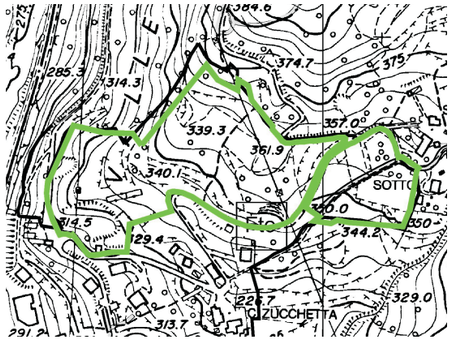


Schema progettuale



A.RI.cr5 - Zona di espansione a bassa densità nella Valle Stura

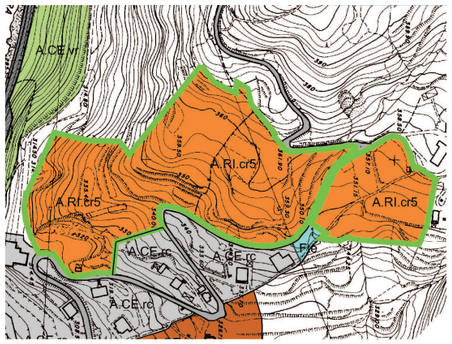
Individuazione su CTR



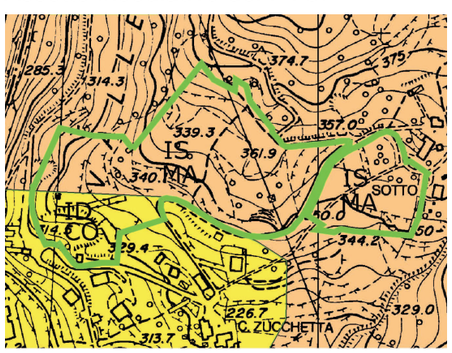
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP



Descrizione dell'ambito
L'ambito si trova nel versante orientale della valle Stura a nord di Case Zucchetta con cui condivide la viabilità principale. Si tratta di un'ampia zona prativa con una buona esposizione a sud, sud-ovest priva di edificazione; tutt'intorno si sviluppa un insediamento sparso di cui l'A.RI.cr5 costituirebbe il naturale completamento.
Il terreno si stende su un pendio che alterna zone quasi pianeggianti adatte all'edificazione ad altre più acclivi.

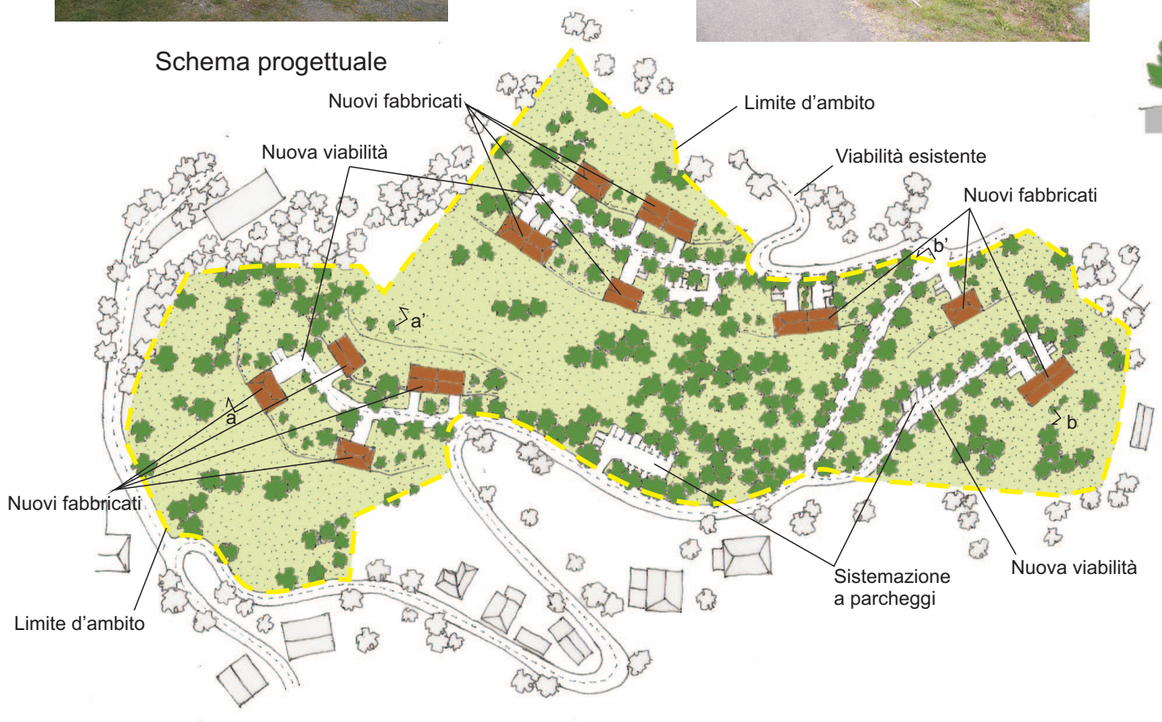
Obiettivi
L'A.RI.cr5 prevede di:
Realizzare un moderato incremento della S.Ag. in conformità al regime IS-MA del PTCP
Riconfigurare l'assetto territoriale in base alle esigenze del nuovo insediamento
Dotare l'ambito zone di sosta veicolare e delle urbanizzazioni primarie
Promuovere il presidio del territorio

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Il PUC prevede la realizzazione di un massimo di sedici edifici (tredici nella parte e valle dell'ambito e tre nella parte a monte) unifamiliari con un unico piano fuori terra. Gli edifici dovranno essere collocati in modo da assecondare il tracciato stradale esistente e la morfologia del terreno. Contestualmente alle opere saranno messe a dimora piante a medio e alto fusto prevalentemente in prossimità della viabilità stradale e delle abitazioni; inoltre almeno il 40% della ST dovrà essere destinata a verde pubblico, verde di rispetto architettonico e aree di sosta veicolare.
Le funzioni ammesse sono residenziale, agrituristica.



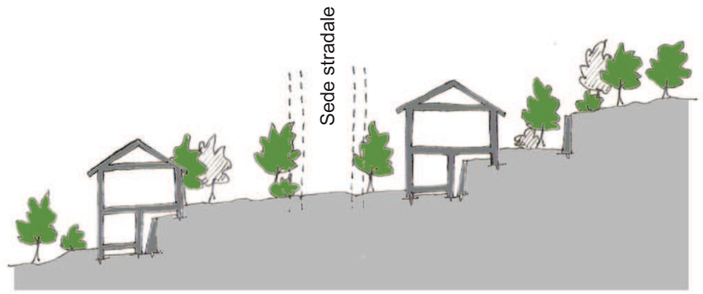


Schema progettuale

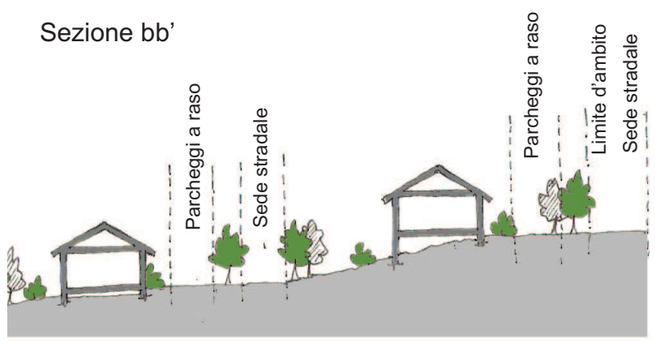


A.RI.cr5 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.06 mq/mq (a valle), 0.05 mq/mq (a monte)
Superficie Territoriale (ST)	26322 mq (a Valle), 6996 mq (a monte)
Superficie Agibile	1579 mq (a valle), 350 mq (a monte)
Superficie Agibile realizzata	-
Hmax / n° piani f.t.	5.5 m / 1 piano f.t.
Lotto minimo	2000 mq
Edifici realizzabili	13 (a valle), 3 (a monte)
Unità abitative realizzabili	13 (a valle), 3 (a monte)
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

Sezione aa'

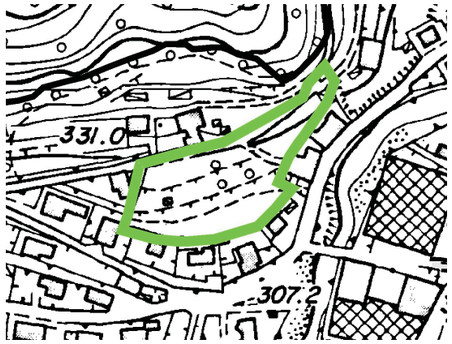


Sezione bb'



A.RI.cr8 - Fondovalle del Torrente Berlino

Individuazione su CTR



Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP

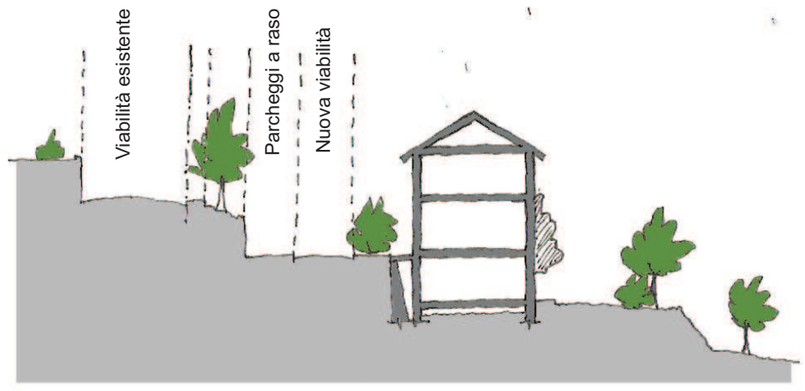


Descrizione dell'ambito
L'A.RI.cr8 è un piccolo appezzamento di terra interno all'insediamento diffuso del fondovalle del torrente Berlino. Attualmente l'area è adibita a prato con la presenza di alberi da frutto e, per via della marcata acclività del terreno, è disposto su ciglioni. A monte dell'ambito passa una strada carrabile che serve gli edifici posti a monte e che necessita di interventi di adeguamento per consentire una percorrenza veicolare agevole.
L'esposizione a sud e la posizione centrale con la possibilità si usufruire delle infrastrutture e delle urbanizzazioni esistenti, ne fanno una zona ideale per la funzione residenziale.

Obiettivi
L'A.RI.cr8 prevede di:
Realizzare un moderato incremento della S.Ag.
Completare l'insediamento diffuso di fondovalle
Destinare una parte dell'ambito a verde urbano

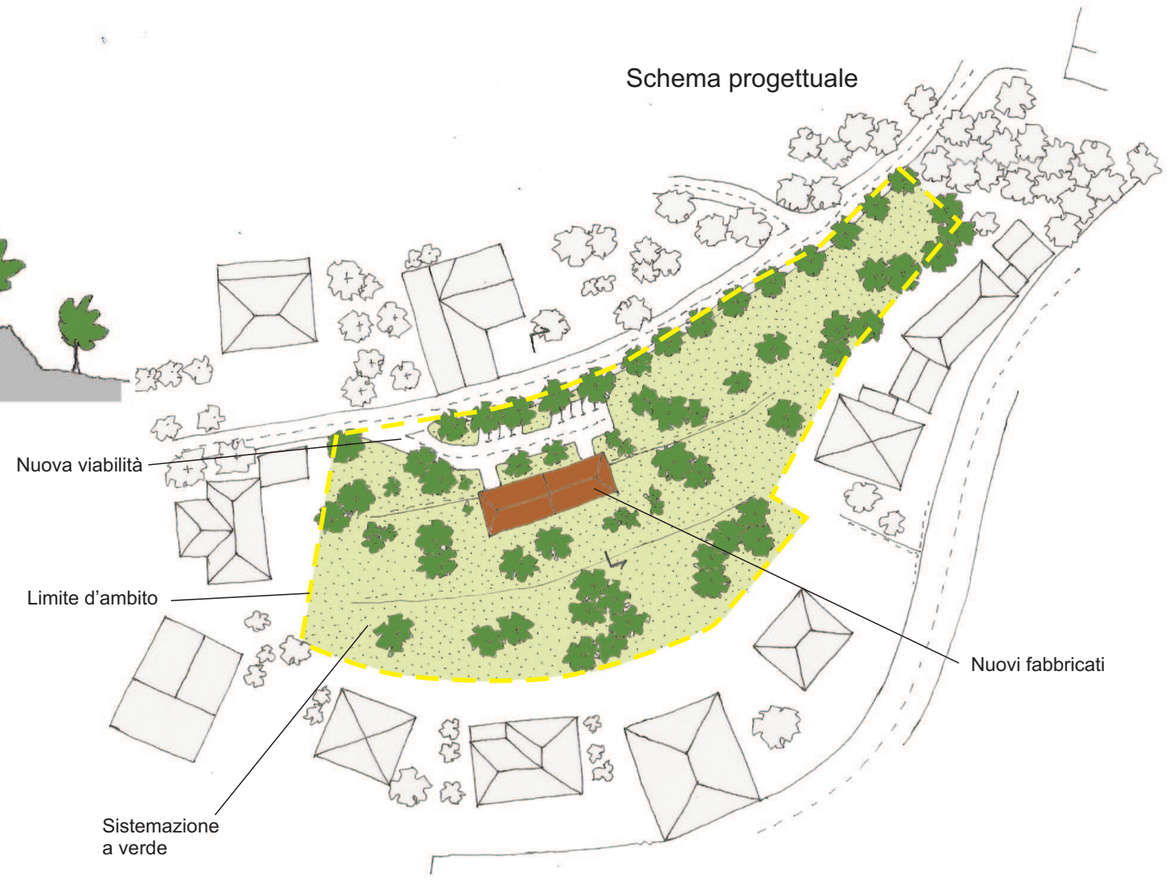
Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Trattandosi di un contesto urbano, il PUC ha assegnato a questo ambito un I.U.I. più impostante che alle altre zone di espansione; trattandosi però di un'area di limitate dimensioni potranno essere realizzate non più sei alloggi. Contestualmente all'opera dovrà essere allargata di almeno 1.5 ml la sede stradale esistente che dovrà anche essere dotata di posti auto a raso, marciapiede e di un filare di alberi a medio fusto. Nella realizzazione sarà da preferire la realizzazione dei due edifici in aderenza per costituire un fronte edilizio continuo con gli edifici esistenti. Almeno il 50% della ST dovrà essere destinata a verde pubblico.
Funzioni ammesse: residenziale, commerciale.

