

- Aree degradate, dismesse e/o abbandonate, di recupero o rigenerazione (S1)

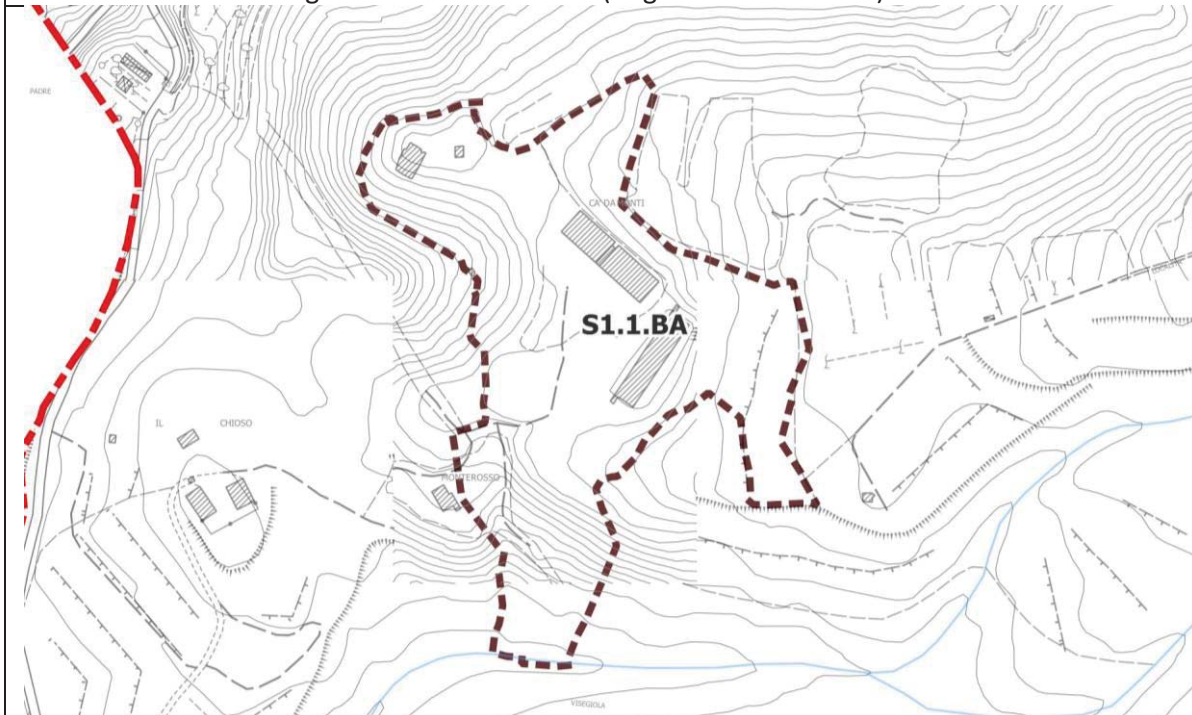
S1.1.BA AREE ED IMMOBILI DISMESSI IN LOC. COLLE SMERALDO

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

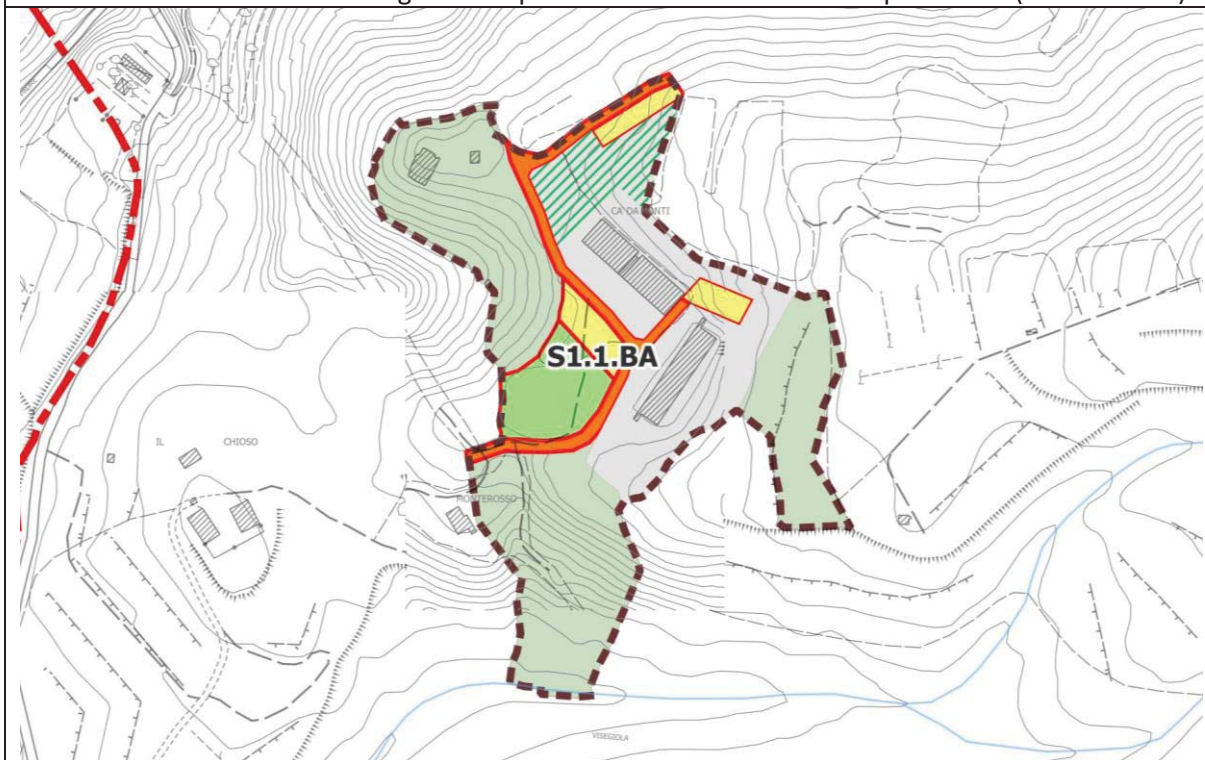
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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: 63 – Mappali: 185, 188, 227, 228, 229, 230, 269, 274, 277, 278, 279, 282, 287, 342, 343
Foglio: 70 – Mappali: 20, 45, 46, 47, 214, 216

