

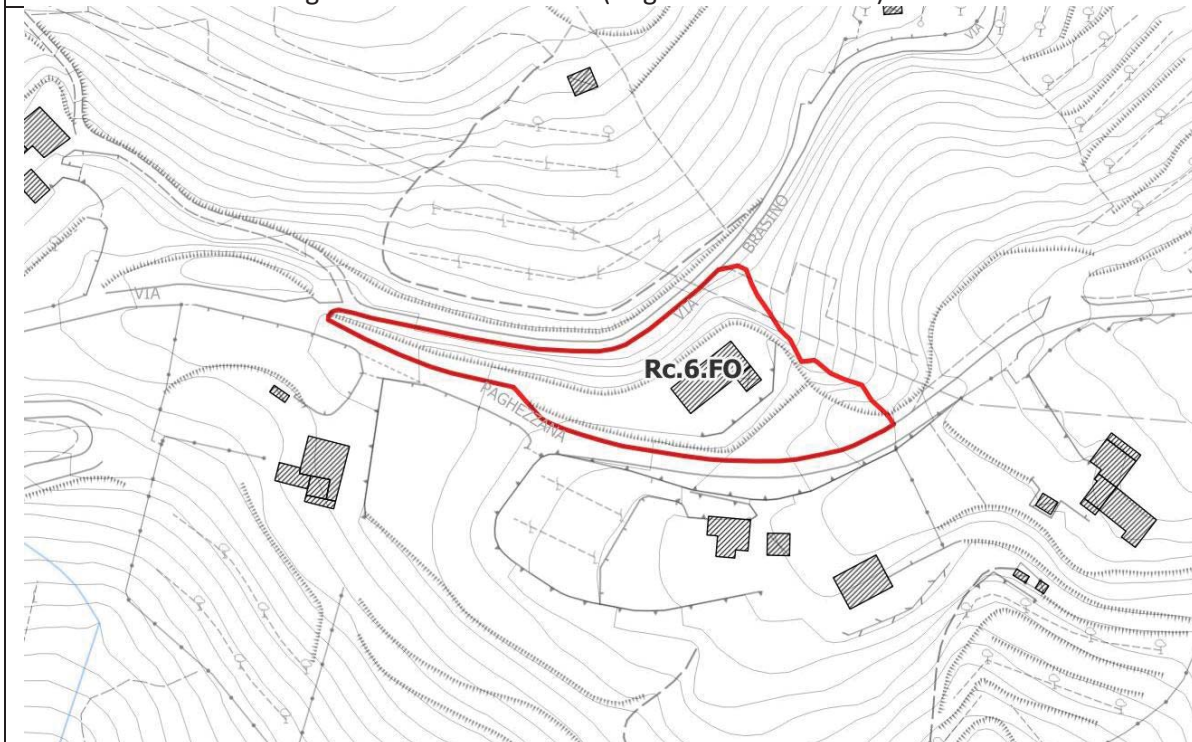
RC.6.FO POTENZIAMENTO ATTREZZATURE “TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI” IN LOC. PAGHEZZANA

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

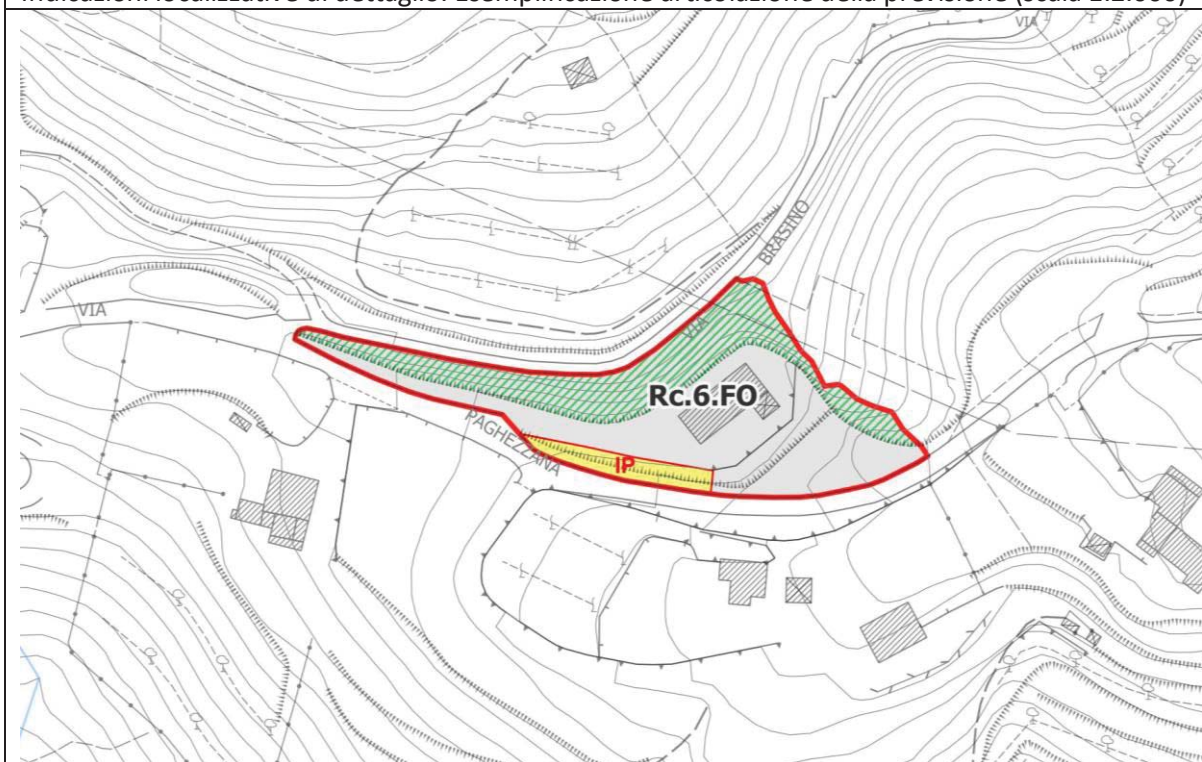
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



