

- Aree decontestualizzate e/o dequalificate, di mitigazione o riconversione (S2)

S2.1.CA AREE ED IMMOBILI PROSPICIENTI LA PIEVE ROMANICA IN LOC. CODIPONTE

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000) Lotto a)



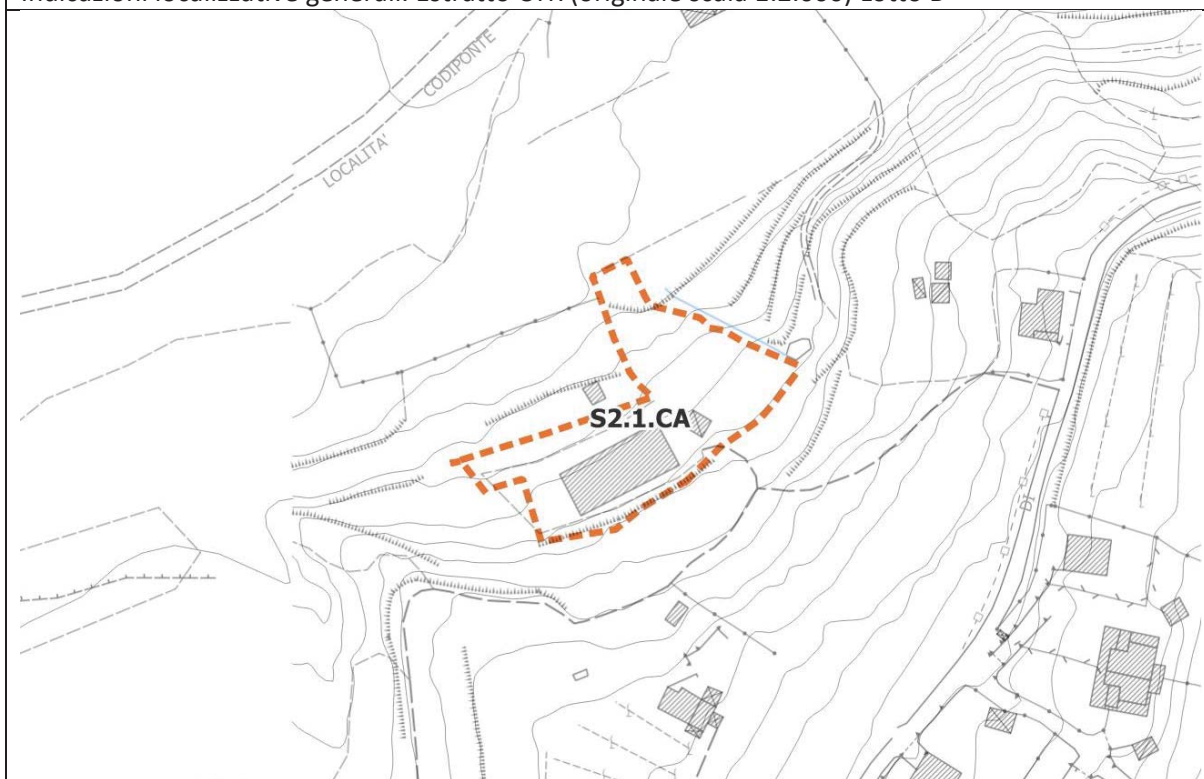
Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000) Lotto a)



Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000) Lotto b)



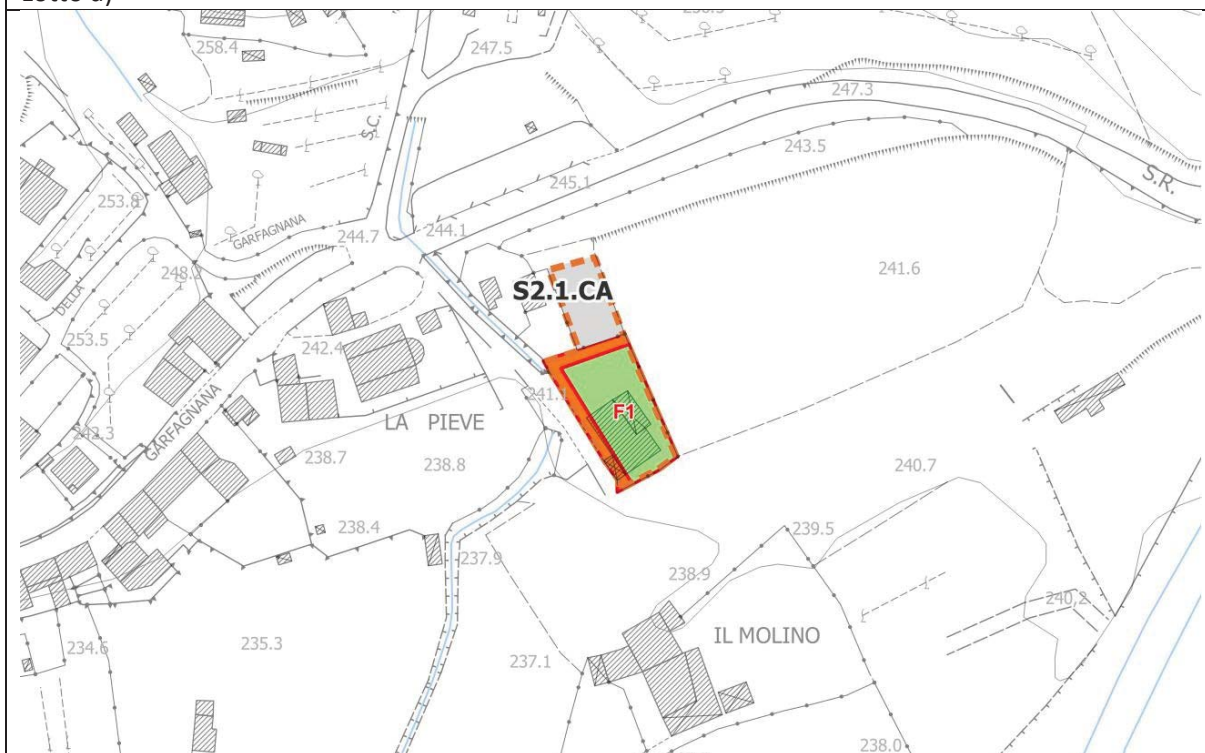
Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000) Lotto B



