

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

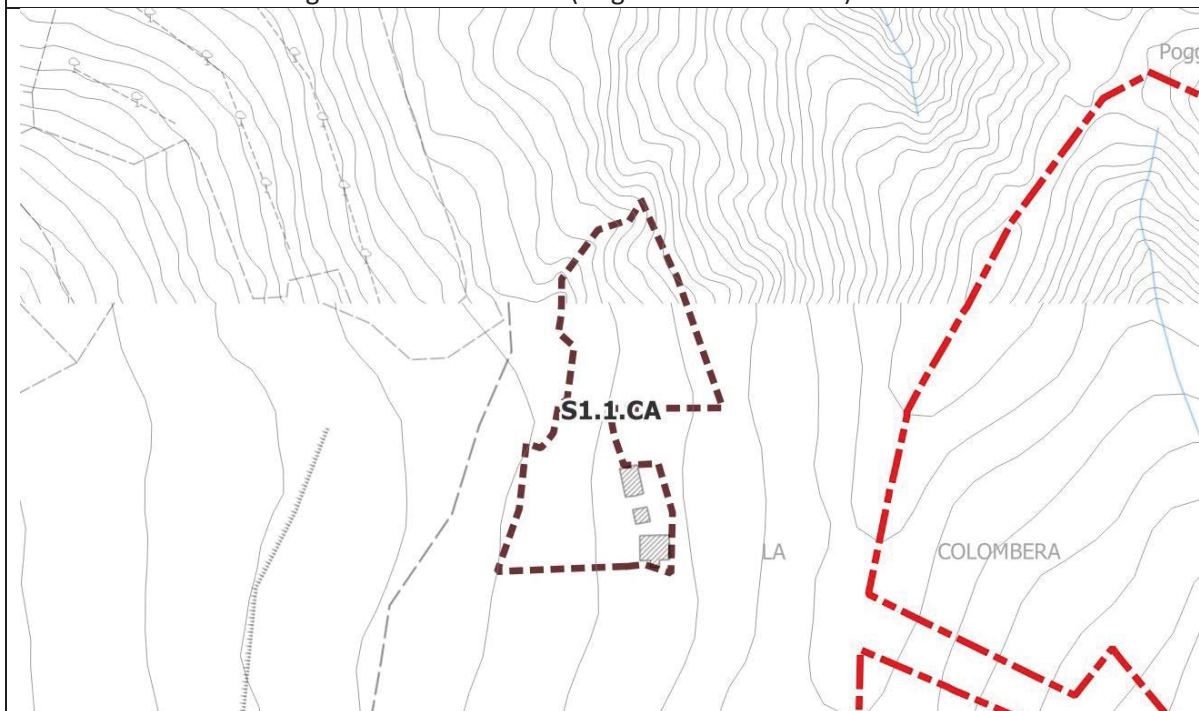
S1.1.CA AREE E IMMOBILI RURALI IN LOC. LA COLOMBERA

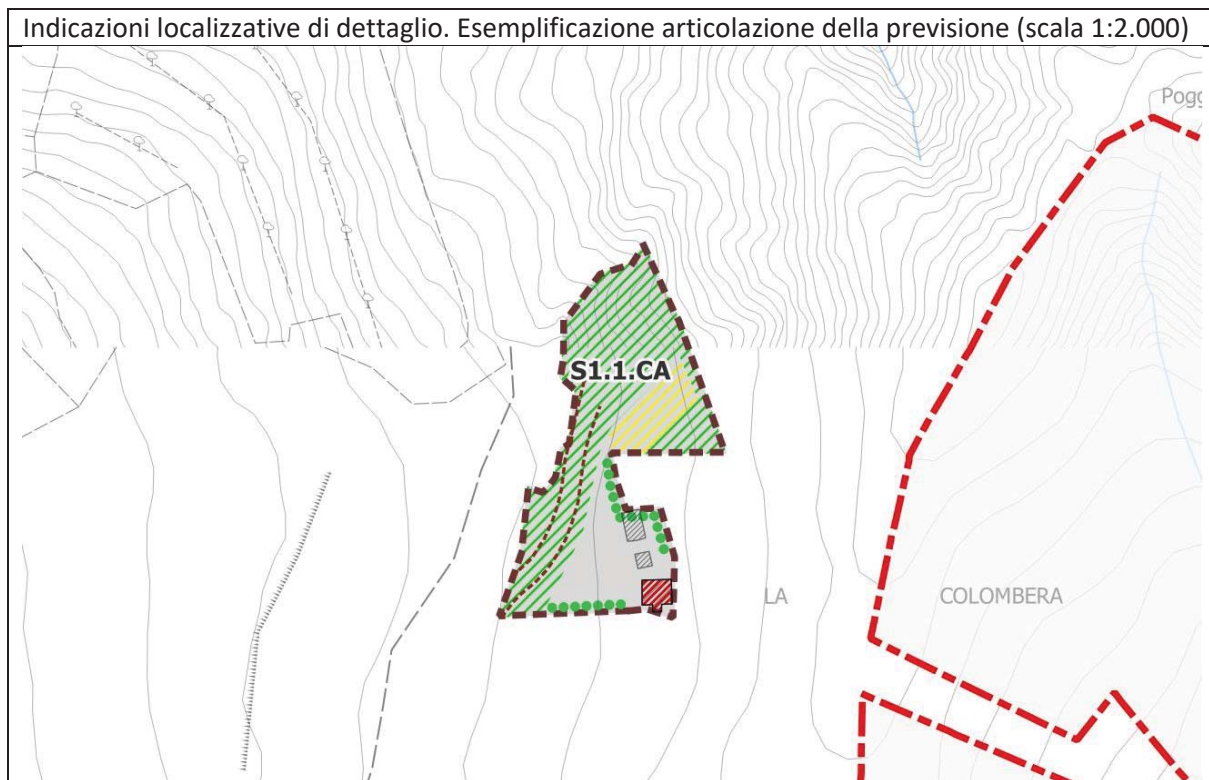
a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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



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





Riferimenti catastali

Foglio: 33 – Mappali: 447, 804, 912, 913, 914. FG.33 – Mappale 445 (parte)

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S1.1.CA
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	CA.2 Casola [...]
Strumento e modalità di attuazione	Permesso di Costruire (PdC) convenzionato
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativo (Rc) o ricostruttiva (Rr) e Addizione volumetrica (Ad)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	1.800
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	1.800
- di cui a verde privato ineditato (HP)	1.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	0
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	0
- 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)	390
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

* Si tratta di immobili e strutture originariamente insediate e antropizzate, per i quali è previsto il recupero, la riqualificazione e l'ampliamento igienico e funzionale, anche con il contestuale mantenimento delle aree agricole pertinenziali.

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

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

Superficie edificata e edificabile (SE) max residenziale (mq)	(**) 500
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)	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°)	6
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10,00
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	50%

(*) 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

Residenziale

(**) La sopraindicata superficie edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal POI (anche in esito alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e alle corrispondenti addizioni volumetriche), indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione.

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

Si tratta di un insediamento (attualmente in parte a destinazione residenziale e in parte a destinazione rurale), abbandonato, degradato e in pessimo stato di manutenzione fisica e tipologica compressivo dei relativi spazi aperti pertinenziali, posto nel territorio rurale della limitrofa Frazione di Cascina, in prossimità di attrezzature e servizi esistenti (cimitero) e relativi servizi), destinato ad interventi di recupero e rifunzionalizzazione. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategie di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento 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 ristrutturazione edilizia (in parte conservativa e in parte ricostruttiva), finalizzati a favorire la rifunzionalizzazione e il pieno utilizzo degli insediamenti, che costituiscono presidio del territorio agricolo ivi interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi ed opere di riqualificazione ambientale delle aree agricole pertinenziali, anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico. Nello specifico il POI, nei limiti dei
--

parametri urbanistici ed edilizi precedentemente indicati, prevede:

- per l'edificio di impianto storico interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) e Addizione volumetrica (Ad), quest'ultima qualora necessaria all'adeguamento igienico e funzionale, ovvero di accessibilità dell'edificio esistente;
- per gli edifici e manufatti di recente formazione interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) e Addizione volumetrica (Ad), quest'ultima qualora necessaria all'adeguamento igienico e funzionale, ovvero strutturale, degli edifici e manufatti da demolire e ricostruire.;
- la realizzazione di interventi pertinenziali, nei limiti del lotto urbanistico di riferimento, 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.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuno.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (lungo l'intero perimetro dell'area agricola di pertinenza) di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari di qualificazione del margine degli insediamenti, anche in relazione al contatto con il conterminare territorio rurale (tratteggio verde).
- Mantenimento o recupero del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione di alto fusto esistente ai margini della previsione (tratteggio verde), 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 (linee tratteggiate rosse e gialle).
- 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.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.

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 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.