A.RI.cr8 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.10 mq/mq, 0.15 mq/mq per edilizia popolare
Superficie Territoriale (ST)	4265 mq
Superficie Agibile	426 mq
Superficie Agibile realizzata	-
Hmax / n° piani f.t.	11.0 m / 3 piano f.t.
Lotto minimo	1500 mq
Edifici realizzabili	2
Unità abitative realizzabili	6
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici





Schema progettuale



A.RI.cr9 - Località S.Bernardo

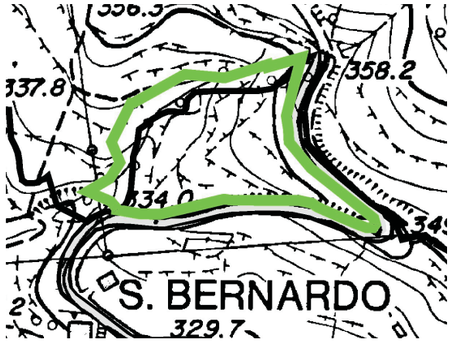
Descrizione dell'ambito
L'ambito si trova nel versante nord della valle del Torrente Berlino, in località S.Bernardo. Si tratta di un terreno piuttosto acclive posto sul bordo esterno dell'insediamento diffuso di fondovalle e servito da una strada di livello locale in discrete condizioni di manutenzione. Attualmente non sono presenti fabbricati ed il suolo è adibito prevalentemente a prato naturale con alcune zone di arbusteto.

Obiettivi
L'A.RI.cr9 prevede di:
Realizzare un moderato incremento della S.Ag. in conformità al regime IS-MA del PTCP
Dotare l'ambito zone di sosta veicolare e delle urbanizzazioni primarie
Promuovere il presidio del territorio

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
L'I.U.I. di 0.08 mq/mq prevista dal PUC consente la realizzazione di quattro edifici unifamiliari che dovranno collocarsi preferibilmente nella parte a monte dell'ambito per destinare la parte pi bassa a verde di rispetto. La conformazione del terreno suggerisce l'opportunità di realizzare un nuovo tracciato stradale interno all'ambito per raggiungere i nuovi fabbricati; tanto la nuova strada quanto il tracciato esistente posto a margine dell'ambito dovranno essere dotati di marciapiede, di un filare di pianto a medio o alto fusto e di un'adeguata illuminazione.
Le funzioni consentite sono: residenziale, agrituristica.

A.RI.cr9 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.08 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	6304 mq
Superficie Agibile	504 mq
Superficie Agibile realizzata	-
Hmax / n° piani f.t.	7.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	2000 mq
Edifici realizzabili	4
Unità abitative realizzabili	4
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

Individuazione su CTR



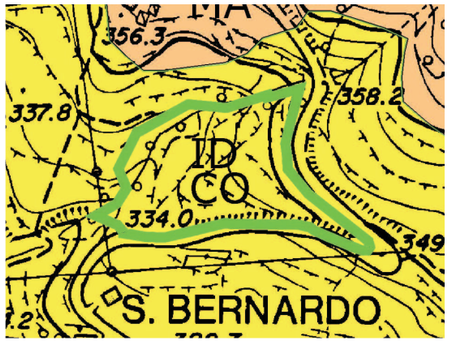
Individuazione su ortofoto

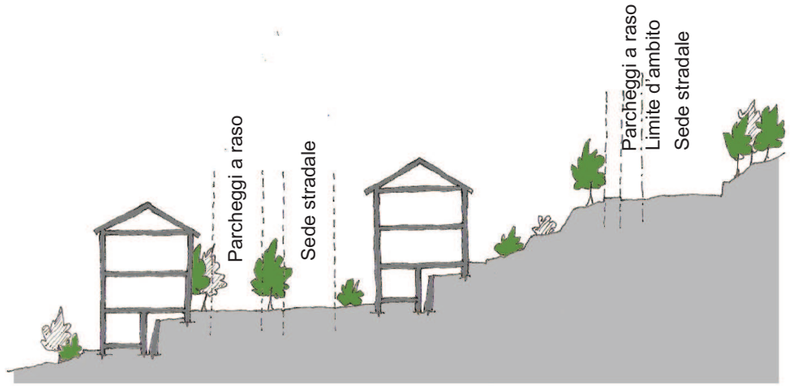


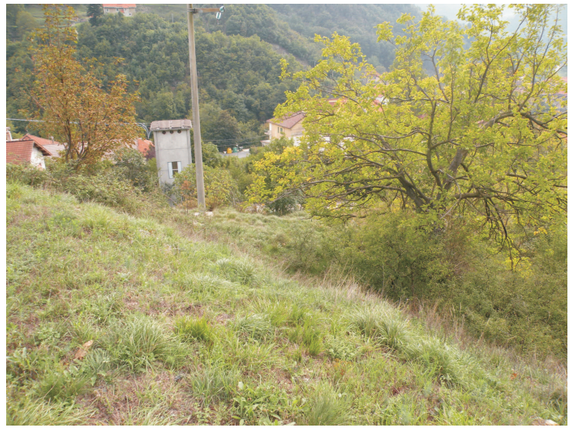
Struttura del PUC



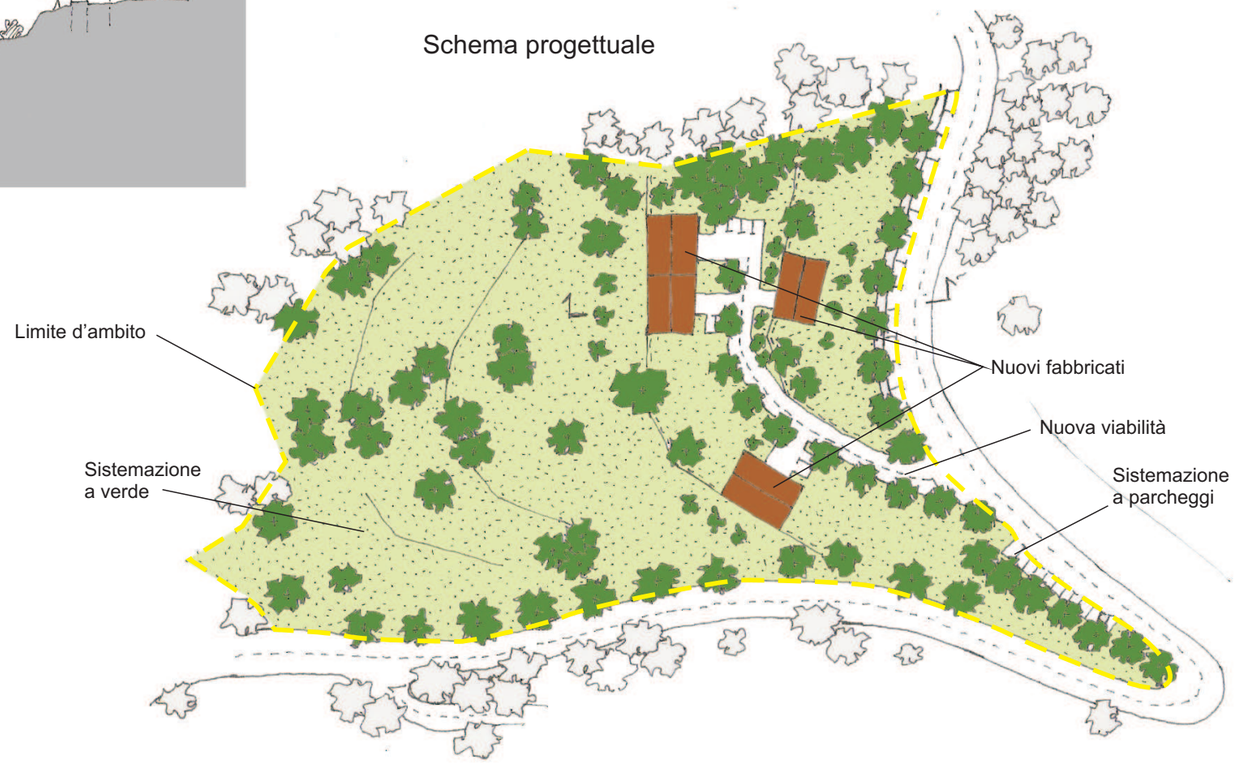
Assetto insediativo del PTCP







Schema progettuale



A.RI.cr10 - Zona di espansione a bassa densità nella Valle Berlino

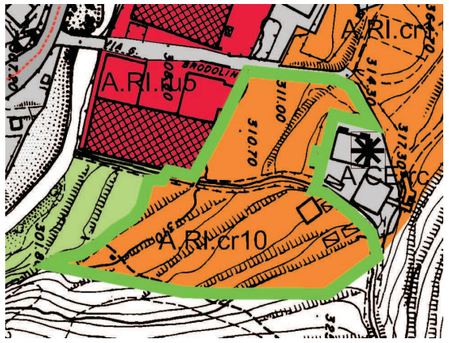
Individuazione su CTR



Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP



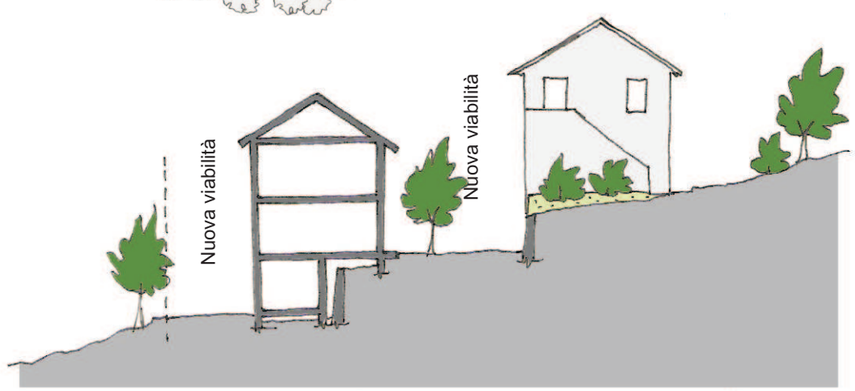
Descrizione dell'ambito
L'ambito si trova nel fondovalle del Torrente Berlino nei pressi di un importante esercizio commerciale ed è caratterizzato ma una moderata acclività. Il terreno è organizzato su ciglioni e attualmente è destinato a prato ed a frutteto.

Obiettivi
L'A.RI.cr10 prevede di:
Realizzare un moderato incremento della S.Ag. in conformità al regime ID-CO del PTCP
Completare l'insediamento diffuso di fondovalle
realizzare la viabilità necessaria alle previsioni del PUC
Dotare l'ambito di zone di sosta veicolare e delle urbanizzazioni primarie

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Le previsioni del PUC consentono la realizzazione di quattro fabbricati al massimo con funzione residenziale o commerciale. L'assetto attuale dell'ambito evidenzia la necessità di realizzare un sistema di viabilità interna per poter attuare le previsioni del PUC; la realizzazione dei nuovi fabbricati dovrà tenere conto del fatto che almeno il 40% dell'ambito dovrà essere destinato a verde pubblico e che lungo la viabilità interna dovrà essere lasciata una fascia di rispetto dove realizzare un'alberatura e dei parcheggi a raso.

Schema progettuale





A.RI.cr10 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.08 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	6853 mq
Superficie Agibile	548 mq
Superficie Agibile realizzata	110 mq
Hmax / n° piani f.t.	11.0 m / 3 piano f.t.
Lotto minimo	1500 mq
Edifici realizzabili	4
Unità abitative realizzabili	4
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici





A.RI.cr11 - Zona di espansione a bassa densità nella Valle Berlino

Descrizione dell'ambito
L'ambito si trova nel fondovalle del Torrente Berlino nei pressi di un importante esercizio commerciale ed è caratterizzato ma una moderata acclività; il terreno disposto su ciglioni è attualmente adibito a prato ed è lambito da un asse viario di livello locale in discrete condizioni di manutenzione. All'interno dell'ambito non sono presenti fabbricati ma il contesto in cui si trova è caratterizzato da un insediamento sparso che affianca il tessuto urbano lineare del fondovalle.

Obiettivi
L'A.RI.cr11 prevede di:
Realizzare un moderato incremento della S.Ag. in conformità al regime ID-CO del PTCP
Completare l'insediamento diffuso di fondovalle
realizzare la viabilità necessaria alle previsioni del PUC
Dotare l'ambito di zone di sosta veicolare e delle urbanizzazioni primarie

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Il PUC prevede la realizzazione di un massimo di sei edifici che possono ospitare fino a sei alloggi complessivamente ma consente anche la realizzazione di un numero minore di fabbricati che potranno avere funzione residenziale e commerciale.
L'ambito è già dotato di una viabilità interna; sarà pertanto sufficiente riqualificarla e dotarla di alberature, e marciapiedi. Almeno il 30% della ST dovrà essere destinata parcheggi e verde pubblico.

