

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

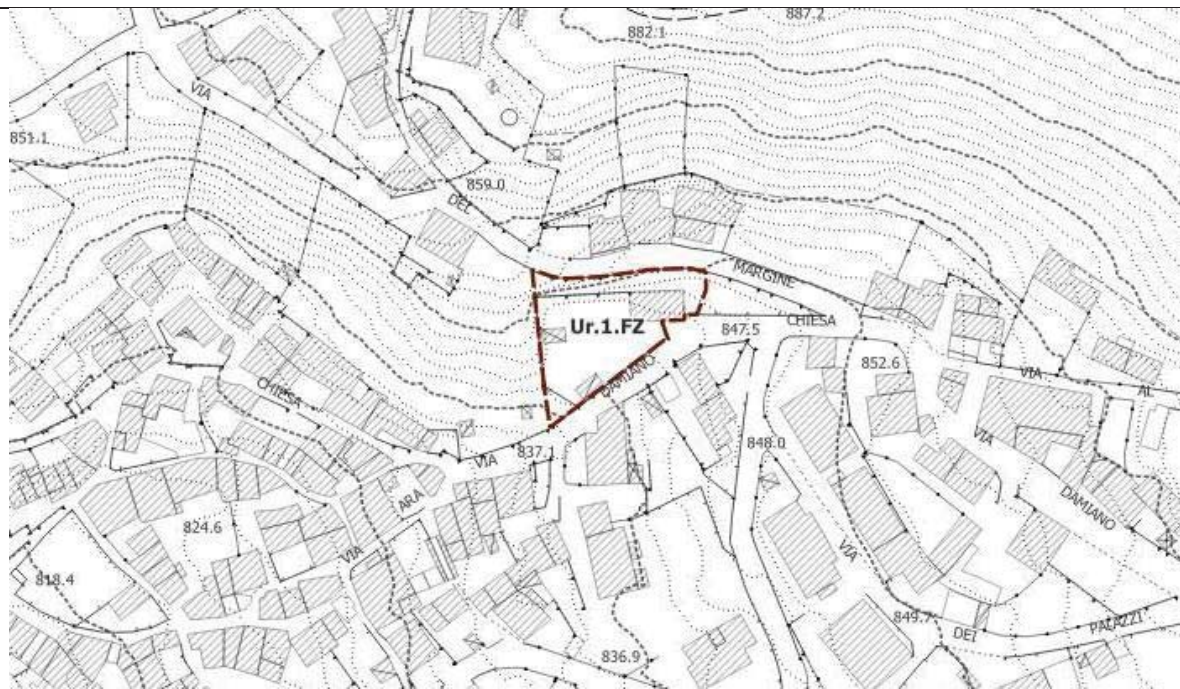
UR.1.FZ AREA E IMMOBILI IN LOC. SASSALBO

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

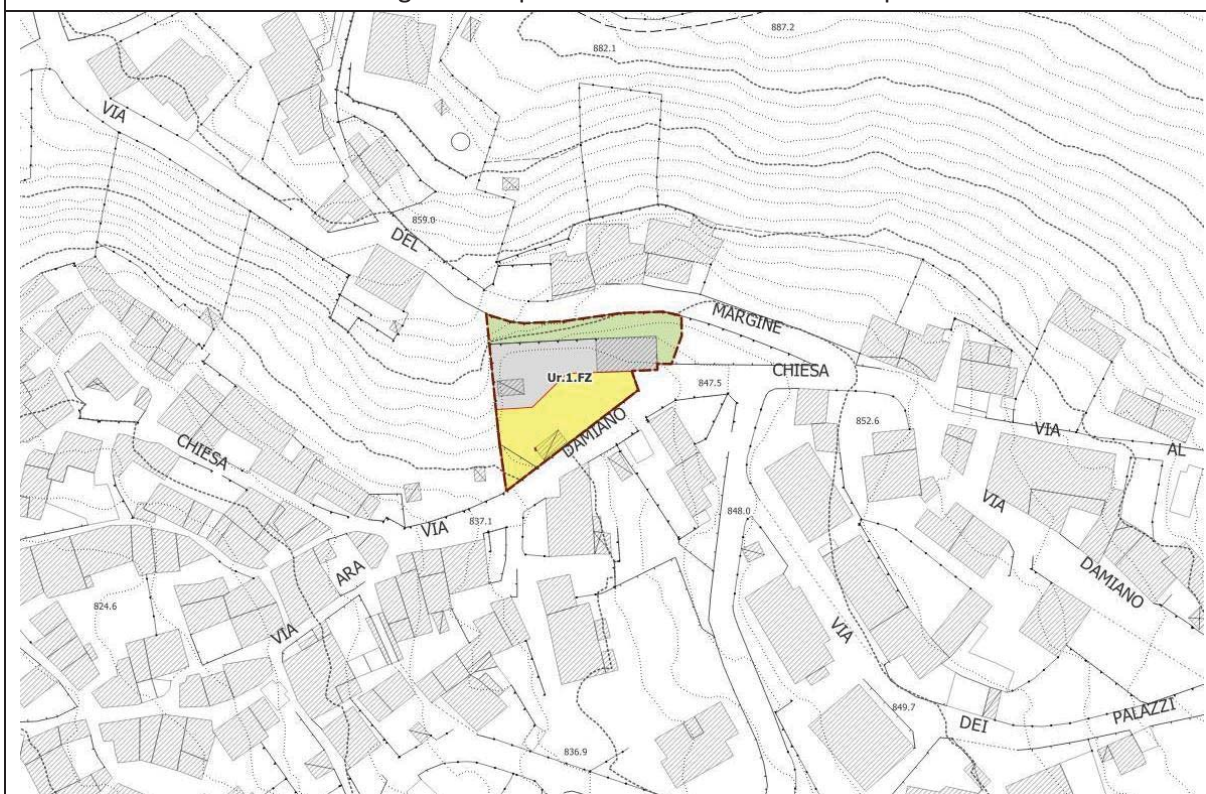
Inquadramento paesaggistico e ambientale



Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR



Indicazioni localizzative di dettaglio. Esemplificazione articolazione della previsione



Riferimenti catastali

Foglio: 07 – Mappali: 1209, 107, 1097

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.1.FZ
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	FZ.1. Sassalbo [...]
Strumento e modalità di attuazione	Permesso di Costruire (PdC) convenzionato
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) 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
- Aree a verde privato e spazi aperti residuali agli insediamenti (HP)
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	900
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	550
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	215
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	350

- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (IP)	350
- 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

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificata e edificabile (SE) max residenziale (mq)	90
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)	100
Superficie edificata e edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	40%

(*) L'attuazione della previsione deve assicurare che l'insieme degli interventi previsti (ristrutturazione edilizia ricostruttiva) 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

Direzionale e di servizio
Residenziale

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

Si tratta di un'area degradata, dequalificata e decontestualizzata, all'interno del territorio urbanizzato, ai margini dell'insediamento storico di Sassalbo, costituita da manufatti precari, da un edificio con caratteristiche tipologiche incongrue, in rapporto al contesto insediativo interessato, e dai relativi spazi aperti pertinenziali.

L'area necessita di opportune azioni di riqualificazione attraverso il rinnovo edilizio di questa area, mediante interventi di totale demolizione degli edifici e dei manufatti e la successiva ricostruzione (ristrutturazione edilizia ricostruttiva), folti a qualificare le attività esistenti, a ricostituire il sistema residenziale e a corredare l'area con spazi aperti e piazzali finalizzati al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto territoriale interessato.

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 di impianto storico nel territorio urbanizzato.

In particolare il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede la realizzazione di un'area residenziale e direzionale e di servizio dotata di spazi pubblici (parcheggi e aree di sosta), da porre in stretta relazione funzionale con la rete viaria esistente, definiti al fine della riqualificazione e di migliorare la qualità di questa porzione del sistema insediativo.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- 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 cessione gratuita al comune delle opere del parcheggio pubblico.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Impiego di soluzioni architettoniche, compositive, tipologiche, tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.
- Ambientazione paesaggistica dei margini della previsione 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.
- Relativamente alle aree a parcheggio rispetto delle specifiche prescrizioni e dei requisiti di qualificazione paesaggistica di cui all'art. 73 comma 7 delle Norme del POI.

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. f)

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 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.