

- Aree degradate e/o inutilizzate di recupero e rigenerazione urbana (U)

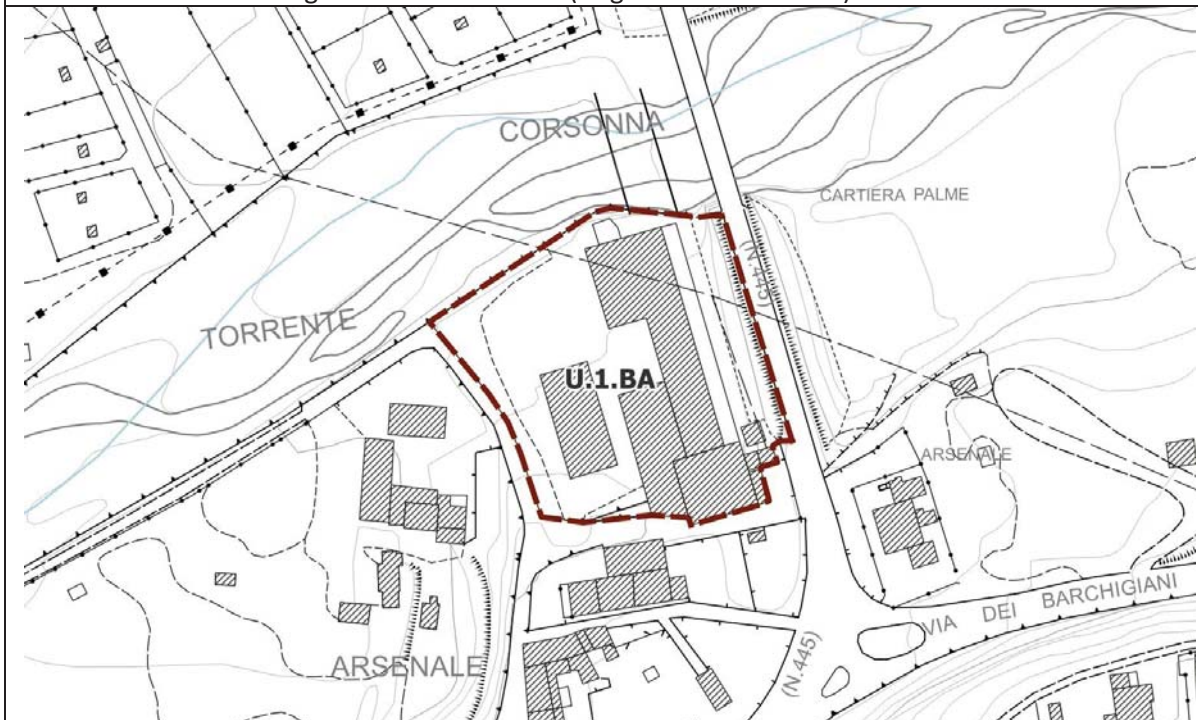
U.1.BA Immobili siti lungo la SR n. 445, Loc. "Arsenale"

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione (*)

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



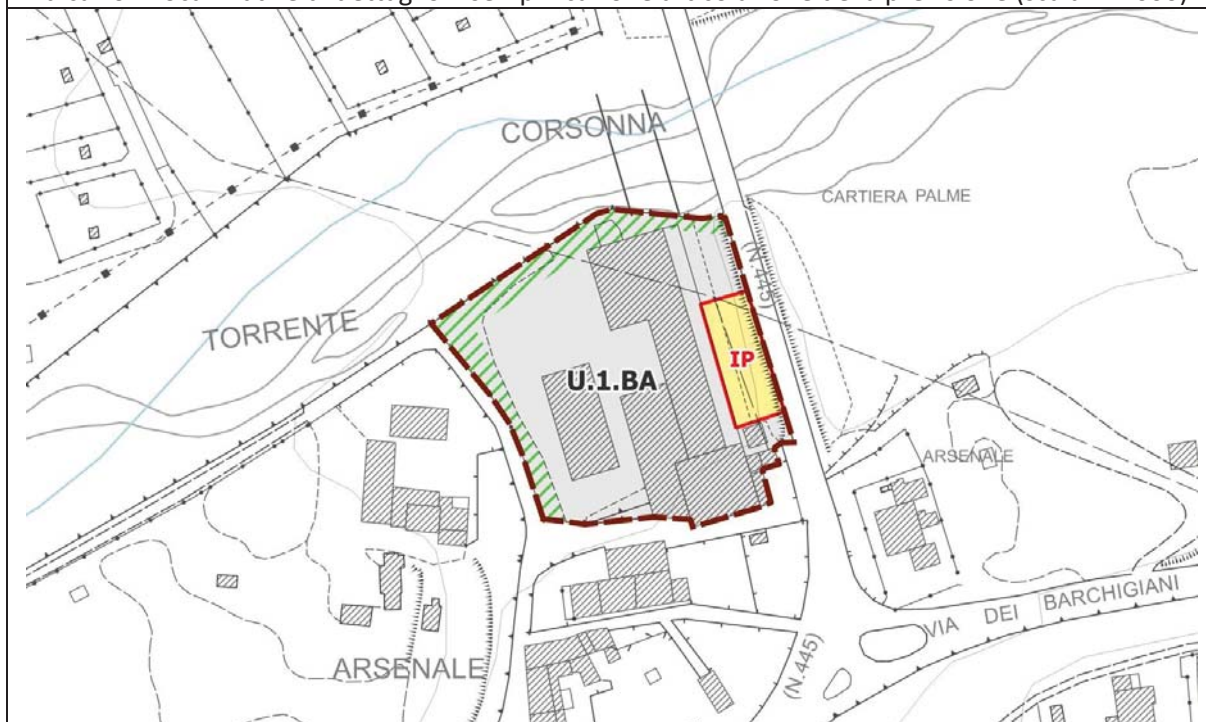
Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio 27, particella 292, 309, 310, 536

