

# PIANO OPERATIVO



**Comune di Montemurlo**  
Provincia di Prato

# PO

novembre 2018

## **QP - quadro progettuale**

**Schede normative e di indirizzo  
progettuale relative  
ai Nuclei Storici urbani e rurali (NS)**

**QP 02**

**allegato A**



**Sindaco**

Mauro Lorenzini

**Assessore all' Urbanistica**

Giorgio Perruccio

**Responsabile del procedimento**

Giacomo Dardi

**Garante dell' Informazione e Partecipazione**

Sara Tintori

**Gruppo di progetto**

Daniela Campolmi

*responsabile Urbanistica*

Maria Grazia La Porta

*responsabile Pianificazione intermedia*

Sara Pescioni

Luca Agostini

**Consulenti**

*Aspetti ambientali - VAS*

Andrea Giraldi

*Sistema informativo*

Idp progetti gis

*Aspetti socio-economici*

Mauro Lombardi

Marika Macchi

Annalisa Tonarelli

*Aspetti geologici*

Gaddo Mannori

Ferruccio Capecchi

Alessandra Mucci

*Aspetti idraulici*

Davide Settesoldi

**Contribuiti di settore**

**Settore edilizia privata -SUAP**

Sandra Vannucci

Claudia Baroncelli

Cristiano Nastasi





## INDICE

### **Nuclei storici urbani**

**NS1 – Borgo Pieratti pag. 1**

**NS2 – Fornacelle pag. 10**

**NS3 – Bagnolo pag. 20**

### **Nuclei storici rurali**

**NS4 – Bagnolo di Sopra pag. 29**

**NS5 – Borgo la Rocca pag. 39**

# NS1 Borgo Pieratti



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**Ubicazione**  
via Borgo Pieratti

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea A

# NS1 Borgo Pieratti

## Descrizione e obiettivi

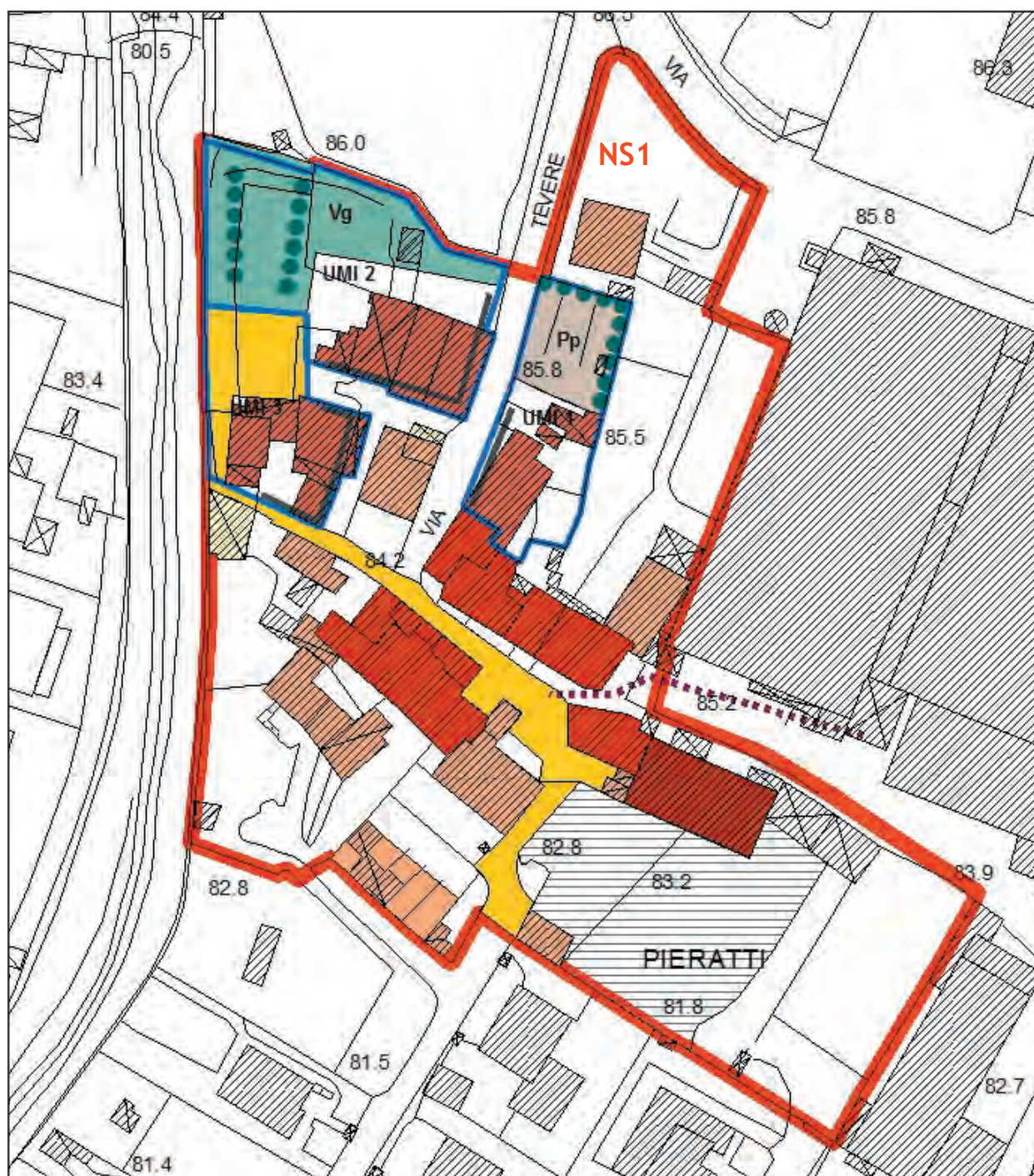
Piccolo nucleo storico al margine Nord - Ovest dell'abitato di Montemurlo.

Il nucleo originario lungo la Via Pieratti è costituito da case a schiera lungo la strada.

Ad Est del Borgo si rileva la presenza della Villa Pieratti con un giardino alberato in fregio alla via Pieratti.

## Obiettivi:

- Conservazione dei caratteri architettonici e ambientali del nucleo e della fisionomia socio-culturale del Borgo.
- Recupero ambientale e riqualificazione degli spazi pubblici.
- Recupero del rapporto tra il Borgo e il Torrente Agna.
- Formazione di un percorso pedonale lungo le sponde del torrente Agna.









## Legenda scheda

	area di intervento
	unità minime di intervento
	allineamento edifici
	edifici di rilevante valore
	edifici di impianto storico
	edificio di scarso valore
	edificio da sostituire
	edificio da demolire

## progetto di suolo

	permeabile
	superficie permeabile alberata
	superficie semipermeabile
	semipermeabile alberata
	superficie pavimentata
	area stradale esistente/progetto
	percorsi ciclopedonali e sistemi/progetto
	alberatura a filari

## destinazioni d'uso

	servizi religiosi
	servizi amministrativi
	giardino pubblico
	parcheggio pubblico
	piazza
	parchi e giardini storici



## Destinazioni d'uso

Residenza

Attività direzionali e di servizio da localizzare ai piani terra degli edifici limitatamente alle articolazioni D.1, D.2 e D.4 (Sr)

## Interventi ammessi:

### Edifici di Valore: Villa Pieratti

Sull'edificio di valore storico e architettonico appartenente alla classe 2 gli interventi ammessi sull'edificio e le sue pertinenze sono quelli previsti al Art. 56 – "Edifici di classe 2: Edifici o complessi rurali di rilevante interesse architettonico e ambientale" delle NTA del P.O. Non deve essere alterata l'attuale area destinata a giardino.

### Edifici di impianto storico

Sono ammessi tutti gli interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia Rs1. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi :

- il recupero ai fini abitativi di volumi non residenziali;
- le modifiche alla quota dei solai, con esclusione del solaio di copertura, al fine di migliorare l'abitabilità dei vani e senza alterare la posizione e la funzionalità delle aperture presenti nelle facciate. Qualora le facciate siano state manomesse in modo incongruo, i progetti di ristrutturazione ne devono prevedere il ripristino della redazione originaria;
- la demolizione dei volumi secondari ivi insistenti e il loro accorpamento all'edificio principale, al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici. Suddetto ampliamento è ammesso solo nella parte tergo del lotto e con caratteristiche analoghe all'edificio principale;
- la parziale riorganizzazione interna degli edifici, anche con frazionamento dell'immobile in più unità abitative purché siano verificate le seguenti condizioni:
  1. che l'intervento sia compatibile con l'impianto tipologico e distributivo dell'edificio;
  2. siano mantenuti i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
  3. che siano recuperabili all'interno degli spazi di pertinenza dell'edificio gli spazi per la sosta dei veicoli nella misura di un posto macchina per ogni nuova unità abitativa.

