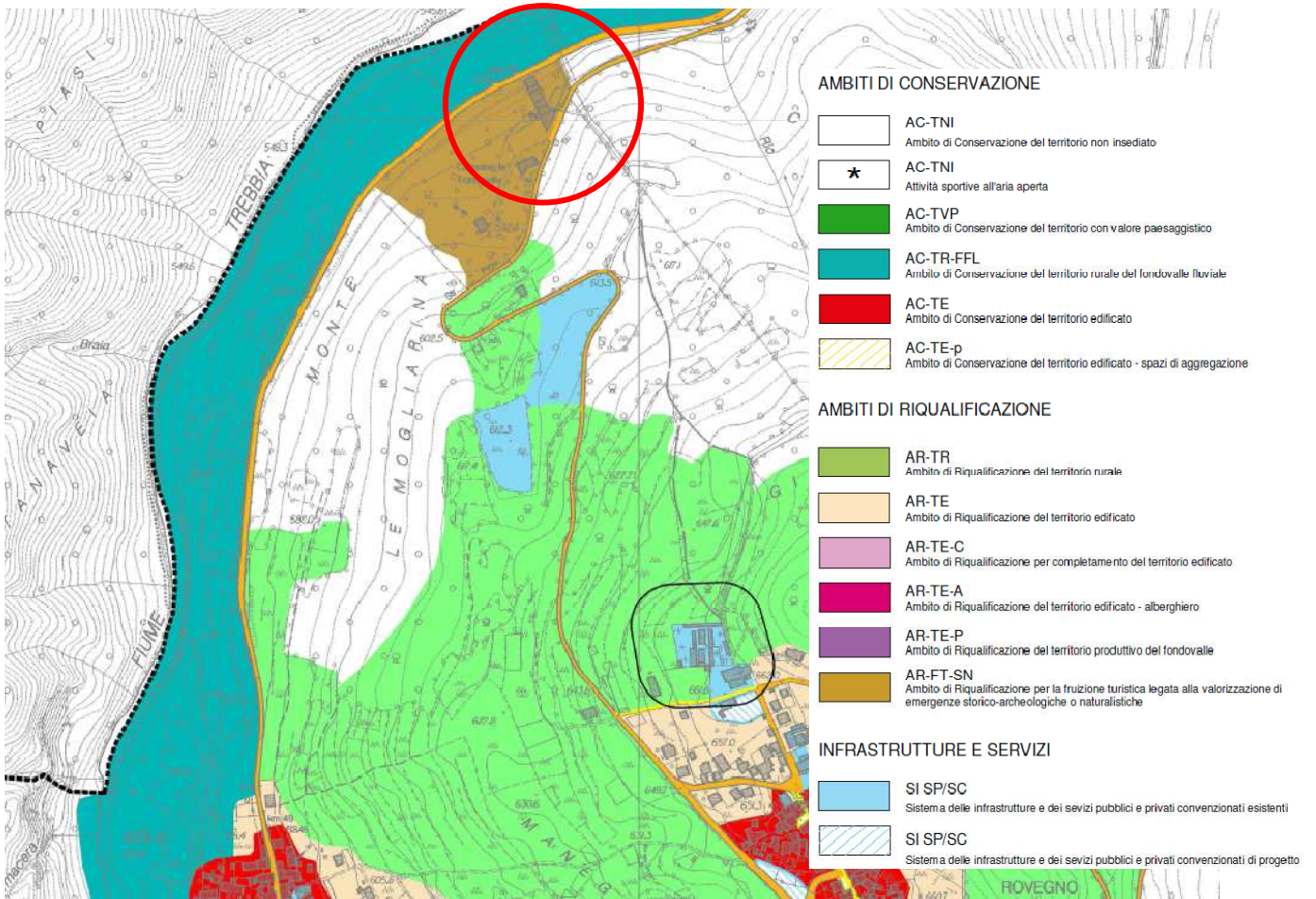
