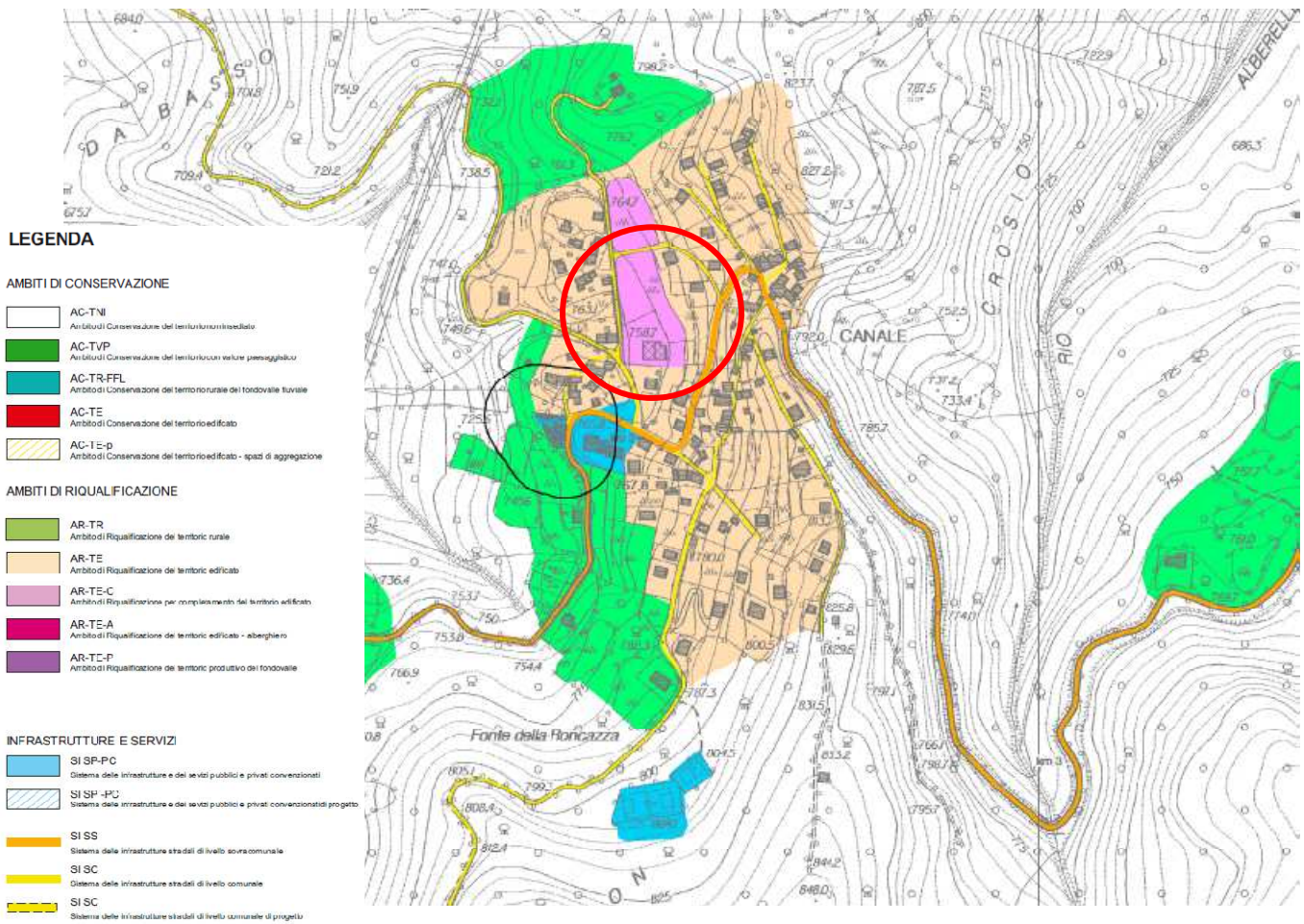
