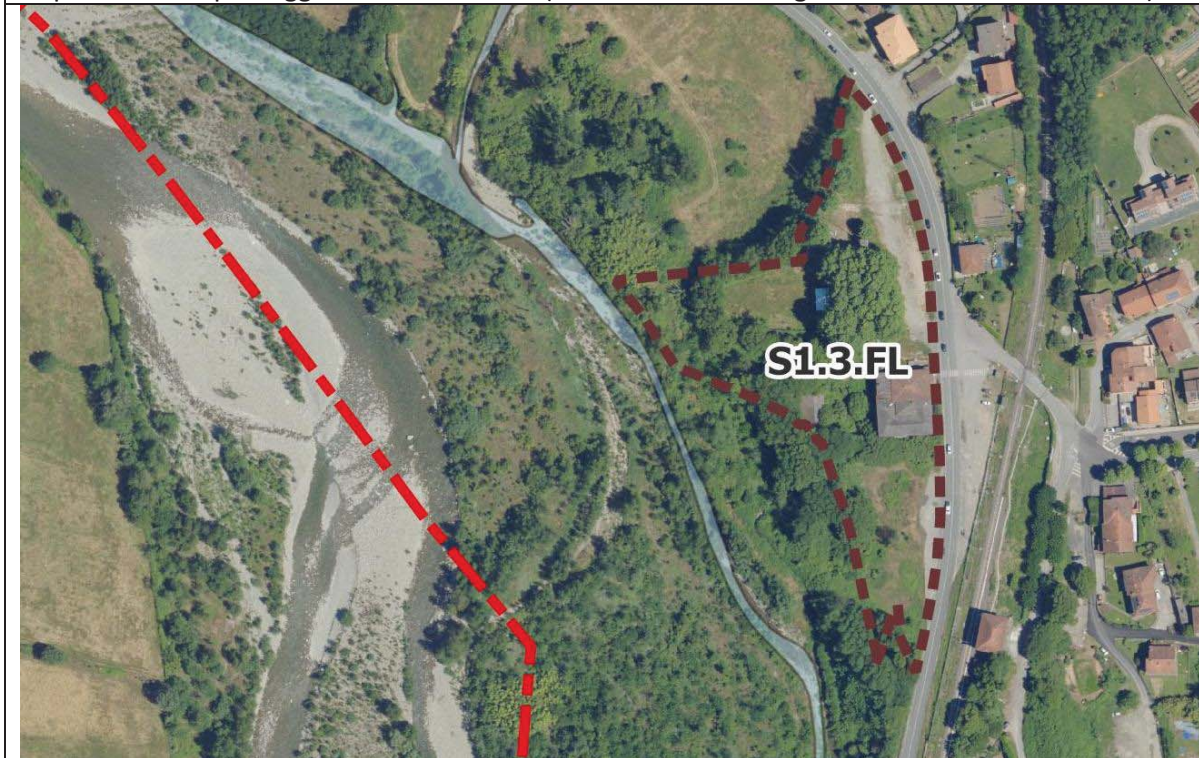


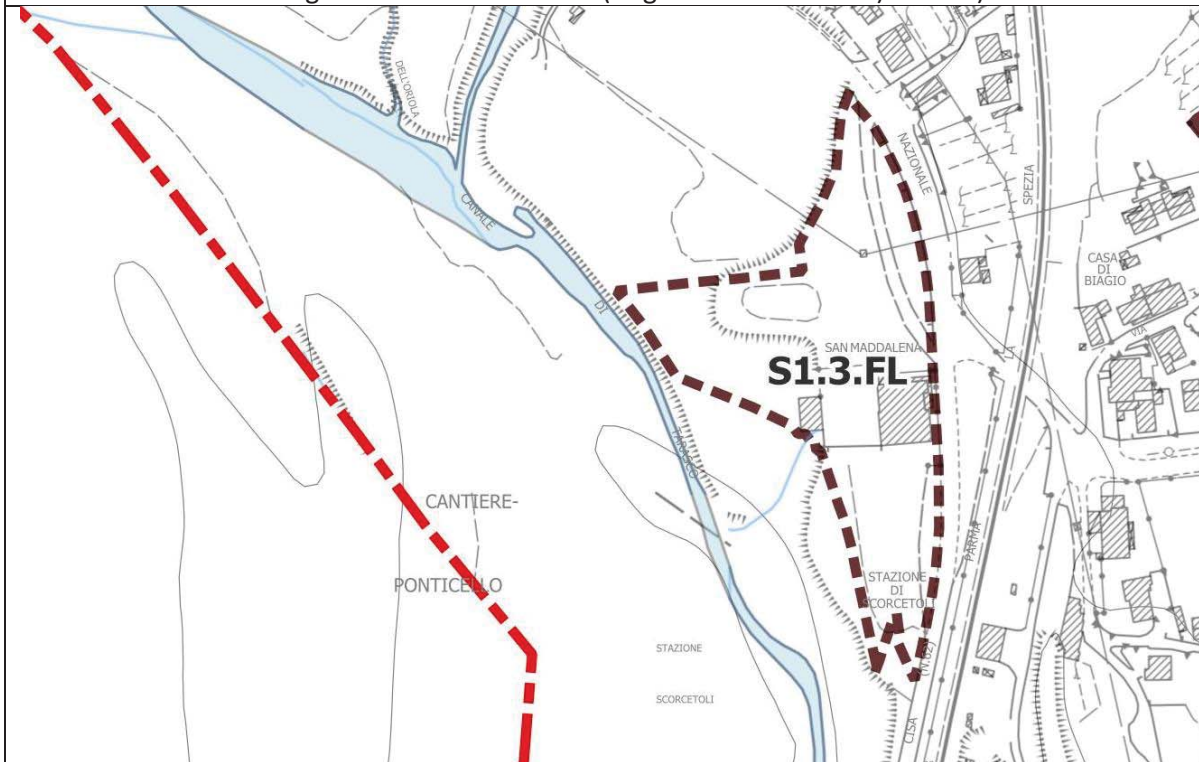
S1.3.FL AREE E IMMOBILI DISMESSI EX “PANTERA ROSA” IN LOC. CANTIERE