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	U.1.BA
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 14. Fondovalle
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attutivo (PA)
Categoria di intervento (prevalente)	Manutenzione straordinaria (Ma) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Interventi pertinenziali (Ip)

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

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici o di uso pubblico)	5.750
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	5.150
- di cui a verde privato ineditato (HP) (mq) fascia di ambientazione	1.950
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	600
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (Iv)	
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	600
- 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)	3.700
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

* Trattasi di una previsione di trasformazione di aree già insediate e antropizzate che pertanto comporta la rigenerazione e riqualificazione delle medesime.

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificata e/o edificabile max residenziale (mq)	1.200
Superficie edificata e/o edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata e/o edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata e/o edificabile max direzionale e di servizio (mq)	1.400
Superficie edificata e/o edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata e/o edificabile max commerciale ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	16
Altezza massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	50%

(*) La sopraindicata superficie edificata e edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal POI (anche in esito alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti), 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

Residenziale e Direzionale e di servizio
--

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

Si tratta di un vecchio insediamento produttivo, da tempo dismesso inutilizzato ed in stato di abbandono, costituito da edifici e strutture in cattivo stato di manutenzione e relativi spazi aperti pertinenziali, posto nel territorio urbanizzato in prossimità del centro abitato di S. Piero in Campo, lungo la Strada Regionale n. 445. La previsione concorre all'attuazione e delle disposizioni definite dalla Strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento agli obiettivi degli "Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee" del PSI (art. 27), ovvero agli "Ambiti degradati e/o inutilizzati destinati ad azioni di recupero e riqualificazione urbana". Il POI previa formazione di un Piano Attuativo (PA), prevede il rinnovo edilizio e la rifunzionalizzazione di questa porzione di insediamento, mediante interventi di Manutenzione straordinaria (Ma) o, in alternativa, Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (anche comportanti la totale o parziale demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti e la successiva ricostruzione), finalizzati allo sviluppo e alla qualificazione dell'offerta di spazi e immobili a destinazione prevalentemente residenziale nella forma isolata, con la complementare possibilità di realizzare anche una quota parte di insediamenti di tipo direzionale e di servizio, nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto insediativo. La realizzazione dei suddetti interventi è vincolata alla contestuale e complementare realizzazione di standard urbanistici (area di sosta e parcheggio) e di interventi di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico. E' inoltre ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali, in aggiunta ai parametri precedentemente indicati (lettera c), nei limiti del lotto urbanistico di riferimento, secondo le apposite disposizioni a tal fine contenute nelle Norme del POI (Appendice "A").

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.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune dell'area destinata a parcheggio e area di sosta da dislocare in adiacenza alla Strada Regionale n. 445.

Mitigazione degli effetti ambientali e di inserimento paesaggistico

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini dell'insediamento (filari alberati, siepi, ecc.), con particolare attenzione per quelli a contatto con il torrente Corsonna, anche con la finalità di mitigare e contenere le interferenze con il corso d'acqua.
- Rispetto delle disposizioni (prescrizioni) di cui all'art. 12 dell'Allegato 8B alla Disciplina di piano del PIT/PPR

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. Let. g)

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). In ogni caso deve essere assicurata la complessiva bonifica connessa con l'eventuale residua presenza di elementi di copertura in amianto.

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. In ogni caso le previsioni e le disposizioni precedentemente richiamate si applicano nel prioritario rispetto delle condizioni e limitazioni di cui all'art. 16 (*Classificazione e disciplina delle aree destinate alla realizzazione delle misure di protezione*) delle norme del PGRA del Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale.