

## - Aree inedificate di valorizzazione e ridefinizione dei margini urbani (Uc)

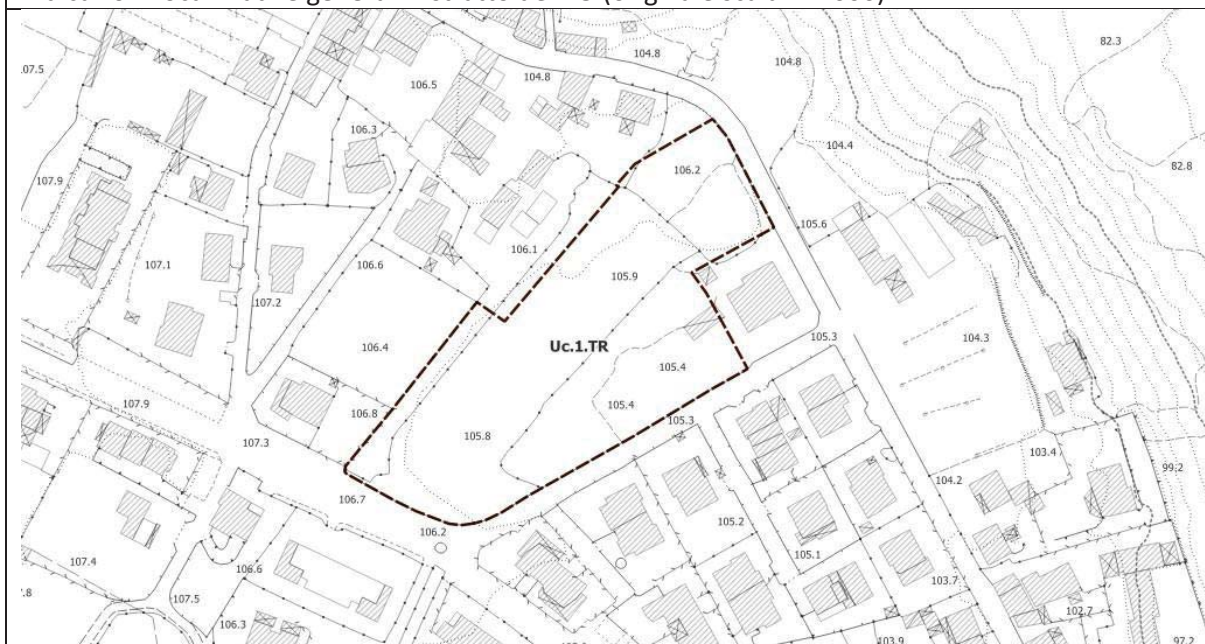
### *Uc.1.TR AREE E IMMOBILI TRA VIA ROMA E VIA EUROPA NELLA FRAZ. DI BARBARASCO*

#### a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

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



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



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



Riferimenti catastali

Foglio: 031 – Mappali: 181,815

**b) Caratteri generali e identificativi della previsione**

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

|                                                 |                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Codice univoco e classificazione di zona del PO | Uc.1.TR                               |
| Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)   | TR.3 Barbarasco [...]                 |
| Strumento e modalità di attuazione              | Progetto Unitario Convenzionato (PUC) |
| Categoria di intervento (prevalente)            | Nuova edificazione (Ne)               |

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

- La previsione di trasformazione deve essere articolata dal PA in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
  - Rete viaria (I2) di progetto
  - Percorso ed itinerario ciclabile e pedonale
  - Aree a verde pubblico (F1)
  - Parcheggi e aree di sosta (IP)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

|                                                                            |       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|
| Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)             | 9.000 |
| Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)       | 4.800 |
| - di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq) | 950   |
| Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)                 | 4.200 |
| - di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)                  | 2.000 |

|                                                                          |       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|
| - di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (IP)           | 750   |
| - di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)                          | 1.450 |
| - di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)                         | 0     |
| - di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4) | 0     |

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

|                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------|------|
| Superficie edificabile max residenziale (mq)                        | 720  |
| Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)           |      |
| Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)            |      |
| Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)           | 200  |
| Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)               |      |
| Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq) |      |
| Unità immobiliari max residenziali (n°)                             | 6    |
| Altezza massima degli edifici (mt)                                  | 7,50 |
| Indice di copertura (% - mq/mq)                                     | 30%  |

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

|                                                        |
|--------------------------------------------------------|
| Residenziale, in quota parte direzionale e di servizio |
|--------------------------------------------------------|

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

Si tratta di un'area, all'interno del territorio urbanizzato della fraz. di Barbarasco, all'interno dell'insediamento di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale, dove sono presenti aree, la cui edificazione era prevista dallo strumento urbanistico previgente, inedificate, inutilizzate e abbandonate.

La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti le strategie di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento per le disposizioni applicative concernenti gli Ambiti degli insediamenti recenti e contemporanei a prevalente destinazione residenziale nel territorio urbanizzato, quali Ambiti di trasformazione per la riqualificazione degli insediamenti e del margine urbano.

L'area si trova nell'isolato compreso tra via Roma, via Europa e via Don Giovanni Minzoni e adiacente all'altra area di trasformazione UC.2TR.

Nell'area è prevista la realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi di realizzazione di verde attrezzato e del percorso ciclabile e pedonale, con la definizione di una fascia inedificata e alberata tra via Roma e via Europa, quale elemento di inserimento vegetazionale, di continuità all'interno del TU con le aree del territorio rurale, quale visuale libera da preservare.

Il percorso di attraversamento ciclo pedonale di collegamento tra Via Europa e via Roma consente di potenziare l'offerta di mobilità lenta di servizio alle aree urbane in conformità con le strategie del PSI.

La previsione si attua mediante la previa formazione di un Progetto Unitario Convenzionato attraverso la categoria di intervento prevalente della nuova edificazione e le categorie funzionali ammesse risultano essere quella residenziale e quella direzionale e di servizio.

In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede la realizzazione di un'area residenziale dotata di significativi spazi di urbanizzazione primaria (viabilità e percorso ciclabile e pedonale) e di spazi pubblici (parcheggi, aree a verde pubblico) definiti al fine della riqualificazione e di migliorare la qualità dell'intero sistema insediativo della frazione di Barbarasco.

## e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

### Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita delle opere e degli interventi di integrazione della viabilità di servizio agli insediamenti e delle intersezioni (ingresso e uscita) con le aree di trasformazione e gli standard urbanistici previsti, da raccordarsi con quelle già esistenti nell'area di territorio urbanizzato interessata.
- Integrazione e completamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti (viabilità e reti tecnologiche), ovvero realizzazione di opere impianti autosufficienti e eco-efficienti.

### Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi: parcheggi e aree di sosta, aree a verde pubblico, percorso ciclabile e pedonale.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Impiego di soluzioni tecniche, materiali e tipologie edilizie, unifamiliare/bifamiliare, e costruttive per gli interventi di nuova costruzione con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.
- 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.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini della previsione lungo via Roma, quale cintura di ambientazione rispetto al territorio rurale e lungo la viabilità, lungo il percorso ciclabile e pedonale, con messa a dimora di essenze autoctone e ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici sulla base delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" della Regione Toscana.
- Realizzazione di infrastrutture e soluzioni progettuali per l'efficiente accessibilità (anche per le utenze deboli e per tutte le utenze a diversa disabilità) agli spazi pubblici previsti.
- Relativamente alle aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui all'art. 73 delle Norme del POI.
- Raccolta delle acque piovane e la realizzazione di vasche di accumulo e l'installazione di impianti fotovoltaici.

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. g) |

### Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS

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

- Nessuna.

**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.