A.RI.cr11 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.08 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	9317 mq
Superficie Agibile	745 mq
Superficie Agibile realizzata	-
Hmax / n° piani f.t.	11.0 m / 3 piano f.t.
Lotto minimo	1500 mq
Edifici realizzabili	6
Unità abitative realizzabili	6
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

Individuazione su CTR



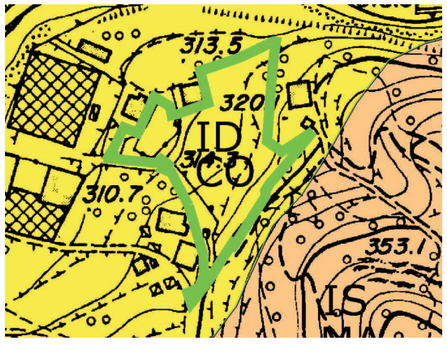
Individuazione su ortofoto



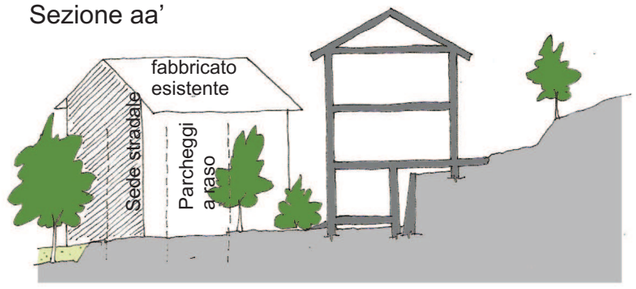
Struttura del PUC



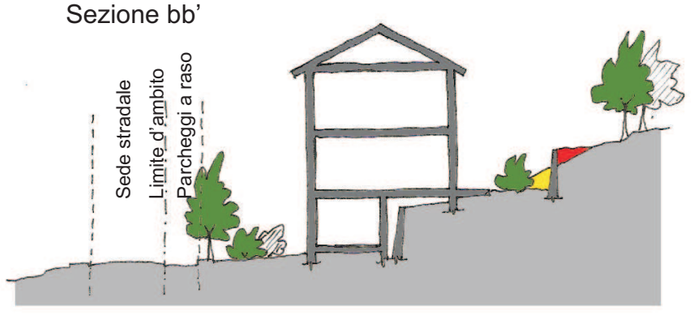
Assetto insediativo del PTCP



Sezione aa'



Sezione bb'





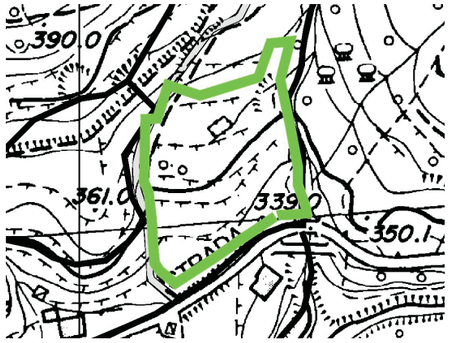


Schema progettuale



A.RI.cr13 - Zona di espansione a bassa densità nella Valle Berlino

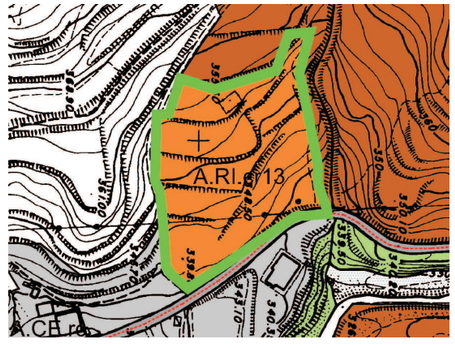
Individuazione su CTR



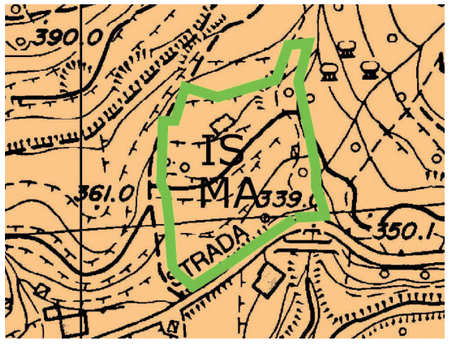
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



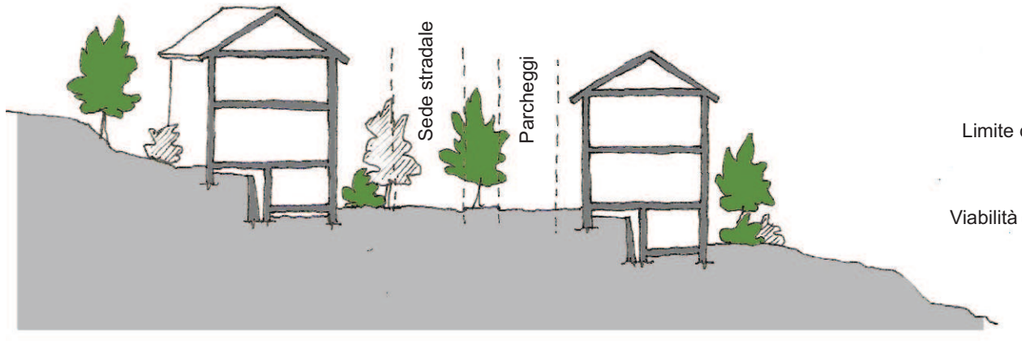
Assetto insediativo del PTCP



Descrizione dell'ambito
L'ambito è costituito da un'ampia area prativa disposta su ciglioni con una buona esposizione a Sud ed è lambito dalla Strada comunale della Valle Berlino. All'interno dell'ambito è presente unicamente un volume seminterrato con funzione di deposito mentre il contesto circostante è caratterizzato da un insediamento sparso che va diradandosi man mano che dal fondovalle si risalgono i versanti.

Obiettivi
L'A.RI.cr13 prevede di:
Realizzare un moderato incremento della S.Ag. in conformità al regime IS-MA del PTCP
Dotare l'ambito delle infrastrutture necessarie a supportare le previsioni dell'ambito
Dotare l'ambito zone di sosta veicolare e delle urbanizzazioni primarie
Promuovere il presidio del territorio

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Il PUC prevede la realizzazione di tre edifici unifamiliari disposti su uno o due piani fuori terra. Contestualmente alle opere saranno messe a dimora piante a medio e alto fusto prevalentemente in prossimità della viabilità stradale e delle abitazioni; inoltre l'intervento dovrà prevedere la realizzazione della viabilità interna e delle urbanizzazioni primarie.
Le funzioni ammesse sono residenziale, agrituristica.

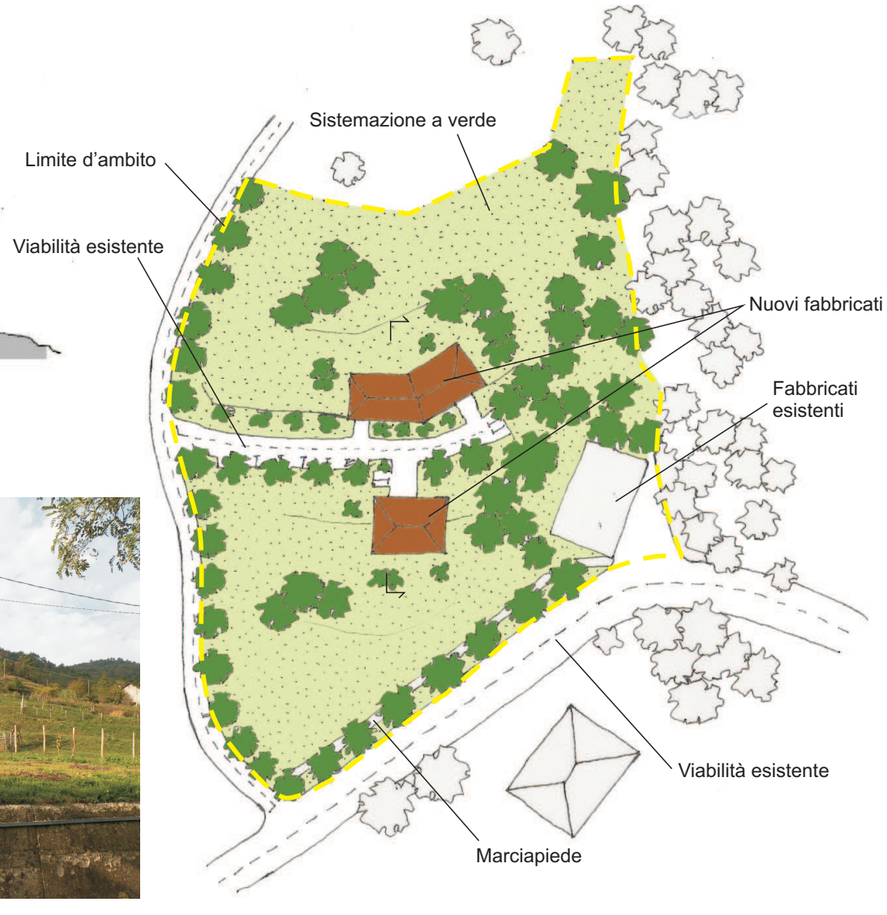






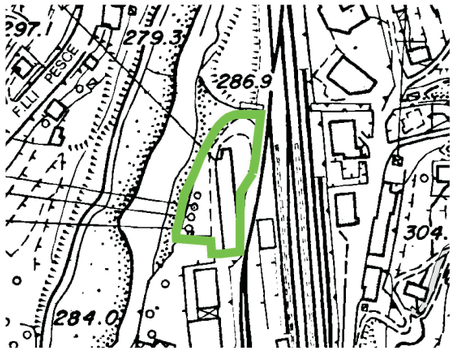
A.RI.cr13 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.05 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	6747 mq
Superficie Agibile	337 mq
Superficie Agibile realizzata	180 mq
Hmax / n° piani f.t.	7.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	1500 mq
Edifici realizzabili	3
Unità abitative realizzabili	3
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

Schema progettuale



A.RI.ru1 - Ambito di ristrutturazione urbana della centrale elettrica

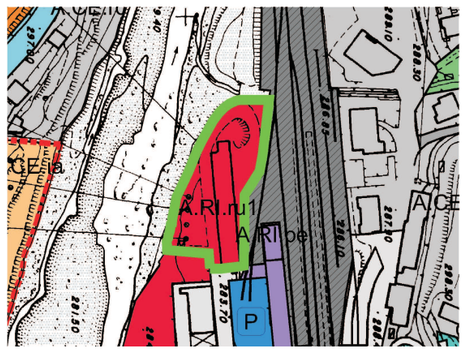
Individuazione su CTR



Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



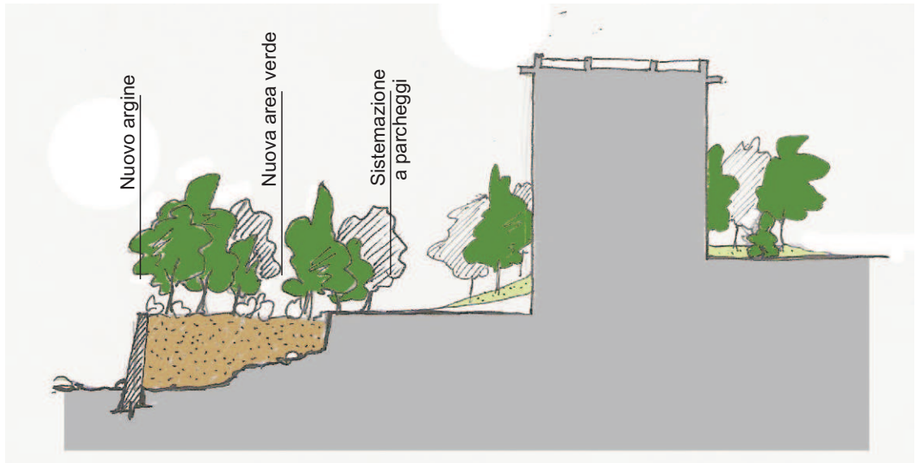
Assetto insediativo del PTCP



Descrizione dell'ambito
L'ambito in questione si trova lungo sponda del torrente Stura ed è caratterizzato dalla presenza della centrale elettrica; edificio di dimensioni imponenti è chiaramente riconoscibile nella sua funzione e non presenta segni evidenti di degrado ma appare nel complesso fortemente impattante sotto l'aspetto paesaggistico anche a causa della presenza nelle sue vicinanze di alcuni tralicci appartenenti alle linee elettriche di media ed alta tensione. La restante parte dell'ambito è occupata da un ampio piazzale e da una rampa di collegamento con la zona della stazione ferroviaria.

Obiettivi
La ristrutturazione urbana si prefigge di:
riconfigurare il tessuto edificato in relazione al contesto urbano
riqualificare i fabbricati esistenti dal punto di vista architettonico
ridurre l'impatto derivante dalla presenza delle strutture funzionali alla centrale elettrica
ridurre il rischio idrogeologico derivante dalla presenza del torrente

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
L'edificio principale dell'ambito è adibito a centrale elettrica; non presenta particolare stato di degrado ne una forma incompatibile con il contesto pertanto si ritiene opportuno confermarne la funzione ed i caratteri peculiari.
Gli edifici secondari potranno essere demoliti e riuniti in un unico fabbricato su cui sarà consentito un moderato incremento volumetrico; tale edificio potrà avere una altezza massima di 11 ml con tetto a quattro falde.
Nel piazzale antistante l'edificio principale sarà individuata un zona da adibire a parcheggi a raso; nella restante parte dell'ambito è da preferirsi la realizzazione di uno spazio adibito a verde mediante la piantumazione di alberi a medio o alto fusto.
Si prevede inoltre la realizzazione di un nuovo argine per il torrente; ciò consentirà di realizzare una nuova area a verde tra il fabbricato principale e l'alveo del torrente Stura.

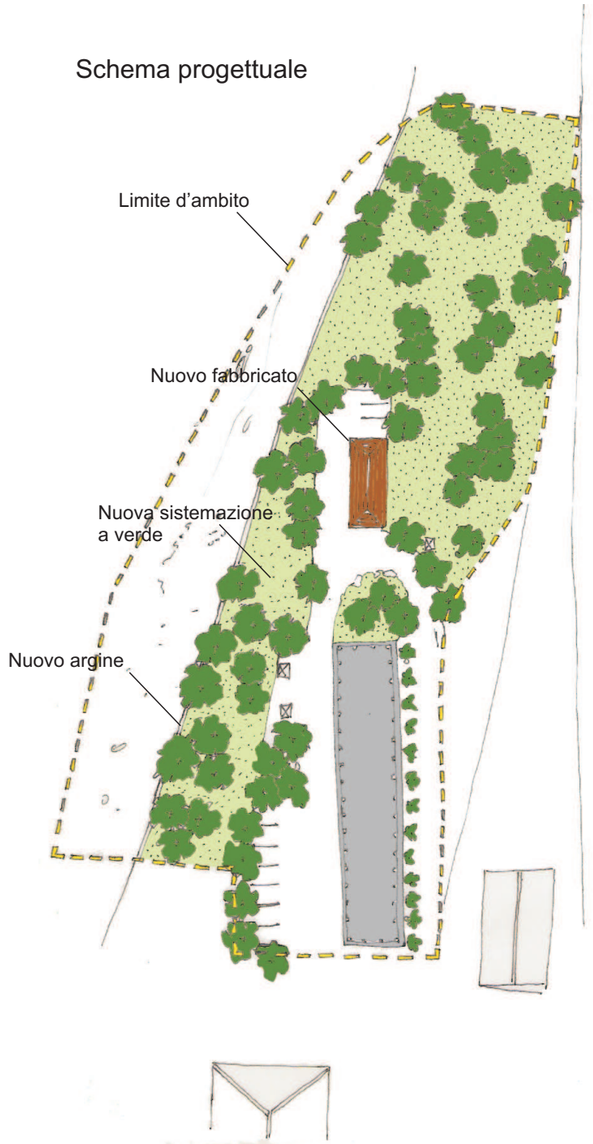






A.RI.ru1 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	incremento volumetrico pari al 30% degli edifici demoliti
Superficie Territoriale (ST)	2697 mq
Superficie Agibile	2065 mq
Superficie Agibile realizzata	2065 mq
Hmax / n° piani f.t.	per i nuovi edifici 11.0 m / 3 piano f.t.
Lotto minimo	-
Edifici realizzabili	-
Unità abitative realizzabili	-

Schema progettuale



A.RI.ru2 - Ambito di ristrutturazione urbana corderia Minetti

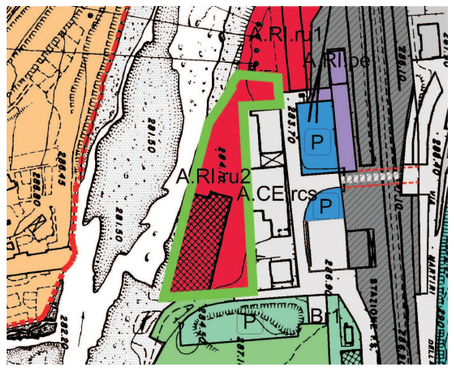
Individuazione su CTR



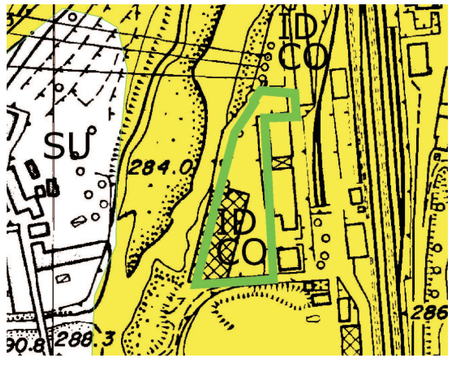
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP



Descrizione dell'ambito
L'ambito si trova nei pressi della stazione ferroviaria ed è racchiuso in un triangolo tra l'adiacente fronte di edifici ed il torrente Stura. L'unico fabbricato presente è un capannone destinato alla produzione artigianale che occupa una superficie pari al 33% dell'intero ambito. Il torrente in questo tratto è privo di argine e l'edificio è costruito su un terrapieno che attualmente rappresenta l'unico contenimento esistente delle acque fluviali. A sud dell'ambito si trova una rampa di discesa all'alveo del torrente ed il parcheggio dell'expo.