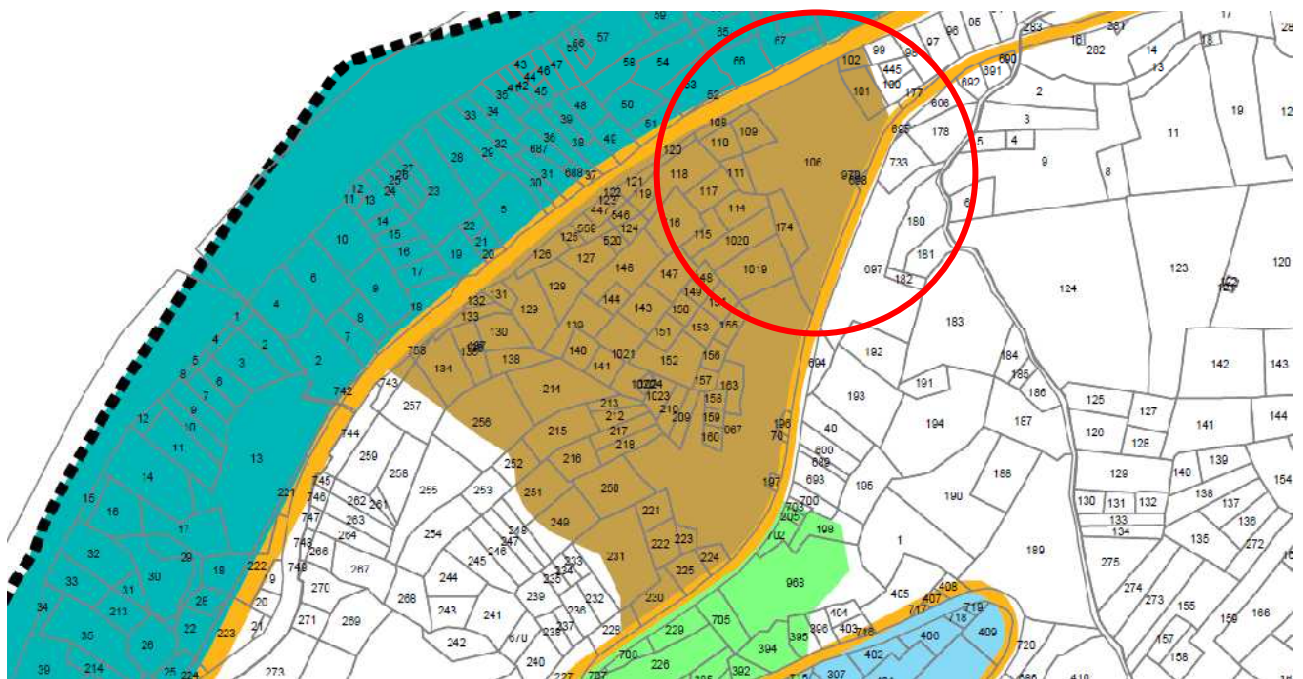


