

- Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Ur)

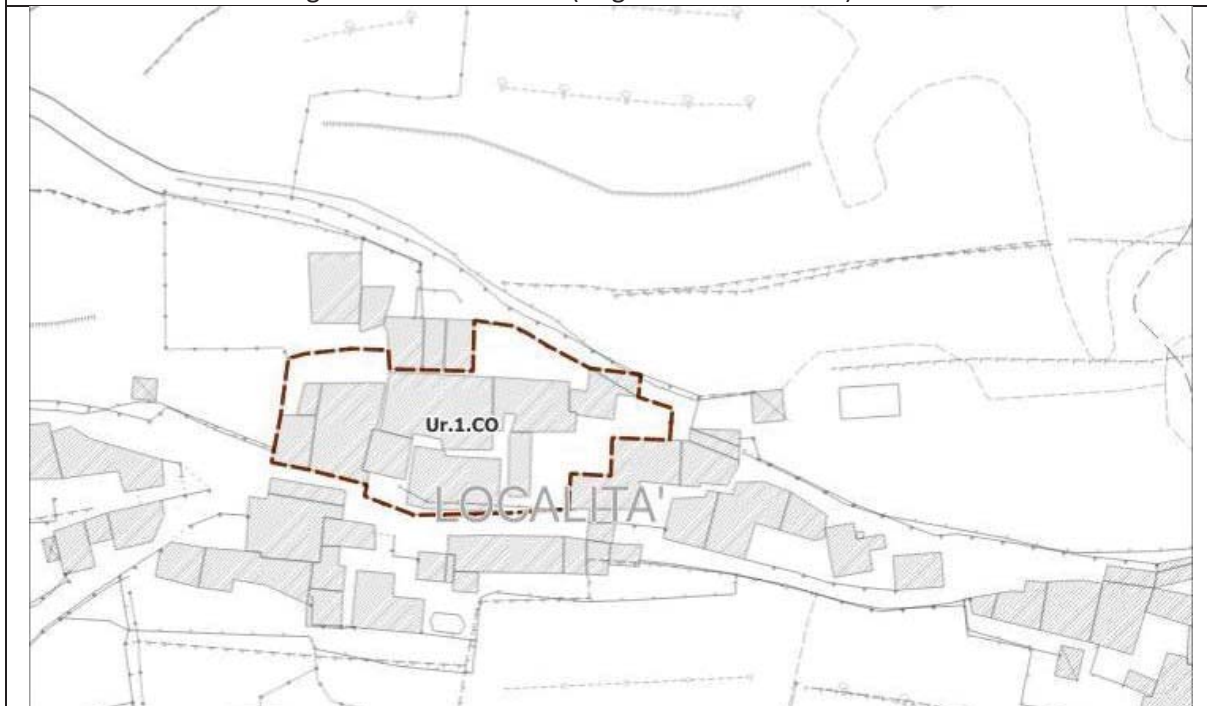
Ur.1.CO AREE ED IMMOBILI RUDERI DI CRESPIANO SITUATO IN LOCALITÀ CRESPIANO ALTO

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

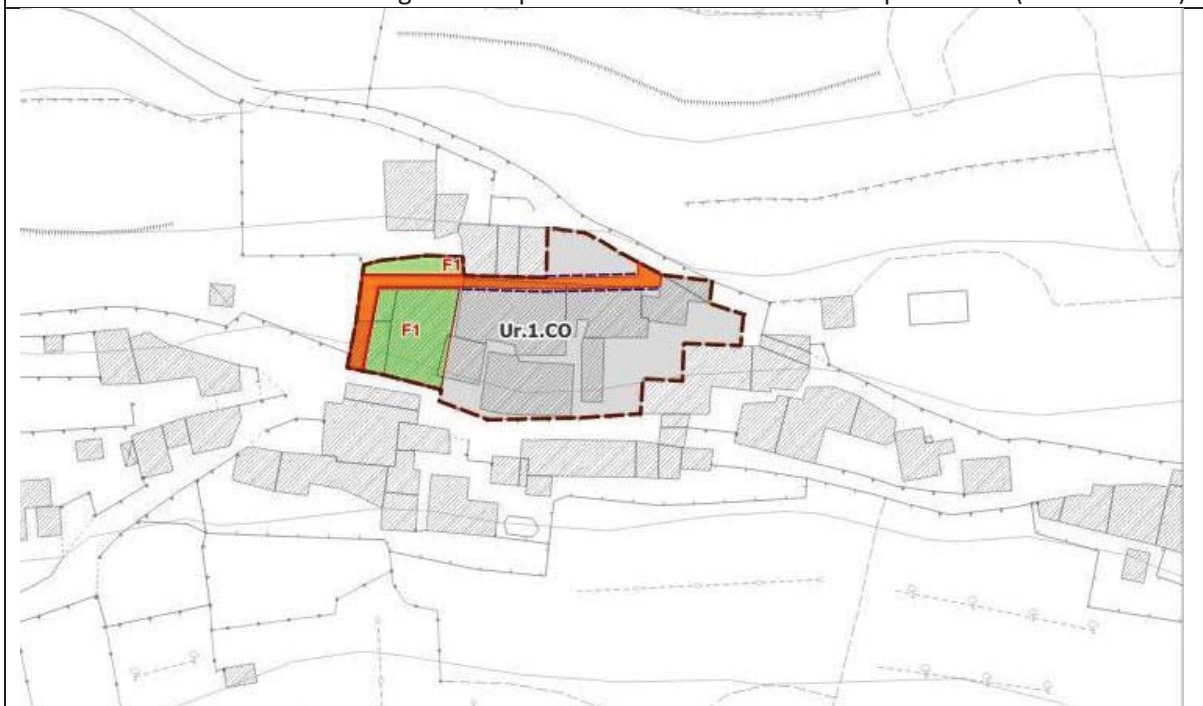
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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: 47 – Mappali 392, 396, 399, 400, 401, 402, 403, 604, 809

