



COMUNE DI CHIURO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Norme di attuazione ambiti di trasformazione proposti

Denominazione: Fancoli sud

Località: Fancoli

N° ambito

11

Area interessata mq

2 106,65

Descrizione ambito: Modesto ampliamento del nucleo di Fancoli verso valle da realizzarsi con le opportune cautele in relazione alla percezione del sito da valle.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



Planimetria di riferimento - scala 1:5000



Criteria punteggiato: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

1. Classe georischio:



3,3

2. SIBA



0,0

3. PTCP



7,9

4. Vincoli sovraordinati:



0,0

5. Sensibilità ambientale



3,8

6. Sensibilità paesaggistica



6,8

7. Acustica



5,1

8. Frastagliatura



6,3

VALORE PONDERALE TOTALE:

5,53

**Indice di utilizzazione
territoriale di pertinenza:**

Utp: 3500 mq/ha

**Indice di utilizzazione
territoriale massimo:**

Ut max: 6500 mq/ha

**Indice di utilizzazione
territoriale minimo:**

Ut min: 4000 mq/ha

Superficie drenante:

SD: 30%

Altezza del fronte:

Altezza edificio:

Hf: 6 (m)

He: 7 (m)

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

9

Criteri adottati nella scelta del livello di priorità:

Ambito agricolo decisamente esposto e pregevole dal punto di vista paesaggistico.

Destinazione d'uso principale: Usi residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole

Tipologie edilizie: Vedi specifiche di tipo paesaggistico-ambientale contenute presente scheda

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione



COMUNE DI CHIURO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Norme di attuazione ambiti di trasformazione proposti

Denominazione: Fancoli sud

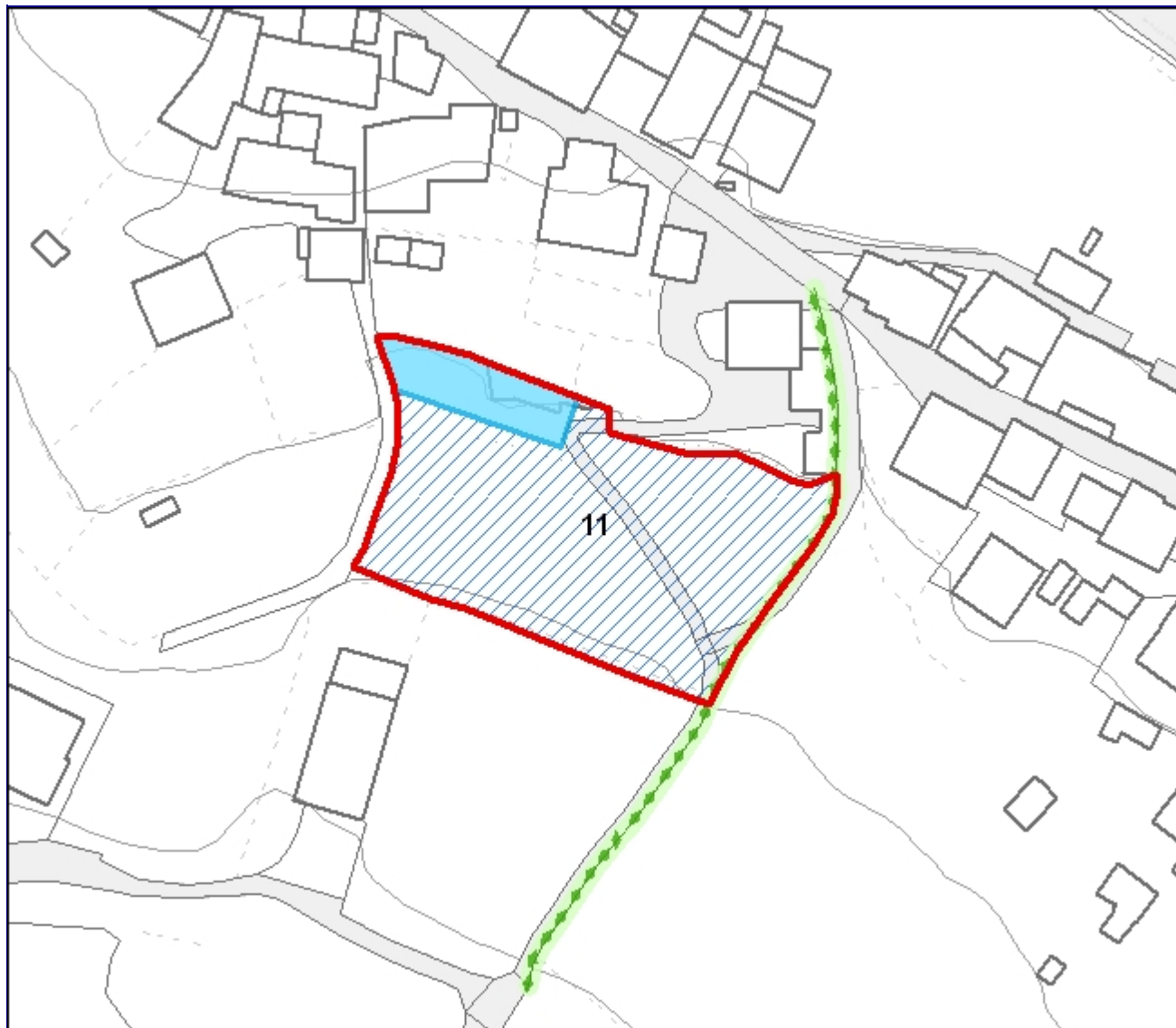
Località: Fancoli

N° ambito

11

Area interessata mq

2 106,65



Planimetria d'inquadratura morfo-tipologica ambito di trasformazione - Scala 1 : 1000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Potenziamento della viabilità d'accesso e parcheggio dimensionato anche in relazione ai fabbisogni pregressi dell'antico nucleo.