ESTRATTO PIANO URBANISTICO COMUNALE DI ROVEGNO

Ex fabbrica del talco

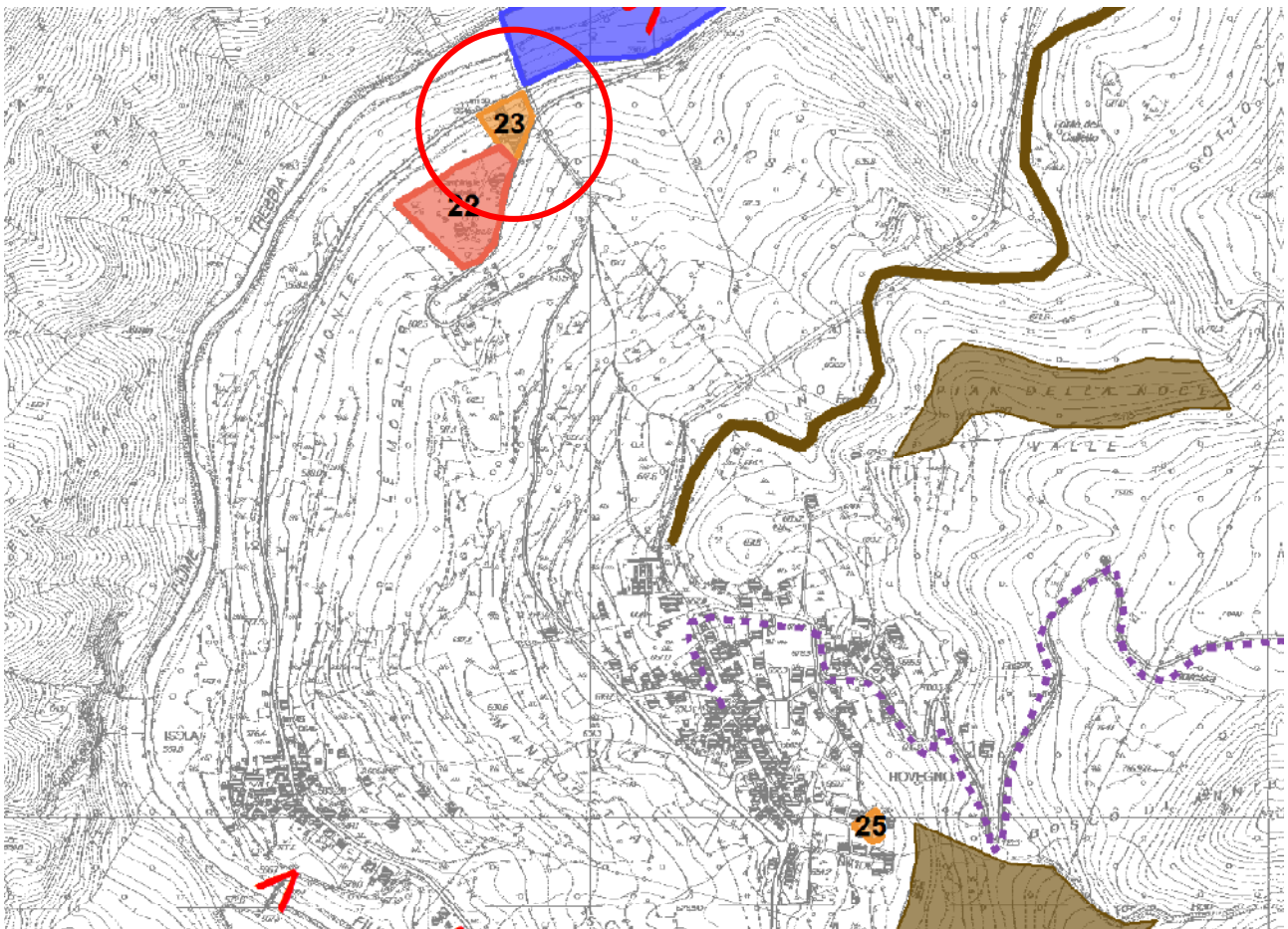


Estratto tavola di Struttura Tav.1a.1_Ambiti di conservazione e riqualificazione su CTR



Estratto tavola di Struttura Tav.1b.1_Ambiti di conservazione e riqualificazione su CATASTO

L'area relativa all'ex fabbrica è classificata come AR-FT-SN – Ambito di Riqualificazione per la fruizione turistica legata alla valorizzazione di emergenze storico-archeologiche o naturalistiche.