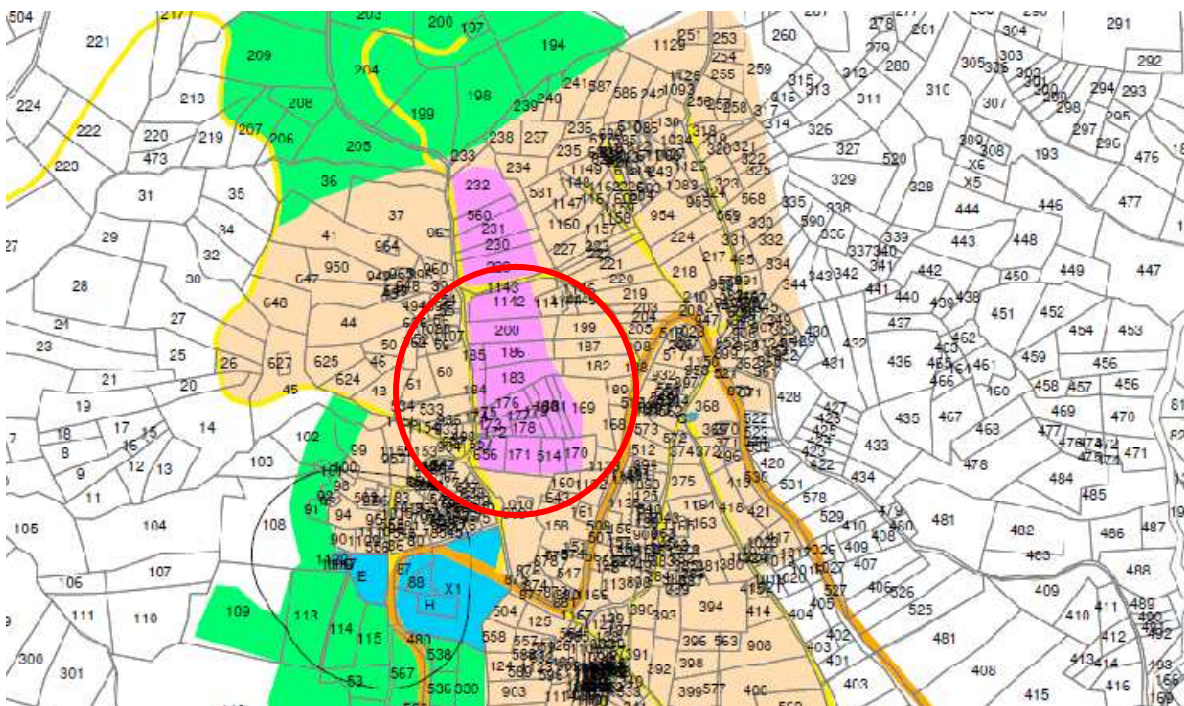


