

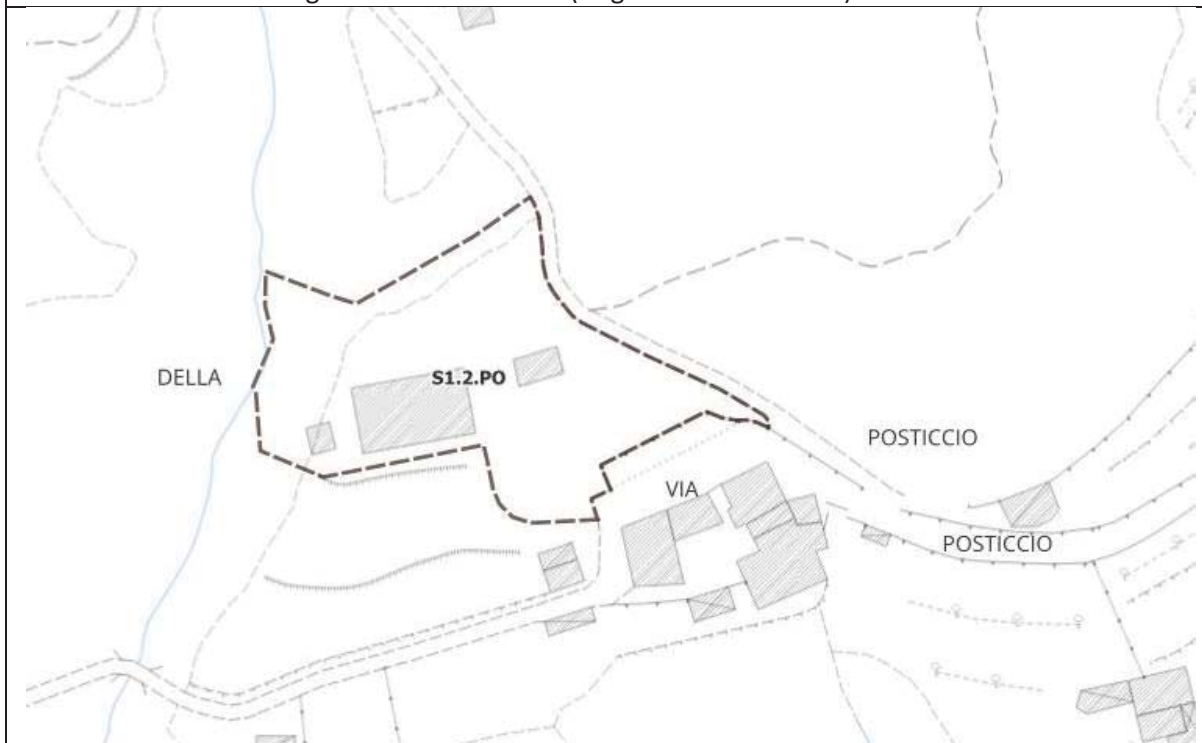
S1.2.PO AREE E IMMOBILI ABBANDONATI IN LOC. POSTICCIO

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

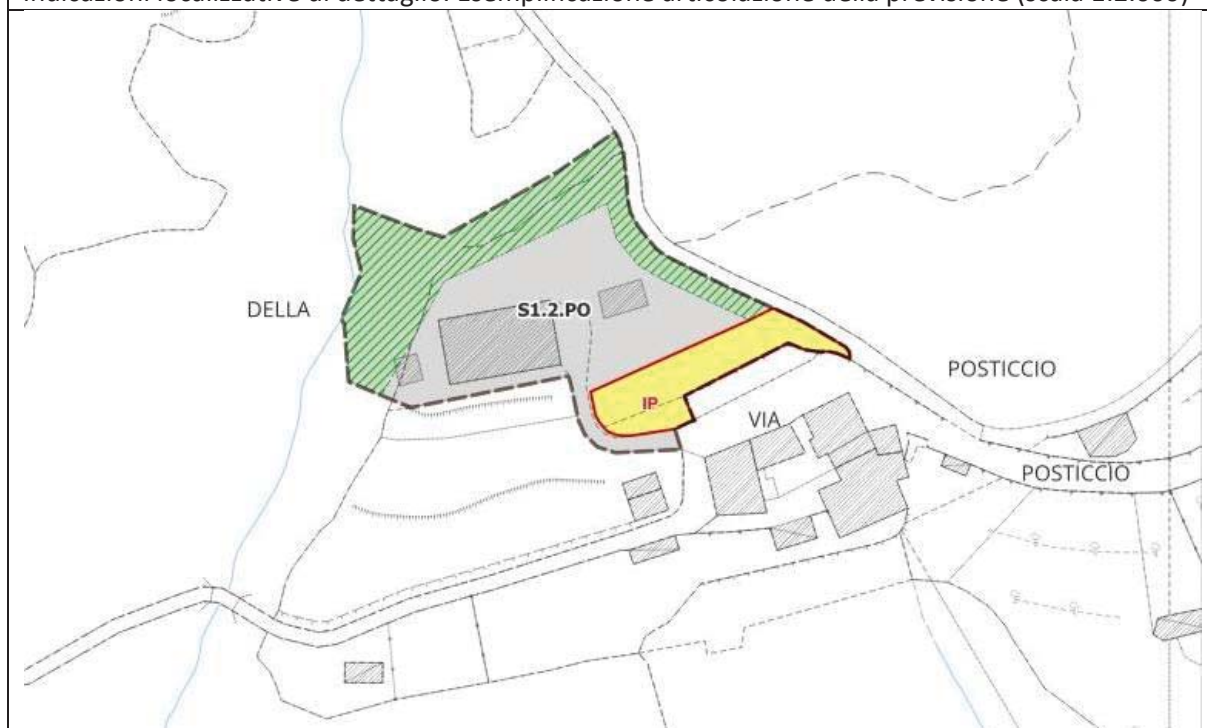
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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