Valtrebbia Natura

Percorsi escursionistici
 ——— esistenti
 - - - - - da ripristinare

■ Aree di pregio naturalistico

2	Le Piane
3	Casoni del Campo
4	Torbiera del Lago della Nava
5	Casoni di Montaldo
10	Pian della Cavalla e Dolina di P.C.
11	Pian di Canale
12	Groppaie
13	Bric Rondanina
19	Lago Margotta_Acquitrino
21	Dolina Monte della Cavalla
23	Casa del Romano
24	Fonte Sulfurea

■ Centri di attrazione e divulgazione

16	Museo della Flora e della Fauna e Rifugio
18	Acquario fluviale
22	Osservatorio Casa del Romano

● Punti panoramici

2	Casa del Romano_Mt. 1.460
3	Pian di Canale Mt. 1.460
4	Monte della Cavalla_Mt. 1.328
5	Garbarino
6	Gropo Seghere MT. 1.325
7	M.te Roccabruna Mt. 1.403
8	M.te Gifarco Mt. 1.381
9	Valico del Fregarolo Mt. 1.200
10	Bric Rondanina Mt. 1.341
11	Poggio dello Zuccherro Mt. 870
14	Castello di Casanova Mt. 870

Valtrebbia Turistica

■ Strutture e aree di attrazione e supporto esistenti

4	Area ludico ricreativa Bosco delle Fate
10	Area Expo Bosco della Gaia
11	Albergo Miramonti
13	Albergo Due Ponti
20	Albergo Augustus
21	Albergo Paradiso
22	Camping Le Fontanelle

■ Strutture e aree di attrazione e supporto da valorizzare

8	Ex colonia di Rovigno
12	Ampliamento albergo Due Ponti
14	Ampliamento Albergo Due Ponti
19	Albergo Le Fontanelle
23	Ex Fabbrica del Talco
24	Ex discoteca Le Mimiere
26	Ex discoteca di Canale

↗ Punti di accesso al Trebbia

★ Spiagge fluviali Trebbia

Valtrebbia Sportiva

Percorsi sportivi
 ——— MTB_esistente
 - - - - - MTB_da ripristinare
 - - - - - MTB_su viabilità esistente
 ——— ippovia_esistente
 - - - - - ippovia_da ripristinare
 - - - - - ippovia_su viabilità esistente

■ Aree dedicate all'attività sportiva

6	stalle poste cavalli
16	Area sportiva di Casanova
19	Campi Bocca Bosco delle Fate
24	pescia sportiva area palestra
25	pescia sportiva

Valtrebbia Storica

Percorsi storici
 ——— esistente
 - - - - - da ripristinare

■ Emergenze storico archeologiche

1	Area antiche miniere
2	Area Molino di Foppiano
3	Area Molino e Ponte medievale di Casanova
4	Area ex Castello di Casanova
5	Antiche prigioni del Doria
6	Palazzo Centurione Scotti

Estratto tavola Struttura TAV A comprensorio fruizione turistica

La tavola mostra il sistema delle emergenze legate alla fruizione turistica del territorio sotto diversi aspetti, compresa la rete ciclo-ippo-pedonale; l'ex fabbrica fa parte del sistema ValTebbia Turistica.

Si riporta di seguito l'estratto della normativa del Piano relativo all'ambito AR FT SN, riportante le condizioni per intervenire sul sito in oggetto.

Art. 44 – Ambito di riqualificazione per la fruizione ludica legata alla valorizzazione di emergenze e manufatti dismessi storico - archeologiche o naturalistiche: AR-FT-SN

Si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di manufatti di interesse storico-archeologico, o da emergenze di carattere naturalistico, o ancora da edifici dismessi un tempo caratterizzati da attività e valenza significativa per il territorio, ove risulta prevalente la tutela delle emergenze presenti e la loro valorizzazione e fruizione, anche mediante l'inserimento di servizi e di destinazioni d'uso compatibili con l'elemento di pregio evidenziato, utili per lo sviluppo economico del territorio a fini turistico ricettivi, ricreativi e sportivi.