Non è ammessa la realizzazione di qualsiasi tipologia di terrazzi sui fronti prospettanti la pubblica via.

Gli interventi sugli edifici e sulle pertinenze dovranno garantire il rispetto di quanto previsto nella Parte III Titoli X e XI del Regolamento Edilizio.

### Edifici di scarso valore ambientale

Per gli edifici di scarso valore ambientale, oltre alle categorie di opere precedenti sono ammesse:

- gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva Rs5 a parità di volume;

Gli interventi sugli edifici e sulle pertinenze dovranno garantire il rispetto di quanto previsto dalla parte III del Regolamento Edilizio.

In caso di sostituzione edilizia il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.

## UMI 1

Sostituzione degli edifici produttivi esistenti e realizzazione di un edificio residenziale in fregio alla via Pieratti. L'intervento è finalizzato all'eliminazione di edifici incongrui con il carattere del Nucleo e alla realizzazione di un parcheggio pubblico.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

SE max 400 mq

Sc max 250 mq

H max uguale agli edifici contermini.

L'edificio dovrà rispettare l'allineamento previsto e dovrà essere collocato in aderenza con l'edificio confinante, in corretta relazione plano-altimetrica con il medesimo e con gli edifici contermini.

Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico nella misura minima di mq 350.

Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.

In alternativa ne è ammesso il riuso verso le destinazioni ammesse, a condizione che sia realizzato parcheggio pubblico pari 150 mq.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione e definizione degli spazi aperti e degli spazi connettivi.

Per i materiali di finitura e le caratteristiche dell'edificio dovrà essere rispettato quanto previsto nella Parte III del RE.

#### **Modalità di attuazione**

Progetto unitario convenzionato, in caso di sostituzione edilizia

#### **UMI 2**

Sostituzione degli edifici produttivi esistenti e realizzazione di edificio residenziale in fregio alla via Tevere. L'intervento è finalizzato all'eliminazione di edifici incongrui con il carattere del Nucleo e alla riqualificazione delle sponde dell'Agna.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

SE max 700 mq

Sc max 400 mq

H max 2 piani

I parcheggi privati potranno essere realizzati nell'interrato.

Realizzazione di verde pubblico di mq 1300.

L'edificio dovrà rispettare l'allineamento previsto.

Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.

Pavimentazione degli spazi connettivi pubblici.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione e definizione degli spazi aperti e degli spazi connettivi. Per i materiali di finitura e le caratteristiche dell'edificio dovrà essere rispettato quanto previsto nella Parte III del RE

#### **Modalità di attuazione**

Progetto unitario convenzionato

#### **UMI 3**

Sostituzione degli edifici produttivi esistenti e realizzazione di edificio residenziale in fregio alla Via Pieratti. L'intervento è finalizzato all'eliminazione di edifici incongrui con il carattere del Nucleo e alla riqualificazione delle sponde dell'Agna.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

SE max 400 mq

Sc max 250

Hmax 2 piani ( 6.00 m)

I parcheggi privati potranno essere realizzati nell'interrato.

Realizzazione e cessione di piazza pavimentata nella misura minima pari a mq 250.

L'edificio dovrà rispettare l'allineamento previsto.

Il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.

#### **Modalità di attuazione**

Progetto unitario convenzionato

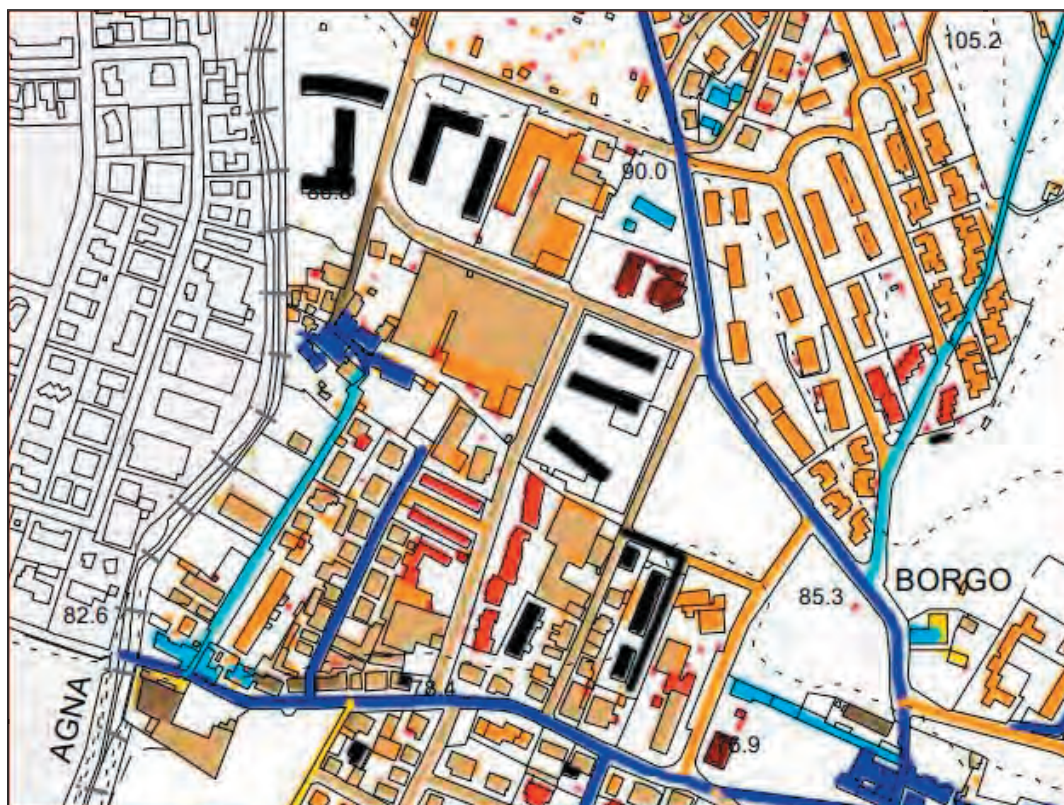
## Normativa valida prima dell'attuazione dell'intervento UMI 1-2-3



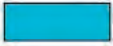



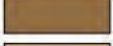






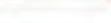




Sugli edifici produttivi è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è ammesso il frazionamento.

## Fattibilità

La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto di quanto disposto dal Titolo III - Capo III delle NTA del P.O., e dalle relative tabelle.

### Periodizzazione del sistema insediativo



LEGENDA	
periodizzazione dell'edificato	periodizzazione dei tracciati stradali
 edifici esistenti al 1583	 strade esistenti al 1583
 edifici realizzati tra il 1583 e il 1815	 strade realizzate tra il 1583 e il 1815
 edifici realizzati tra il 1815 e il 1903	 strade realizzate tra il 1815 e il 1903
 edifici realizzati tra il 1903 e il 1954	 strade realizzate tra il 1903 e il 1954
 edifici realizzati tra il 1954 e il 1975	 strade realizzate tra il 1954 e il 1975
 edifici realizzati tra il 1975 e il 1989	 strade realizzate tra il 1975 e il 1989
 edifici realizzati tra il 1989 e il 1998	 strade realizzate tra il 1989 e il 1998
 edifici realizzati tra il 1998 e il 2003	 strade realizzate tra il 1998 e il 2003
 edifici realizzati tra il 2003 e il 2016	 strade realizzate tra il 2003 e il 2016