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

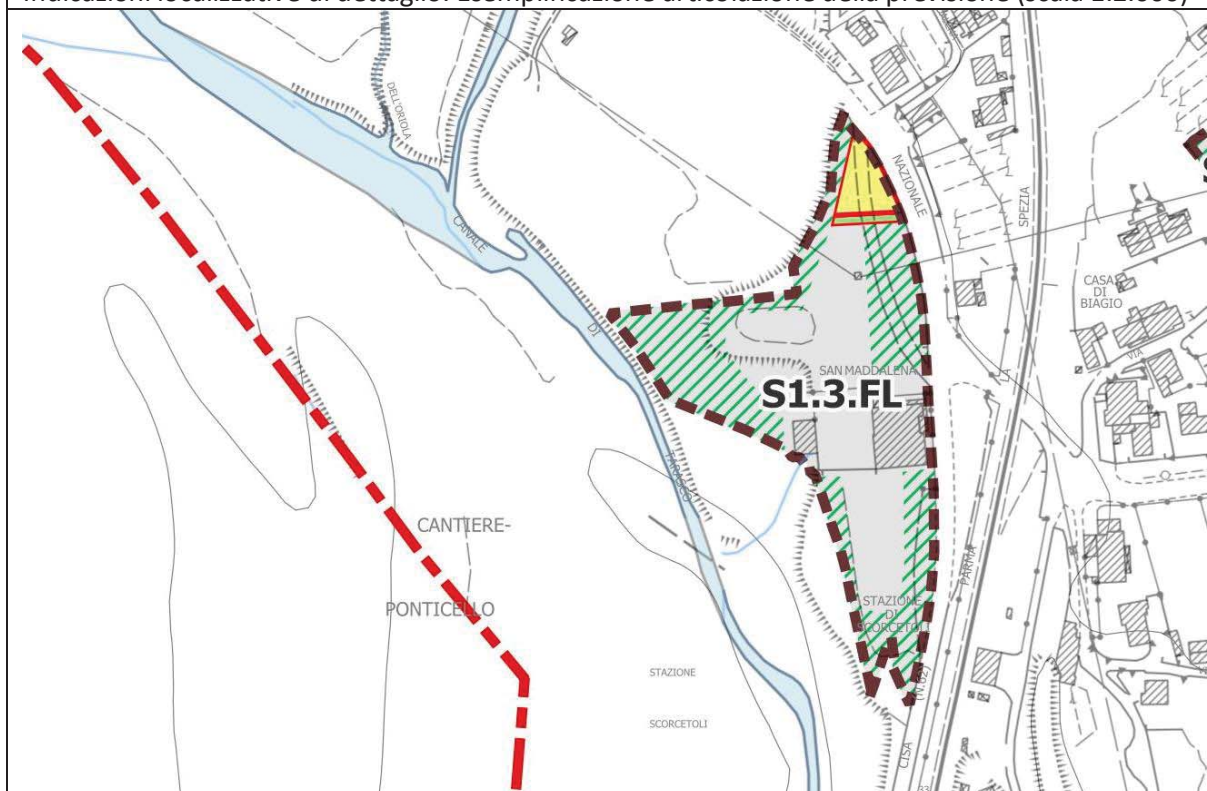
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 1:5.000)



