

COMUNE DI SEMIANA

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	4
2. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	6
2.1. Sviluppo e cenni storici.....	6
2.2. Zona residenziale di antica formazione	7
2.3. Il tessuto residenziale consolidato.....	7
2.4. Aree consolidate degli insediamenti produttivi e di completamento.....	7
2.5. Edifici soggetti a norme particolari.....	7
2.5.1 Villa di Via Sartirana.....	8
2.5.2 Ruderi del Castello.....	8
2.5.3 Chiesa dei SS. Ippolito e Cassiano	8
2.5.4 Chiesa della SS.Trinità	8
2.5.2 Palazzo Inglese	9
2.5.3 Altri edifici	9
2.6 Edifici residenziali in area agricola.....	9
2.7 Edifici agricoli all'interno del tessuto urbano consolidato.....	9
2.8 Verde privato con i giardini di interesse ambientale paesistico	10
3. LE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA.....	10
3.1. Il sistema agrario.....	10
3.2. Il sistema idrico.....	10

4. LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.....	11
4.1. Aree di consolidamento dei caratteri naturalisti.....	11
4.2. Aree di elevato contenuto naturalistico.....	12
4.3. Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica.....	13
5. LE REGOLE PER LO SVILUPPO URBANO.....	13
5.1. Le aree di completamento.....	14
6. LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE.....	14

INDICE ALLEGATI

Piano delle Regole:

R1) PdR 01 a - Azzonamento del territorio comunale (Scala 1:10.000)

PdR 01 b - Azzonamento del tessuto urbano consolidato (Scala 1:2.000)

R2) PdR 02 – Piano delle cascine

R3) PdR 03 Stato di conservazione del tessuto urbano (Scala 1:2.000)

R4) PdR 04 Carta delle sensibilità paesistiche (Scala 1:10.000)

1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole risulta regolamentato dall' Art. 10 bis, comma 7, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, con modifiche successive (L.R. n.20 del 27 dicembre 2005; L.R. 3 marzo 2006; L.R. n.12 del 14 luglio 2006; L.R. n.5 del 27 febbraio 2007; L.R. n.24 del 3 ottobre 2007; L.R. n.4 del 14 marzo 2008).

7. “Il Piano delle Regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

- a)individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;*
- b)definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;*
- c)riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
- d)individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*
- e)contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*
- f)individua:*
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;*
 - 2) le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;*
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

8. Il Piano delle Regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura;*

- 1)detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovra comunali, ove esistenti;*
- 2)individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;*
- b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;*
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.*

In particolare quindi il Piano delle Regole ripartisce il territorio comunale in quattro classi principali:

1. Il Tessuto urbano consolidato

Si tratta di quelle aree appartenenti all'agglomerato urbano eccettuate le aree per servizi ed infrastrutture pubbliche e gli ambiti di trasformazione riguardanti parti dell'edificato.

Sono compresi al suo interno: il vecchio centro storico, gli edifici di valore storico-artistico-monumentale e l'intero centro edificato.

2. Aree destinate all'attività agricola

Si tratta delle aree effettivamente adibite alla coltivazione agricola, che a Semiana rappresentano gran parte del territorio comunale.

3. Aree di valore paesaggistico ambientale

Si tratta di quelle aree con caratteristiche tali da essere protette da specifica disciplina promossa da piani sovracomunali (PTCP). E' escluso, invece, il centro storico oggetto di specifica normativa di salvaguardia.

4. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Sono quelle aree per le quali appare sconsigliabile o impossibile una utilizzazione differente dall'attuale.

2. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

2.1. Sviluppo e cenni storici

Lo sviluppo del Comune è individuato dall'analisi dei tessuti urbanistici:

- Tessuto di antica formazione
- Tessuto consolidato
- Tessuto degli edifici rurali
- Tessuto artigianale-industriale

In modo particolare si può presumere che il paese sia nato lungo l'attuale Via Vittorio Veneto, dove sorge il vecchio nucleo storico con gli edifici di valore storico-architettonico e si sia poi sviluppato in particolare in due direzioni: una con direttrice sull'asse Valle Lomellina - Mede ed una successiva appendice sull'asse Sartirana - Lomello.

Per quanto riguarda alcuni cenni storici il territorio del comune fece parte per molto tempo del feudo di Mede e quindi ne seguì le sorti.

Nel 1466 il Duca di Milano lo mise sotto il controllo del nobile Pietro Giorgio Sannazzari, dalla cui famiglia passò nel 1647, per eventi non del tutto chiari, ai Reina ed infine ai Pellioni di Persano.

Testimonianze storiche in merito sono riscontrabili nei ruderi dell'antico castello feudale, che appare oggi completamente in rovina.

Il Piano delle Regole identifica nel tessuto urbano consolidato tre principali partizioni:

- **Zona A: Zona residenziale di antica formazione;**
- **Zona B/C: Zona residenziale consolidata e di completamento**
- **Zona D: Aree consolidate degli insediamenti produttivi e di completamento**

Inoltre all'interno del tessuto urbano consolidato sono state individuati prescrizioni specifiche inerenti singoli ambiti a carattere speciale:

- Edifici soggetti a norme particolari;
- Edifici residenziali in area agricola;
- Edifici agricoli all'interno del tessuto urbano consolidato;
- Verde privato con giardini di interesse ambientale e paesistico.

2.2. Zona residenziale di antica formazione

Il Piano delle Regole classifica gli edifici del centro in base alle loro condizioni d'uso e allo stato di conservazione ne detta una specifica normativa morfologica e di salvaguardia.

Sono quelle zone di antica formazione intorno agli assi viari principali per cui viene prevista una normativa di tutela delle caratteristiche urbanistiche ed architettoniche dell'insieme;

Volontà del comune è quella di prevedere la possibilità di demolizione con ricostruzione con la volumetria preesistente per gli edifici di condizioni molto scarse e la possibilità di edificazione di nuovi box.

2.3. Il tessuto residenziale consolidato

E' la zona esterna al nucleo storico, già consolidata sotto il profilo urbanistico-edilizio, caratterizzata dalla presenza di edifici intorno ad un'area di pertinenza spesso comune, con volumi già totalmente o parzialmente recuperati, ma tuttavia con una presenza ancora significativa di manufatti da recuperare.

2.4. Aree consolidate degli insediamenti produttivi e di completamento

Si tratta delle aree effettivamente occupate da impianti produttivi di varia natura e consistenza, in cui è possibile una localizzazione ed integrazione.

Per queste parti il Piano delle Regole conferma nella sostanza la situazione attuale in considerazione della condizione generale di stabilità e della razionale collocazione degli impianti produttivi in relazione all'agglomerato residenziale ed alla viabilità.

2.5. Edifici soggetti a norme particolari

Il Comune di Semiana presenta alcuni elementi di valore storico artistico. Di seguito si offre una panoramica sui principali manufatti storici, in modo particolare gli edifici di culto, di cui la Chiesa di S.S. Ippolito e Cassiano, la Chiesa della Trinità, le ville storiche tra cui la Villa di Via Sartirana, un'abitazione privata in Via Roma ed il Palazzo Inglese.

Sono da citare inoltre il Municipio ed i ruderi del castello.

In particolare sono edifici vincolati in base alla L.1089/39 le due Chiese sopra citate, il Municipio ed il Castello.

2.5.1 Villa di Via Sartirana

Si tratta di una Villa risalente agli anni '20 del 1900 con chiari elementi architettonici che rimandano allo stile Liberty diffuso in quegli anni.

Non sono presenti ulteriori notizie storiche riguardanti questo edificio.

Il comune prevede la possibilità di realizzare su una piccola porzione del giardino un box e l'abbattimento di quello esistente, ai fini di aprire un accesso ora inesistente.

2.5.2 Ruedi del Castello

L'edificio del Castello risulta vincolato dalla L.1089/39 dal 1973, in quanto si trattava di un edificio di chiara impronta rinascimentale, interamente costruito in cotto a vista, sulla muratura del quale affiorava qualche resto di epoca medioevale. Era caratterizzato da un portale d'ingresso ad arco a tutto sesto, un loggiato, sul cortile interno, con due ordini di archi ed un cornicione in stile classico.

Gli ambienti al piano terreno presentavano un soffitto a volta, quelli al primo piano a volta e a cassettoni in legno.

Il comune prende atto della valenza storica ad esso attribuita, ma visto l'attuale stato di degrado, non intende promuovere interventi ad esso relativi, trattandosi inoltre attualmente di proprietà privata.

2.5.3 Chiesa dei SS. Ippolito e Cassiano

La Chiesa Parrocchiale versa attualmente in buono stato di conservazione, dati i recenti interventi di manutenzione. Presenta in facciata affreschi ed intonacatura in varie tonalità del giallo ad evidenziare gli elementi architettonici. Il corpo principale della chiesa è affiancato dalla torre campanaria, di impianto successivo, caratterizzata da elementi architettonici ed estetici che riprendono quelli dell'impianto preesistente.

