

Tv.7.BA Aree lungo via Foresta di Sopra, frazione di "Castelvecchio Pascoli"

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)



Riferimenti catastali

Foglio 28, particelle 410, 411

Indicazioni localizzative di dettaglio. Esempificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



(*) Ai fini identificativi valgono le disposizioni normative generali di cui all'art. 72 delle Norme tecniche di attuazione e gestione del POI.

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del POI	TV.7.BA
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 7. Pendici terrazzate
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in fase attuativa in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Viabilità (IV) di progetto
- Verde pubblico (F1) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici o di uso pubblico)	5.350
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	2.750
- di cui a verde privato inedificato (HP) (mq) fascia di ambientazione	150
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	2.600
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (Iv)	1.200
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	950
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	450
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0 mq
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0 mq

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	600
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	8
Altezza massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	50%

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Residenziale

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

Si tratta di una marginale porzione di aree e spazi aperti inutilizzati, interni al territorio urbanizzato di Castelvechio Pascoli, posti a contatto il più ampio territorio rurale, quale elemento terminale di un contesto urbano i cui margini risultano sfrangiati e non conclusi, in un contesto urbano in cui il tessuto edificato risulta assai diversificato per dimensione, densità e configurazione e dove risulta non sufficientemente organizzata ed adeguata la rete viaria di servizio e le relative opere di urbanizzazione primaria. La previsione concorre all'attuazione delle direttive di "riqualificazione del margine urbano" definite dal PSI (art. 27 della Disciplina di piano) e concorre all'attuazione e delle disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI e prevede interventi di nuova edificazione (Ne) a destinazione residenziale, finalizzati al completamento del tessuto urbano, subordinati alla contestuale realizzazione e cessione gratuita al comune di aree destinate alla complementare realizzazione di spazi pubblici e standard urbanistici, con specifico riferimento alle aree di sosta e parcheggio, anche corredate di aree a verde pubblico attrezzato, nonché di viabilità di alleggerimento del traffico di quartiere.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, ovvero realizzazione di opere ed impianti autosufficienti e eco-efficienti.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune della viabilità di servizio ai nuovi insediamenti, da realizzarsi ad integrazione e ampliamento di quella esistente (via dei Pieri), con contestuale adeguamento dell'intersezione a sud dell'area di trasformazione con la viabilità esistente.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita delle aree destinate a parcheggio e aree di sosta, di servizio al centro abitato e alle attrezzature pubbliche esistenti, da dislocare nella parte nord e sud del lotto urbanistico di riferimento.
- Realizzazione e cessione gratuita della complementare area a verde attrezzato, da dislocare longitudinalmente al margine ovest del lotto urbanistico di riferimento e come collegamento pedonale tra le due aree di sosta previste dalla trasformazione.

Mitigazione degli effetti ambientali e di inserimento paesaggistico

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione all'interno della Superficie fondiaria (Sf) e del lato ovest delle aree di trasformazione, ovvero ai margini dell'insediamento, di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati e siepi lineari di qualificazione del margine urbano.
- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico all'interno della Superficie fondiaria (Sf) e del lato ovest delle aree di trasformazione, ovvero in forma integrata con la fascia a verde precedentemente indicata, di un percorso ciclo – pedonale di collegamento delle due aree di sosta, collocato longitudinalmente sul lato ovest dell'area di trasformazione.

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 del processo di VAS

Si veda al riguardo le apposite misure e gli indirizzi definiti del Rapporto Ambientale (RA)

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e/o 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. 83 delle Norme tecniche di attuazione del POI.