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S1.1.BA
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	BA.2 Bagnone [...]
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Manutenzione straordinaria (Ma) Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Addizione volumetrica (Ad) Interventi pertinenziali (Ip)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) di progetto
- Aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	53.500
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	44.300
- di cui ad aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2)	30.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	9.200
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	3.300
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (IP)	2.500
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	3.400
- 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)	2.900
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 6.400

* Si tratta di un'area sostanzialmente già insediata e trasformata, ancorchè comprenda diverse aree boscate marginali – residuali di natura pertinenziale per le quali è in buona parte richiesto il mantenimento e il recupero.

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)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	** 3.500
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°)	6
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10,00
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	30%

(*) 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

Fermo restando le destinazioni d'uso esistenti (residenziali), Direzionale e di servizio, in alternativa Turistico – ricettivo.

(**) 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.

(**) Fermo restando le categorie funzionali residenziali esistenti che possono essere mantenute, è ammesso in tutto o in parte, il mutamento di destinazione d'uso nelle categorie Direzionale e di servizio, ovvero Turistico – ricettive.

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

Si tratta di un insediamento a destinazione residenziale, abbandonato, degradato e in pessimo stato

di manutenzione fisica e tipologica comprensivo dei relativi spazi aperti pertinenziali, posto nel territorio rurale in località Colle Smeraldo, destinato ad interventi di recupero - ripristino ed eventuale rifunzionalizzazione (con il mantenimento nelle destinazioni d'uso esistenti, oppure nella destinazione direzionale e di servizio). La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategie di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento per le disposizioni applicative concernenti gli Ambiti degli insediamenti in territorio rurale - Aree e strutture degradate, dismesse e/o abbandonate e prevede il rinnovo edilizio di questa porzione di insediamento, mediante interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia (in parte conservativa e in parte ricostruttiva), finalizzati a favorire la rifunzionalizzazione e il pieno utilizzo degli edifici esistenti, che costituiscono presidio del territorio agricolo ivi interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi ed opere di urbanizzazione primaria funzionali alla fattiva utilizzazione dell'insediamento, nonché ad interventi ed opere di riqualificazione tipologica e ambientale degli spazi aperti e delle aree pertinenziali, anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico. Nello specifico il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede:

- per gli edifici e manufatti esistenti di recente formazione interventi di Manutenzione straordinaria (Ma), Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc), Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) e Addizione volumetrica (Ad), quest'ultima qualora necessaria all'adeguamento igienico e funzionale, ovvero strutturale, degli edifici e manufatti da recuperare;
- la realizzazione di ulteriori Interventi pertinenziali (Ip), comunque da ubicare all'interno della Superficie fondiaria per le trasformazioni, secondo le apposite disposizioni a tal fine contenute nelle Norme del POI.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- 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.
- Realizzazione e cessione gratuita delle opere e degli interventi di integrazione e adeguamento della viabilità esistente di accesso agli insediamenti.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico dei parcheggi e delle aree di sosta di servizio agli insediamenti.
- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico delle aree a verde attrezzato da dislocare in continuità con la viabilità di servizio e in aderenza alle aree di sosta e parcheggio.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbiti di qualificazione del margine degli insediamenti, anche in relazione al contatto con il contermino territorio rurale.
- Mantenimento o recupero del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione di alto fusto esistente ai margini della previsione, da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico.
- Mantenimento, recupero o reintegrazione - ripristino delle sistemazioni idraulico - agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri a retta, ecc.) esistenti (ovvero originarie o

preesistenti e in stato di degradazione) da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico.

- Mantenimento e gestione delle aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2), alle quali devono essere applicate le disposizioni di cui all'art. 31 delle Norme del POI e non possono essere interessate da interventi di trasformazione urbanistico – edilizia.
- Mantenimento, oppure 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

--

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.