

- Previsioni di nuovi insediamenti, attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (C)

Previsioni già individuate in sede di copianificazione del PSI (C.Is)

Previsioni individuate in applicazione della disciplina del PSI (C.at)

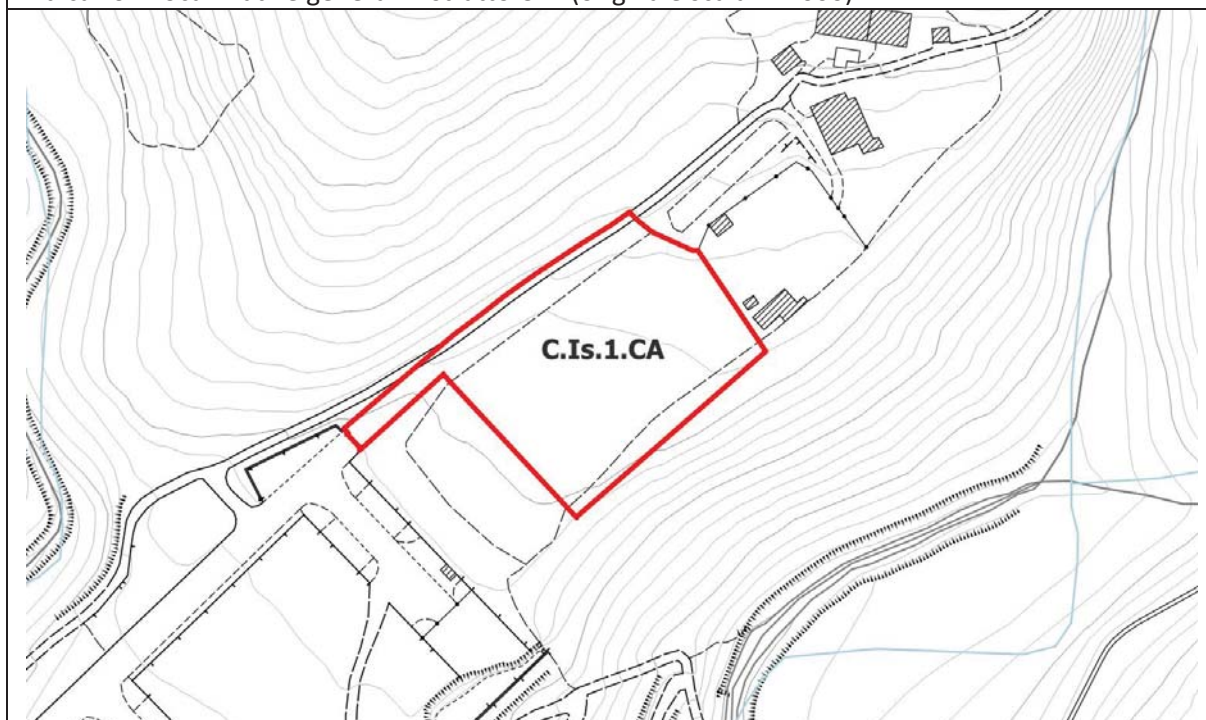
C.Is.1.CA Completamento insediamenti produttivi loc. "Camparlese"

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

Fg. 40, Particelle 1527, 1528 (parte)

Indicazioni localizzative di dettaglio. Esemplificazione 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	C.Is.1.CA
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE. 15 Fondovalle [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne) Opere di urbanizzazione primaria (Ur)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

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

- Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf)
- Aree a verde privato inedificato (HP)
- Rete viaria sovralocale, generale e locale (IV)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici o di uso pubblico)	3.200
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	2.600
- di cui a verde privato inedificato (HP) (mq)	400
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	600
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (Iv)	400
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	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

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	0
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 2.600

* Trattasi una di previsione (già disciplinata e oggetto di copianificazione nel PSI) che prevede la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo su aree e spazi non antropizzati, fatti salvi i margini a contatto con la viabilità e le opere di urbanizzazione contermini già di servizio all'area produttiva di Camparlese.