Indicazioni localizzative generali. Estratto del PO (originale scala 1:2.000)



Indicazioni localizzative di dettaglio. Esemplificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 37 – Mappali: 710

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rc.6.FO
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	FO.1 Fosdinovo [...]
Strumento e modalità di attuazione	Opera pubblica o in alternativa Permisso di Costruire (PdC) convenzionato
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Addizione volumetrica (Ad) Interventi pertinenziali (Ip)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf)
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto convenzionato di uso pubblico

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	3.700
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	3.250
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	1.500
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	450
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (IP)	450

- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	0
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	190
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 100

* Si tratta di un'area produttiva già insediata e trasformata della quale si prevede l'adeguamento tecnico e funzionale.

c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti) (*)

Superficie edificata e edificabile (SE) max residenziale (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	*240
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	4,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	40%

(*) L'attuazione della previsione di recupero e rigenerazione deve assicurare che l'insieme degli interventi previsti (ristrutturazione edilizia e addizioni volumetriche) sia contenuto entro i limiti di Superficie edificata e edificabile (SE) max precedentemente indicati. Tali parametri non rilevano e non incidono in ogni caso ai fini della verifica del dimensionamento del PSI in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 25 della relativa Disciplina di piano.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Industriale artigianale

(*) La sopraindicata superficie edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal POI (comprendenti anche le eventuali addizioni volumetriche), indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie massime della previsione.

d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

La previsione è già stata oggetto di positiva verifica nell'ambito della conferenza di copianificazione del previgente PO di cui al verbale del 06/10/2017.

Si tratta di un lotto di terreno abbandonato, degradato e in cattivo stato di manutenzione, posto nel territorio rurale lungo la via Paghezzana su cui insistono edifici e manufatti fatiscenti, seppure di recente formazione, destinati alla produzione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli, destinato dal POI ad interventi di recupero, rifunzionalizzazione e riqualificazione in relazione al contesto territoriale interessato. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle disposizioni "Trasformazioni esterne al territorio urbanizzato" (FO.06 Ampliamento attrezzature "Trasformazione prodotti agricoli" (CI) specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione nel previgente PO. Nello specifico il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede:

- per gli edifici esistenti la demolizione e successiva ricostruzione (Nuova edificazione – Ne) o, in

alternativa la Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) eventualmente comprensiva di Addizione volumetrica (Ad), quest'ultima qualora necessaria all'adeguamento igienico e funzionale, ovvero strutturale, degli edifici e manufatti da ristrutturare;

- la realizzazione di Interventi pertinenziali (Ip), nei limiti del lotto urbanistico di riferimento, secondo le apposite disposizioni a tal fine contenute nelle Norme del POI.

I suddetti interventi sono in ogni caso vincolati alla contestuale realizzazione (mediante convenzione) dell'insieme di interventi ed opere definiti dalle prescrizioni e misure indicate al successivo paragrafo e), ritenute necessarie al fine di assicurare la qualificazione ambientale e il corretto inserimento paesaggistico dell'insediamento, comprendenti la realizzazione di opere di urbanizzazione, standard urbanistici e misure di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi di adeguamento della sezione stradale relativa all'intersezione con la viabilità prospiciente l'insediamento (via Paghezzana).
- Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, ovvero realizzazione di opere ed impianti autosufficienti e eco-efficienti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita delle aree destinate a parcheggi e aree di sosta, di servizio all'attrezzatura, da dislocare all'interno del lotto di riferimento.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di opere d'arte (muri di contenimento, attraversamenti, spallette, rilevati, ecc.) con materiali e tecniche costruttive adeguate ed integrate con il contesto paesaggistico e ambientale.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini dell'insediamento (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.), con particolare attenzione per la fascia a contatto con le contermini aree boscate.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- Mantenimento o ricostituzione e compensazione delle aree boscate eventualmente interessate dalle trasformazioni, ai sensi dell'art. 12 dell'allegato 8b alla Disciplina del Piano del PIT/PPR.

Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	NO
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	SI. Lett. g)

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito della VAS e/o VINCA

Si veda le ulteriori "misure ed indicazioni" di compatibilità definite nell'ambito del processo valutativo, riportate nelle singole "Schede" di cui agli appositi Allegati tecnici del medesimo RA di VAS.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica

Previsione già oggetto di conferenza di copianificazione del previgente PO di cui al verbale del 06/10/2017, recepita e adattata (senza modifica dei parametri urbanistici) dal POI.

f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica

Si veda al riguardo il "*Quadro geologico – tecnico*" (QG), ovvero le indagini di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI.