

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

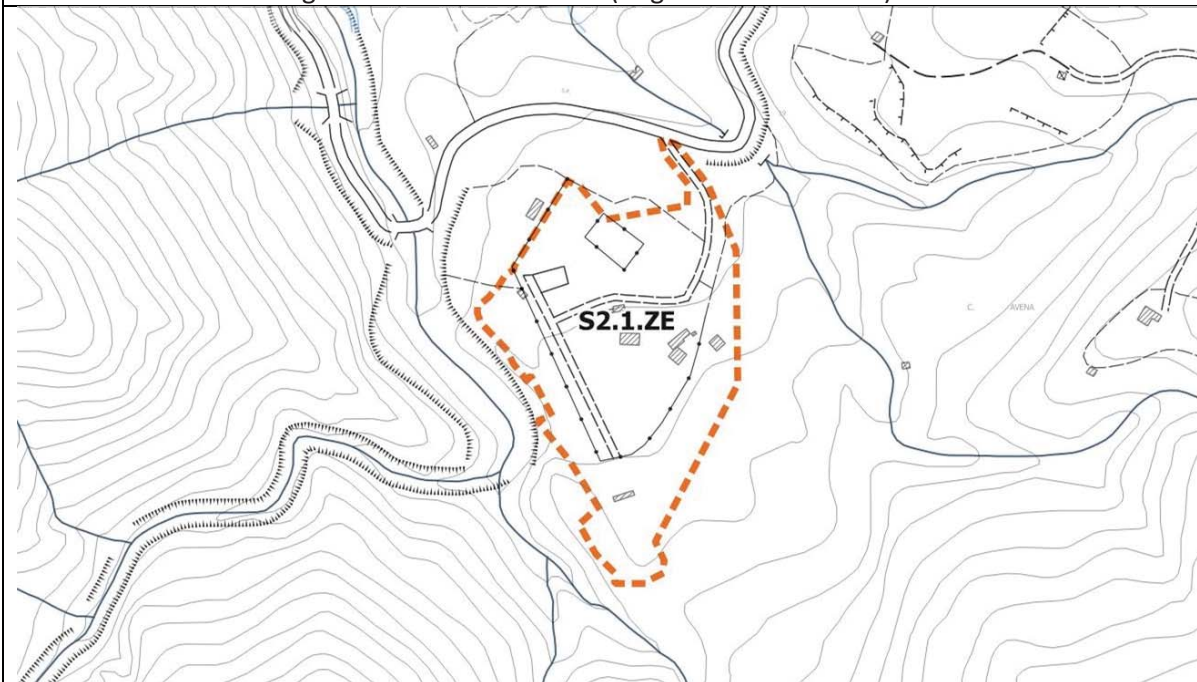
S2.1.ZE AREE E IMMOBILI TURISTICO – RICETTIVI (CAMPEGGIO) IN LOC. COLORETTA

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

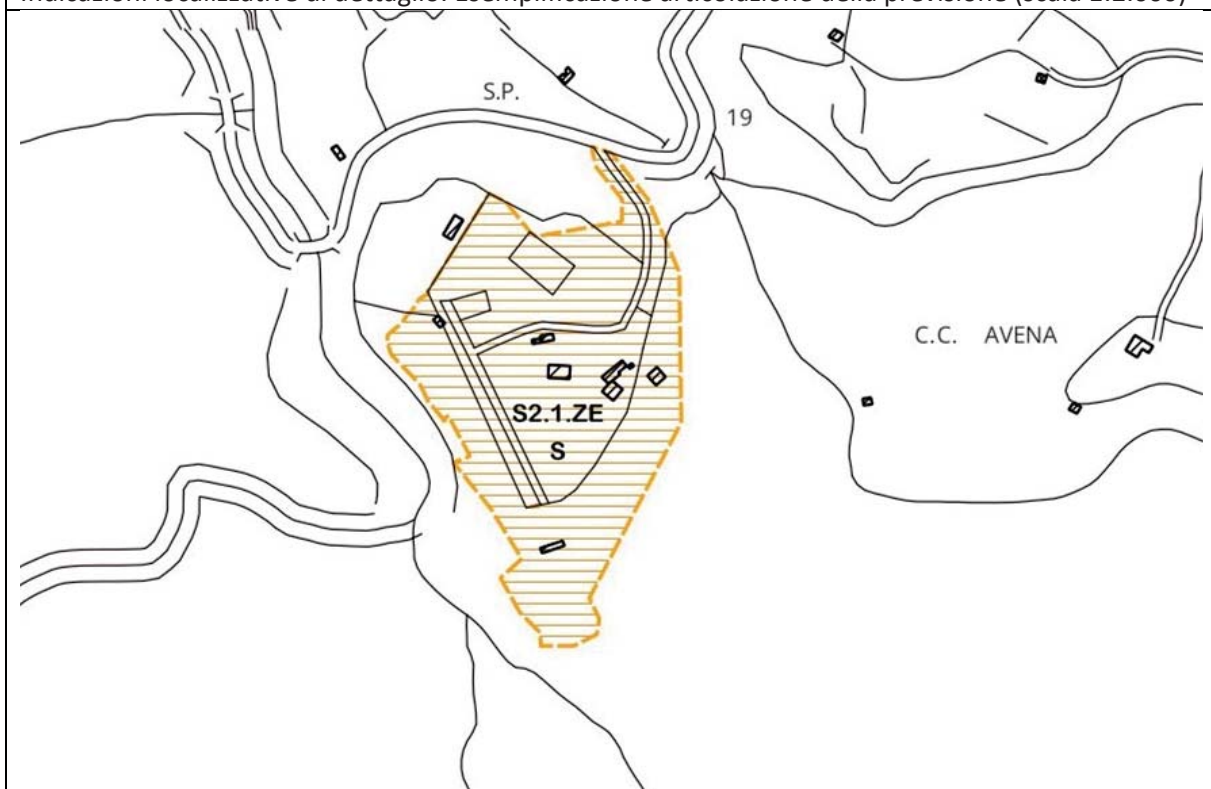
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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