# NS1 Borgo Pieratti



# NS1 Borgo Pieratti



# NS1 Borgo Pieratti



# NS2 Fornacelle



Ortofoto 2016



## UTOE 1 – Montemurlo

**Ubicazione**  
via Fornacelle

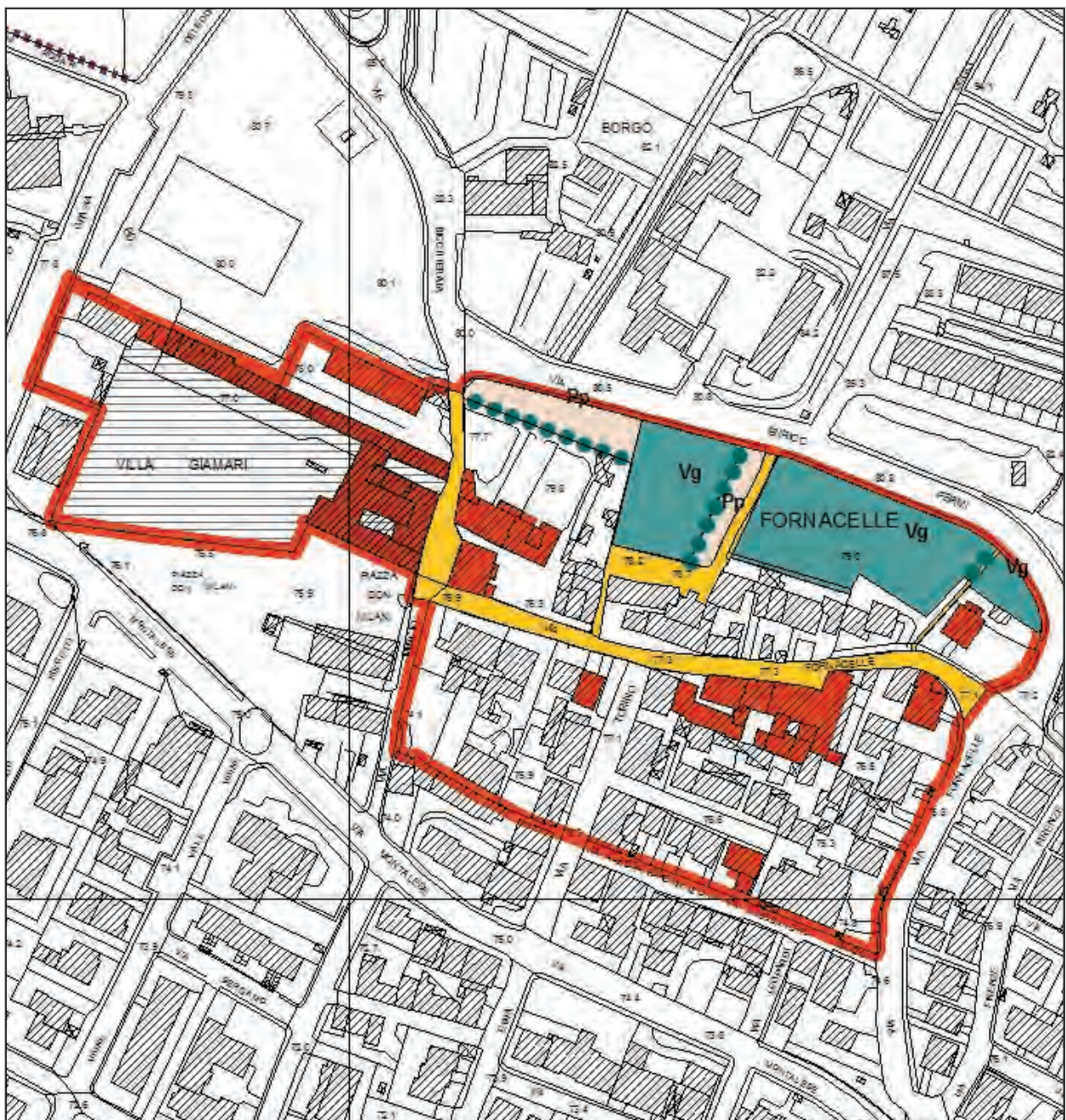
**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea A

## Descrizione:

Il nucleo originario borgo di Fornacelle si snoda lungo la omonima via Fornacelle ed è costituito da vecchie case rimaneggiate e di interventi di sostituzione o di ampliamento non consoni con il carattere originario. L'estremità Ovest del Borgo rappresenta la parte più antica costituita dal complesso cinquecentesco di Villa Giamari, dal vecchio mulino e dalla Casa Raveggi. Il nucleo mantiene tuttora il carattere di vecchio borgo e pertanto riveste nel suo insieme un notevole interesse ambientale.

## Obiettivi:

- Conservazione dei caratteri architettonici e ambientali del nucleo e della fisionomia socioculturale di borgo.
- Riqualificazione degli spazi aperti a luoghi di vita collettiva a scala di vicinato.











## Legenda scheda

-  area di intervento
-  unità minime di intervento
-  allineamento edifici
-  edifici di rilevante valore
-  edifici di impianto storico
-  edificio di scarso valore
-  edificio da sostituire
-  edificio da demolire

## progetto di suolo

-  permeabile
-  superficie permeabile alberata
-  superficie semipermeabile
-  semipermeabile alberata
-  superficie pavimentata
-  area stradale esistente/progetto
-  percorsi ciclopedonali e sistemi/progetto
-  alberatura a filari

## destinazioni d'uso

-  servizi religiosi
-  servizi amministrativi
-  giardino pubblico
-  parcheggio pubblico
-  piazza
-  parchi e giardini storici

## Destinazioni d'uso

Residenza

Attività direzionali e di servizio da localizzare ai piani terra degli edifici limitatamente alle articolazioni D.1, D.2 e D.4 (Sr)

Attività commerciali, da localizzare ai piani terra degli edifici, limitatamente alle articolazioni C.3 e C.4 servizi pubblici limitatamente alle seguenti articolazioni: Sa, Sr e Sh

## Interventi ammessi sugli edifici classificati:

### Villa Giamari

Sull'edificio di valore storico e architettonico appartenente alla classe 1 gli interventi ammessi sull'edificio e le sue pertinenze sono quelli previsti al Art. 55 – “Edifici di classe I: Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico artistico e architettonico” delle NTA del P.O.

### altri Edifici di valore:

Sono ammessi gli interventi previsti al Capo I del Titolo IV delle NTA del PO.

### Edifici di impianto storico

Sono ammessi tutti gli interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia Rs1. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi :

- modifiche alla quota dei solai, con esclusione del solaio di copertura, è ammessa solo al fine di migliorare l'abitabilità dei vani e senza alterare la posizione e la funzionalità delle aperture presenti sulle facciate. Qualora le facciate siano manomesse in modo incongruo, i progetti di ristrutturazione ne devono prevedere il ripristino della redazione originaria;
- recupero a fini abitativi dei volumi secondari mediante demolizione e il loro accorpamento all'edificio principale, l'intervento deve essere finalizzato al riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici. Suddetto ampliamento è ammesso solo nella parte tergo del lotto e con caratteristiche analoghe all'edificio principale;
- le superfetazioni legittimamente realizzate che risultino incongrue con il contesto architettonico dell'edificio possono essere demolite e ricostruite con pari volume, purchè realizzate in muratura, annesse all'edificio originario oppure posizionate preferibilmente nella parte tergo del lotto di appartenenza.
- la parziale riorganizzazione interna degli edifici, anche con frazionamento dell'immobile in più unità abitative purché siano verificate le seguenti condizioni:
  1. Non possono essere realizzate Unità immobiliari con superficie utile inferiore a 50 mq .
  2. che l'intervento sia compatibile con l'impianto tipologico e distributivo dell'edificio;
  3. siano mantenuti i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
  4. che siano recuperabili all'interno degli spazi di pertinenza dell'edificio gli spazi per la sosta dei veicoli nella misura di un posto macchina per ogni nuova unità abitativa.

Nel caso non sia possibile recuperare aree di sosta all'interno dell'area di pertinenza degli edifici oggetto di frazionamento o di cambio di destinazione, possono essere realizzati direttamente dai richiedenti sia i parcheggi che i percorsi pedonali di collegamento al borgo previa approvazione da parte dell'amministrazione comunale, in aree pubbliche da essa individuate.

In alternativa, previa approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, in merito alla sostenibilità dell'aumento del carico urbanistico, è possibile monetizzare da parte dei richiedenti la mancata realizzazione di posti macchina.

Non è ammessa la realizzazione di qualsiasi tipologia di terrazzi sui fronti prospettanti la pubblica via.  
Gli interventi sugli edifici e sulle pertinenze dovranno garantire il rispetto di quanto previsto nella Parte III Titoli X e XI del Regolamento Edilizio.

