

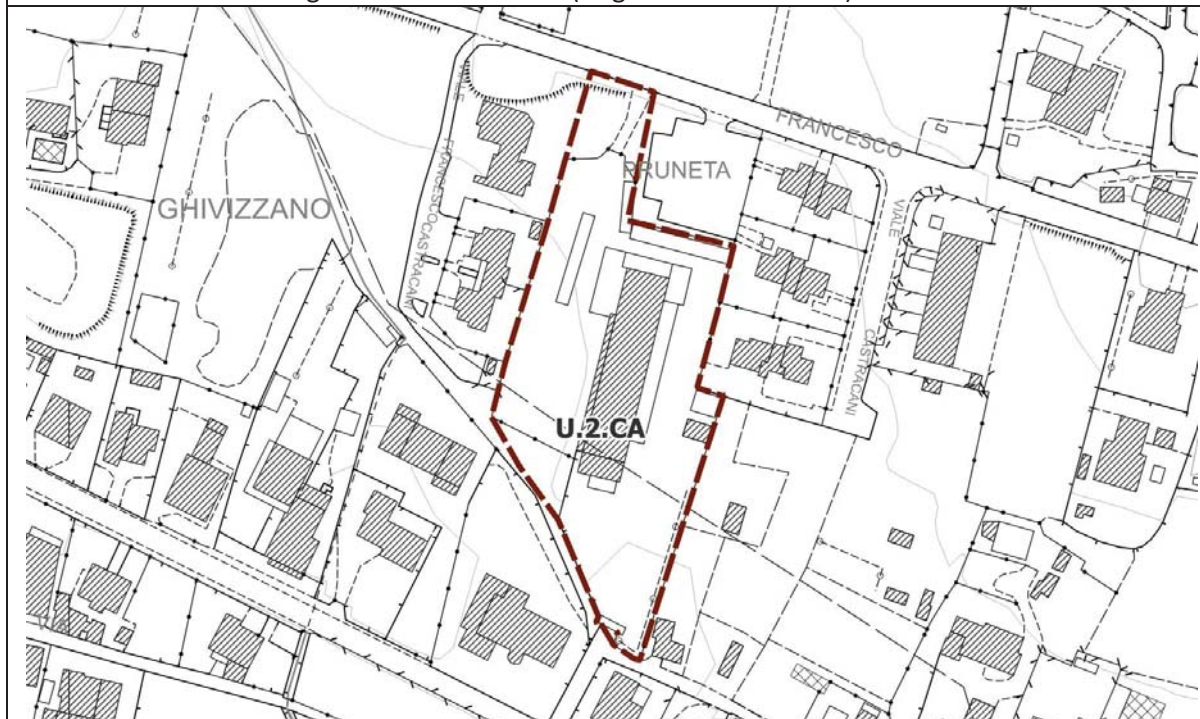
U.2.CA Immobili siti in via Francesco Castracani, frazione di "Ghivizzano"