2.5.4 Chiesa della SS. Trinità

Si tratta di una chiesa sconsacrata, quindi non più utilizzata come attrezzatura religiosa, dotata di singola navata e di elementi architettonici di pregio in facciata che tuttavia sono connotati da un cattivo stato di conservazione; l'intero edificio presenta caratteristiche di valore storico, architettonico ed artistico sia all'esterno che all'interno (data la presenza di affreschi risalenti all'epoca dell'impianto

originale); la torre campanaria, che affianca il corpo principale, è dotata di ingresso autonomo, con accesso da cortile privato.

Per questo edificio il Comune intende promuovere, in accordo con la proprietà, l'uso da parte della collettività, destinandolo a svolgimento di attività di interesse pubblico.

L'intero edificio è caratterizzato esteticamente da uno stato di degrado avanzato, che necessiterebbe di un restauro nel breve periodo, al fine di conseguire un miglior inserimento nel contesto e di garantire una migliore fruizione del locale adibito a servizio di interesse pubblico.

2.5.5 Palazzo Inglese

Per questo edificio non è stato possibile ottenere particolari informazioni di carattere storico-descrittivo nonostante recentemente abbia subito nel recente periodo una ristrutturazione conservativa interna da parte del Comune.

2.5.6 Altri edifici

In merito ai restanti edifici quali *il Municipio* e *l'abitazione privata in Via Roma*, non è stato possibile ricavare informazioni di carattere storico – descrittivo. Inoltre il comune non intende promuovere interventi particolari riguardanti questi edifici.

2.6. Edifici residenziali in area agricola

Appartengono a questa categoria alcuni edifici a destinazione residenziale che si trovano in area agricola; probabilmente si tratta di vecchi edifici rurali che hanno poi mutato destinazione d'uso, non ospitando più attività agricole.

2.7. Edifici agricoli all'interno del tessuto urbano consolidato

Si tratta di edifici agricoli, posti in prossimità del tessuto urbano, da rimanerne inglobati durante le varie fasi successive di sviluppo del paese.

2.8. Verde privato con giardini di interesse ambientale paesistico

Sono aree particolari all'interno del territorio edificato caratterizzate dalla presenza di giardini o parchi privati di particolare interesse per la qualità che tali presenze verdi riescono a dare anche ai manufatti edilizi esistenti per i quali tali giardini rappresentano un complemento significativo.

3. LE AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

3.1. Il sistema agrario

Si tratta delle aree agricole, che rappresentano la maggior parte del territorio comunale, in cui la presenza delle opportune attrezzature permette l'esercizio dell'attività di produzione agricola. Tutte queste aree vengono sostanzialmente riconfermate.

La disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia delle aree destinate all'agricoltura sarà precisata nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

3.2. Il sistema idrico

Il sistema idrico superficiale è caratterizzato dall'esistenza di corsi d'acqua di diversa rilevanza (rogge, cavi, corsi minori), elementi indispensabili per l'attività agricola, su cui si basa l'intera economia del comune.

All'interno del comune sono presenti inoltre corsi d'acqua di pregio con fascia di rispetto di 150 m. come la Roggia di Valle, la Roggia Raina e il Cavo Solero, altri individuati nello studio geologico del reticolo idrico minore di competenza dell'Est Sesia.

4. LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

In questo capitolo vengono trattate le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche, presenti all'interno del territorio comunale di Semiana.

Sono presenti aree di consolidamento dei caratteri naturalistici, ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua, aree di elevato contenuto naturalistico, aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica.

4.1 Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici

In generale riguardano i contesti a prevalente vocazione ambientale con caratteri eterogenei, interessati da fattori specifici o dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto:

- gli ambiti dei principali corsi d'acqua (alvei, golene, terrazzi);
- le aree di pianura caratterizzate dalla presenza di fattori naturalistici diffusi;

Per queste aree l'obiettivo della tutela è la salvaguardia ed il consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici esistenti, attraverso il controllo e l'orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

In modo particolare gli obiettivi più specifici previsti dal PTCP sono:

- migliorare qualitativamente e quantitativamente i boschi esistenti (rimboschimenti, metodi di governo ecc.), privilegiando la messa a dimora e lo sviluppo delle specie autoctone;
- incentivare la naturalizzazione delle aree agricole dismesse, o il loro riuso secondo metodi di compatibilità ambientale;
- privilegiare le destinazioni agricole e quelle di tipo agriturismo.

Per quanto riguarda il territorio di Semiana, sarà posta particolare attenzione agli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua ed alle disposizioni previste per questi ambiti.

In particolare:

- non potranno essere previste discariche o luoghi di deposito per materiali dimessi;
- modeste escavazioni potranno essere autorizzate in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola, (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc.;

- contenimento della nuova edificazione, anche di tipo agricolo, alle sole esigenze di completamento dei nuclei esistenti, ed alle integrazioni funzionali delle attività esistenti;
- dovranno essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico-testimoniale quali: vecchi mulini, presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.