### **Edifici di scarso valore ambientale**

Per gli edifici di scarso valore ambientale, oltre alle categorie di opere precedenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva Rs5 a parità di volume;

Gli interventi sugli edifici e sulle pertinenze dovranno garantire il rispetto di quanto previsto dalla parte III del Regolamento Edilizio.

In caso di sostituzione edilizia il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.

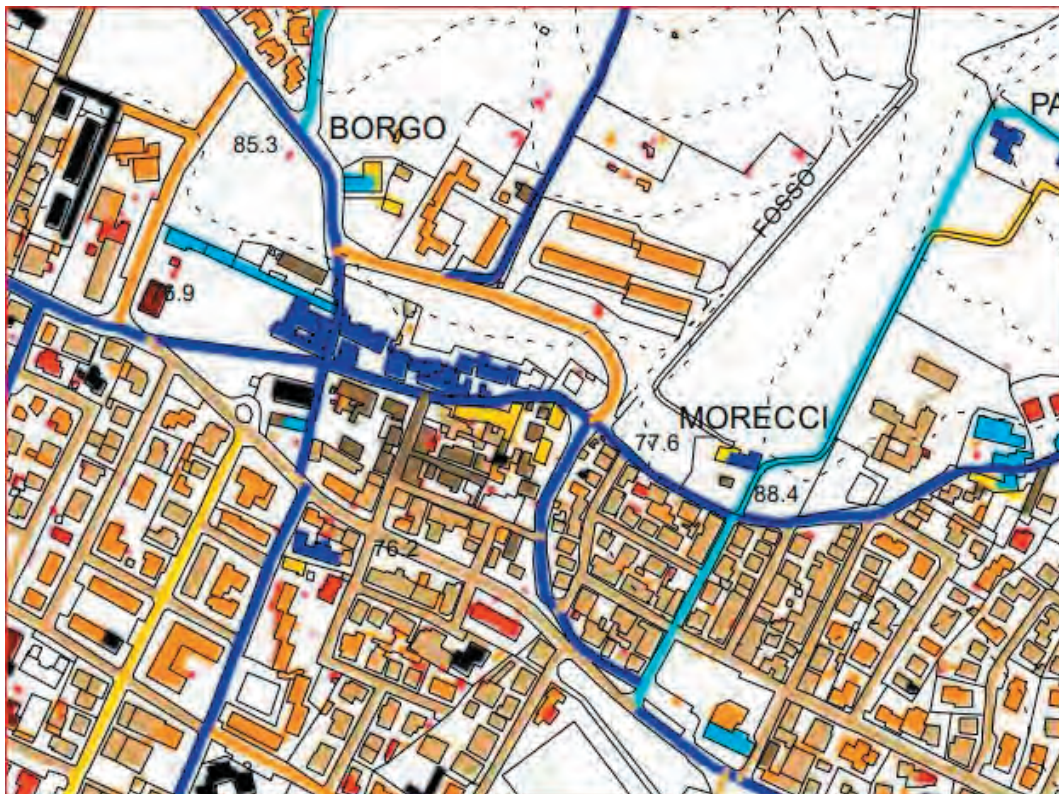
Nel caso non sia possibile recuperare aree di sosta all'interno dell'area di pertinenza degli edifici oggetto di frazionamento o di cambio di destinazione, quest'ultime possono essere realizzate direttamente dai richiedenti, previa approvazione da parte dell'amministrazione comunale, in aree pubbliche da essa individuate.







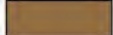







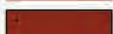



In alternativa, previa approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, in merito alla sostenibilità dell'aumento del carico urbanistico, è possibile monetizzare da parte dei richiedenti la mancata realizzazione di posti macchina secondo le procedure previste dal RE.

### **Fattibilità**

La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto di quanto disposto dal Titolo III Capo III delle NTA del P.O., e dalle relative tabelle

## Periodizzazione del sistema insediativo



LEGENDA			
periodizzazione dell'edificato	periodizzazione dei tracciati stradali		
	edifici esistenti al 1583		strade esistenti al 1583
	edifici realizzati tra il 1583 e il 1815		strade realizzate tra il 1583 e il 1815
	edifici realizzati tra il 1815 e il 1903		strade realizzate tra il 1815 e il 1903
	edifici realizzati tra il 1903 e il 1954		strade realizzate tra il 1903 e il 1954
	edifici realizzati tra il 1954 e il 1975		strade realizzate tra il 1954 e il 1975
	edifici realizzati tra il 1975 e il 1989		strade realizzate tra il 1975 e il 1989
	edifici realizzati tra il 1989 e il 1998		strade realizzate tra il 1989 e il 1998
	edifici realizzati tra il 1998 e il 2003		strade realizzate tra il 1998 e il 2003
	edifici realizzati tra il 2003 e il 2016		strade realizzate tra il 2003 e il 2016

# NS2 Fornacelle



# NS2 Fornacelle



# NS2 Fornacelle



# NS2 Fornacelle







Ortofoto 2016



## UTOE 2 – Bagnolo

**Ubicazione**  
via Bagnolo

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea A

## Descrizione:

Piccolo borgo realizzato ante 1954 che ha mantenuto i caratteri originari

## Obiettivi:

- Conservazione dei caratteri architettonici e ambientali del nucleo e della fisionomia socio-culturale del Borgo.
- Eliminazione degli edifici impropri.
- Mantenimento della attrezzatura di uso pubblico sede del Circolo ARCI e sue pertinenze.









## Legenda scheda

-  area di intervento
-  unità minime di intervento
-  allineamento edifici
-  edifici di rilevante valore
-  edifici di impianto storico
-  edificio di scarso valore
-  edificio da sostituire
-  edificio da demolire

## progetto di suolo

-  permeabile
-  superficie permeabile alberata
-  superficie semipermeabile
-  semipermeabile alberata
-  superficie pavimentata
-  area stradale esistente/progetto
-  percorsi ciclopedonali e sistemi/progetto
-  alberatura a filari

## destinazioni d'uso

-  servizi religiosi
-  servizi amministrativi
-  giardino pubblico
-  parcheggio pubblico
-  piazza
-  parchi e giardini storici

## Destinazioni D'uso

Residenza.

Attività commerciali , nei piani terra degli edifici, limitatamente alle seguenti articolazioni C.3 e C.4.

Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente a Sr.

Attività direzionali di servizio , nei piani terra degli edifici, limitatamente alle articolazioni D.1, D.2.

## Edifici con destinazione d'uso specifica Sr

Gli edifici di proprietà dell'Arci sono assimilati ad edifici di interesse pubblico.

Agli effetti dell'edificabilità gli interventi relativi a questa categoria di edifici sono condizionati solo al rispetto delle esigenze funzionali legate all'espletamento dell'attività di interesse sociale così come previsto dalle norme del PO.

Le nuove costruzioni dovranno essere dimensionate tenendo conto della effettiva necessità e funzionalità.

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi fino alla sostituzione edilizia .

Le superfici di pertinenza non potranno essere destinate ad altri usi.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, piantumazioni, recinzioni, elementi di arredo urbano e illuminazione).

Per l'attuazione e la gestione delle attrezzature e degli impianti, l'Amministrazione Comunale potrà stipulare con i soggetti attuatori apposite convenzioni che dovranno garantire l'uso pubblico delle attrezzature nonché disciplinare le modalità di manutenzione delle aree di pertinenza.

## Edifici di rilevante valore

Per gli edifici classificati e le loro aree di pertinenza, vale quanto previsto al titolo IV Capo I delle NTA - " Disposizioni generali per la tutela e la valorizzazione del patrimonio territoriale e delle sue componenti identitarie".

Non sono ammesse modifiche ai prospetti su via di Bagnolo.

Qualora le facciate siano state manomesse in modo incongruo, i progetti di ristrutturazione devono prevedere il ripristino della redazione originaria.