# ESTRATTO PIANO URBANISTICO COMUNALE DI FONTANIGORDA

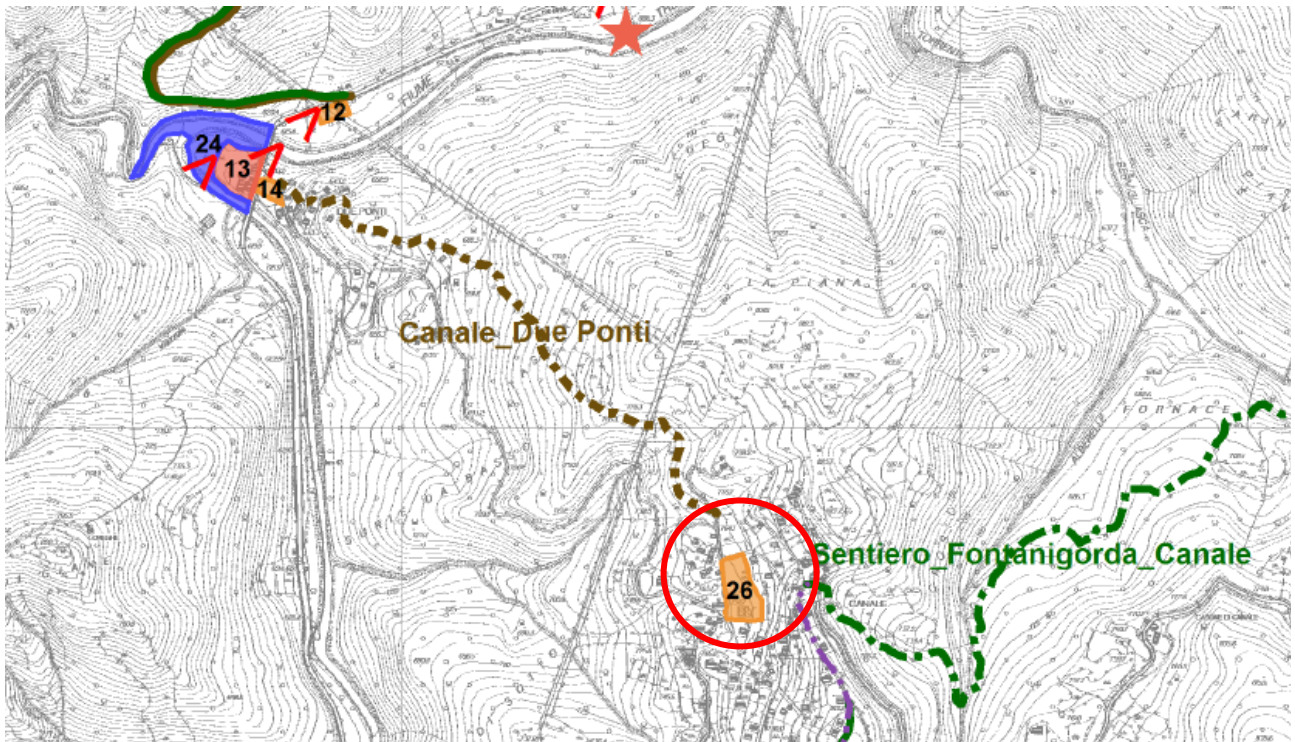


Estratto tavola di Struttura Tav.1a.1\_Ambiti di conservazione e riqualificazione

L'area relativa all'ex sala da ballo è classificata come AR TE C – Ambito di Riqualificazione Territorio Edificato Completamento.







### 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_Acquittrino
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	Gruppo 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 Miniere
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 soste cavalli
16	Area sportiva di Casanova
19	Campi Bocce Bosco delle Fate
24	pescasportiva area palestra
25	pescasportiva

### 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 dei Doria
6	Palazzo Centurione Scotto

### 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 sala da ballo fa parte del sistema ValTrebbia Turistica.

Si riporta di seguito l'estratto della normativa del Piano relativo all'ambito AR TE C, riportante le condizioni per intervenire.

#### **Art. 40 – Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato: AR-TE-C**

Si tratta di aree a margine di insediamenti edificati che caratterizzano l'assetto insediativo locale del territorio comunale, dove l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni primarie e l'inserimento di quelle secondarie mancanti, unitamente alla contenuta edificazione ammessa dal Piano, concorrono a completarne l'immagine paesaggistica.

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

<b>Obiettivi di Riferimento</b>	(1) Garantire prioritariamente alle comunità residenti la possibilità di permanere sul territorio e promuovere l'offerta di opportunità insediative per una domanda di residenza proveniente specialmente dai giovani, orientata ai modelli di vita e lavoro dei contesti montani: un continuo contatto con la natura, anche in periodo invernale, in luoghi di pregio paesaggistico; l'uso prevalente di infrastrutture per la mobilità leggera (sentieri pedonali e MTB); relazioni sociali basate su solidarietà e aiuto reciproco; uso di fonti energetiche rinnovabili disponibili localmente.
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	<p><i>Residenziale</i></p> <p><i>Compatibili con la residenza</i></p> <p><i>Turistico e ricettiva</i></p> <p><i>Compatibili con quelle turistico ricettive</i></p> <p><i>Commerciale al piano terra degli edifici</i></p> <p><i>Compatibili con la commerciale</i></p> <p><i>Servizi pubblici e privati convenzionati</i></p> <p><i>Compatibili con quelle dei servizi pubblici e privati convenzionati</i></p>