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



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



Riferimenti catastali

Foglio: 45 – Mappali: 87, 89, 91. 185, 186, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 521, 524, 731

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S1.3.FL
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	FL.3 Filattiera [...]
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 in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	16.400
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	14.600

- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	7.600
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.800
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	300
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	1.200
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	300
- 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)	1.660
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

* Si tratta di un'area già insediata e trasformata in relazione agli insediamenti esistenti dismessi e in abbandono per i quali è prevista la rigenerazione, ferma restando il recupero e la valorizzazione delle aree a verde 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)	1.800
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	(**) 600
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)	9,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	35%

(*) 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.

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

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale e Direzionale e di servizio, in alternativa Commerciale al dettaglio.
--

(**) La sopraindicata superficie edificabile (Se) Direzionale e di servizio può essere in tutto o in parte realizzata anche a destinazione Commerciale al dettaglio, senza costituire variante al POI.

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

Si tratta di un insediamento (originariamente caratterizzato da una pluralità di funzioni) abbandonato, degradato e in pessimo stato di manutenzione fisica e tipologica comprensivo dei relativi spazi aperti pertinenziali, costituito da edifici e manufatti fatiscenti, seppure di recente formazione, posto nel territorio rurale lungo la SS. 62 in località Cantiere, destinato 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 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 demolizione e successiva ricostruzione, anche configurabili come ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), finalizzati a favorire la rifunzionalizzazione, l'adeguamento tecnico e tipologico, nonché il fattivo utilizzo degli insediamenti, mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi ed opere di adeguamento della viabilità esistente e di riqualificazione ambientale degli spazi aperti pertinenziali, anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico. 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.

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 ai fini del miglioramento degli accessi all'insediamento e agli spazi pubblici.
- 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 convenzionamento all'uso pubblico delle aree di sosta e parcheggio pubblico e delle complementari aree a verde attrezzato da dislocare in continuità con la viabilità esistente e di accesso agli insediamenti.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (lungo l'intero perimetro del lotto urbanistico di riferimento 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 conterminare territorio rurale.
- 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.
- Rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8 comma 8.3 dell'Allegato 8b (Disciplina dei beni paesaggistici) alla Disciplina di piano del PIT/PPR.
- 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.

Ai fini di minimizzare le possibili interferenze con la viabilità di competenza sovralocale, in fase attuativa è richiesto il previo parere dell'ente gestore che verifica la fattibilità tecnica degli interventi previsti ed indica - ove ritenuto necessario - eventuali misure di qualificazione o mitigazione, comunque nel rispetto del DM 05.11.2001 e del Regolamento di cui alla DPGR n. 41R/2004.

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. c), 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.