L'Ambito è soggetto alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

Obiettivi di Riferimento	di livello generale : (2) privilegiare il recupero degli insediamenti esistenti, dei nuclei storici, conservando le tipologie edilizie ed aggregative storiche, curando gli elementi identitari del paesaggio di vallata e promuovendo il recupero delle strutture abbandonate e in disuso; (8) incentivare il turismo sostenibile attraverso il recupero della ricettività alberghiera e anche attraverso forme di semiresidenzialità e nel periodo invernale associato ad attività sportive non tradizionali (parchi avventura, torrentismo, sci-escursionismo e ciaspole, ecc.) supportato da un'ospitalità diffusa (campeggi, agriturismi, rifugi, bed&breakfast) e da servizi specifici per le discipline sportive e la fruizione attiva del territorio (9) garantire una migliore e più diffusa accessibilità attraverso sia infrastrutture stradali, sia reti informatiche; (10) valorizzare e potenziare la sentieristica con previsione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, aree di sosta attrezzate, aree pic-nic; (11) prevedere idonee aree di parcheggio pubblico tutelando la pedonalità dei centri storici; <u>specifici del Comune :</u> (Rov/1) valorizzare la sentieristica e le risorse presenti sul territorio a scopo turistico e ricreativo (aree per la pesca, fonte sulfurea, siti di interesse particolare); (Rov/2) promuovere il recupero di immobili abbandonati di interesse generale (ex colonia, ex sede della forestale, ex fabbrica del talco, zona delle
---------------------------------	---

	<p>miniere);</p> <p>(Rov/6) potenziare le strutture ricettive e prevederne di nuove, anche in appoggio alle attività di fruizione del fiume, prevedendo anche un'ampia area attrezzata per le attività sportive e ricreative (parco avventura) intorno alla colonia di Rovergo, comprendente anche il nuovo impianto di un campeggio;</p> <p>(Rov/7) valorizzare le sorgenti sulfuree anche tramite la realizzazione di strutture di accoglienza e di utilizzo della risorsa (ad es. centro termale).</p>
Destinazioni d'uso ammesse	<p><i>turistico e ricettiva</i></p> <p><i>compatibili con quelle turistico ricettive</i></p> <p><i>servizi pubblici e privati convenzionati</i></p> <p><i>compatibili con i servizi pubblici e privati convenzionati</i></p>

Interventi edilizi ammessi	Condizioni specifiche oltre le disposizioni di cui al Titolo I, Capo II, Parte I, in particolare l'art. 12
Tutti gli interventi assentibili negli ambiti in parola sono soggetti alle limitazioni di cui alle disposizioni del successivo Titolo IV e Titolo VI - art. 90.	
<p><i>Manutenzione ordinaria</i></p> <p><i>straordinaria,</i></p> <p><i>restauro</i></p> <p><i>risanamento</i></p> <p><i>conservativo,</i></p> <p><i>mutamento</i></p> <p><i>destinazione d'uso</i></p> <p><i>senza opere</i></p>	Ammessi ad esclusione del camping Fontanelle
<p><i>Ristrutturazione edilizia</i></p> <p><i>Sostituzione edilizia e Nuova costruzione</i></p>	<p>Tutti gli interventi di seguito indicati, riferiti sia ai fabbricati e manufatti esistenti, sia alle sistemazioni delle superfici libere, sono ammessi con esclusione delle aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico, perimetrata nella tavole n.4 e n.7, per le quali valgono le limitazioni di cui al successivo titolo IV</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Area antiche miniere di Rovergo</u> <i>Nuova costruzione:</i> ammessa esclusivamente per manufatti di servizio utili alla valorizzazione del sito per a) <u>fruizione turistica e didattica</u> comprensiva di eventuali attività di somministrazione e di esercizi di vicinato e per b) attività di piccolo artigianato (attività artigianali di produzione di contenute dimensioni di cui all'art. 18) finalizzata alla lavorazione dei materiali ancora presenti in sito senza alcuna riattivazione dell'attività di coltivazione della miniera, la cui attività possa collegarsi anche alle attività

didattiche, fino a un massimo di 100 mq di S.A.;

- Area Molino di Foppiano (Rovegno)

I manufatti archeologici possono essere oggetto di interventi di *restauro e risanamento conservativo*, anche finalizzati alla localizzazione di impianto micro idroelettrico con utilizzo di materiali più moderni e idonei a tale tecnologia, mantenendo intatta la struttura, e sulle aree libere dell'ambito sono ammesse opere finalizzate alla valorizzazione degli stessi quali aree di sosta attrezzata e piccoli volumi di servizio.

