

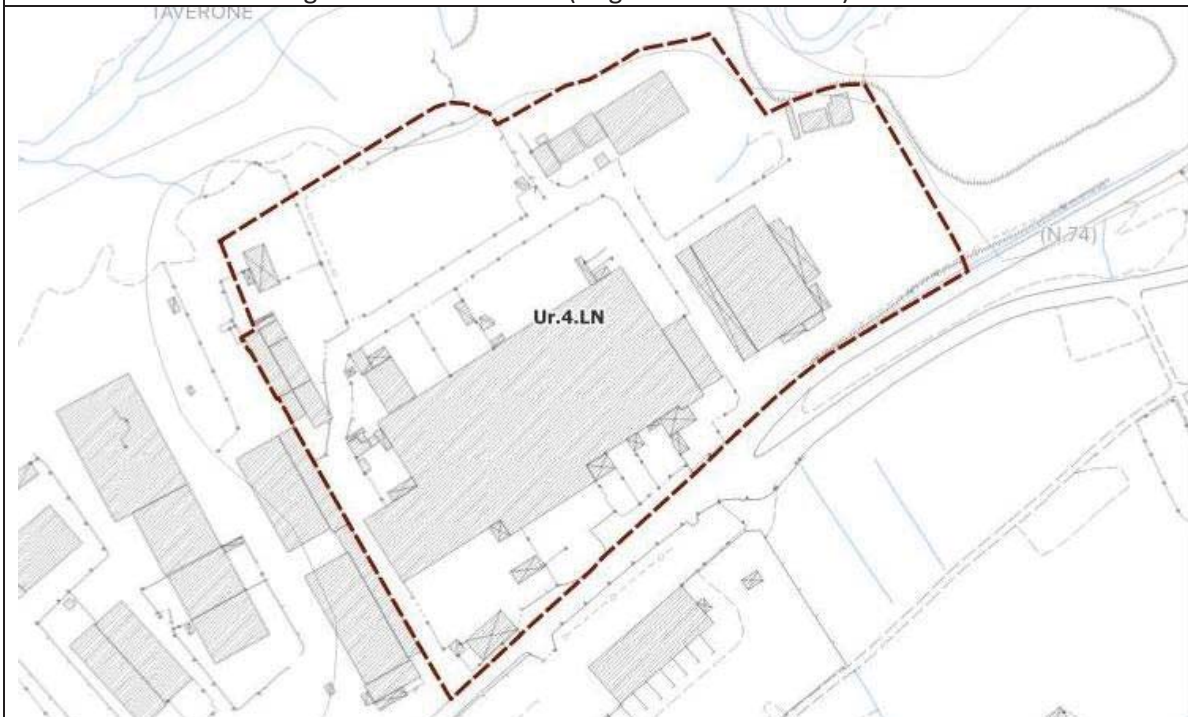
Ur.4.LN AREE ED IMMOBILI IN LOCALITÀ PIANO DELLA QUERCIA

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: 52 – Mappali 712, 653, 637, 634, 620, 576, 555, 512, 510, 509, 508, 507, 506, 504, 503, 501, 499, 494, 470, 9 parte di 711, 708, 580, 579, 578, 577, 554, 515, 511, 17

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.4.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN 3 Terrarossa [...]
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Addizioni volumetriche (Ad) Interventi pertinenziali (Ip) Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PUC 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)	42.400
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	37.900

- di cui a verde privato inedificato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	3.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	4.500
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	3.100
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	1.400
- 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

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	42.400
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

* Si tratta di immobili e strutture originariamente insediate e antropizzate, per i quali è previsto anche il riordino, la riqualificazione

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)	*2.500
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)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	10,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	40%

(*) La sopraindicata superficie edificabile (SE) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal POI (addizioni volumetriche e nuova edificazione) 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

Artigianale – industriale

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

Si tratta di un'area collocata in località Piano della Quercia e posizionata in territorio pianeggiante tra la viabilità esistente (SP 74) a sud ed il Torrente Taverone a nord, che risulta sostanzialmente già trasformata nella porzione meridionale, su cui insistono edifici con funzione artigianale – industriale e aree libere a deposito, anche in esito a precedenti strumenti attuativi comunali. 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, prevedendo il riordino delle porzioni edificate e la nuova edificazione (Ne). In particolare il POI prevede la formazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa pubblica e/o o privata, finalizzato al completamento e rinnovo edilizio di questa porzione di insediamento, anche mediante interventi di totale demolizione degli edifici e dei manufatti e la successiva nuova edificazione (Ne), finalizzati a migliorare i livelli di accessibilità alle attività produttive e a qualificare il margine urbano con particolare attenzione a quello posto in prossimità delle contermini aree del parco fluviale del torrente Taverone. La previsione concorre alla qualificazione ed al completamento

dell'insediamento con destinazione artigianale – industriale, 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 completamento e adeguamento della viabilità esistente, corredata di complementari aree di sosta e parcheggio. In particolare il Piano Attuativo (PA), nei limiti dei parametri precedentemente indicati, è tenuto a definire e disciplinare:

- gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente che potranno essere di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), anche comprensivi di Addizioni volumetriche (Ad) e Interventi pertinenziali (Ip), qualora strettamente necessari all'adeguamento igienico - sanitario o di sicurezza dei luoghi di lavoro degli edifici ;
- le aree da destinare ad ampliamento funzionale degli insediamenti produttivi esistenti, ovvero all'insediamento di nuove attività mediante interventi di Nuova edificazione (Ne).

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.

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 per la realizzazione della nuova viabilità di distribuzione interna e adeguamento del nodo di intersezione con la viabilità esistente (SP. 74).
- Realizzazione e cessione gratuita 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.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (lungo il lato settentrionale e orientale del lotto di riferimento) 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 le contermini aree boscate.
- Mantenimento o recupero della vegetazione esistente ai margini della previsione (tratteggio verde), da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico.
- Rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8 comma 8.3 dell'Allegato 8b (Disciplina dei beni paesaggistici) alla Disciplina di piano del PIT/PPR.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.

Al fine della qualificazione ambientale dei nuovi insediamenti è ammessa la raccolta delle acque piovane e la realizzazione di vasche di accumulo e l'installazione di impianti fotovoltaici, oltre che sulle coperture degli edifici, quali elementi complementari alle strutture di ombreggiatura di piazzali e spazi di sosta, deposito, logistica e manovra pertinenziali all'insediamento produttivo.

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	Sl. Lett. c)

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.