

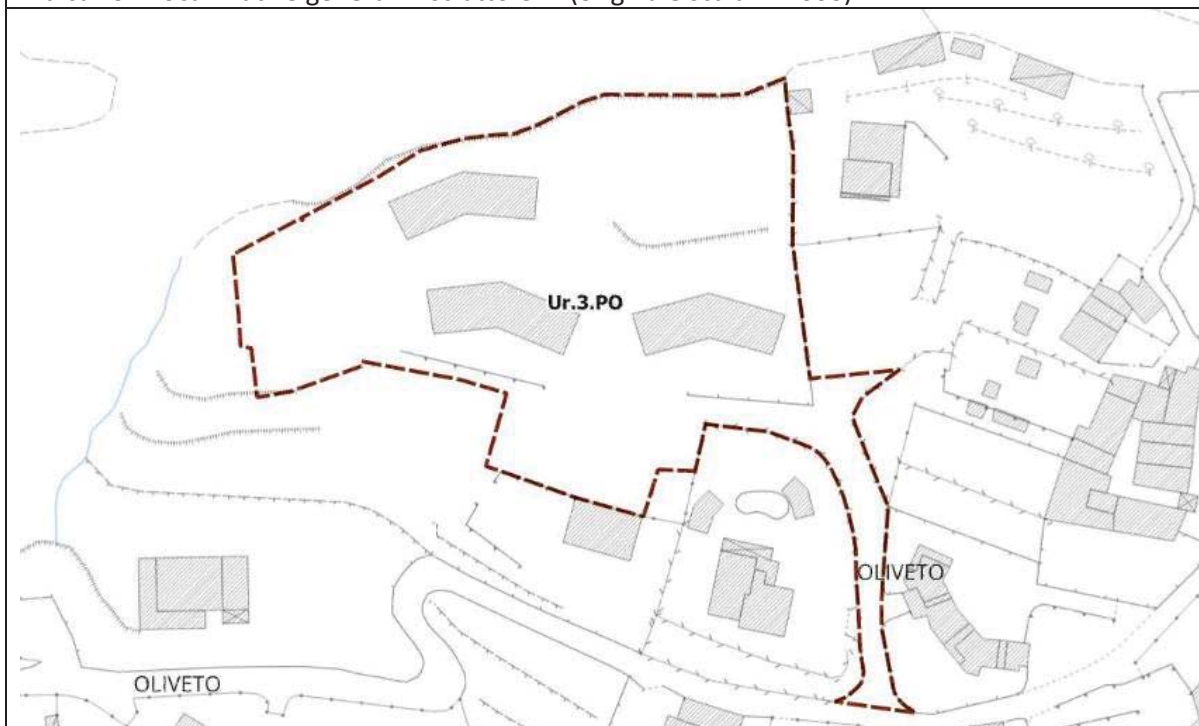
UR.3.PO AREE ED IMMOBILI IN LOCALITÀ OLIVETO