Obiettivi
La ristrutturazione urbana si prefigge di:
ricollocare le attività artigianali in un ambito destinato alle attività produttive
riqualificare l'area prediligendo la realizzazione di un tessuto edilizio con funzione residenziale
realizzare una continuità stilistica e strutturale con l'insediamento urbano
realizzare un nuovo argine in concomitanza con l'intervento previsto per l'ambito A.RI.ru1

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
La corderia, attualmente è localizzata in un unico edificio in muratura che presenta un moderato degrado delle facciate e costituisce per forma e dimensioni un elemento di discontinuità del tessuto urbano.
E' pertanto necessaria una sua ricollocazione in un ambito più consono realizzando al suo posto degli edifici con prevalente funzione residenziale. Si prevede pertanto una drastica riduzione della superficie coperta (SC) ed una riduzione del 25% della superficie agibile; a giustificare l'operazione da un punto di vista economico sta il maggiore valore di mercato dei nuovi edifici.
Il 40% dell'ambito dovrà essere adibito ad aree verdi di cui almeno la metà destinato ad uso pubblico; i posti auto di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzati all'interno dei volumi degli edifici ma non potranno essere interrati; almeno il 10% della Superficie territoriale dell'ambito dovrà essere adibita a parcheggio pubblico.

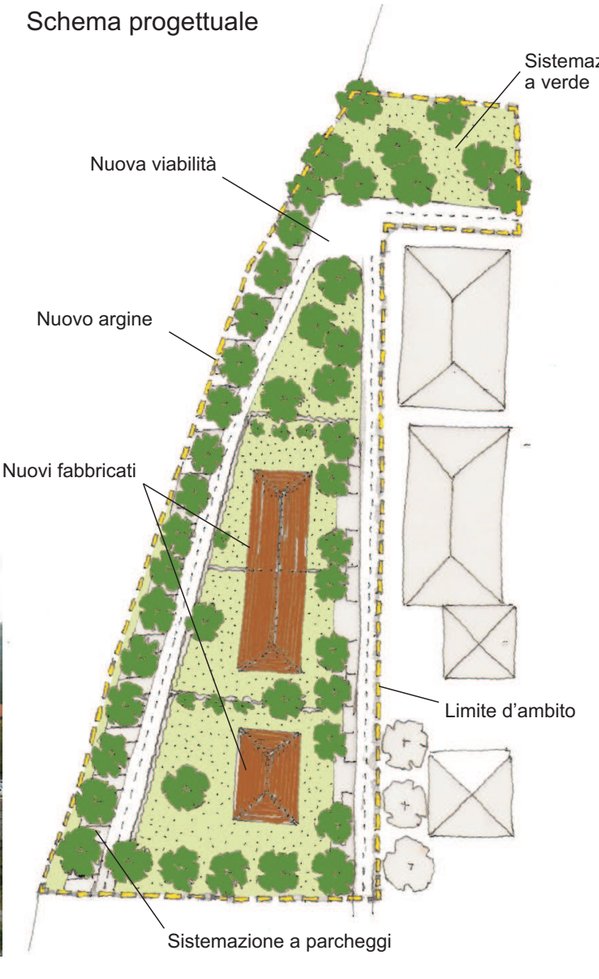






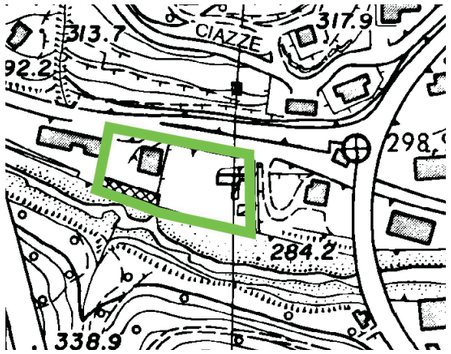
A.RI.ru2 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.25 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	3652 mq
Superficie Agibile	913 mq
Superficie Agibile realizzata	1224
Hmax / n° piani f.t.	11.0 m / 3 piano f.t.
Lotto minimo	1000 mq
Edifici realizzabili	3
Unità abitative realizzabili	9
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

Schema progettuale



A.RI.ru3 - Bassa valle del Torrente Gargassa

Individuazione su CTR



Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



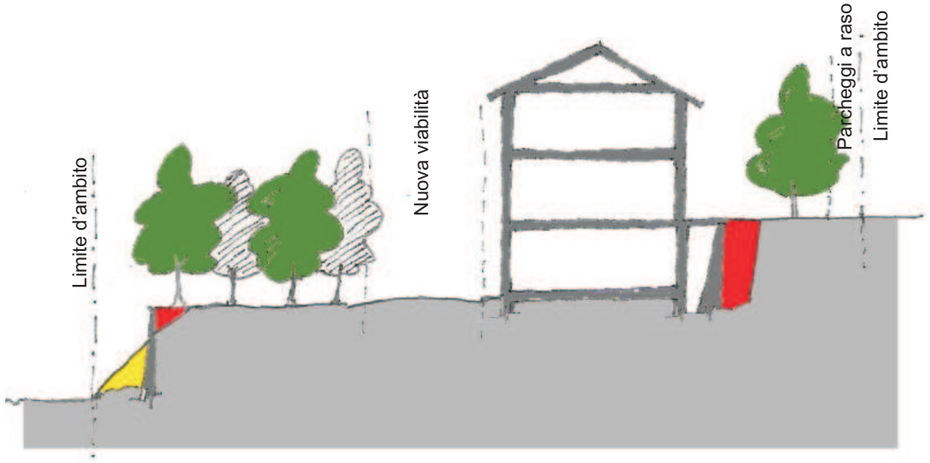
Assetto insediativo del PTCP



Descrizione dell'ambito
L'ambito è localizzato tra la strada principale ed il corso del torrente Gargassa; nelle vicinanze si trova anche un esercizio commerciale che tratta materiali edilizi e a non più di 50 ml passa il viadotto autostradale.
Attualmente l'area è occupata da un edificio di civile abitazione disposto su tre piani compatibile per funzione e caratteristiche con il contesto e da un fabbricato adibito a deposito sotto il livello strada raggiungibile con una rampa di accesso carrabile; la restante parte del terreno è in stato di abbandono e ospita alcuni piccoli fabbricati fatiscenti.

Obiettivi
La ristrutturazione urbana si prefigge di:
riqualificare l'area prediligendo la realizzazione di un tessuto edilizio con funzione residenziale o commerciale
eliminare tutti gli elementi di degrado e realizzare un tessuto edilizio coerente con il contesto urbano
realizzare un nuovo argine lungo la sponda del torrente Gargassa

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Nell'ambito è presente un unico edificio con funzione residenziale che non presenta segni di degrado ne si pone in contrasto con il paesaggio circostante; si prevede pertanto il suo mantenimento mentre il deposito posto lungo il fiume e gli altri fabbricati fatiscenti dovranno essere abbattuti. All'area il PUC assegna una I.U.I. complessiva di 0.25 mq/mq, quindi leggermente inferiore a quella esistente se si considera come S.Ag. la superficie calpestabile di tutti i fabbricati presenti. Sarà perciò possibile realizzare uno o due edifici con un massimo di sei alloggi. Sono ammesse sia la funzione residenziale che quella commerciale ma la facilità di accesso con mezzi di qualsiasi dimensione e la posizione di fondovalle non particolarmente soleggiata e panoramica inducono a ritenere più adatta la funzione commerciale.
La restante parte dell'ambito dovrà essere sistemata prevalentemente a verde e dovranno essere previsti dei parcheggi pubblici lungo il percorso della strada principale; qualora l'ambito dovesse ospitare attività commerciali con Superficie di vendita superiore a 300 mq dovrà essere previsto un ulteriore parcheggio clienti posto lungo la sponda del torrente in grado di ospitare almeno otto autovetture.

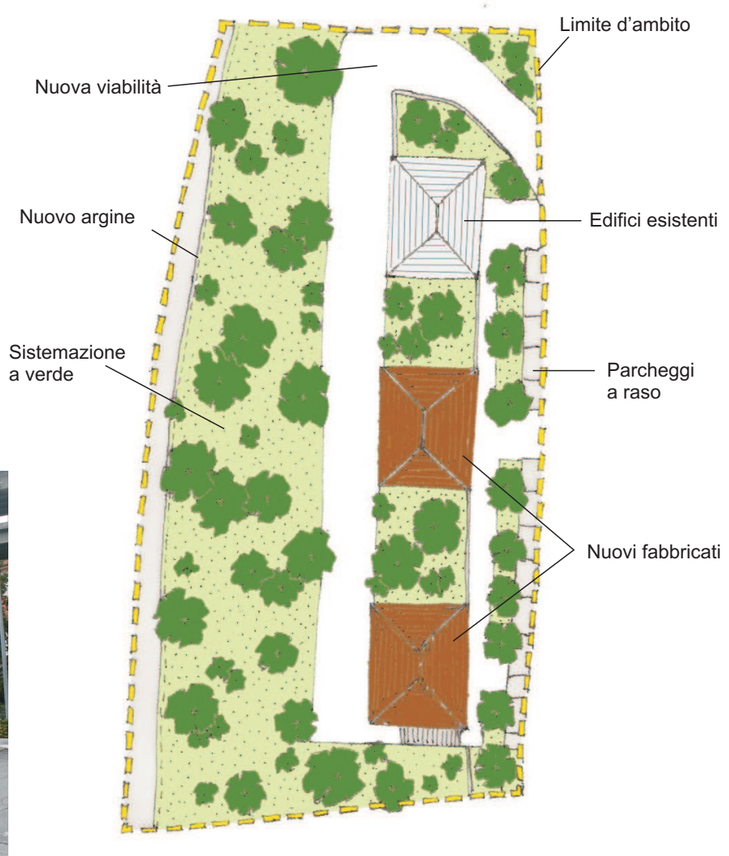






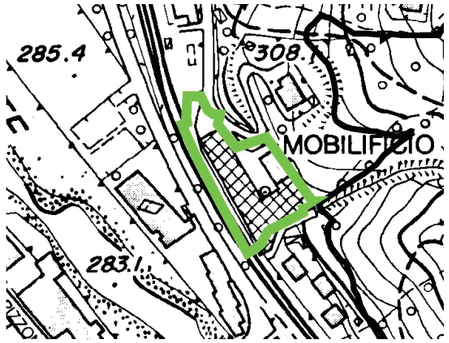
A.RI.ru3 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.25 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	2629 mq
Superficie Agibile	657 mq
Superficie Agibile realizzata	709 mq di cui 364 mq incongrui da demolire
Hmax / n° piani f.t.	11.0 m / 3 piano f.t.
Lotto minimo	1000 mq
Edifici realizzabili	2
Unità abitative realizzabili	6
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

Schema progettuale



A.RI.ru4 - Fabbricato industriale in prossimità della linea ferroviaria

Individuazione su CTR



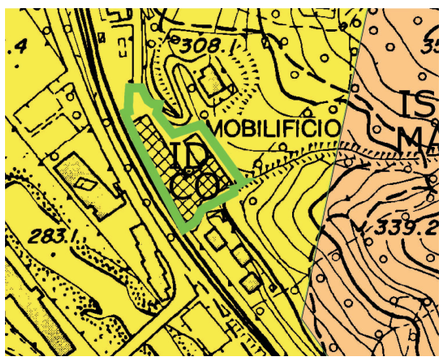
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP



Descrizione dell'ambito
L'ambito si trova nel fondovalle del Torrente Stura ed è adiacente alla linea ferroviaria a sud del Rione Belvedere.
L'area è quasi interamente occupata da un edificio industriale in disuso che mostra evidenti segni di degrado.
Nel suo complesso, questa zona, rappresenta un punto critico del tessuto urbano ed è fonte di degrado e di notevole impatto paesaggistico.

Obiettivi
La ristrutturazione urbana si prefigge di:
riqualificare l'area prediligendo le funzioni di verde pubblico e verde di rispetto paesaggistico
eliminare tutti gli elementi di degrado e realizzare un tessuto edilizio coerente con il contesto urbano
realizzare una barriera vegetale tra l'insediamento residenziale e la sede ferroviaria

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
La vicinanza della linea ferroviaria e la posizione non particolarmente favorevole in termini di panoramicità ed esposizione inducono a ritenere molto limitate le possibilità di inserimento di edifici residenziali.
Il fabbricato esistente in evidente contrasto con l'ambiente circostante dovrà essere demolito e sostituito da uno molto più piccolo e dai caratteri architettonici simili a quelli degli edifici circostanti.
Tale edificio dovrà innanzitutto distaccarsi dalla sede ferroviaria di almeno 15 ml e dovrà essere posto in prossimità degli edifici esistenti; la copertura dovrà essere a quattro falde.
La consentite sia la funzione residenziale che la funzione commerciale ma in quest'ultimo caso dovrà essere predisposto un parcheggio clienti con almeno cinque posti auto.
Almeno il 70% della S.T. dell'ambito dovrà essere adibita a verde di rispetto di cui almeno la metà ad uso pubblico; quest'ultimo costituirà una fascia di rispetto lungo la sede ferroviaria larga almeno 10 ml.