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



Riferimenti catastali

Foglio: 52 – Mappali: 9, 10, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 104,

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S2.1.ZE
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	ZE.1 Zeri
Strumento e modalità di attuazione	Permesso di Costruire (PdC) convenzionato
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Addizione volumetrica (Ad) Sostituzione edilizia (Se) con incremento volumetrico 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

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	32.000
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	32.000
- di cui a verde privato ineditato (HP)	0
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)	620
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 130

* Si tratta di un'area già insediata e antropizzata in relazione agli insediamenti e alle attività esistenti, le cui trasformazioni sono limitate ad interventi di adeguamento tecnico e funzionale.

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

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

Superficie edificabile (SE) max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	750
Superficie edificabile (SE) max commerciale ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	Non superiore all'esistente
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	Non superiore all'esistente

(*) L'attuazione della previsione di mitigazione e riconversione deve assicurare che l'insieme degli interventi previsti (ristrutturazione edilizia, addizioni volumetriche e sostituzione edilizia) 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

Turistico-ricettivo

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

Si tratta di un'area con strutture ed immobili con funzioni e attività turistico – ricettive (campeggio) denominata "La Puledra", in loc. Coloretta, seppure attualmente attiva, presenta in alcune sue parti forme di qualificazione e decontestualizzazione, paesaggistico e vegetazionale, derivanti da una non appropriata caratterizzazione dei manufatti e delle strutture esistenti.

La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia 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 decontestualizzate e/ dequalificate, di mitigazione o riconversione" e prevede la riqualificazione delle strutture e degli immobili, con l'obiettivo di migliorare la funzione turistico – ricettivo, anche mediante il complessivo mantenimento degli spazi aperti, valorizzando la funzione di quest'ultima in rapporto sinergico con il territorio rurale contermina.

Gli obiettivi da perseguire con gli interventi previsti dal POI sono:

- conferma e riqualificazione dell'uso in atto (camping);
- favorire il riordino e la riqualificazione dell'insediamento in rapporto al territorio rurale interessato;

- migliorare la qualità insediativa, equilibrare la dotazione delle reti di urbanizzazione, migliorare l'inserimento paesaggistico e l'impronta ambientale;

- sistemazione ambientale degli spazi aperti e corretta qualificazione paesaggistica dei margini perimetrali delle attività e degli insediamenti esistenti, privilegiando soluzioni ad elevato gradiente verde (alberature e filari alberati, siepi, argini vegetati, macchie di bosco, ecc.).

In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rc) o in alternativa di sostituzione edilizia (Se) degli edifici e dei manufatti esistenti, funzionale al recupero dei fattori dequalificazione in atto e la successiva ricostruzione, al fine di riconfigurare l'insediamento privilegiando l'accorpamento delle strutture, la riduzione della dispersione insediativa e delle superfici artificializzate.

In questo quadro sono ammesse (nei limiti dei parametri precedentemente indicati) le addizioni volumetriche (Ad) e gli interventi pertinenziali (Ip) qualora propedeutici al miglioramento delle condizioni e delle dotazioni di servizio, strutturali ed igienico funzionali degli impianti o della complessiva struttura turistico ricettiva.

In forma complementare è previsto il complessivo recupero ambientale e la riqualificazione paesaggistica degli spazi aperti di pertinenza e della correlata fascia a verde posta a contatto con il conterminare corridoio fluviale, anche comprendente sistemazioni idraulico – agrarie ed opere di riassetto idrogeomorfologico, nonché la realizzazione di parcheggi e di un'area a verde attrezzato di servizio all'insediamento.

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:

- Nessuno.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI;
- realizzazione di quinte alberate ed arboree di ambientazione, riduzione delle interferenze con le aree agricole e forestali;
- rispetto delle prescrizioni di cui agli art.li 8 comma 8.3 e 12 comma 12.3 dell'Allegato 8b (Disciplina dei beni paesaggistici) alla Disciplina di piano del PIT/PPR.

Gli interventi non dovranno comportare la trasformazione del bosco né compromettere l'integrità delle alberature presenti, fatti salvi gli interventi che risultino necessari per motivi fitosanitari e/o di sicurezza, certificati da professionista abilitato.

Non sono ammessi: l'incremento dell'area delle superfici impermeabili, la asfaltatura della viabilità interna ed in generale la pavimentazione degli spazi aperti.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione dell'insediamento ed alla riduzione del degrado (eliminazione/riordino di annessi e superfetazioni, aumento delle superfici verdi, riqualificazione degli edifici e delle attrezzature esistenti).

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	Sì. 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 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.