## Edifici di impianto storico

Sono ammessi tutti gli interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia Rsl.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- le modifiche alla quota dei solai, con esclusione del solaio di copertura, al fine di migliorare l'abitabilità dei vani e senza alterare la posizione e la funzionalità delle aperture presenti nelle facciate. Qualora le facciate siano state manomesse in modo incongruo, i progetti di ristrutturazione ne devono prevedere il ripristino della condizione originaria;

- le opere di trasformazione degli edifici esistenti che comportino in qualsiasi parte dei medesimi ivi compresi i sottotetti o il sottosuolo, la formazione di nuova SLP, fermi restando i caratteri decorativi dell'edificio;

- la demolizione dei volumi secondari ivi insistenti e il loro accorpamento all'edificio principale, al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici. Suddetto ampliamento è ammesso solo sulla parte tergale del lotto di pertinenza e con caratteristiche analoghe all'edificio principale;

- la parziale riorganizzazione interna degli edifici, anche con frazionamento dell'immobile in più unità abitative purché siano verificate le seguenti condizioni:

1. che l'intervento sia compatibile con l'impianto tipologico e distributivo dell'edificio;

2. siano mantenuti i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;

3. che siano recuperabili all'interno degli spazi di pertinenza dell'edificio gli spazi per la sosta dei veicoli nella misura di un posto macchina per ogni nuova unità abitativa;

Non è ammessa la realizzazione di qualsiasi tipologia di terrazzi sui fronti prospettanti la pubblica via.

Gli interventi sugli edifici e loro pertinenze devono rispettare quanto previsto nella parte III del RE.

## **Edifici di scarso valore**

Per gli edifici di scarso valore ambientale, oltre alle categorie di opere precedenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione Rs5 a parità di volume esistente;

In caso di sostituzione edilizia il progetto dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.

## **Spazi connettivi**

Riqualificazione degli spazi pubblici mediante pavimentazione degli spazi connettivi e opere di arredo urbano.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla scelta dei materiali e delle opere di arredo urbano che devono essere congrue con l'ambiente circostante.

## **Modalità di attuazione:**

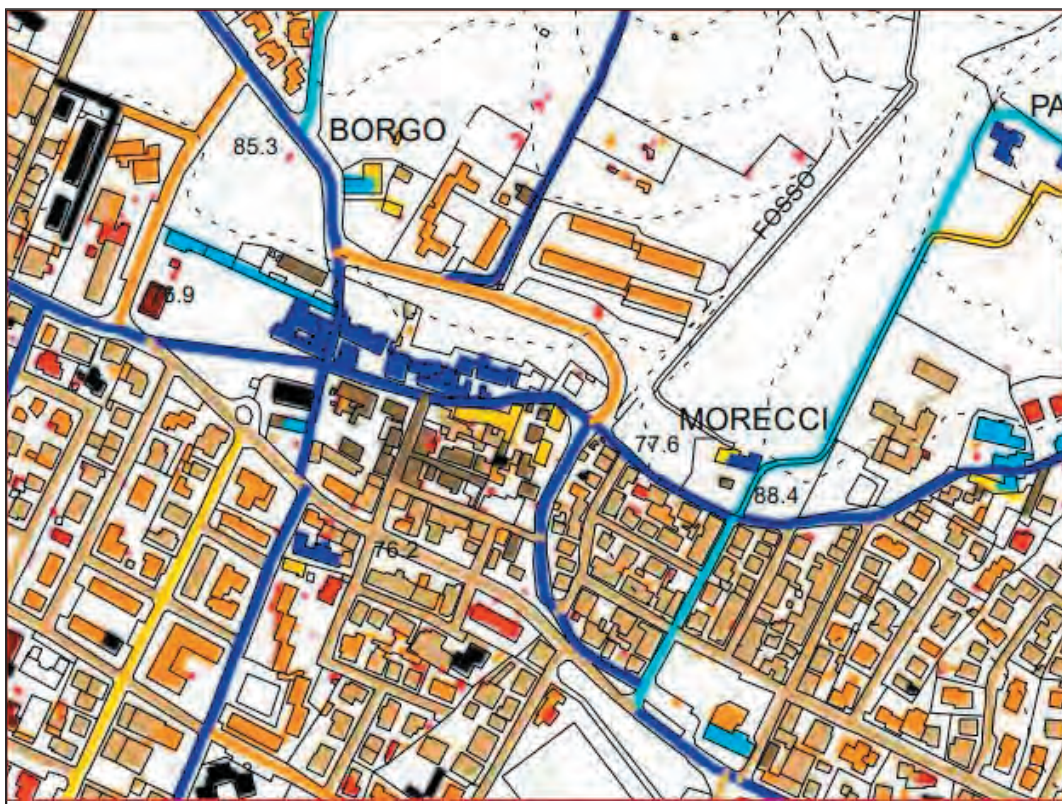
Intervento diretto convenzionato

Progetto unitario convenzionato

## **Fattibilità**

La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto di quanto disposto dal Titolo III- Capo III delle NTA del P.O., e dalle relative tabelle.

## Periodizzazione del sistema insediativo



### LEGENDA

#### periodizzazione dell'edificato

	edifici esistenti al 1583
	edifici realizzati tra il 1583 e il 1815
	edifici realizzati tra il 1815 e il 1903
	edifici realizzati tra il 1903 e il 1954
	edifici realizzati tra il 1954 e il 1975
	edifici realizzati tra il 1975 e il 1989
	edifici realizzati tra il 1989 e il 1998
	edifici realizzati tra il 1998 e il 2003
	edifici realizzati tra il 2003 e il 2016

#### periodizzazione dei tracciati stradali

	strade esistenti al 1583
	strade realizzate tra il 1583 e il 1815
	strade realizzate tra il 1815 e il 1903
	strade realizzate tra il 1903 e il 1954
	strade realizzate tra il 1954 e il 1975
	strade realizzate tra il 1975 e il 1989
	strade realizzate tra il 1989 e il 1998
	strade realizzate tra il 1998 e il 2003
	strade realizzate tra il 2003 e il 2016

# NS3 Bagnolo



# NS3 Bagnolo





# NS3 Bagnolo



# NS4 Bagnolo di Sopra



Ortofoto 2016



## UTOE 2 – Bagnolo

**Ubicazione**  
via Bagnolo di sopra

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea A

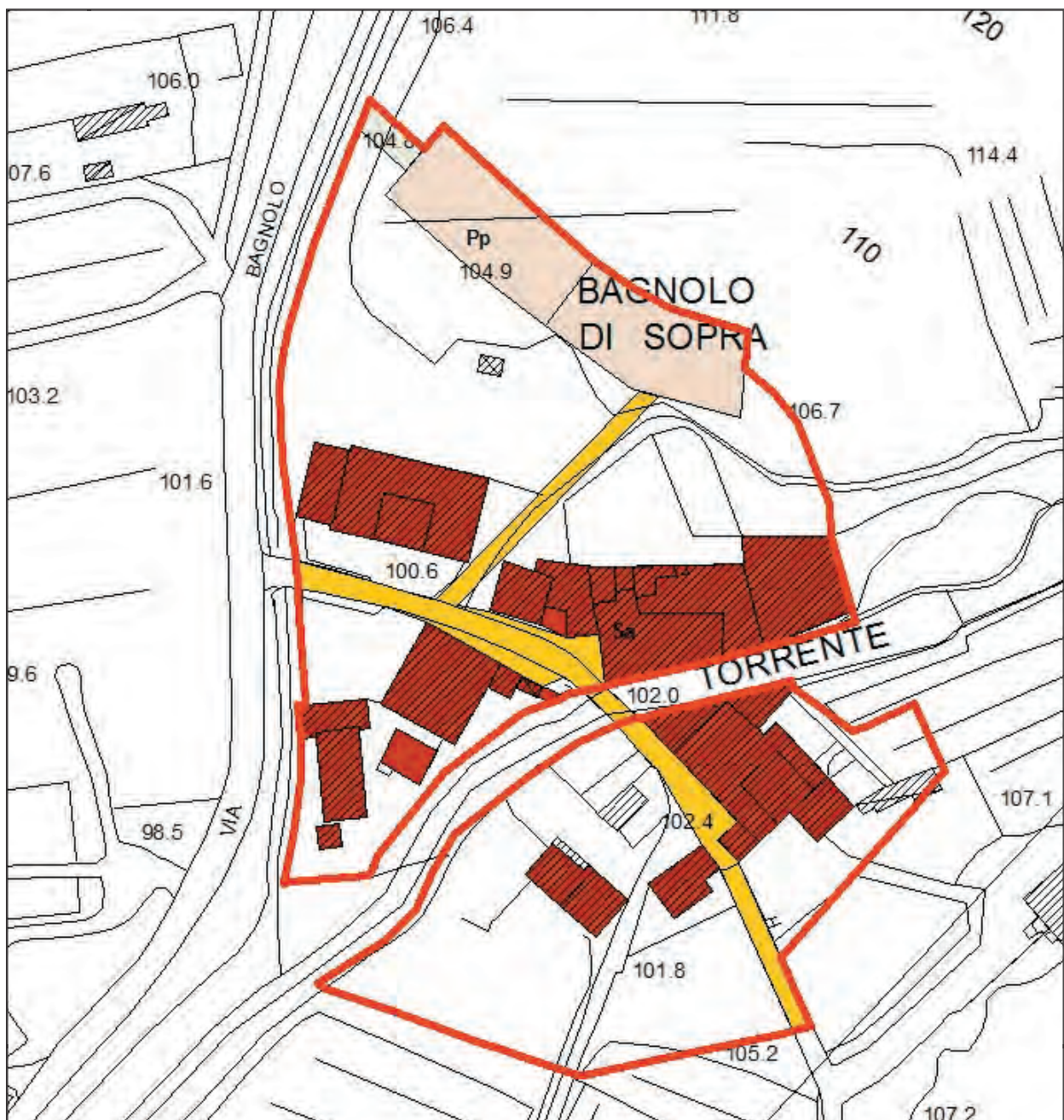
# NS4 Bagnolo di Sopra

## Descrizione e obiettivi

Piccolo borgo rurale di notevole valore ambientale e territoriale, per la sua posizione strategica costituisce l'ingresso all'Area Protetta del Monteferrato. L'impianto urbanistico è fortemente caratterizzato dal fatto di trovarsi alla confluenza di due corsi d'acqua: Il Torrente Bagnolo e il Fosso di Ragnaia. L'insediamento, interamente restaurato, è caratterizzato dalla presenza di una villa settecentesca di notevole interesse storico e architettonico, di un vecchio Mulino, dalla fornace, oltre alle ex residenze contadine e i loro annessi.

## Obiettivi:

- Conservazione dei caratteri architettonici e ambientali del nucleo.
- Conservazione degli spazi pubblici di relazione fra gli edifici.
- Realizzazione dei collegamenti di raccordo tra i percorsi di accesso alle aree di particolare valore naturalistico del Monteferrato e alle emergenze storiche come la villa del Barone.









## Legenda scheda

	area di intervento
	unità minime di intervento
	allineamento edifici
	edifici di rilevante valore
	edifici di impianto storico
	edificio di scarso valore
	edificio da sostituire
	edificio da demolire

## progetto di suolo

	permeabile
	superficie permeabile alberata
	superficie semipermeabile
	semipermeabile alberata
	superficie pavimentata
	area stradale esistente/progetto
	percorsi ciclopedonali e sistemi/progetto
	alberatura a filari

## destinazioni d'uso

	servizi religiosi
	servizi amministrativi
	giardino pubblico
	parcheggio pubblico
	piazza
	parchi e giardini storici

## Disposizioni specifiche

Residenza.

Servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente a Sa e Sr.

## Edifici di Valore

La villa e le sue pertinenze

Interventi ammessi sull'edificio e spazi di pertinenza si fa riferimento al Titolo IV capo 1- classificazione degli edifici - "Edifici di classe 2" - come disposto dalle nta del PO

Non sono ammesse modifiche ai prospetti prospicienti gli spazi pubblici.

Nell'area di pertinenza è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione anche a carattere precario e provvisorio.

I percorsi interni possono essere in ghiaia, in acciottolato, in terra battuta. Le pavimentazioni devono essere realizzate in lastre di pietra tradizionale con profondità strettamente necessaria o in cotto e preferibilmente in forme unitarie e regolari.

Gli elementi di arredo, vegetazionali e non, devono essere conservati e ripristinati nelle forme tradizionali. I dislivelli e gli andamenti del terreno devono essere il più possibile mantenuti.

Le recinzioni/delimitazioni dovranno essere realizzate con siepi ed elementi vegetazionali di essenze locali, ed i muretti di contenimento utilizzando tecniche e materiali compatibili coi caratteri ambientali (pietra a vista ecc.) con divieto dell'uso del filo spinato.

Diverse e nuove delimitazioni possono essere realizzate purché rispettino le caratteristiche sopra riportate e costituiscano un disegno del terreno che si raccordi alla morfologia esistente e comunque facente parte di un disegno non limitato alla singola proprietà.

Modalità d'attuazione: Intervento diretto o piano di recupero in caso di frazionamento e cambio di destinazione.

## Le residenze

Per gli interventi ammessi sugli edifici e spazi di pertinenza si fa riferimento al Titolo IV capo 1- classificazione degli edifici - "edifici di classe 2" - come disposto dalle nta del PO

Gli interventi sugli edifici devono conservare i caratteri tipologici e architettonici.

Le facciate devono mantenere il carattere di paramenti pieni e le scansioni attuali. Le nuove aperture saranno realizzate seguendo questi criteri tipologici.

Nell'area di pertinenza è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione anche a carattere precario e provvisorio.

Gli elementi di arredo, vegetazionali e non, devono essere conservati e ripristinati nelle forme tradizionali. I dislivelli e gli andamenti del terreno devono essere il più possibile mantenuti.

Le recinzioni/delimitazioni dovranno essere realizzate con siepi ed elementi vegetazionali di essenze locali, ed i muretti di contenimento utilizzando tecniche e materiali compatibili coi caratteri ambientali (pietra a vista ecc.) con divieto dell'uso del filo spinato.

Diverse e nuove delimitazioni possono essere realizzate purché rispettino le caratteristiche sopra riportate e costituiscano un disegno del terreno che si raccordi alla morfologia esistente e comunque facente parte di un disegno non limitato alla singola proprietà.

I percorsi interni possono essere in ghiaia, in acciottolato, in terra battuta. Le pavimentazioni devono essere realizzate in lastre di pietra tradizionale con profondità strettamente necessaria o in cotto e preferibilmente in forme unitarie e regolari.

Modalità d'attuazione: Intervento diretto o piano di recupero in caso di frazionamento e cambio di destinazione.

## **Il complesso della ex fornace (Sr)**

Interventi ammessi sull'edificio e spazi di pertinenza si fa riferimento al "edifici di classe 2" - come disposto dalle nta del PO

Vista la destinazione pubblica dell'immobile è ammesso l'aumento della SE all'interno del volume esistente in base alle effettive necessità legate alla destinazione d'uso. Deve essere comunque mantenuta la veduta complessiva del volume del vano principale.

Le facciate devono mantenere il carattere di paramenti pieni e le scansioni attuali. Eventuali nuove aperture saranno realizzate seguendo questi criteri tipologici.