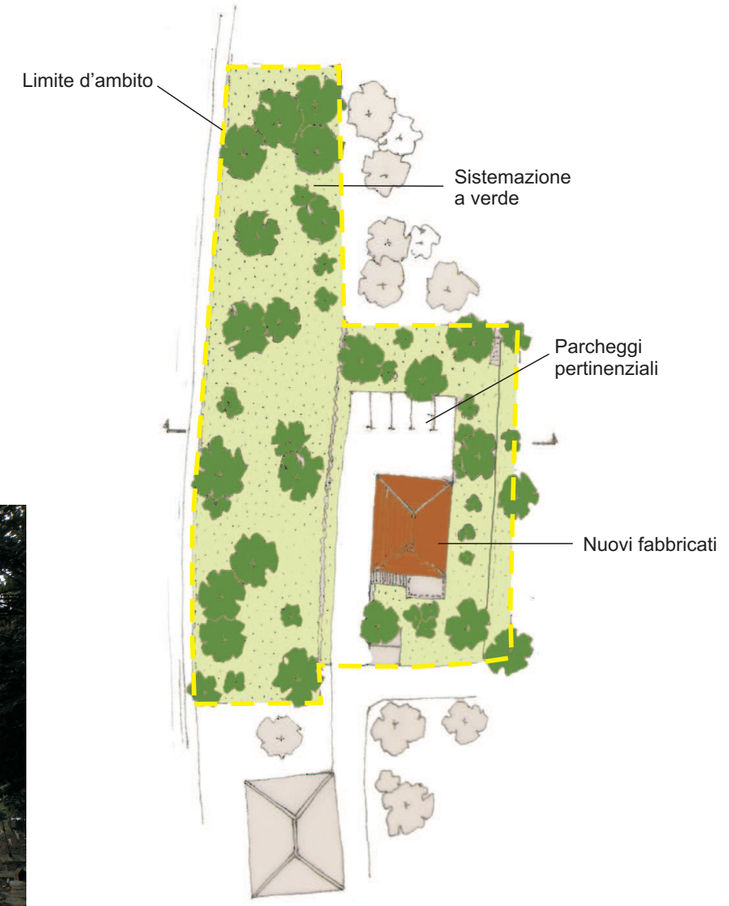






A.RI.ru4 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.10 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	2286 mq
Superficie Agibile	229 mq
Superficie Agibile realizzata	2790 mq incongrui da demolire
Hmax / n° piani f.t.	7.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	lotto unico
Edifici realizzabili	1
Unità abitative realizzabili	2
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

Schema progettuale



A.RI.ru5 - Mobilificio Piaggio

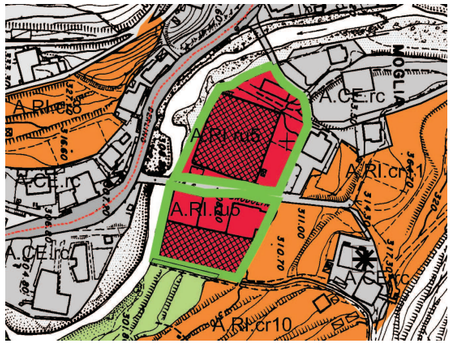
Individuazione su CTR



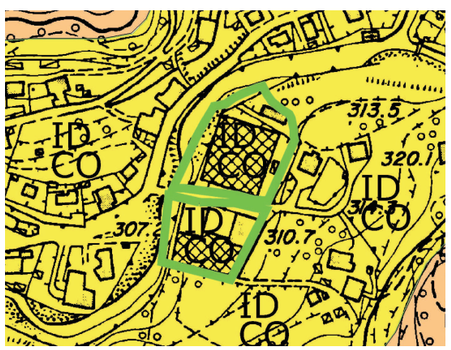
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



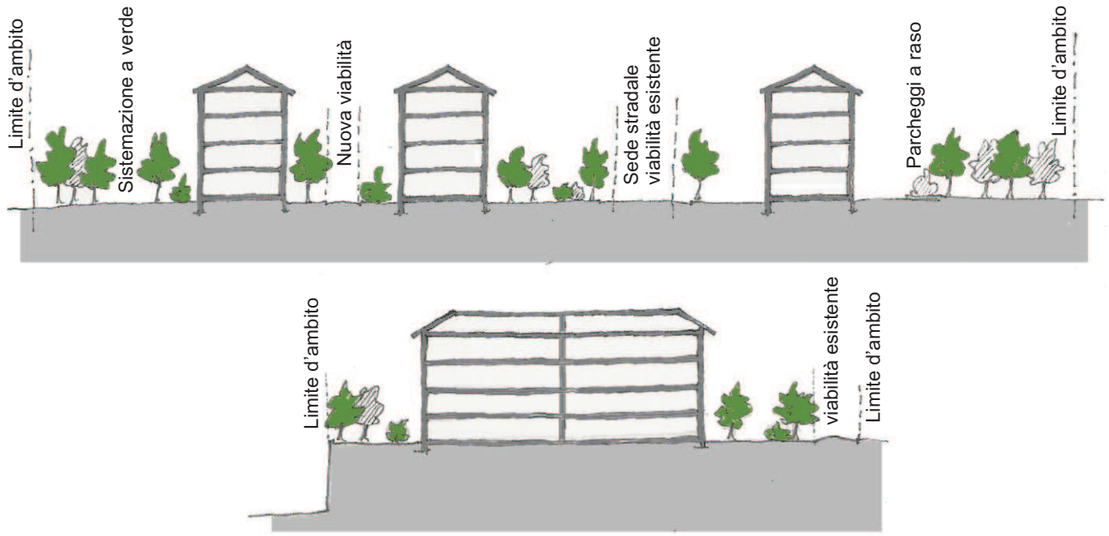
Assetto insediativo del PTCP



Descrizione dell'ambito
L'A.RI.ru5 si trova nel fondovalle del rio Berlino, lungo la sponda del torrente ed è caratterizzato da livello di edificazione molto elevato con un rapporto di copertura pari al 45%. L'edificato ha funzione prevalentemente commerciale (68% della S.Ag) mentre le restante parte ha carattere residenziale ed è distribuito come segue: il settore a nord della strada è costituito dall'esposizione di un importante esercizio commerciale e da una piccola quota di funzione residenziale mentre il settore a sud della strada ospita numerose unità abitative divise in due fabricati oltre ai magazzini ed al laboratorio della suddetta attività commerciale.

Obiettivi
La ristrutturazione urbana si prefigge di:
riconfigurare l'ambito riducendo quanto più possibile il rapporto di copertura
riqualificare il tessuto urbano adeguandolo al contesto
ricavare spazi da destinare a verde urbano in modo da ridurre l'impatto paesistico dell'insediamento

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Qualora le attività commerciali presenti nell'ambito dovessero cessare o fossero ricollocate in altro contesto più adeguato, l'intero ambito sarebbe sottoposto a modifiche significative volte alla riduzione dell'impatto paesistico-ambientale dell'insediamento ed alla riqualificazione del tessuto urbano.
Si prevede pertanto una riduzione della S.Ag pari al 50% e della Superficie Coperta pari almeno al 40%; saranno consentite le funzioni residenziale e commerciale.
Gli spazi così ricavati saranno destinati a verde pubblico ed a parcheggi.
Gli edifici dovranno distaccarsi ciglio della strada di almeno 10 ml in modo da consentire la realizzazione di parcheggi a raso e i due filari di alberi.







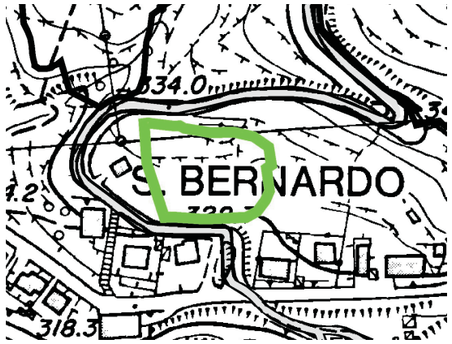
A.RI.ru5 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.70 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	6055 mq
Superficie Agibile	4238 mq
Superficie Agibile realizzata	8222 mq
Hmax / n° piani f.t.	15 ml / 4 piani f.t.
Lotto minimo	1000 mq
Edifici realizzabili	6
Unità abitative realizzabili	42
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

Schema progettuale



A.RI.ru6 - Fabbricato in località S.Bernardo

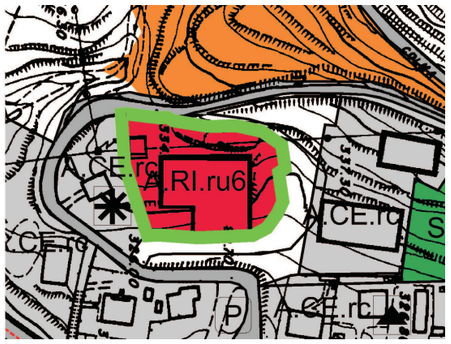
Individuazione su CTR



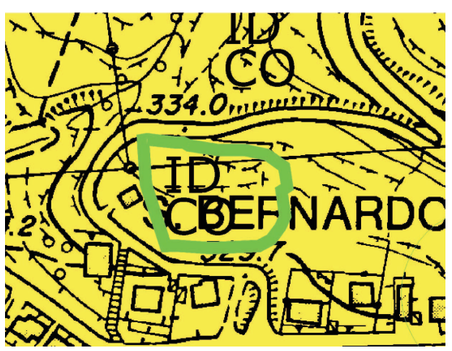
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP

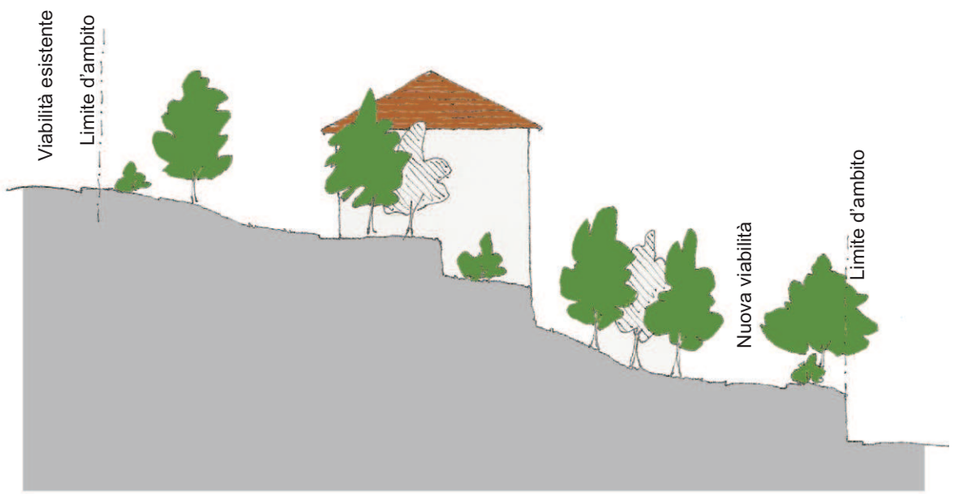


Descrizione dell'ambito
L'ambito è situato sul versante nord della vallata attraversata dal Torrente Berlino ed è servito da una strada secondaria bisognosa di manutenzione. Al centro dell'area si trova uno stabilimento produttivo in stato di abbandono che occupa gran parte dell'ambito.

Obiettivi
La ristrutturazione urbana si prefigge di:
riconfigurare l'ambito riducendo il rapporto di copertura
riqualificare il tessuto urbano mediante demolizione e ricostruzione dei manufatti incongrui
ricavare spazi da destinare a verde ed a parcheggi pertinenziali

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
L'unico edificio presente nell'ambito è un fabbricato con funzione produttiva ormai in disuso; venuta meno la sua funzione, visti le condizioni fatiscenti e l'impatto negativo sul paesaggio si ritiene necessaria la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione secondo i parametri indicati nella tabella.
Le funzioni consentite sono: residenziale, commerciale, turistica, servizi di pubblica utilità
Il resto dell'ambito potrà essere destinato a verde di rispetto e a parcheggi in misura adeguata alla funzione.





A.RI.ru6 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.35 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	2507 mq
Superficie Agibile	887 mq
Superficie Agibile realizzata	918 mq incongrui da demolire
Hmax / n° piani f.t.	11.0 ml / 3 piani f.t.
Lotto minimo	2000 mq
Edifici realizzabili	1
Unità abitative realizzabili	8
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

Schema progettuale



A.RI.ru7 - Ditta di fabbricazione infissi nella valle Berlino

Individuazione su CTR



Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



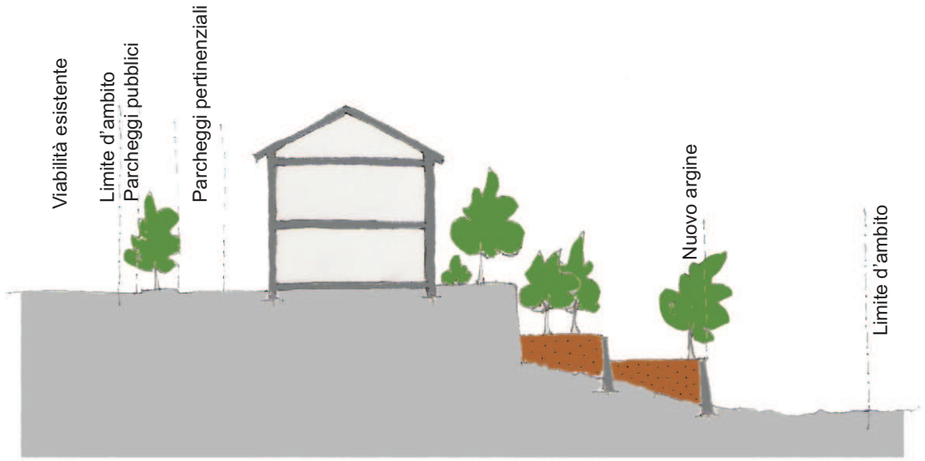
Assetto insediativo del PTCP



Descrizione dell'ambito
L'A.RI.ru7 si colloca nel fondovalle del rio Berlino, lungo la sponda del torrente ed ospita un unico fabbricato attualmente occupato da una attività di produzione artigianale. Il contesto circostante è caratterizzato da un insediamento diffuso di fondovalle che va a sfumare in un insediamento sparso verso l'interno della vallata e sui versanti collinari. La funzione dominante è quella residenziale e le tipologie edilizie presenti sono prevalentemente edifici a blocco di piccole dimensione in grado di ospitare da una a tre unità abitative.
Il fabbricato rappresenta oltre che uno strappo nel tessuto della struttura insediativa, anche un elemento di degrado del paesaggio.