<b>Interventi edilizi ammessi</b>	<b><u>Condizioni specifiche</u> oltre le disposizioni di cui al Titolo I, Capo II, Parte I, in particolare l'art. 12</b>
	<i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, mutamento di destinazione d'uso senza opere, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia: ammessi senza condizioni specifiche.</i>
<i>Nuova costruzione</i>	1. Gli ampliamenti qualificabili come nuova costruzione (oltre il 20% del volume geometrico fino al 35%) sono ammessi con gli stessi parametri

	<p>della nuova costruzione ad esclusione del lotto minimo asservibile. E' da osservarsi quanto disposto all'art.12.</p> <p>2. E' ammessa la nuova costruzione, esclusa nelle fasce di pertinenza degli elettrodotti ai sensi del DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008, su aree libere con i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>lotto minimo asservibile</u>: 900 mq contigui anche composti da più mappali come risultanti prima della data di adozione del progetto preliminare del P.U.C.; l'estensione del lotto asservibile può essere ridotta sino a 450 mq, a condizione che la restante S.A., sino alla concorrenza del minimo ammesso, sia acquisita con le modalità di cui agli Art.19 delle presenti norme; analogamente può essere acquisita con le stesse modalità la S.A. necessaria per realizzare sul lotto minimo asservibile una costruzione che, nel rispetto della massima superficie coperta possa raggiungere l'altezza massima in funzione della destinazione d'uso.</li> <li>- <u>I.U.I. max.</u>: 0,09 mq/mq;</li> <li>- <u>S.A. minima</u>: 81 mq;</li> <li>- <u>superficie coperta massima</u>: pari al 12% del lotto;</li> <li>- <u>altezza massima</u>: 6,50 m.;</li> <li>- <u>distanza minima dai confini e dalle strade</u>: 5 m;</li> </ul> <p>3. Per nuova costruzione con destinazioni d'uso piccolo - artigianale e/o commerciale, separate o associate alla funzione residenziale e a quella turistico ricettiva, esclusa nelle fasce di pertinenza degli elettrodotti ai sensi del DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008, con i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>I.U.I.</u>: 0,12 mq/mq</li> <li>- <u>S.A. minima</u>: 120 mq;</li> <li>- <u>superficie coperta massima</u>: pari al 18% del lotto</li> <li>- <u>altezza massima alla gronda</u>: 6,50 m per edifici a sola destinazione piccolo - artigianale e/o commerciale; 9 m per edifici piccolo - artigianale e/o commerciali con associata destinazione residenziale e turistico ricettiva.</li> </ul>
<i>Standards urbanistici</i>	12 mq/abitante, assumendo a riferimento il parametro di 1 abitante ogni 25 mq di S.A. di nuova costruzione

<b>Parcheggi privati</b>	<b>Condizioni specifiche oltre le disposizioni di cui al Titolo I, Capo II, Parte I</b>
<i>A raso</i>	I parcheggi privati a raso sono ammessi solo se pertinenziali nelle quantità disposte dalla L.R. 16/2008 (vedi anche art. 12 comma 7).
<i>In struttura</i>	I parcheggi privati in struttura sono ammessi solo se pertinenziali nelle quantità disposte dalla L.R. 16/2008 (vedi anche art. 12 comma 7) e con sedime coincidente con quello dell'edificio di nuova realizzazione.
<i>Interrati</i>	Ammessi solo se pertinenziali nelle quantità disposte dalla L.R. 16/2008 (vedi anche art. 12 comma 7) al di sotto degli edifici di nuova costruzione, entro i limiti ivi indicati e con altezza interna non superiore a 2,35 m.; ricavati nelle balze del terreno ed aventi superficie agibile non superiore ad 1/3 della S.A.