## **Spazi Connettivi privati**

Interventi ammessi: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

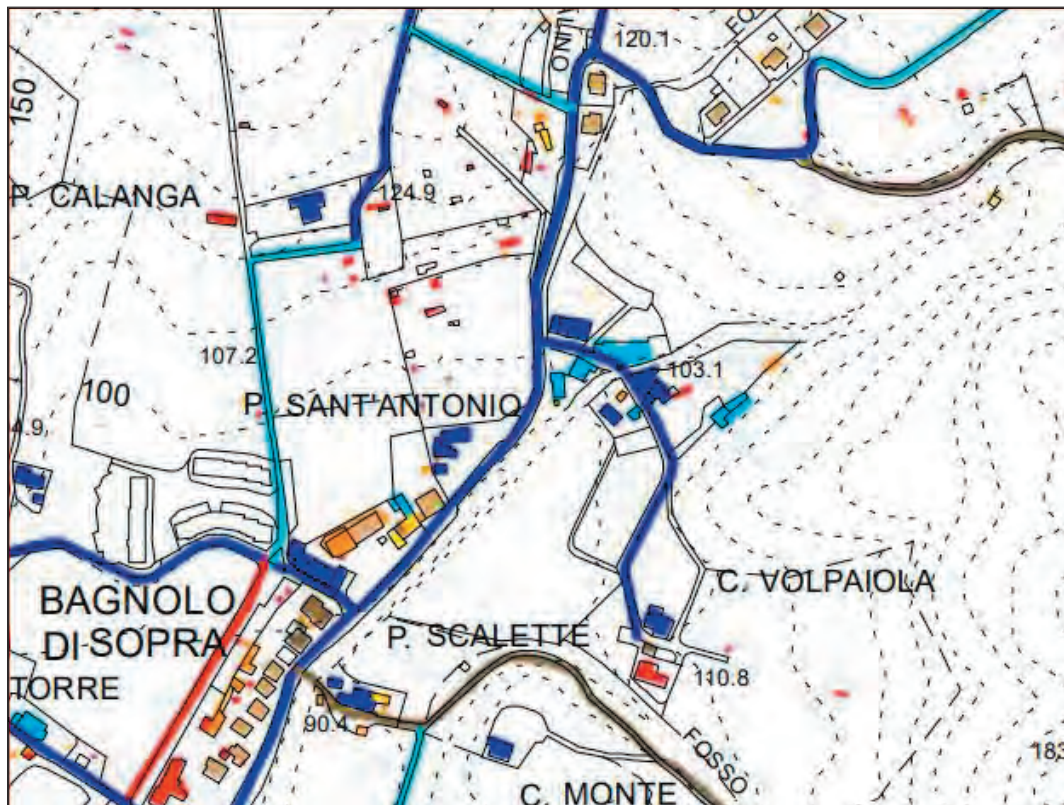
Deve essere garantita la conservazione degli attuali spazi pubblici e di relazione fra gli edifici che costituisce uno dei caratteri di pregio ambientale del borgo.

L'introduzione di nuovi elementi vegetali e di arredo devono essere congruenti e coerenti con gli elementi esistenti, che devono essere mantenuti, e porsi come "storico" processo di crescita o di trasformazione. Nell'introduzione di nuove essenze vegetali ci si dovrà riferire ai caratteri naturali dell'area, prevedendo forme di localizzazione coerenti e tipiche del paesaggio e del sito. Le essenze arboree ammesse sono quelle autoctone e storicizzate. E' da evitare l'inserimento di essenze e di tipologie di architetture vegetali di altre zone climatiche e paesaggistiche.

## **Fattibilità**

La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto di quanto disposto dal Titolo III - Capo III delle NTA del P.O. e dalle relative tabelle.

## Periodizzazione del sistema insediativo



### LEGENDA

#### periodizzazione dell'edificato

	edifici esistenti al 1583
	edifici realizzati tra il 1583 e il 1815
	edifici realizzati tra il 1815 e il 1903
	edifici realizzati tra il 1903 e il 1954
	edifici realizzati tra il 1954 e il 1975
	edifici realizzati tra il 1975 e il 1989
	edifici realizzati tra il 1989 e il 1998
	edifici realizzati tra il 1998 e il 2003
	edifici realizzati tra il 2003 e il 2016

#### periodizzazione dei tracciati stradali

	strade esistenti al 1583
	strade realizzate tra il 1583 e il 1815
	strade realizzate tra il 1815 e il 1903
	strade realizzate tra il 1903 e il 1954
	strade realizzate tra il 1954 e il 1975
	strade realizzate tra il 1975 e il 1989
	strade realizzate tra il 1989 e il 1998
	strade realizzate tra il 1998 e il 2003
	strade realizzate tra il 2003 e il 2016

# NS4 Bagnolo di Sopra





# NS4 Bagnolo di Sopra



# NS4 Bagnolo di Sopra



# NS4 Bagnolo di Sopra



# NS5 Borgo la Rocca



Ortofoto 2016



## UTOE 4 – Monteferrato

**Ubicazione**  
via della Rocca

**D.M.1444/1968**  
zona territoriale omogenea A

# NS5 Borgo la Rocca

## Descrizione e obiettivi

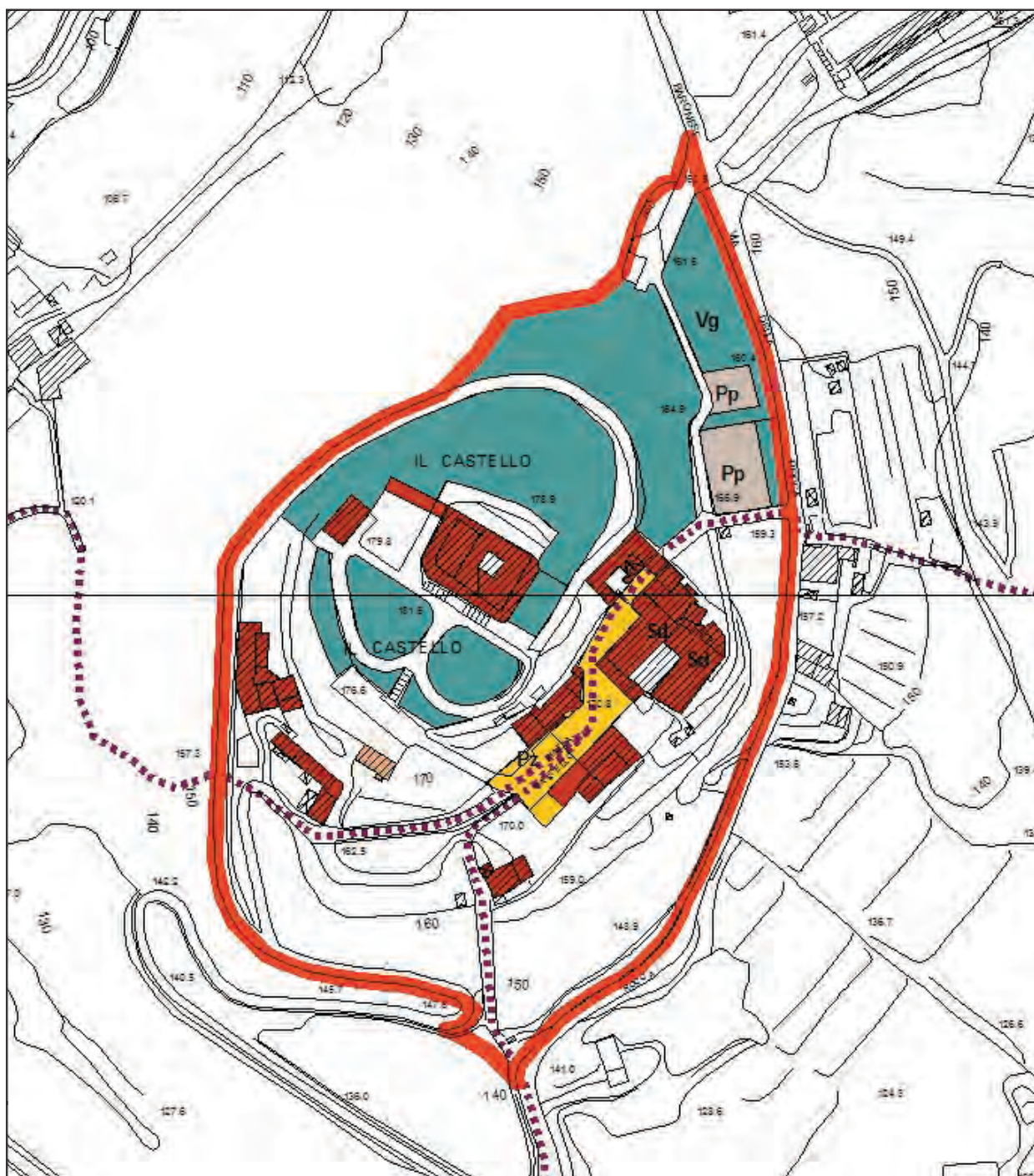
Il complesso della Rocca rappresenta l'emergenza storico, architettonica ed urbanistica di maggior pregio del territorio comunale.

Il nucleo si sviluppa intorno al castello della Rocca e alla Pieve di S.Giovanni.

E' caratterizzato dalla presenza di architetture di notevole interesse storico testimoniale.

## Obiettivi:

- Conservazione dei caratteri storici e architettonici del nucleo.
- Recupero e conservazione dei percorsi storici.
- Valorizzazione degli spazi aperti intorno alla piazza per attività ricreative e culturali.
- Valorizzazione delle attività di interesse pubblico presenti.