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



Riferimenti catastali

Foglio: 5 – Mappali: 1193, parte di 531, 530, 438

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S1.2.PO
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	PO.1 Podenzana [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato(PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Demolizione e ricostruzione Nuova edificazione (Ne) 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
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	2.150
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	1.800
- di cui a verde privato inedificato (HP)	500
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	350
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	350

- 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)	400
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 950

* Si tratta di un'area inutilizzata e abbandonata in buona parte trasformata ed insediata in relazione agli insediamenti esistenti oggetto di riqualificazione e rigenerazione.

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

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

Superficie edificata e edificabile (SE) max residenziale (mq)	* 450
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°)	4
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	30%

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), indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione. 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.

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

Si tratta di una porzione di terreno, esterno al territorio urbanizzato, collocato a nord della frazione di Posticcio, su cui insistono edifici e manufatti inutilizzati, degradati ed in stato di abbandono. L'intera area presenta significativi fattori di interferenza in relazione al prospiciente nucleo di impianto storico di Posticcio, su cui si affaccia ed è pertanto destinata ad interventi di riqualificazione paesaggistica e riconversione funzionale. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia 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 " (S1) e prevede il rinnovo edilizio di questa porzione di insediamento, mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), comportanti anche la totale demolizione e successiva ricostruzione, finalizzati a favorire la rifunzionalizzazione e il pieno utilizzo di questa porzione di edificato abbandonato. La previsione è finalizzata garantire il presidio sia del territorio agricolo ivi interessato che del nucleo storico di Posticcio, in forte stato di abbandono, e risulta subordinata alla complementare e contemporanea realizzazione di interventi ed opere di riqualificazione ambientale delle aree agricole pertinenti e delle aree boscate al margine anche ai fini del corretto inserimento
--

paesaggistico, nonché la realizzazione di un'area di sosta e parcheggio, di servizio agli insediamenti esistenti.

Nello specifico il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, al fine di migliorare la qualità del contesto paesaggistico di riferimento e di conseguenza quella del nucleo storico di Posticcio, prevede:

- la ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) degli edifici e dei manufatti presenti nel lotto, ovvero la totale o parziale demolizione e la successiva ricostruzione, nei limiti dei parametri urbanistici indicati, in modo da formare piccolo insediamento a destinazione residenziale da collocarsi in modo da integrarsi con gli allineamenti dell'edificato storico di Posticcio a sud.
- 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:

- Nessuno.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico di un'area di sosta e parcheggio di servizio agli insediamenti.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di fasce a verde di ambientazione per il corretto inserimento paesaggistico, costituite da gruppi di alberi con riferimento alla tipicità del paesaggio rurale circostante, da siepi lineari di qualificazione, da inserire lungo il perimetro ad esclusione del tratto a sud-ovest, per il quale la consistenza deve richiamare più quella della formazione boschiva.
- La realizzazione di una fascia verde, lungo il margine in adiacenza al parcheggio pubblico prospiciente l'edificato storico, per creare un filtro con il nucleo di Posticcio in grado di salvaguardare il sistema di relazioni fisiche e percettive tipiche del contesto paesaggio di riferimento.
- Riqualificazione del muro di contenimento esistente di confine a sud con l'area a parcheggio, con impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, che riprendano le tipologie in muratura in pietra tipiche del contesto territoriale interessato.
- Mantenimento 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.
- Riqualificazione delle aree boscate al margine dalle trasformazioni, ai sensi dell'art. 12 dell'allegato 8b alla Disciplina del Piano del PIT/PPR.
- Rispetto delle specifiche prescrizioni e dei requisiti di qualificazione paesaggistica di cui all'art. 73 comma 7 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. Let. 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.