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

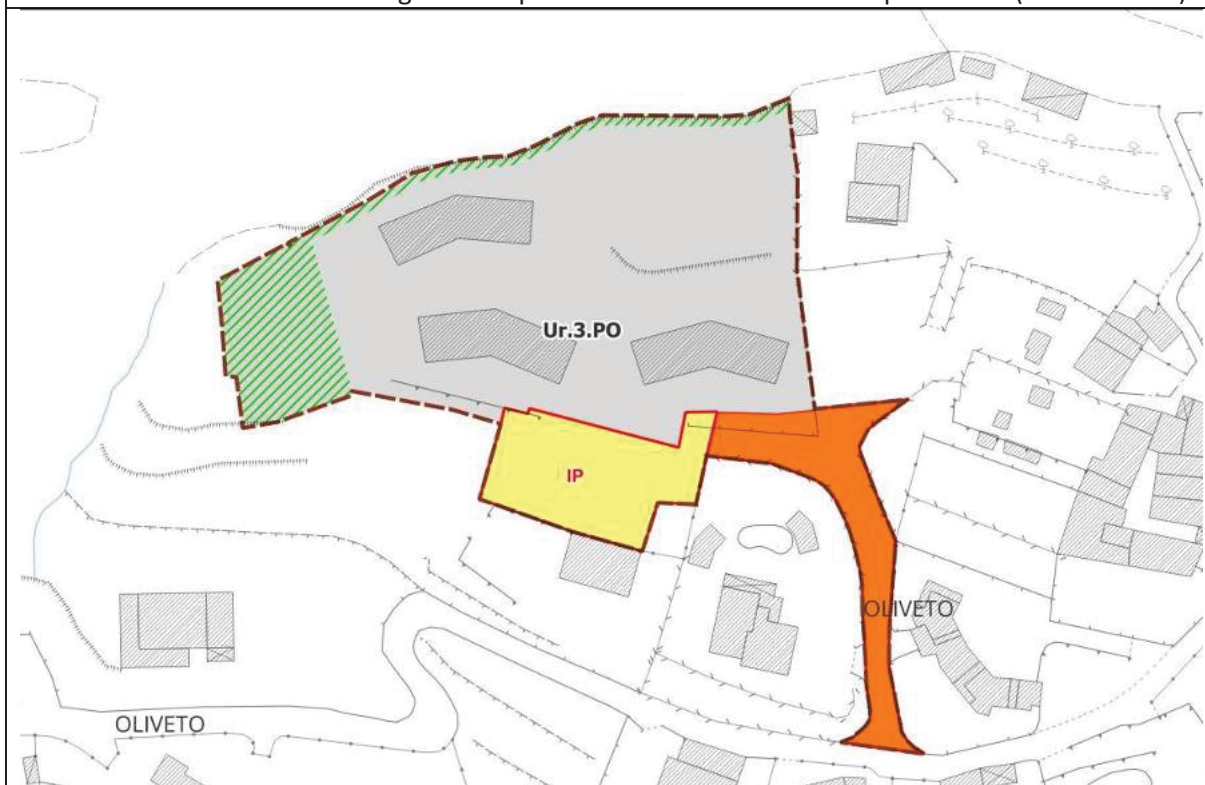
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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: 5 – Mappali 795, parte di 917, 1126, 1127, 1131, 1132, 1137, 1139

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.3.PO
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	PO.2 Podenzana [...]
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo PA
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) e Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	6.760
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	5.400
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	900
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.360
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	700
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	660

- 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 edificabile (SE) max residenziale (mq)	* 1.400
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)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	8
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	30%

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale

(*) 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.

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

Si tratta di una porzione di insediamento degradato, collocato nella porzione nord orientale del territorio urbanizzato di Podenzana, in località Oliveto, a cui si accede dalla viabilità pubblica (Via Oliveto) a sud, costituito da 3 edifici di due piani fuori terra allo stato di scheletro strutturale privo di copertura e tamponamenti, allo stato di abbandono, già oggetto di interventi attuativi non conclusi e da tempo decaduti. In prossimità del confine sud è inoltre presente una cabina elettrica di modeste dimensioni. Ad est e sud la zona è circoscritta da tessuti caratterizzati in prevalenza da edifici bifamiliari o trifamiliari.

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 e prevede il recupero e la riqualificazione di questa porzione di insediamento e l'integrazione dei servizi, mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) per gli edifici esistenti associati ad interventi di nuova edificazione (Ne) e completamento dell'insediamento storicamente previsto. In forma complementare e contestuale è previsto il miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto urbano e territoriale interessato, mediante la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico, nonché di interventi ed opere di adeguamento della viabilità esistente anche in termini di intersezione con la viabilità già esistente di servizio all'insediamento e di standard urbanistici, con particolare riferimento alle aree di sosta e parcheggio.

In particolare il POI prevede la formazione di un Piano Attuativo (PA) finalizzato a qualificare il tessuto residenziale e a garantire la riqualificazione del margine del territorio urbanizzato in cui insistono gli edifici non terminati e dequalificati, attraverso la realizzazione di interventi ed opere di completamento degli edifici presenti allo stato di scheletro strutturale e la realizzazione di un nuovo edificio a chiusura del margine urbano.

È 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:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- 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 da dislocare nella porzione a sud
- Realizzazione e cessione gratuita al comune della nuova viabilità di accesso al lotto.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini dell'insediamento (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.), con particolare attenzione per la fascia a nord.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- Allineamento nel rispetto degli edifici già presenti nel contesto di riferimento, con particolare attenzione a quelli presente all'interno dell'area.
- Impiego di soluzioni progettuali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato e, in ogni caso, rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 dell'allegato 8B alla Disciplina del Piano del PIT/PPR
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 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. 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 di Copianificazione e/o 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.