## Legenda scheda

	area di intervento
	unità minime di intervento
	allineamento edifici
	edifici di rilevante valore
	edifici di impianto storico
	edificio di scarso valore
	edificio da sostituire
	edificio da demolire

## progetto di suolo

	permeabile
	superficie permeabile alberata
	superficie semipermeabile
	semipermeabile alberata
	superficie pavimentata
	area stradale esistente/progetto
	percorsi ciclopedonali e sistemi/progetto
	alberatura a filari

## destinazioni d'uso

	servizi religiosi
	servizi amministrativi
	giardino pubblico
	parcheggio pubblico
	piazza
	parchi e giardini storici

## Destinazioni d'uso

residenza;  
servizi e attrezzature di uso pubblico limitatamente a Sd e Sr;  
attività direzionali limitatamente a D.1.

## Edifici di Valore

### La Rocca

Interventi ammessi:

Restauro scientifico. Vale quanto previsto al Titolo IV - Capo I - Elementi di rilevanza storica e insediativa - art. 55 "Edifici di classe 1: Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico artistico e architettonico " e art. 61 - " Parchi e giardini storici"- delle NTA.

Oltre alla residenza sono ammesse le seguenti destinazioni: ospitalità alberghiera, attività espositive e/o congressuali, servizi pubblici limitatamente a Sa.

Particolare attenzione dovrà essere posta ai caratteri architettonici e artistici degli ambienti interni e ove presenti agli affreschi e alle decorazioni delle pareti e dei soffitti.

Modalità d'attuazione: Intervento diretto, previo conseguimento dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del "Codice dei beni culturali e del Paesaggio".

Piano di recupero, di iniziativa privata, se l'intervento prevede l'aumento del carico urbanistico o il cambio di destinazione d'uso.

### Pieve di San Giovanni Decollato e canonica

Complesso architettonico costituito dalla Pieve di San Giovanni Decollato e dagli edifici a servizio della chiesa: residenza del parroco, canonica, ecc.

Interventi ammessi sulla Pieve: restauro scientifico;

Interventi ammessi sugli altri edifici: restauro;

Vale quanto previsto al Titolo IV - Capo I - Elementi di rilevanza storica e insediativa - art. 55 "Edifici di classe 1: Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico artistico e architettonico "

Non è ammesso il cambio di destinazione.

Modalità d'attuazione: Intervento diretto, previo conseguimento dell'autorizzazione di cui all'art. 21 del "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio".

### Il Frantoio

Interventi ammessi: vale quanto previsto al Titolo IV Capo I per gli edifici di classe 3 - delle NTA.

Non sono consentite modifiche dei prospetti che affacciano su spazi pubblici.

### Il ristorante e le sue pertinenze

Interventi ammessi: vale quanto previsto al Titolo IV Capo I per gli edifici di classe 3 - delle NTA.

Può essere ammessa la realizzazione di gazebo stagionali o temporanei per lo svolgimento delle attività, alle seguenti condizioni:

- la superficie dell'opera pertinenziale non potrà essere complessivamente superiore a mq 100 ivi comprese eventuali superfici già autorizzate;

- non potrà essere dotata di impianti tecnologici autonomi.

Non sono consentite modifiche dei prospetti che affacciano su spazi pubblici.

Modalità d'attuazione: Intervento diretto.

## **Edifici di valore prospicienti la piazza**

Interventi ammessi : vale quanto previsto al Titolo IV Capo I per gli edifici di classe 3 - delle NTA.

Non sono consentite modifiche ai prospetti che affacciano su spazi pubblici.

Gli interventi sugli edifici e loro pertinenze dovranno rispettare quanto previsto al del Regolamento Edilizio.

Modalità d'attuazione: Intervento diretto.

## **Edifici di rilevante valore rurale**

Interventi ammessi: vale quanto previsto al Titolo IV Capo I per gli edifici di classe 3 - delle NTA

Piano di recupero in caso di cambio di destinazione o aumento del carico urbanistico.

## **Spazi connettivi**

Interventi ammessi : manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Gli interventi devono garantire la conservazione degli attuali spazi pubblici e di relazione tra gli edifici che costituiscono uno dei caratteri di pregio del nucleo.

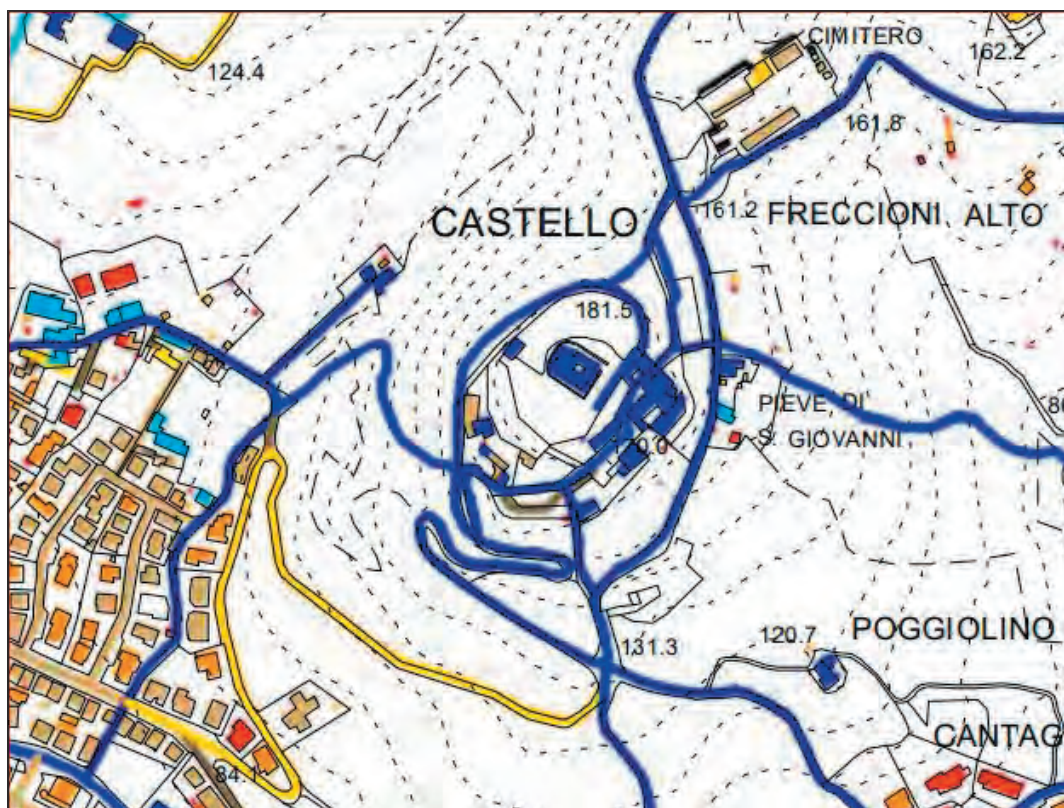
Le opere di arredo urbano e eventuali attrezzature per il gioco dei bambini deve essere per tipologia e materiali consoni all'ambiente circostante.







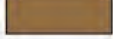






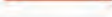



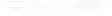
## **Fattibilità**

La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto di quanto disposto dal Titolo III - Capo III delle NTA del P.O., e relative tabelle.



## Periodizzazione del sistema insediativo



LEGENDA			
periodizzazione dell'edificato	periodizzazione dei tracciati stradali		
	edifici esistenti al 1583		strade esistenti al 1583
	edifici realizzati tra il 1583 e il 1815		strade realizzate tra il 1583 e il 1815
	edifici realizzati tra il 1815 e il 1903		strade realizzate tra il 1815 e il 1903
	edifici realizzati tra il 1903 e il 1954		strade realizzate tra il 1903 e il 1954
	edifici realizzati tra il 1954 e il 1975		strade realizzate tra il 1954 e il 1975
	edifici realizzati tra il 1975 e il 1989		strade realizzate tra il 1975 e il 1989
	edifici realizzati tra il 1989 e il 1998		strade realizzate tra il 1989 e il 1998
	edifici realizzati tra il 1998 e il 2003		strade realizzate tra il 1998 e il 2003
	edifici realizzati tra il 2003 e il 2016		strade realizzate tra il 2003 e il 2016

# NS5 Borgo la Rocca



# NS5 Borgo la Rocca



# NS5 Borgo la Rocca



# NS5 Borgo la Rocca