Nuova costruzione: ammessa solo per ampliamenti fino al 35% del volume geometrico sugli edifici esistenti; è da osservarsi quanto disposto all'art.12, punto 1, lett. b) e c) (accorpamento e sopraelevazione).

- Aree Mulino del Principe e ponte medioevale - fonte sulfurea - ex castello di Casanova (Rovegno)

Per Mulino del Principe e il ponte medioevale:

I manufatti archeologici possono essere oggetto di interventi di *restauro e risanamento conservativo* e sulle aree libere dell'ambito sono ammesse opere finalizzate alla valorizzazione degli stessi quali aree di sosta attrezzata e piccoli volumi di servizio.

Nuova costruzione: ammessa solo per ampliamenti fino al 35% del volume geometrico sugli edifici esistenti; è da osservarsi quanto disposto all'art.12, punto 1, lett. b) e c) (accorpamento e sopraelevazione).

Sono ammesse le nuove costruzioni rurali di cui all'art.13 quali pertinenze degli edifici esistenti.

Per fonte sulfurea:

Nuova costruzione: ammessa esclusivamente per manufatti di servizio utili alla valorizzazione del sito e della sorgente per la fruizione turistica e didattica comprensiva di eventuali attività di somministrazione fino a un massimo di 100 mq di S.A.,

Per ex castello di Casanova (Rovegno)

I resti archeologici possono essere oggetto di interventi di *restauro e risanamento conservativo* e sulle aree libere dell'ambito sono ammesse opere finalizzate alla valorizzazione degli stessi quali aree di sosta attrezzata e piccoli volumi di servizio per la fruizione turistica.

- Area ex Colonia di Rovegno

Sull'edificio della ex Colonia:

Ristrutturazione edilizia: ammessa con ampliamenti limitati all'interno del volume geometrico.

Sostituzione edilizia: non ammessa.

	<p><i>Nuova costruzione:</i> ammessa per ampliamenti senza limitazioni dimensionali purché contenuti all'interno del volume geometrico.</p> <p><u>Sulle aree libere :</u></p> <p><i>Nuova costruzione:</i> ammessa per</p> <ul style="list-style-type: none"> • manufatti di servizio utili alla valorizzazione del sito per <u>fruizione ludico - turistica</u> (atta anche alla creazione di un parco avventura) comprensiva di eventuali attività di somministrazione e di esercizi di vicinato fino a un massimo di 100 mq di S.A., nonché la formazione di impianti ludico - sportivi all'aperto; • manufatti e sistemazioni finalizzati alla formazione di un nuovo campeggio da realizzarsi ai sensi del Capo II della l.r. n. 32/2014 e con un capacità massima di 150 posti per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di tende, caravan e autocaravan che siano trasportabili dal turista per via ordinaria senza necessità di ricorrere a trasporto eccezionale; • realizzazione di "unità residenziali ricettive sugli alberi" con le caratteristiche specificate al successivo art. 60. <p>• <u>Area ex fabbrica del talco e camping Le Fontanelle (Rovegno)</u> <i>Ristrutturazione edilizia:</i> ammessa con ampliamenti limitati all'interno del volume geometrico degli edifici sia della fabbrica del talco che del Camping ai sensi del Capo II della l.r. n.32/2014.</p> <p><i>Sostituzione edilizia:</i> ammessa limitatamente alle aree del Camping in applicazione dell'art. 12, p.to 3, lett. b e c.</p> <p><i>Nuova costruzione:</i> ammessa per ampliamenti entro il 35% del volume geometrico dei manufatti esistenti a destinazione ricettiva.</p> <p>Ammessa per manufatti di servizio utili alla valorizzazione del sito a fini turistici fino ad un massimo 150 mq di S.A. su due livelli;</p> <p>il complesso del camping potrà essere potenziato anche con la realizzazione di piccole "unità ricettive sugli alberi" con le caratteristiche di cui al successivo art. 60.</p>
--	---