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

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



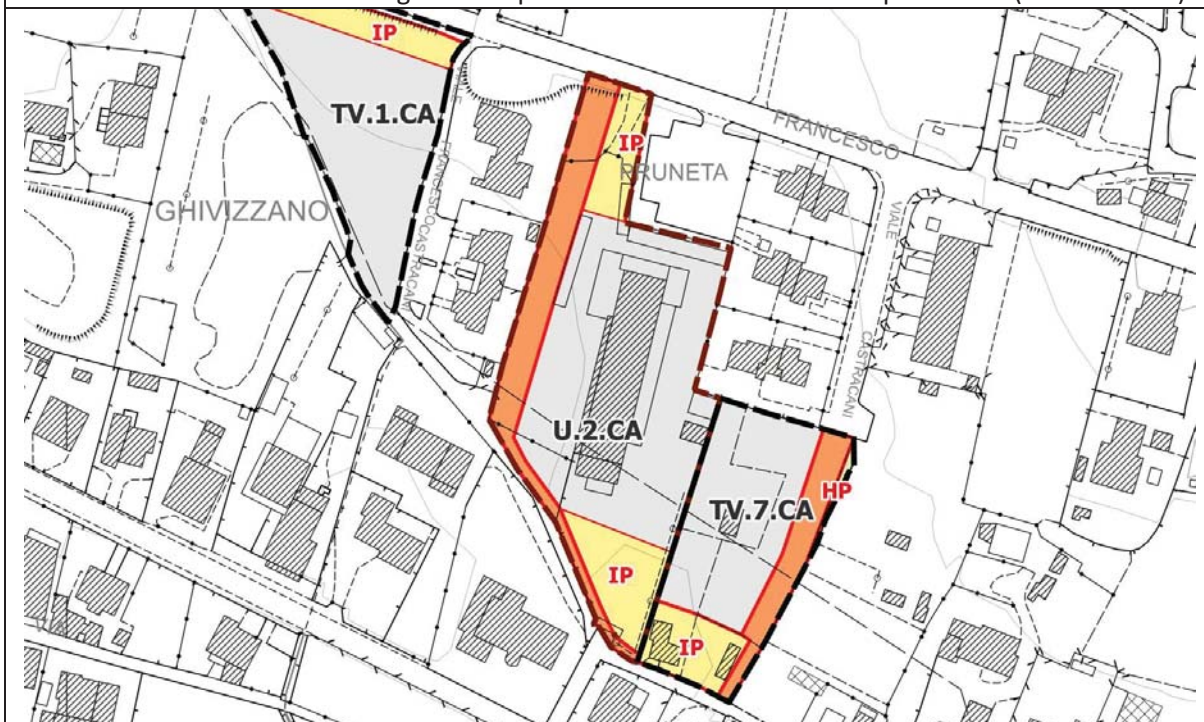
Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio 45, mappale 1470, 1471, 251

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.2.CA
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 15. Fondovalle
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Manutenzione straordinaria (Ma) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Interventi pertinenziali (Ip) Ristrutturazione urbanistica (Ru)

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

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici o di uso pubblico)	5.350 mq
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	3.500 mq
- di cui a verde privato ineditato (HP) (mq)	0 mq
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.850 mq
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (Iv)	1.000 mq
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	850 mq
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	0 mq
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	0 mq
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0 mq

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	2.000
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 anche con il miglioramento delle condizioni di stato attuali.

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)	0
Superficie edificata e/o edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	1.800
Superficie edificata e/o edificabile max direzionale e di servizio (mq)	200
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°)	/
Altezza massima degli edifici (mt)	9,00
Indice di copertura (% - mq/mq)	60%

(*) 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 eventuale 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

- Commerciale al dettaglio e/o 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 strutture in cattivo stato di manutenzione e relativi spazi aperti pertinenziali, posto nel territorio urbanizzato nel centro abitato di Ghivizzano. 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, e prevede il rinnovo edilizio e la rifunzionalizzazione di questa porzione di insediamento, mediante interventi di Manutenzione straordinaria (Ma) o, in alternativa, Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), anche comportanti l'eventuale totale o parziale demolizione degli edifici e dei manufatti e la successiva ricostruzione, non escludendo (a tal fine) anche quelli di Ristrutturazione Urbanistica (Ru), finalizzati allo sviluppo e alla qualificazione dell'offerta di spazi e immobili a destinazione prevalentemente commerciale, con la complementare possibilità di realizzare anche una quota di insediamenti di tipo direzionale e di servizio. La previsione si qualifica con la contestuale realizzazione e cessione gratuita al comune di una nuova viabilità di servizio ai nuovi insediamenti e di collegamento all'interno del tessuto edificato esistente, nonché con il miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto insediativo, mediante la complementare e contestuale realizzazione e cessione gratuita al comune di aree di sosta e parcheggio. E' 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

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 collegamento tra viale Francesco Castracani e viabilità interna di via Nazionale.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle aree destinate a parcheggio e aree di sosta, di servizio al centro abitato, da dislocare nella parte lungo via Francesco Castracani e lungo la via interna di Via Nazionale.

Mitigazione degli effetti ambientali e di inserimento paesaggistico

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuna.

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.