	dell'edificio di cui costituiscono pertinenza, altezza interna non superiore a 2,35 m., con obbligo di ricoprire il volume con almeno 0,50 m. di terreno proveniente dallo scavo effettuato.
--	--

<b>Modalità di attuazione</b>	<p>Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova costruzione.</p> <p>Per l'attuazione degli interventi di nuova costruzione previsti negli ambiti AR TE C di località Due Ponti le convenzioni debbono essere integrate con la previsione di realizzazione delle opere/infrastrutture di cui al punto 5° del successivo comma.</p>
-------------------------------	--

<b>Previsioni di aree per servizi e infrastrutturali obbligatorie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>edifici a destinazione residenziale</u>: area unitaria minima di 45 mq. (non meno di tre posti auto) sistemata a parcheggio pubblico in fregio alla viabilità pubblica, da realizzare e cedere al Comune da parte del soggetto attuatore; per gli interventi edificatori con S.A. maggiore di 120 mq., si applica lo standard di 12 mq./ab. insediato; la realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, tra quelle di cui all'art.19 delle presenti Norme.</li> <li>• <u>edifici a destinazione turistica ricettiva/servizi privati convenzionati</u>: area unitaria minima di 45 mq. (non meno di tre posti auto) sistemata a parcheggio pubblico in fregio alla viabilità pubblica, da realizzare e cedere al Comune da parte del soggetto attuatore; per gli interventi edificatori con S.A. maggiore di 120 mq. di S.A., la superficie da sistemare a parcheggio pubblico è pari al 20% dell'estensione del lotto di intervento; la realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, tra quelle di cui all'art. 19 delle presenti Norme.</li> <li>• <u>edifici a destinazione mista residenziale/turistica ricettiva</u>: si applicano le prestazioni obbligatorie e le modalità attuative stabilite per gli edifici a destinazione turistica ricettiva.</li> <li>• <u>edifici a destinazione commerciale o commerciale / artigianale / residenziale</u>: area unitaria minima pari all'80% della S.A. a destinazione commerciale, sistemata a parcheggio pubblico, da realizzare e cedere al Comune da parte del soggetto attuatore; la realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, di cui all'art.19 delle presenti Norme.</li> <li>• <u>edifici di nuova costruzione da realizzarsi negli Ambiti AR TE C di loc. Due Ponti - opere di urbanizzazione integrative</u> : i permessi di costruire nei due ambiti AR TE C individuati nella località dovranno prevedere a carico degli interventi ivi assentibili la realizzazione di un adeguato impianto di depurazione.</li> </ul>
<b>Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazione e integrazione dell'assetto vegetazionale del versante a monte delle aree interessate dagli interventi;</li> <li>- gli interventi di nuova costruzione devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili e il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, che qualora soddisfino i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche dei fabbricati adiacenti, comporteranno l'ottenimento dei benefici di cui all'art. 9, comma 2 della L.R. n. 25/1995;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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. 64 e art. 68;</li> <li>- tutti gli interventi devono essere sempre attuati nel rispetto e con applicazione delle prescrizioni dettate al successivo art. 69.</li> </ul>
--	---

<b>Disciplina paesistica di livello puntuale</b>	<b>Condizioni specifiche oltre le disposizioni di cui al Titolo III, Capo V "Integrazioni speciali della disciplina paesistica di livello puntuale"</b>
<i>Criteria localizzativi</i>	<p><i>Nuove costruzioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- devono rispettare il tipo di impianto strutturale del nucleo di riferimento (monoassiale, polare ...);</li> <li>- l'edificio deve essere disposto lungo la viabilità pubblica o di uso pubblico esistente, con accesso carrabile diretto dalla strada all'eventuale piano interrato destinato a box o mediante un tramite carrabile di lunghezza non superiore a 80 mt, e con il lato maggiore dell'edificio parallelo all'andamento delle curve di livello;</li> <li>- l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 m. e per una estensione non superiore a 5,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali piani interrati se non per i soli accessi.</li> </ul>
<i>Caratteri tipologico costruttivi</i>	Art 48
<i>Tipologia edilizia</i>	Art 49