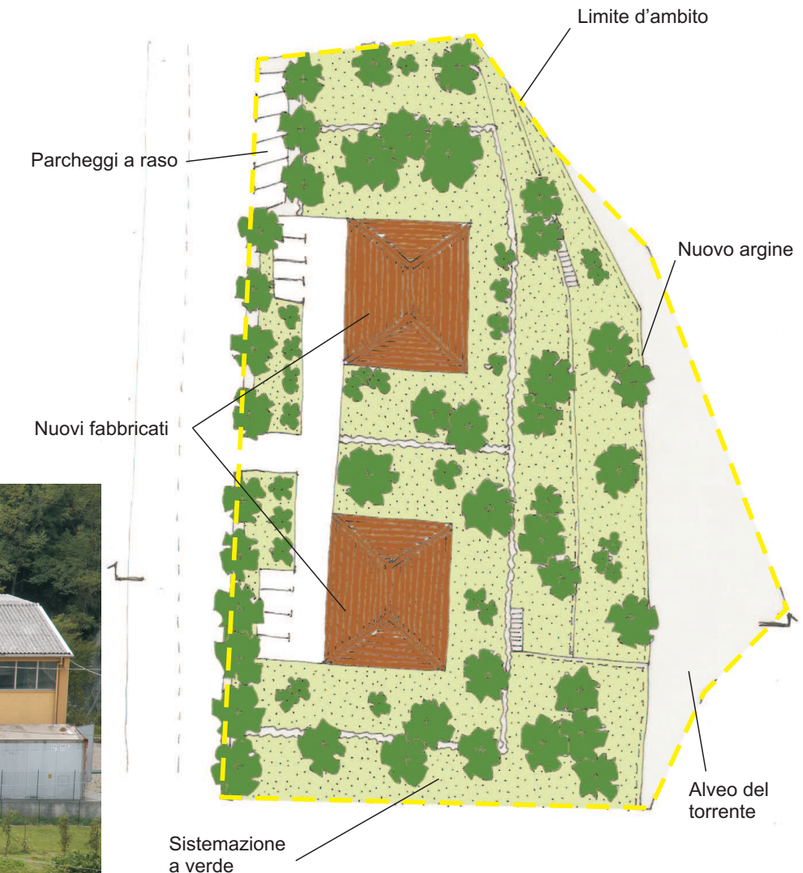
Obiettivi
La ristrutturazione urbana si prefigge di:
ricostituire l'unitarietà della struttura insediativa di fondovalle
eliminare gli elementi incongrui e in contrasto con il paesaggio
ricavare spazi da destinare a verde lungo la sponda del torrente
regolarizzare l'argine in modo funzionale alla sistemazione degli spazi esterni

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Qualora le attività commerciali presenti nell'ambito dovessero cessare o fossero ricollocate in altro contesto più adeguato, il fabbricato dovrà essere demolito; in sua vece potrà essere realizzata una S.Ag. complessiva incrementata del 20% rispetto a quella esistente con funzione residenziale o commerciale.
Contestualmente all'opera il soggetto attuatore dovrà prevedere alla sistemazione degli spazi esterni provvedendo tra l'altro alla realizzazione di parcheggi pubblici ed alla regolarizzazione della sponda del torrente.



A.RI.ru7 - Parametri urbanistici	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.12 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	2507 mq
Superficie Agibile	301 mq
Superficie Agibile realizzata	260 mq da demolire
Hmax / n° piani f.t.	7.0 ml / 2 piani f.t.
Lotto minimo	1000 mq
Edifici realizzabili	2
Unità abitative realizzabili	4
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

Schema progettuale

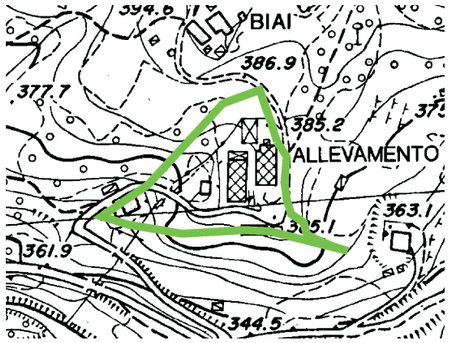






A.RI.ru8 - Falegnameria nella valle del Rio Berlino

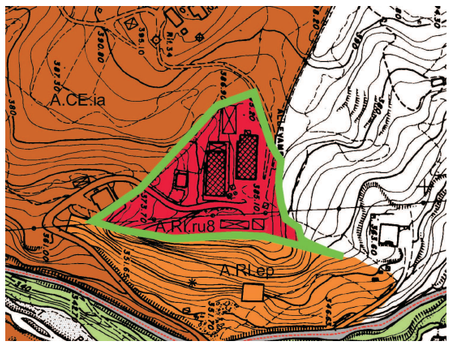
Individuazione su CTR



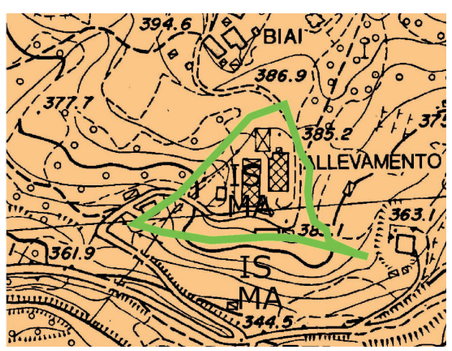
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP



Descrizione dell'ambito
L'A.RI.ru8 individua un'azienda di produzione artigianale situata sul versante nord della valle Berlino ed è collegata alla strada principale di fondovalle mediante una strada secondaria in discrete condizioni.
Nell'ambito sono presenti diversi fabbricati funzionali all'attività artigianale in stato di degrado ed in contrasto col paesaggio circostante; si tratta infatti di un conteso caratterizzato da un alto livello di naturalità e dalla presenza di alcune aziende agricole.

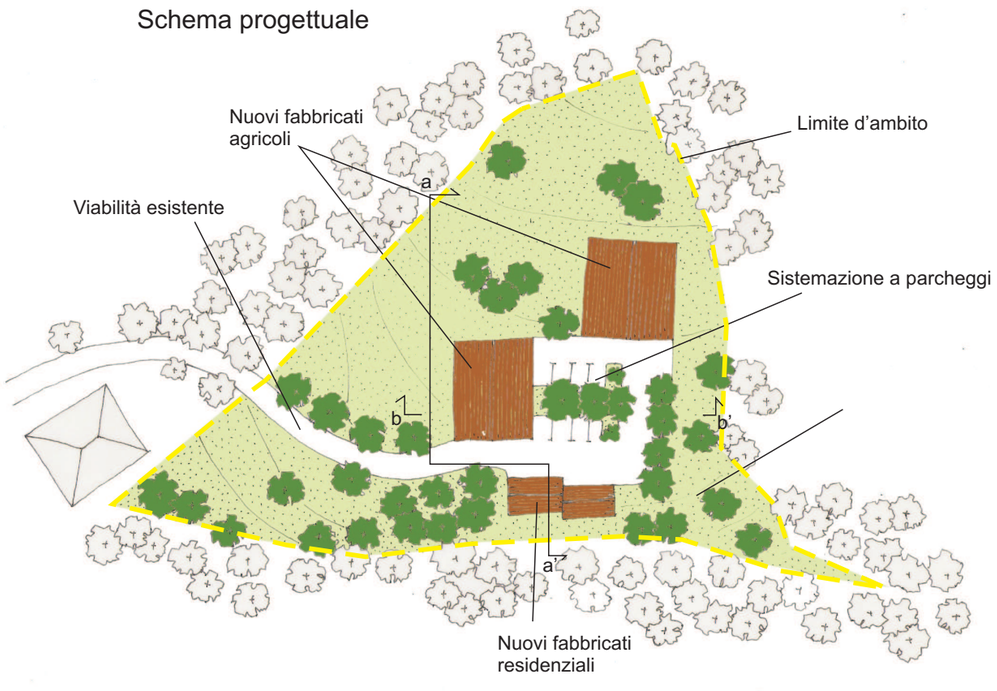
Obiettivi
La ristrutturazione urbana si prefigge di:
riconfigurare l'ambito in modo da ridurre l'impatto negativo sul paesaggio circostante
eliminare gli edifici in contrasto con il contesto circostante
incentivare le attività agricole
rinaturalizzare l'area

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Qualora le attività commerciali presenti nell'ambito dovessero cessare o fossero ricollocate in altro contesto più adeguato, si prevede la conversione dell'area in ambito di produzione agricola. Le funzioni consentite sono quella residenziale, quella agrituristica e la produzione agricola; la nuova edificazione dovrà seguire i parametri riportati nella tabella a fianco e dovrà rispettare la disciplina paesistica prevista per le zone IS-MA.
Contestualmente agli interventi citati dovrà essere riqualificato l'intero ambito prevedendo:
la riconfigurazione del sistema viario
il riassetto della vegetazione con la piantumazione di alberi a medio e alto fusto
il ripristino di muri e ciglioni degradati
la realizzazione di parcheggi a raso in numero adeguato al tipo di attività prevista





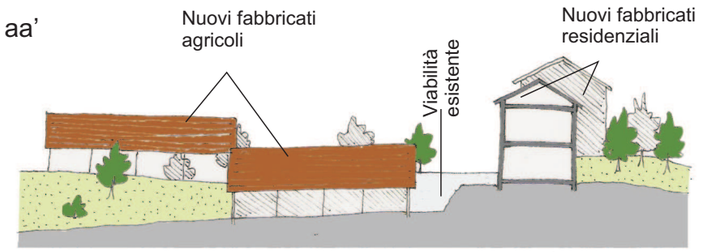
Schema progettuale



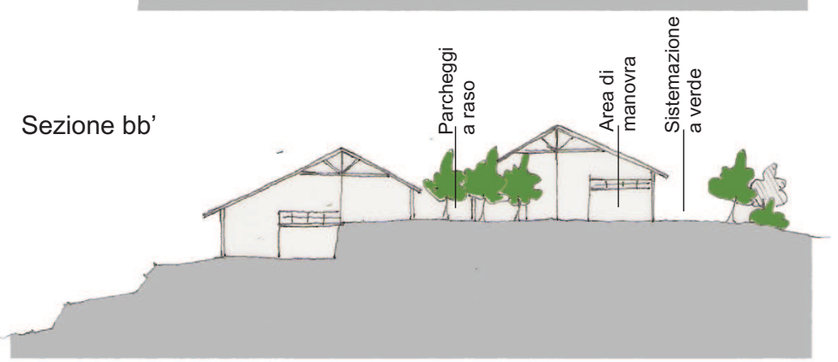
A.RI.ru8 - Parametri urbanistici per usi residenziali	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.06 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	6271 mq
Superficie Agibile	376 mq
Hmax / n° piani f.t.	7.0 ml / 2 piani f.t.
Lotto minimo	3000 mq
Edifici realizzabili	2
Unità abitative realizzabili	4
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	L'altezza del maggiore dei due edifici o in aderenza
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	L'altezza del maggiore dei due edifici

A.RI.ru8 - Parametri urbanistici per usi agricoli	
Indice di utilizzazione Insediativa (I.U.I.)	0.10 mq
Hmax / n° piani f.t.	12.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	3.000 mq
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	5 m
Distanza da confini (DC)	5 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	10 m
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	10 m

Sezione aa'

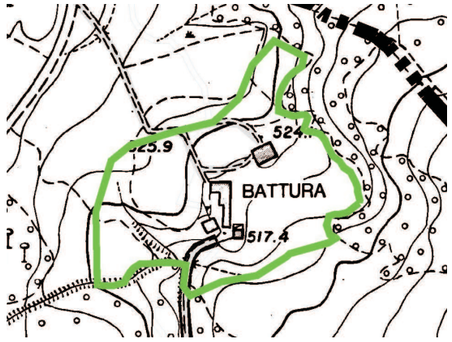


Sezione bb'



A.CE.ia - Ambito di produzione agricola - Cascina Battura

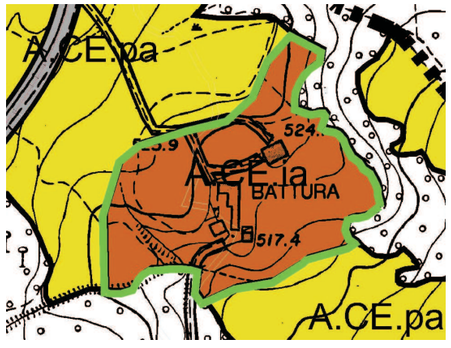
Individuazione su CTR



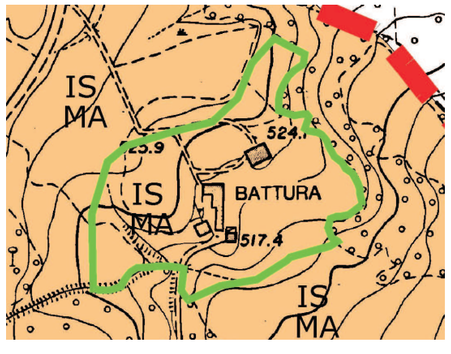
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP

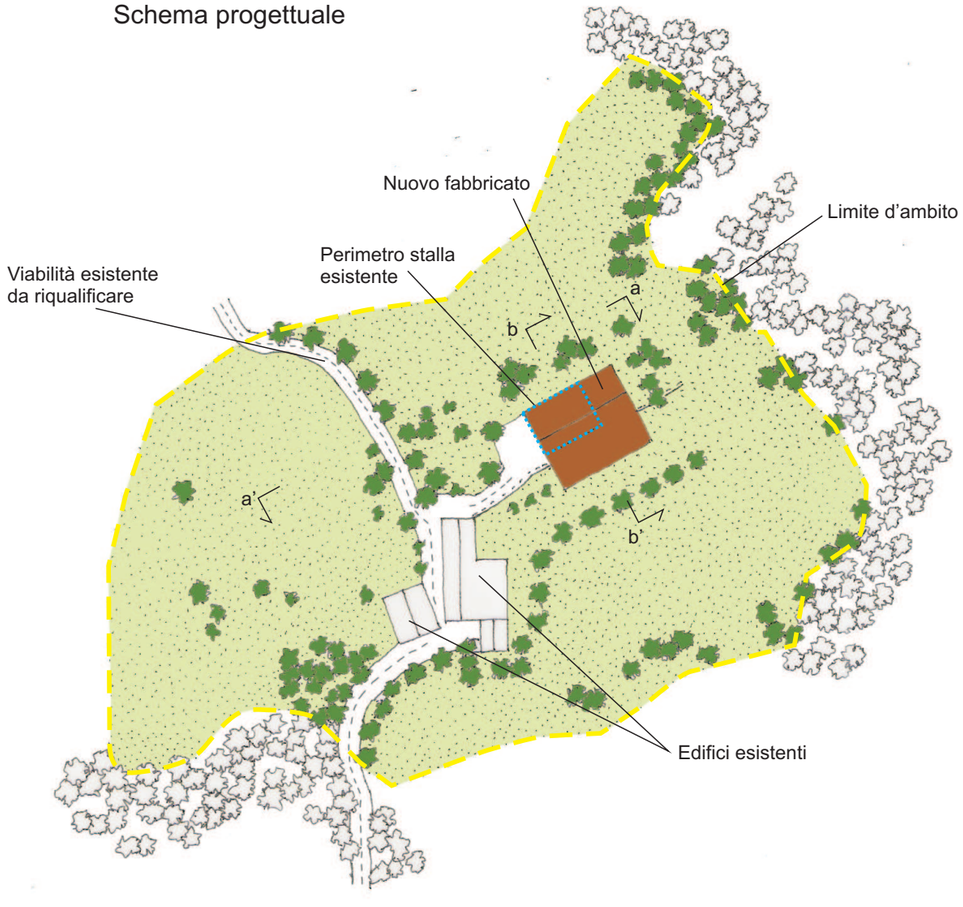


Descrizione dell'ambito
L'ambito è raggiungibile mediante una strada locale ed è occupato da un'azienda agricola attiva nell'allevamento bovino. Attualmente, il complesso comprende un edificio residenziale, magazzino per il ricovero degli attrezzi e dei materiali ed una stalla. Il terreno circostante è disposto su due livelli quasi pianeggianti.