Disciplina paesistica di livello puntuale	Condizioni specifiche oltre le disposizioni di cui al Titolo III, Capo IV "Integrazioni speciali della disciplina paesistica di livello puntuale"
<i>Criteria localizzativi</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Le nuove costruzioni ammesse non devono alterare le visuali privilegiate dei manufatti da tutelare nonché quelle panoramiche. • Le nuove costruzioni ammesse possono essere realizzate esclusivamente al di fuori del perimetro delle aree in frana attiva individuate dalla VBP.
<i>Tipologia edilizia</i>	<p>Art. 48 - 49 e in particolare:</p> <p>"unità residenziali ricettive sugli alberi"; manufatti di servizio alle attività</p>

	turistiche e/o ludico ricreative: piccoli manufatti per il ricovero attrezzature o chioschi realizzati con materiali tradizionali e copertura a falde; sono ammessi anche tecnologie e materiali diversi purché sia dimostrato, anche attraverso il S.O.I. il rispetto degli edifici e manufatti storico / archeologici, con il corretto inserimento del manufatto nel contesto e sia stabilito un adeguato piano di manutenzione.
<i>Caratteri tipologico costruttivi</i>	Art. 48

Parcheggi privati	<u>Condizioni specifiche</u> oltre le disposizioni di cui al Titolo I, Capo II, Parte I, in particolare l'art. 12
<i>A raso</i>	I parcheggi privati a raso sono ammessi solo se pertinenti alle attività e dovuti in relazione ad eventuali ampliamenti dei fabbricati esistenti.
<i>In struttura</i>	Non ammessi.
<i>Interrati</i>	Ammessi solo se pertinenti nelle quantità disposte dalla L.R. 16/2008 e dell'art. 12 comma 7: <ul style="list-style-type: none"> • <u>nell'area dell'ex Colonia di Rovergo</u> • <u>nell'area ex fabbrica del talco e camping Le Fontanelle</u>

Servizi pubblici	<p>In generale la realizzazione di servizi pubblici, ammessi con esclusione delle aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico, perimetrata nelle tavole n.4 e n.7, per le quali valgono le limitazioni di cui al successivo titolo IV, oltre a quelli individuati con l'Ambito AI SP/PC, non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto da definire in sede di progetto coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza e alle distanze, nel rispetto delle disposizioni della disciplina paesistica di livello puntuale.</p> <p>Nell'area della Colonia di Rovergo può essere localizzata un'area da destinare a parcheggio pubblico a raso per massimo 20 posti auto da individuare in fregio alla viabilità pubblica esistente.</p> <p>Per il collegamento dei manufatti storici da recuperare ed al fine di costituire un percorso turistico di vallata tra gli stessi è ammessa la realizzazione di un percorso pedonale con attuazione a carico dei soggetti interessati al recupero degli stessi e in applicazione delle disposizioni della disciplina paesistica. In tal caso le potenzialità per nuova costruzione come sopra stabilite per i singoli interventi possono essere aumentate del 50%.</p>
-------------------------	---

Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato.
-------------------------------	--------------------------------------

Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale	<ul style="list-style-type: none"> - Gli interventi di nuova costruzione devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili, il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza; tale onere aggiuntivo comporta l'ottenimento dei benefici di cui all'art. 9, comma 2 della L.R. n. 25/1995. - Nelle zone di tutela assoluta e di rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, gli interventi ammissibili sono subordinati al rispetto della disciplina di cui all'art. 63 punto 8 delle Norme Geologiche di Attuazione. - Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di sistemazione superficiale delle aree devono garantire un rapporto di permeabilità del 20% nel rispetto della disciplina di cui ai successivi art.63 e art. 68. - Gli interventi devono essere sempre attuati nel rispetto e applicazione delle prescrizioni dettate al successivo art. 57.
--	--