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.1.CO
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	CO.1 Comano [...]
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	1.300
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	900
- di cui a verde privato inedificato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	0
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	* 400
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	150
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	0
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	250
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0

- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0
--	---

(*) I parametri di spazi pubblici sopraindicati sono da applicare nel solo caso di mutamento di destinazione d'uso degli immobili rispetto alle destinazioni esistenti. In questo caso la superficie a standard urbanistici può essere reperita anche esternamente al lotto urbanistico di riferimento, poiché data la particolare struttura dell'edificio storico la parte a nord di Crespiano Alto non può garantire l'accesso veicolare alle aree e agli immobili. In assenza di mutamento di destinazione d'uso non è necessario il reperimento delle superfici a standard urbanistici precedentemente indicata.

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

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

Superficie edificata e edificabile (SE) max residenziale (mq)	(*) 1.200
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°)	20
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	9
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	50%

(*) 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.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale*

(*) La sopraindicata superficie edificabile (Se) residenziale può essere in tutto o in parte realizzata anche a destinazione turistico ricettiva, senza costituire variante al POI.

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

Si tratta di una porzione di insediamento storico degradato collocato nella porzione a nord ovest del centro storico di Crespiano Alto. L'area è costituita da manufatti precari ed edifici allo stato di rudere, in cui risulta accessibile solamente la parte a nord attraverso un percorso pedonale che dà accesso alla strada interna. Parte degli edifici hanno le sole murature perimetrali, di cui gran parte ricoperta da una fitta vegetazione che ha reso inaccessibili i percorsi interni e la porzione a sud. Nella porzione a nord identificabili quasi tutti i corpi di fabbrica, per i quali è possibile definirne le altezze originali (in prevalenza costituite da 2 piani oltre il piano terra) e risulta ancora visibile l'organizzazione dei volumi lungo la stretta viabilità interna. Il maggior numero di edifici è distribuito lungo tale viabilità da cui si accede da tre diversi passaggi: a est e nord attraverso la viabilità superiore di Crespiano Alto (costituita in prossimità degli edifici storici da passaggi coperti voltati), a sud attraverso un grande arco che attualmente è l'unico volume ancora in parte utilizzato. L'area in stretta relazione fisica e visiva con gli edifici limitrofi risulta ad oggi inaccessibile nella porzione a sud dove gli accessi sono chiusi e l'area è delimitata da sbarramenti.

La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti le strategie di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle indicazioni per le azioni concernenti i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR, mediante interventi di totale e/o parziale demolizione degli edifici e dei manufatti e la successiva parziale ricostruzione (Ristrutturazione

edilizia ricostruttiva - Rr), oppure in alternativa – in tutto o in parte - anche Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc), nei limiti dei parametri indicati e nelle aree non soggette a vulnerabilità come indicati al punto f).

La previsione è finalizzata a recuperare la porzione di insediamento storico, nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto territoriale interessato, mediante il corretto inserimento paesaggistico al fine di ripristinare le relazioni funzionali e percettive con il nucleo storico circostante (eventualmente corredata da percorsi, passaggi voltati tipici, spazi aperti e interventi pertinenziali).

In particolare, il POI prevede la formazione di Piano Attuativo (PA) finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, di un'area a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) ed all'adeguamento della viabilità esistente e delle infrastrutture di rete.

Si tratta in particolare di una previsione necessaria a garantire il presidio umano sul territorio e incentivare il recupero dei nuclei storici per preservarli da fenomeni di abbandono.

In questo quadro il PA deve essere orientato:

- al mantenimento degli allineamenti lungo il tracciato di distribuzione interna ancora visibile ed adeguamento funzionale con ampliamento della stessa viabilità
- al mantenimento degli accessi all'area attraverso i passaggi coperti tipici e ancora rintracciabili nella contesto paesaggistico di riferimento
- all'uso di materiali tipici del contesto di riferimento
- all'utilizzo di tipologie insediative con richiamo alla tradizione locale

Sono comunque ammesse le deroghe adeguatamente giustificate di cui all'art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbricati), secondo quanto a tal fine disposto all'art. 11 delle Norme del POI.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita degli interventi di recupero e adeguamento della viabilità pubblica esistente.
- Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita di aree e verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) di progetto, nel solo caso indicato con (*) al precedente paragrafo b)

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Mantenimento dei camminamenti e degli accessi voltati all'area
- Mantenimento degli allineamenti lungo la viabilità interna da ripristinare e adeguare
- Mantenimento e ripristino delle relazioni fisiche, funzionali e percettive tra l'edificato esistente ed il nucleo dei ruderi
- 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.

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	NO
---	----

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

.