Obiettivi
La pianificazione si prefigge di:
incentivare l'a produzione agricola consentendo la realizzazione di volumi funzionali all'attività
valorizzare il paesaggio attraverso il presidio umano e la conservazioni dei tratti caratteristici del territorio
favorire le attività produttive potenziando le infrastrutture

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Per quanto concerne eventuali incrementi dei volumi residenziali si dovrà aver cura di collocarli in prossimità della viabilità e dell'insediamento esistenti; i parametri urbanistici, i caratteri architettonici e gli interventi sul costruito sono diffusamente trattati nella disciplina paesistica di livello puntuale.
In previsione dell'ampliamento della stalla esistente fino a raggiungere la superficie di circa 600 mq, si rileva che tale edificio dovrà essere realizzato su due livelli assecondando l'andamento naturale del terreno; il fabbricato dovrà avere una copertura a due falde e nessun tamponamento laterale e potrà eventualmente prevedere anche la realizzazione di un soppalco per lo stoccaggio delle derrate alimentari.
L'intervento dovrà essere accompagnato da una sistemazione a verde che contribuisca a limitare l'impatto paesaggistico dell'intervento per esempio realizzando dei filari di alberi intorno alla stalla.

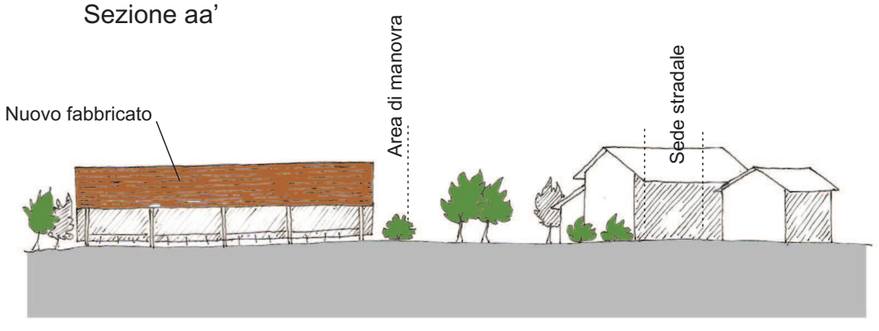
Schema progettuale



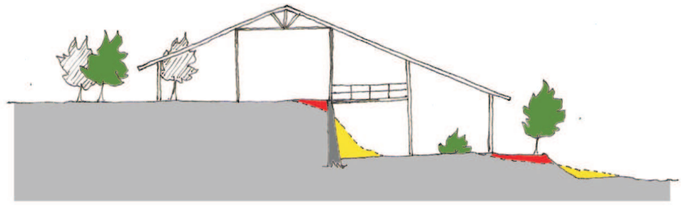
A.CE.ia - Parametri urbanistici per usi residenziali	
Superficie Agibile Territoriale propria per usi residenziali	0.001 mq/mq
Superficie Agibile Territoriale massima per usi residenziali	0.015 mq
Hmax / n° piani f.t.	7.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	5000 mq
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	5 m
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	10 m

A.CE.ia - Parametri urbanistici per usi agricoli	
Superficie Agibile Territoriale per manufatti agricoli	0.05 mq
Hmax / n° piani f.t.	12.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	1.000 mq
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	5 m
Distanza da confini (DC)	5 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	10 m
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	10 m

Sezione aa'



Sezione bb'



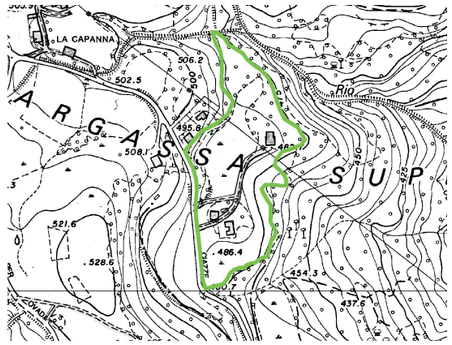
A.CE.ia - Ambito di produzione agricola - Cascina Lavagè

Descrizione dell'ambito
L'ambito si trova lungo la strada panoramica delle Ciazze ed è occupato da un'azienda agricola attiva nell'allevamento bovino. Attualmente, il complesso comprende diversi edifici residenziali oltre ad una stalla con annesso caseificio e piccolo punto vendita. Il terreno circostante è moderatamente acclive e alterna tratti piani a zone sistemate a ciglioni. La copertura vegetale è di tipo erboso.

Obiettivi
La pianificazione si prefigge di:
incentivare l'a produzione agricola consentendo la realizzazione di volumi funzionali all'attività
valorizzare il paesaggio attraverso il presidio umano e la conservazioni dei tratti caratteristici del territorio
favorire le attività produttive potenziando le infrastrutture

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Per quanto concerne eventuali incrementi dei volumi residenziali si dovrà aver cura di collocarli in prossimità della viabilità e dell'insediamento esistenti; i parametri urbanistici, i caratteri architettonici e gli interventi sul costruito sono diffusamente trattati nella disciplina paesistica di livello puntuale.
In previsione della realizzazione di una stalla di circa 600 mq si superficie coperta si rileva che tale edificio dovrà essere realizzato nell'area pianeggiante a nord dei fabbricati esistenti; il fabbricato dovrà avere una copertura a due falde e nessun tamponamento laterale e potrà eventualmente prevedere anche la realizzazione di un soppalco per lo stoccaggio delle derrate alimentari.
L'intervento dovrà essere accompagnato da una sistemazione a verde che contribuisca a limitare l'impatto paesaggistico dell'intervento per esempio realizzando dei filari di alberi intorno alla stalla.

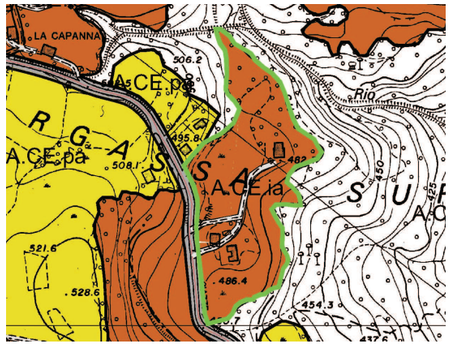
Individuazione su CTR



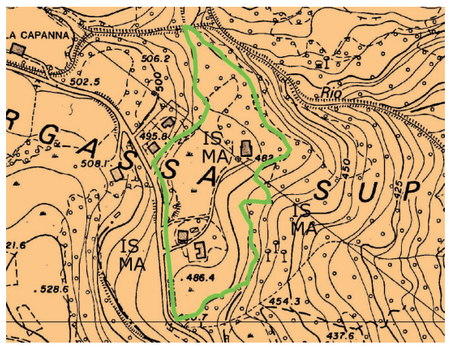
Individuazione su ortofoto



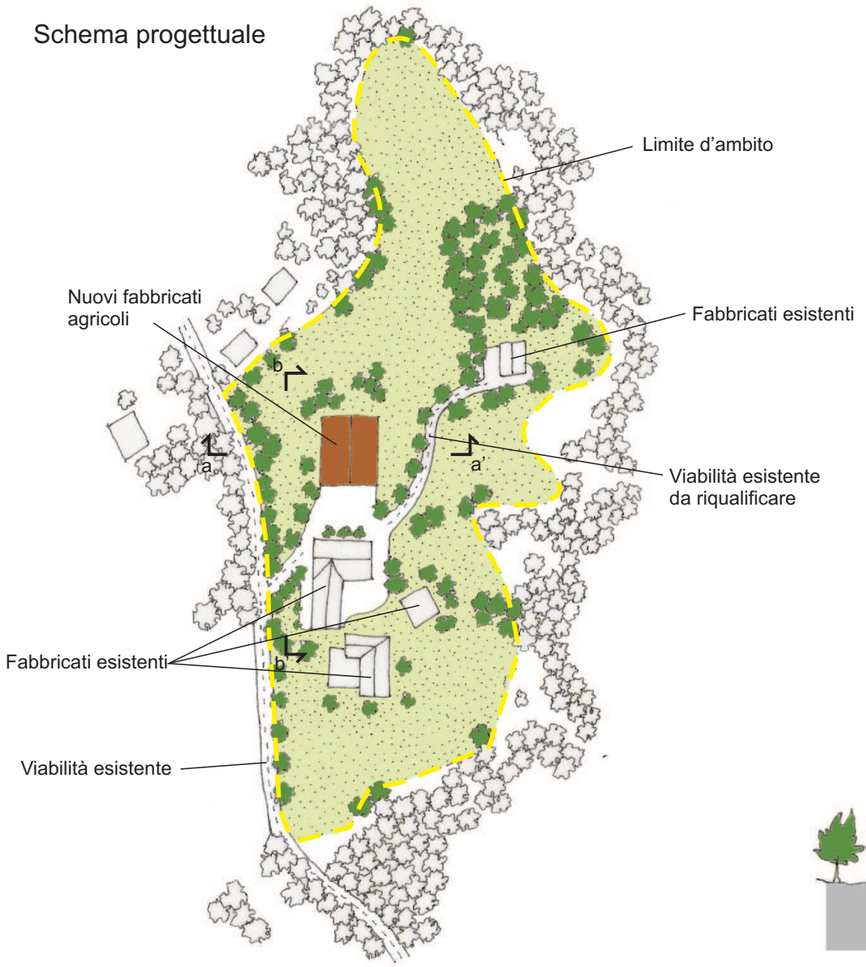
Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP



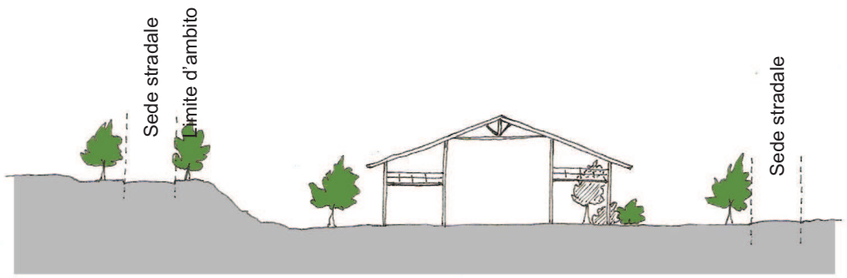
Schema progettuale



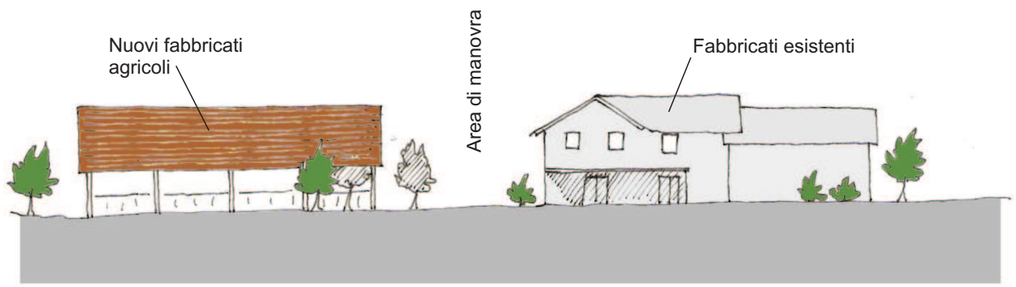
A.CE.ia - Parametri urbanistici per usi residenziali	
Superficie Agibile Territoriale propria per usi residenziali	0.001 mq/mq
Superficie Agibile Territoriale massima per usi residenziali	0.015 mq
Hmax / n° piani f.t.	7.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	5000 mq
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	5 m
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	10 m

A.CE.ia - Parametri urbanistici per usi agricoli	
Superficie Agibile Territoriale per manufatti agricoli	0.05 mq
Hmax / n° piani f.t.	12.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	1.000 mq
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	5 m
Distanza da confini (DC)	5 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	10 m
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	10 m

Sezione aa'

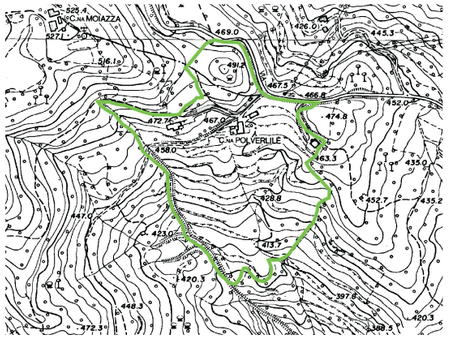


Sezione bb'



A.CE.ia - Ambito di produzione agricola - Cascina Polverile

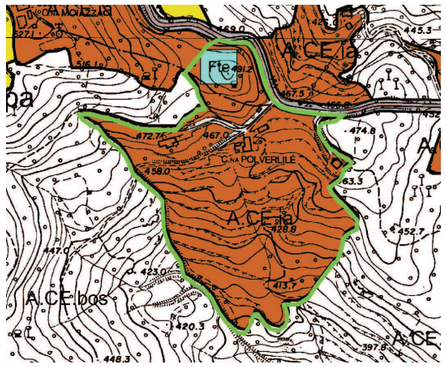
Individuazione su CTR



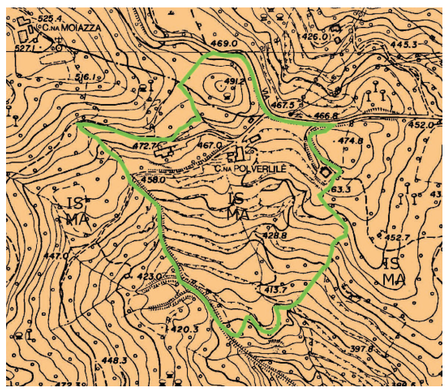
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP

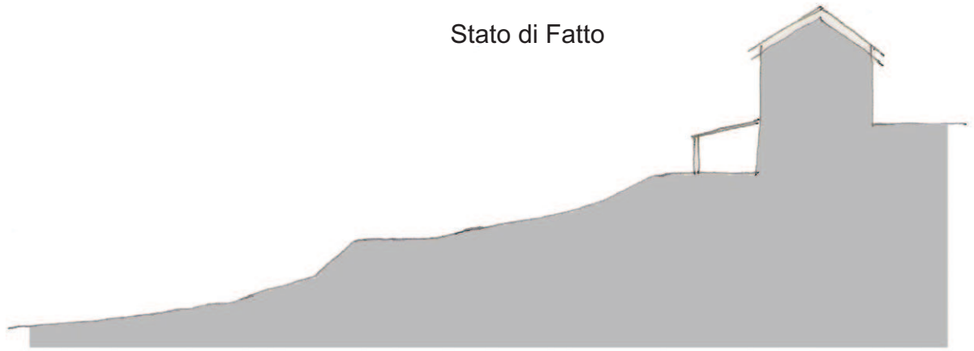


Descrizione dell'ambito
L'ambito si trova lungo la strada panoramica delle Ciazze ed è occupato da un'azienda agricola attiva nell'attività dell'allevamento bovino. Attualmente, oltre agli edifici abitativi sono presenti due ricoveri per bestiame e derrate, tutti in prossimità della strada principale. Il terreno è moderatamente acclive e alterna tratto quasi piani a scarpate simili a ciglioni. La copertura vegetale è di tipo erboso.