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti) (*)

Superficie edificata e/o edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificata e/o edificabile max artigianale – industriale (mq)	(*) 6.000
Superficie edificata e/o edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata e/o edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
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°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	10,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	60%

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Industriale – artigianale. (*)

(*) La sopraindicata superficie edificata e/o edificabile (Se) industriale - artigianale può essere in parte realizzata anche a destinazione commerciale all'ingrosso e depositi, ovvero direzionale e di servizio, senza costituire variante al POI.

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

Si tratta di un'area inedita e inutilizzata contermina al territorio urbanizzato destinata dal POI al potenziamento dell'offerta di spazi per l'insediamento (anche per esigenze di eventuale delocalizzazione) di attività manifatturiere, posta in continuità (ampliamento urbanistico e funzionale) con l'insediamento produttivo esistente in loc. Camparlese (oggetto di previsioni urbanistiche già convenzionate). La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento a quelle relative alle "Localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato" ed in particolare costituisce attuazione della previsione "Completamento degli insediamenti produttivi in Loc. Camparlese – Ghivizzano" (IP-2) specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione nello stesso PSI. In particolare, mediante la preventiva formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), sono previsti da POI interventi di "Nuova edificazione" (Ne) destinati all'insediamento di nuove attività a carattere produttivo (industriale – artigianale e in forma non prevalente commerciale all'ingrosso e direzionale di servizio), da realizzare in forma contestuale agli interventi di corretto inserimento paesaggistico e ambientale, nonché di quelli di complementare qualificazione naturalistica e ambientale delle fasce di contatto il contermina territorio rurale. A tal fine il PUC deve garantire:

- la definizione di un disegno di impianto che assicuri la dislocazione del lotto destinato alla nuova edificazione nelle aree poste in continuità (in termini di allineamenti e direttrici di impianto) con le previsioni già convenzionate e in corso di attuazione all'interno del territorio urbanizzato;
- il contestuale adeguamento, completamento o integrazione delle opere di urbanizzazione

primaria, con specifico riferimento alle dotazioni infrastrutturali di rete (acquedotto, fognatura, ecc.) e alla nuova viabilità di servizio da porre in stretta relazione e in collegamento con quella esistente del contermine insediamento produttivo;

- la contestuale realizzazione di interventi ed opere di riqualificazione paesaggistica e ambientale dei margini del nuovo insediamento, con particolare attenzione alle fasce di contatto con il contermine territorio rurale.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- 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.
- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree per l'adeguamento e l'integrazione della viabilità esistente di ingresso e servizio alla previsione, assicurando i collegamenti con la viabilità esistente nel contermine insediamento produttivo.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico di un'area di sosta e parcheggio anche corredata di spazi a verde attrezzato, funzionale alla migliore fruizione e all'accessibilità al nuovo insediamento produttivo, da dislocare in continuità con la rete viaria esistente.

Mitigazione degli effetti ambientali e di inserimento paesaggistico

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Mantenimento e salvaguardia di eventuali elementi vegetazionali (alberature di alto fusto) esistenti funzionali al mantenimento della funzionalità ecologica delle fasce ripariali e degli ambienti limitrofi al contesto fluviale e al territorio rurale.
- Sfruttamento delle energie rinnovabili con l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici, delle strutture e degli impianti, ovvero quali elementi di ombreggiatura di piazzali e aree di sosta delle attività produttive.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini della previsione (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.), anche per la mitigazione dell'impatto acustico e visuale dei nuovi insediamenti, con particolare attenzione per la fascia posta in continuità con il contermine territorio rurale.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- Utilizzo di superfici e fondi drenanti per i piazzali e delle aree di deposito, la cui texture si integri con il contesto fluviale al pari della colorazione dei medesimi fondi.

Dovranno inoltre essere previste adeguate opere di sistemazione dei versanti e delle aree boscate contermini e di regimazione delle acque superficiali e la costituzione di fasce vegetate di ambientazione, mentre tutti gli interventi dovranno essere indirizzati ed orientati alle finalità di potenziale costituzione di un'area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA), anche dotata di adeguati spazi a verde in modo da ridurre i potenziali impatti sull'ambiente, limitare l'impermeabilizzazione delle superfici ed assicurare un corretto inserimento paesaggistico..

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.