4.2 Aree di elevato contenuto naturalistico

Sono aree che riguardano:

- ambiti in cui fattori fisici, ambientali e/o storico-insediativi, hanno contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità;
- aree già assoggettate ad attività antropica nelle quali sono riscontrabili consolidati fenomeni di rinaturalizzazione.

In queste aree il comune può:

- individuare zone o interventi in funzione ricreativa, turistica e sportiva nel pieno rispetto degli obiettivi di tutela dei caratteri dell'area interessata;
- realizzare nuove strutture aziendali connesse all'attività agricola, anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- disincentivare l'edificazione sparsa a scopo insediativo a vantaggio e consolidamento dei nuclei o centri esistenti;
- le espansioni previste devono essere oggetto di verifica socioeconomica che ne dimostri la congruità e la compatibilità con le esigenze della comunità locale e gli obiettivi del PTCP;
- prevedere lo sviluppo delle tipologie e delle tecnologie tipiche dei luoghi, con particolare attenzione al recupero delle situazioni compromesse;
- limitare l'uso di elementi o sistemi costruttivi in calcestruzzo prefabbricato che non comportino il totale rivestimento esterno mediante intervento tradizionale o altri fattori di mitigazione.

4.3 Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica

Riguardano ambiti a vocazione naturalistico-ambientale la cui connotazione ed i cui contenuti risultano semplificati o compromessi a seguito della crescente pressione antropica o di interventi impropri. In queste aree i piani settoriali di assestamento e di utilizzazione dei beni silvo-pastorali e piano d'indirizzo forestale, nonché di sviluppo agricolo, devono perseguire il recupero di adeguati contenuti naturalistici compatibilmente con lo svolgimento delle attività agricole in atto, per le quali si devono individuare idonee regolamentazioni ed incentivazioni.

5. LE REGOLE PER LO SVILUPPO URBANO

Il Piano delle Regole intende perseguire alcuni obiettivi essenziali per controllare lo sviluppo urbano del tessuto urbano consolidato e disciplinarne l'uso.

In particolare si tratta di:

- conservazione del tessuto edilizio ed urbano esistente,
- ripristino e recupero di aree degradate o dimesse;
- adeguamento degli indici edilizi per quelle aree in cui risulta impossibile l'adeguamento o il miglioramento dell'esistente.

Queste linee guida riguardano in particolare il nucleo di antica formazione e, più in generale, l'intero tessuto urbano che risulta essere caratterizzato da elementi di antichità e storicità, tanto da non risultare molto evidente la distinzione tra il nucleo di antica formazione e il tessuto urbano delle immediate vicinanze.

Le regole sopra citate sono state elaborate sulla base delle analisi presenti nel quadro conoscitivo e dagli elementi da esso emersi, in particolare le tipologie presenti, lo stato di conservazione ed integrità degli edifici (eventuali trasformazioni, superfetazioni), con valutazioni in merito.

Il Piano prevede inoltre, perseguendo l'obiettivo del ripristino, la possibilità di demolizione con ricostruzione con volumetria pari all'esistente di quegli edifici in cattivo stato di conservazione e con nessuna possibilità di recupero tipologico – strutturale.

E' previsto inoltre il recupero di volumi per poter ricomporre l'unitarietà e la funzionalità degli edifici, conservando i caratteri originari dell'impianto strutturale e di facciata, mirando alla coerenza degli interventi, alla scelta dei materiali e all'intero disegno architettonico.

Sinteticamente il tessuto urbano risulta così suddiviso:

AREA A

Nucleo di antica formazione

AREA B / C

Tessuto residenziale consolidato e di completamento

AREA D

Zona industriale e artigianale esistente e di completamento;

AREA E

Area agricola normale

5.1. Le aree di completamento

Il Piano delle Regole, come esplicitamente previsto dalla L.R. 11 marzo 2005, n.10 bis, individua tutte quelle aree che, per collocazione, dimensione ed altre caratteristiche possono considerarsi appartenenti al tessuto urbano consolidato, pur essendo libere da edificazione.

6. LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Si tratta di quegli ambiti di varia estensione e conformazione, per lo più poste ai margini del tessuto edificato, interessate da vincoli di rispetto stradale, cimiteriale .

Il mantenimento di una fascia inedificata ai margini dell'agglomerato urbano appare giustificata per motivi di interesse paesaggistico, ambientale e di tutela del centro edificato. In particolare si tratta di aree in cui è vietata l'edificazione, ma è consentito il proseguimento dell'attività agricola e che in futuro potrebbero essere sfruttate per interventi di mitigazione o compensazione.