

NOTE**VALUTAZIONE PAESISTICA
E AMBIENTALE****12 – GELLO**

Ambito speciale d'intervento in zona agricola

ANALISI DELLO STATO DI FATTO:

L'area oggetto d'intervento comprende due nuclei distinti, di origine agricola, posti all'estremo confine nord-est del comune, in una posizione pedemontana, collegati tra loro dalla strada vicinale di Gello e con il fondovalle dalla strada comunale di Gello che si snoda seguendo parallelamente il corso del torrente Corsalone.

L'intero agglomerato urbano di Gello è rappresentativo della cultura e della tradizione costruttiva che ha originato nella Valle Santa tutta una serie di agglomerati significativi dalle caratteristiche tipologico-costruttive e socio-antropologiche legate alle attività umane dell'ambiente appenninico.

I due nuclei sono ambedue interni all'*area di tutela degli aggregati* del PTCP art 13/5/b3.

La dimensione e il numero delle unità immobiliari che costituiscono i due nuclei sono rimaste immutate da sempre, solo in anni recenti sono iniziati interventi di recupero di fabbricati che, negli anni '50, furono in gran parte abbandonati.

INTERVENTO PROPOSTO:

L'intervento propone la riqualificazione degli insediamenti antichi e l'integrazione delle attività agricole con altre compatibili, così come previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'intervento si propone inoltre i seguenti obiettivi particolari:

- recuperare le strutture abitative esistenti;
- rendere funzionali gli immobili con operazioni di adeguamento igienico-sanitario;
- destinare volumetrie a servizi e attrezzature collettive anche attraverso la realizzazione di nuove unità edilizie, opportunamente dimensionate alle nuove destinazioni d'uso;
- fornire il nucleo di aree attrezzate per il parcheggio, il verde e gli impianti sportivi;
- realizzare interventi di recupero e miglioramento della viabilità e delle infrastrutture, approntando tecnologie prive di impatto ambientale per lo smaltimento delle fognature e delle acque meteoriche;
- adeguare la rete infrastrutturale (deflusso e depurazione) tenendo conto del delicato ambiente agricolo-montano.

**DESTINAZIONE, PARAMETRI DIMENSIONALI, ESIGENZA DI
INFRASTRUTTURE DI SUPPORTO; RAPPORTO CON L'AREA DI TUTELA CON
LE PREESISTENZE STORICHE:**

Sono individuati due distinti ambiti di intervento Gello Castello e Gello Poggio, con le seguenti previsioni urbanistiche.

Per Gello Castello si prevede:

- il restauro e il recupero dell'intero nucleo, compreso i fabbricati di Vinco e Campedone (fuori ambito);
- l'eventuale realizzazione di volumetrie aggiuntive una tantum pari al 20% del volume esistente, conteggiato includendo i fabbricati Vinco e Campedone.
- La demolizione di fabbricati incongrui all'interno dell'ambito e il recupero dei volumi a fini agricoli nelle procedure di cui alla LR 1/2005.
- Destinazioni d'uso: agricola, inclusa residenziale agricola, residenziale (max 30%), turistico ricettiva, servizi pubblici e sportivi compatibili con la tutela del paesaggio storico.
- La realizzazione di impianto di depurazione.
- Procedura d'intervento tramite Piano Attuativo.

Per Gello Poggio si prevede:

- il restauro e il recupero dell'intero nucleo;
- l'eventuale realizzazione di volumetrie aggiuntive una tantum pari al 10% del volume esistente per l'ampliamento ed adeguamento degli edifici esistenti;
- Destinazioni d'uso: agricola (agriturismo), residenziale, residenziale turistica e impianti sportivi compatibili con la tutela del paesaggio storico;
- La realizzazione di impianto di depurazione;
- Procedura d'intervento tramite Piano Attuativo.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:

Entrambi gli ambiti necessitano di una nuova rete fognante e di un sistema di depurazione.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in armonia con gli assetti tipologici e plano-volumetrici esistenti.

Le eventuali integrazioni edilizie avranno forma elementare con semplificazione delle varietà cromatiche e materiali di finitura omogenei, al massimo due piani fuori terra, con altezza massima di 6,50 ml in gronda. Le pareti esterne saranno prive di aggetti con rivestimento in pietra con lavorazioni e tonalità caratteristiche del luogo, infissi in legno.

Le coperture saranno a capanna, prive d'abbaini e lucernari, pendenza non superiore al 30%, con manto in tegole e coppi o lastre di pietra, con l'esclusione di terrazze a tasca. Le recinzioni dei vari edifici avranno caratteristiche tra di loro omogenee con materiali costruttivi in cotto e pietra.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' PAESISTICA:

Gli interventi si concentrano su aree residuali interessate da un'agricoltura marginale se non abbandonata e degradata.

Non sono presenti aree a destinazione esclusivamente agricola ed a coltura a maglia fitta.

Ogni intervento sugli edifici compresi nell'area di trasformazione, compresa la manutenzione straordinaria, sarà assoggettato a norme che prevedranno l'impiego di materiali tradizionali per gli esterni e le aree di pertinenza, e in particolare sulle pareti esterne l'uso di pietra a vista e di rivestimenti con tonalità cromatiche delle terre.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE:

L'ambito oggetto d'intervento è dotato di parziale infrastrutturazione (reti energia e strade). La rete di fognatura esistente dovrà essere adeguata con l'installazione di un impianto di depurazione. Tale impianto dovrà essere posizionato in modo da minimizzare l'impatto ambientale e mascherato da opportune schermature di verde.

PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO:

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le modalità esecutive subordinando le realizzazioni degli interventi di recupero e dei nuovi interventi edilizi, alla preventiva sistemazione ambientale degli ambiti interessati.

Tutti gli interventi saranno realizzati attraverso un piano attuativo di iniziativa privata e/o convenzionata privato/pubblico.

L'area destinata a verde attrezzato non può essere ridotta.

Sono in particolare prescrittivi per il Regolamento Urbanistico:

- l'individuazione dei lotti, dei volumi e delle superfici pubbliche descritte nella planimetria allegata alla presente scheda;
- gli obiettivi d'intervento, le caratteristiche dimensionali, nonché le destinazioni d'uso degli edifici descritte nei punti precedenti.