Riferimenti catastali

Foglio: 28 – Mappali: 472 (lotto a) Foglio: 22 – Mappali 708, 998 (lotto b)

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



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



b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S2.1.CA
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	CA.2 Casola [...]
Strumento e modalità di attuazione	Permesso di Costruire (PdC) convenzionato
Categoria di intervento (prevalente)	Demolizione e ricostruzione Nuova edificazione (Ne)

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
- Rete viaria (I2) di progetto (adeguamento viabilità esistente)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq) Lotto a) + b)	1.400 + 1.600
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq) lotto a)	500
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq) lotto b)	1.600
- di cui a verde privato ineditato (HP)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	900
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	100
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	0
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	800
- 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)	580
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 300

* Si tratta di immobili e strutture già sostanzialmente insediate e antropizzate (sia lotto a) che lotto b), per i quali è previsto un complessivo intervento di riqualificazione e rigenerazione (anche con decollo e atterraggio delle consistenze edilizie, anche propedeutico a garantire la realizzazione di spazi aperti nelle aree contermini le strutture monumentali della Pieve di Codiponte).

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

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

Superficie edificata e edificabile (SE) max residenziale (mq) lotto a)	150
Superficie edificata e edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq) lotto b)	(**) 500
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°)	1
Altezza (H) massima degli edifici (mt) lotto a)	6,50
Altezza (H) massima degli edifici (mt) lotto b)	5,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq) lotto a)	40%

Indice di copertura (IC) (% - mq/mq) lotto b)	60%
---	-----

(*) L'attuazione della previsione di mitigazione e riconversione 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

Artigianale – industriale (lotto b) (**) - Residenziale (lotto a)

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

(**) La sopraindicata superficie edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal POI (anche in esito alla demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti), 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 due lotti di terreno edificati e trasformati della frazione di Codiponte, uno interno al territorio urbanizzato (lotto a) che si caratterizza per significativi fattori di degradazione e decontestualizzazione (essendo prevalentemente costituito da un insediamento produttivo prospiciente l'antica Pieve di S. Cornelio e Cipriano) e l'altro ubicato in territorio rurale (lotto b) che si caratterizza per fattori di dequalificazione (essendo prevalentemente costituito da insediamenti precari e in cattivo stato di manutenzione), destinati – in forma unitaria – ad interventi di riqualificazione paesaggistica e riconversione funzionale. 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 recenti e contemporanei a prevalente destinazione produttiva (lotto a) nel territorio urbanizzato, ovvero per le disposizioni applicative concernenti gli Ambiti degli insediamenti in territorio rurale - Aree e strutture degradate, dismesse e/o abbandonate (lotto b). In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede:

- la totale demolizione degli edifici e dei manufatti artigianali presenti nel lotto a), funzionali al recupero dei valori monumentali e paesaggistici connessi con la limitrofa Pieve romanica e la successiva ricostruzione (mediante interventi di nuova edificazione – Ne) di un piccolo insediamento a destinazione residenziale da collocarsi in continuità con quelli contermini già esistenti (lungo strada SR 445), in modo da assicurare la contestuale formazione di un'area a verde attrezzato nella parte del lotto direttamente relazionata (in termini paesistico – percettivi) con il complesso monumentale della pieve;

- la totale o parziale demolizione degli edifici e dei manufatti presenti nel lotto b), funzionale al recupero dei fattori di dequalificazione e la successiva ricostruzione (mediante interventi di nuova edificazione – Ne e comprendenti anche le consistenze edilizie demolite e non utilizzate nel lotto a) di un nuovo insediamento produttivo, anche funzionale alla delocalizzazione delle attività da dismettere nel lotto a).

In forma complementare è previsto l'adeguamento tecnico e funzionale delle viabilità di servizio ai due insediamenti e la contestuale realizzazione di un'area a verde attrezzato prospiciente il complesso monumentale della Pieve romanica e i relativi spazi aperti di pertinenza.

E' inoltre ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali, nei limiti dei lotti urbanistici di riferimento, secondo le apposite disposizioni a tal fine contenute nelle Norme del POI.

Resta fermo inoltre il prioritario rispetto delle disposizioni di cui l'art. 338 del RD 27.07.1934 n° 1265

(Testo Unico delle leggi sanitarie), l'art. 57 del DPR 10.09.1990, n° 285 (Regolamento di polizia mortuaria) e l'art. 28 della L. 1.8.2002 n° 166.

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 viabilità esistente di servizio al lotto a) e di accesso alla prevista area a verde attrezzato (via della Garfagnana).
- Realizzazione delle opere e degli interventi di adeguamento tecnico e funzionale della viabilità esistente di servizio al lotto b).
- 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 (lotti a - b).

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Cessione gratuita al comune delle aree destinate a verde attrezzato da dislocare lungo la viabilità di servizio (via della Garfagnana) al lotto a), di fronte agli spazi aperti di pertinenza della Pieve romana.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (lungo l'intero perimetro dei due lotti urbanistici) 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.
- 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.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.

Nel lotto b) al fine della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è ammessa la raccolta delle acque piovane e la realizzazione di vasche di accumulo e l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenti all'insediamento produttivo.

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)

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.