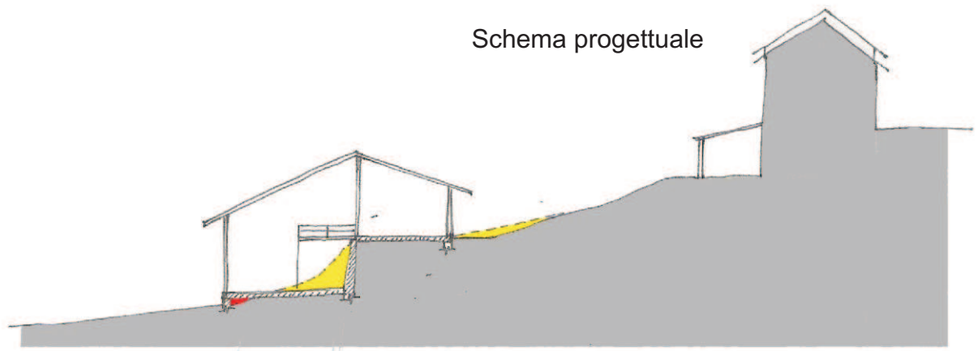
Obiettivi
La pianificazione si prefigge di:
incentivare l'a produzione agricola consentendo la realizzazione di volumi funzionali all'attività
valorizzare il paesaggio attraverso il presidio umano e la conservazioni dei tratti caratteristici del territorio
favorire le attività produttive potenziando le infrastrutture

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Per quanto concerne eventuali incrementi dei volumi residenziali si dovrà aver cura di collocarli in prossimità della strada principale e dell'insediamento esistente; i parametri urbanistici, i caratteri architettonici e gli interventi sul costruito sono diffusamente trattati nella disciplina paesistica di livello puntuale.
In previsione della realizzazione di una stalla di circa 250 mq si superficie coperta si rileva che tale edificio dovrà assecondare quanto più possibile le curve di livello del terreno in modo da limitare al massimo i movimenti terra; a tal fine può essere indicato disporre il volume su due livelli sfalsati prevedendo eventualmente anche la realizzazione di un soppalco per lo stoccaggio delle derrate alimentari.
L'intervento dovrà essere accompagnato da una sistemazione a verde che contribuisca a limitare l'impatto paesaggistico dell'intervento per esempio realizzando dei filari di alberi intorno alla stalla.

Stato di Fatto



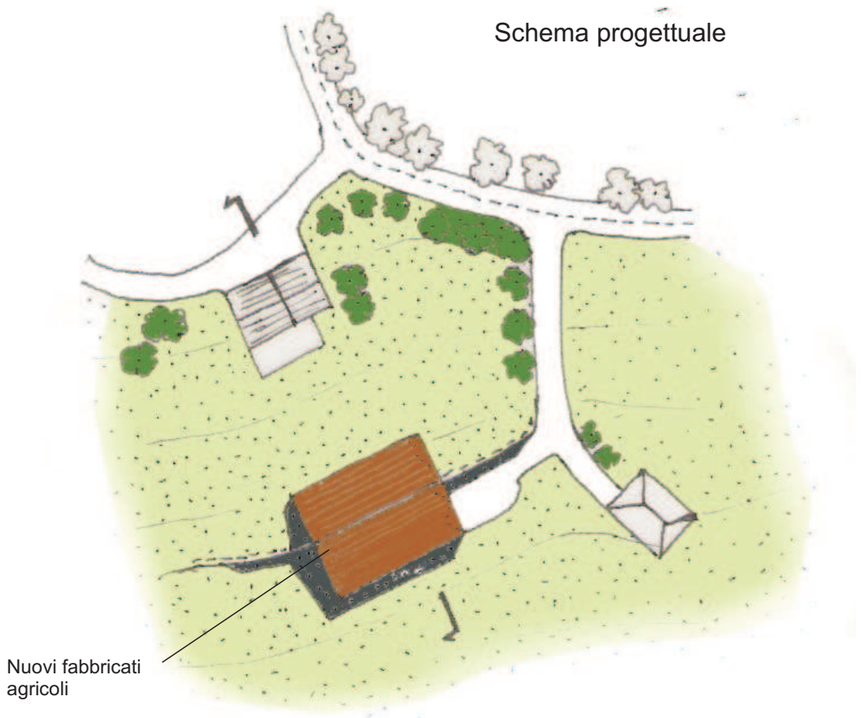
Schema progettuale



A.CE.ia - Parametri urbanistici per usi residenziali	
Superficie Agibile Territoriale propria per usi residenziali	0.001 mq/mq
Superficie Agibile Territoriale massima per usi residenziali	0.015 mq
Hmax / n° piani f.t.	7.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	5000 mq
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	5 m
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	10 m

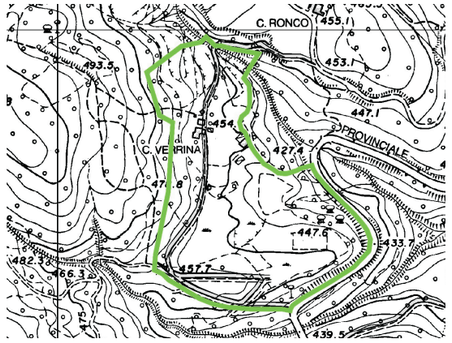
A.CE.ia - Parametri urbanistici per usi agricoli	
Superficie Agibile Territoriale per manufatti agricoli	0.05 mq
Hmax / n° piani f.t.	12.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	1.000 mq
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	5 m
Distanza da confini (DC)	5 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	10 m
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	10 m

Schema progettuale



A.CE.ia - Ambito di produzione agricola - Verrina

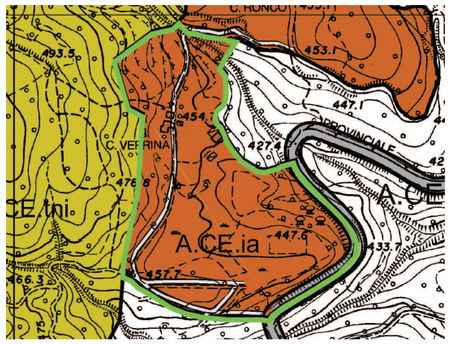
Individuazione su CTR



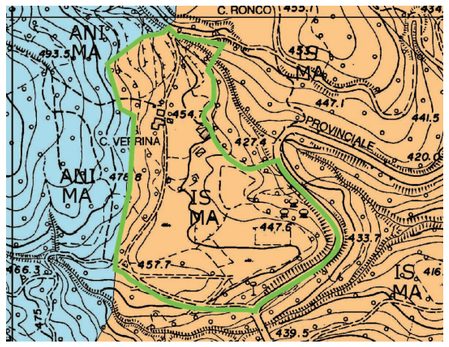
Individuazione su ortofoto



Struttura del PUC



Assetto insediativo del PTCP

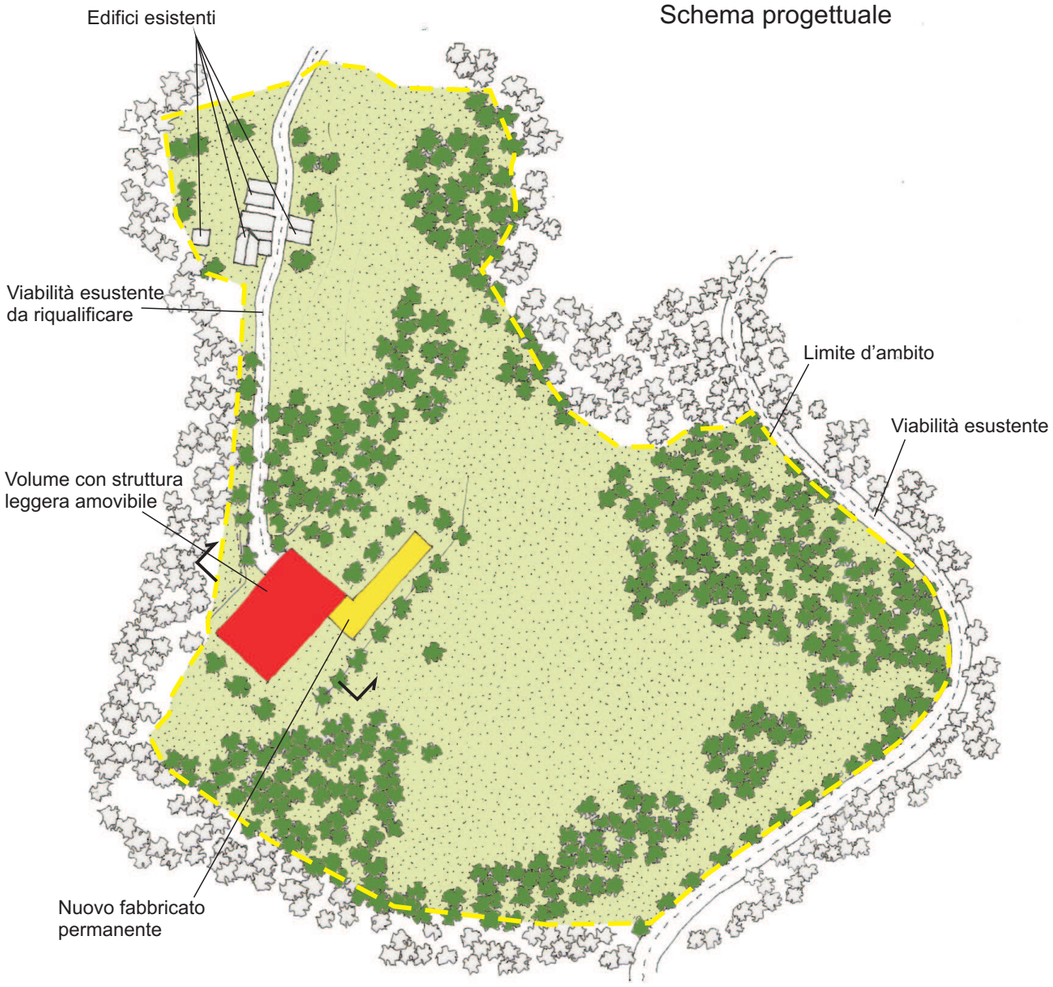


Descrizione dell'ambito
L'ambito si trova lungo la strada Provinciale della Valle Gargassa ed è costituito da un'area destinata prevalentemente a prato in cui si trovano alcune cascine attive nella produzione agricola. Il terreno è poco acclive e consente agevolmente la realizzazione di notevoli superfici coperte senza dover ricorrere ad importanti movimenti terra; l'ambito si trova interamente in zona IS-MA del PTCP.

Obiettivi
La pianificazione si prefigge di:
incentivare l'a produzione agricola consentendo la realizzazione di volumi funzionali all'attività
valorizzare il paesaggio attraverso il presidio umano e la conservazioni dei tratti caratteristici del territorio
favorire le attività turistiche e ricreative sfruttando le potenzialità del territorio

Descrizione degli interventi e parametri urbanistici
Per incentivare le attività turistiche e ricreative di Rossiglione si ritiene opportuno consentire la realizzazione in quest'area di un allevamento di cavalli con annesso centro ippico; ciò comporterà la realizzazione di una superficie coperta destinata all'allevamento di circa 600 mq più i magazzini per il ricovero degli attrezzi e lo stoccaggio dei foraggi. Inoltre sarà prevista la realizzazione di un galoppatoio di circa 2000 mq di superficie che potrà essere dotato di una copertura mobile di facile rimozione.
L'intervento dovrà essere realizzato in modo da ridurre al minimo l'impatto sul paesaggio; dovrà pertanto essere limitato nelle altezze a non più di 8.00 ml e dovrà essere schermato da filari di alberi a medio e alto fusto.

Schema progettuale



A.CE.ia - Parametri urbanistici per usi residenziali	
Superficie Agibile Territoriale propria per usi residenziali	0.001 mq/mq
Superficie Agibile Territoriale massima per usi residenziali	0.015 mq
Hmax / n° piani f.t.	7.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	5000 mq
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	3 m
Distanza da confini (DC)	3 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	5 m
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	10 m

A.CE.ia - Parametri urbanistici per usi agricoli	
Superficie Agibile Territoriale per manufatti agricoli	0.05 mq
Hmax / n° piani f.t.	12.0 m / 2 piano f.t.
Lotto minimo	1.000 mq
Distanza da strade carrabili (Ds1)	Viab. principale 10 m, viab. locale 5 m
Distanza da strade pedonali (Ds2)	5 m
Distanza da confini (DC)	5 m
Distanza tra pareti non finestrate (Df1)	10 m
Distanza tra pareti finestrate (Df2)	10 m

Sezione

