

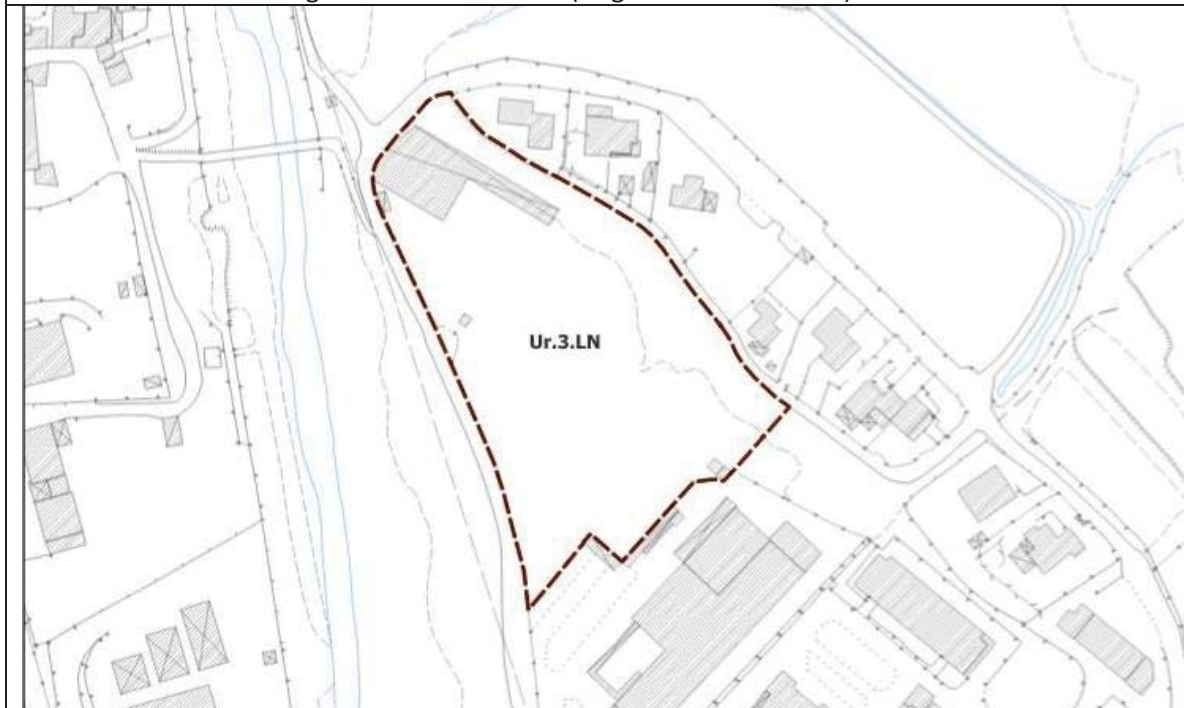
Ur.3.LN AREE ED IMMOBILI DEGRADATI SITUATE IN LOCALITÀ MASERO

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: 54– Mappali 545, 724, 714, parte di 1131, 586, 175, 172, 744, 731, 727, 737, 753

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.3.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN 3 Terrarossa [...]
Strumento e modalità di attuazione	Permesso di Costruire (PdC) convenzionato
Categoria di intervento (prevalente)	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
- Parcheggi e aree di sosta (Ip) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	10.600
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	9.000
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	3.400
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.600
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	400
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	1.200
- 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)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	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)	450
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	35%

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Artigianale – industriale e Commerciale all'ingrosso
--

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

Si tratta di una porzione di insediamento degradato, dequalificato e decontestualizzato (posto nei pressi del Castello di Terrarossa in località il Masero – Terrarossa, collocato tra l'insediamento produttivo a sud-est e l'insediamento residenziale a nord-est ed il torrente a sud-ovest. Il complesso edilizio è costituito da manufatti precari, edifici e strutture in pessimo stato di manutenzione e relativi spazi aperti pertinenziali, inutilizzati.

La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle indicazioni per le azioni concernenti i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR e prevede il rinnovo edilizio di questa porzione di insediamento. In particolare il POI, mediante Permesso di Costruire (PdC) convenzionato, prevede la totale demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti e la conseguente realizzazione mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) di un nuovo insediamento produttivo (a destinazione mista industriale -artigianale e commerciale all'ingrosso) che dovrà essere posizionato nella porzione del lotto verso est, in continuità con l'edificato produttivo -artigianale e commerciale esistente con il quale allinearsi. Si tratta in particolare di una previsione finalizzata a qualificare le attività esistenti a destinazione industriale – artigianale – commerciale (da corredare con spazi aperti, piazzali e interventi pertinenziali), nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto territoriale interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico, nonché di adeguamento della viabilità esistente e di incremento degli standard urbanistici di servizio agli insediamenti, con particolare riferimento alle aree di sosta e parcheggio.

E' inoltre ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali, nei limiti del lotto urbanistico di riferimento, secondo le apposite disposizioni a tal fine contenute nelle 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 al comune delle opere e degli interventi di adeguamento della

viabilità esistente (Via Paesi Bassi)

- 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 di parcheggi e aree di sosta da dislocarsi lungo la viabilità esistente (Via Paesi Bassi)

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (lungo il lato nord-settentrionale della previsione) di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbiti di qualificazione del margine urbano che mostra il contatto con l'edificato esistente e verso il Castello di Terrarossa.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto 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.