Opere manutentorie dell'antico sentiero verso il torrente Fontana e Chiuro.

E' inoltre opportuno favorire meccanismi perequativi che consentano di acquisire al patrimonio comunale il pregevolissimo nucleo di Fancoli in cambio di volumetrie da ricollocare in questo ambito.

Disposizioni relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Malgrado l'ambito sia vincolato dal PTCP ai sensi dell'art. 9 - terrazzamenti, la zona non risulta più coltivata a vigneto. L'elevata sensibilità paesaggistica deriva dalla sua posizione, a valle del pregevole nucleo di Fancoli ed estremamente esposta verso l'abitato di Chiuro.

I nuovi manufatti dovranno essere realizzati il più possibile prossimi al nucleo per evitare che esso perda la sua originale fisionomia. Le loro altezze dovranno però essere tali da non interferire eccessivamente con il nucleo (anche se gli edifici che prospettano a valle non hanno particolare pregio storico-architettonico).

Prescrizioni specifiche:

Il PTCP inserisce l'ambito nelle aree terrazzate vincolate ai sensi dell'art. 9. Le indagini di maggior dettaglio di cui agli elaborati 4.4.3 - elementi costitutivi del paesaggio, 5.1.2.B - analisi della sensibilità paesaggistica, suggeriscono la ripermimetrazione di tale vincolo. Si



COMUNE DI CHIURO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Norme di attuazione ambiti di trasformazione proposti

Denominazione: Fancoli sud

Località: Fancoli

N° ambito

11

Area interessata mq

2 106,65

richiede pertanto che l'ambito sia stralciato acquisendo come aree terrazzate quelle indicate sulla tavola 7.1,2 - aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico.



COMUNE DI CHIURO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Norme di attuazione ambiti di trasformazione proposti

Denominazione: Fancoli sud

Località: Fancoli

N° ambito

11

Area interessata mq

2 106,65

Orientamenti generali per la salvaguardia del paesaggio

1 - Presenza di ambiti di interesse paesaggistico

Malgrado l'ambito non sia interessato da vincoli paesaggistico-ambientali (ex-Galasso) si trova in una zona un tempo adibita a vigneto terrazzato, ora in parte dismessa, a ridosso del nucleo storico di Fancoli.

2 - Interferenze con nuclei d'antica formazione

Come già evidenziato nella scheda e ripreso nel parere della RL ai sensi dell'art. 13 comma 5 bis LR 12/05 sussiste la preoccupazione che la costruzione di nuovi edifici a valle del nucleo possa comprometterne la riconoscibilità.

3 - Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale

L'ambito, come accennato, si trova in area acclive, parzialmente terrazzata, un tempo adibita alla coltivazione del vigneto.

4 - Prescrizioni architettoniche specifiche (altezze, materiali ecc.)

In caso di realizzazione di un edificio a tipologia tradizionale con tetto a falde si prescrive la preventiva predisposizione di "modine" (sagome d'ingombro del manufatto) al fine di consentire alla commissione per il paesaggio di valutare l'impatto paesaggistico complessivo; la copertura dovrà essere rigorosamente in "piode" con strutture lignee coerentemente con le disposizioni stabilite per i nuclei d'antica formazione.

In ogni caso è prevista la realizzazione di muri in sasso in pietrame del luogo con tessitura analoga a quella preesistente.

I muri contro terra relativi a sistemazioni esterne o manufatti accessori dovranno rispettare la medesima tipologia e le altezze dei muri preesistenti con una tolleranza di 50 cm.

5 - Tipologia edilizia preferenziale e allineamenti

In alternativa alla tipologia tradizionale, si propone la possibilità di sfruttare la pendenza del terreno per inserire costruzioni con tetto verde al fine di mimetizzare l'edificio nel contesto paesaggistico.

Si prescrive per le nuove costruzioni la massima aderenza all'andamento del pendio sia in senso trasversale che longitudinale rispetto alle isoipse.

6 - Assetto microurbanistico (continuità aree verdi, percorsi, tutela delle visuali di fruizione del paesaggio ecc.)

La collocazione rispetto al contesto urbano non preclude continuità del verde in quanto l'ambito non si colloca lungo corridoi verdi o altri elementi di connessione della rete ecologica o paesaggistica.

L'ambito è interessato dalla presenza di un importantissimo tracciato storico di collegamento con Chiuro che deve essere valorizzato ed opportunamente salvaguardato mantenendone la esclusiva pedonalità. Si raccomanda di collocare eventuali parcheggi fuori terra verso monte in modo che non risultino visibili da valle.

Si ribadisce la massima cautela nell'intervento che risulta particolarmente esposto alla vista dal fondovalle.