

- Previsioni di ampliamento insediamenti produttivi e opere pubbliche esistenti (S)

Previsioni di ampliamento di insediamenti produttivi esistenti (S.Ip)

Previsioni di ampliamento delle opere pubbliche esistenti (S.At)

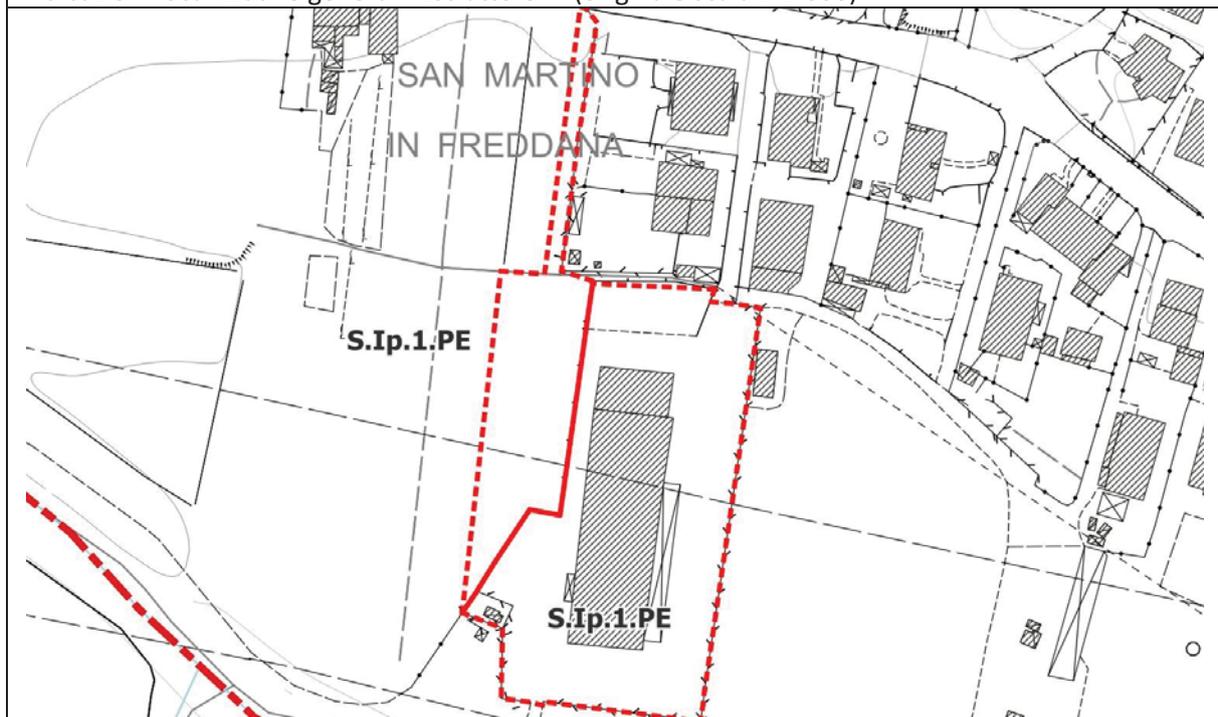
S.Ip.1.PE Ampliamento insediamento commerciale loc. "Monsagrati"

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

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



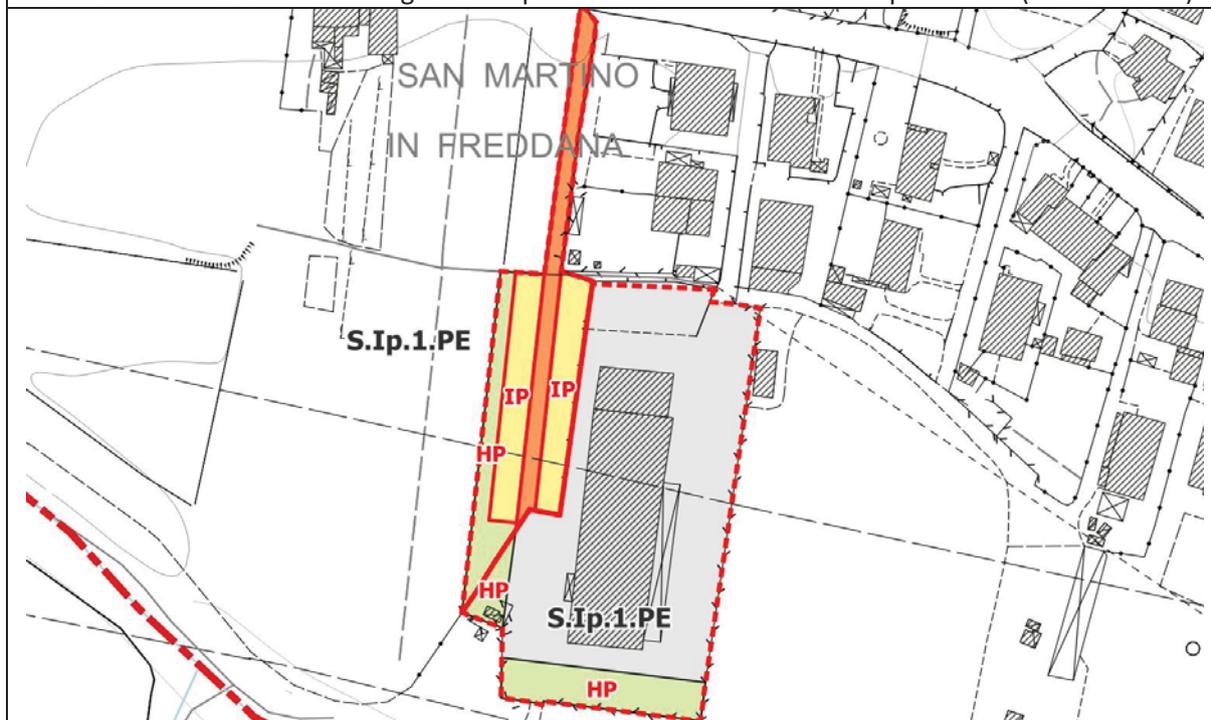
Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Lotto a). Fig. 71, Particelle 700 (parte), 748 (parte)
Lotto b). Fig. 71, Particelle 476 (parte), 699 (parte)

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.

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

| | |
|--|--|
| Codice univoco e classificazione di zona del POI | S.Ip.1.PE |
| Unità Territoriale Organica elementare (UTOE) | UTOE. 22 Fondovalle [...] |
| Strumento e modalità di attuazione | Progetto Unitario Convenzionato (PUC) |
| Categoria di intervento (prevalente) | Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Interventi pertinenziali (Ip) Addizione volumetrica (ampliamento) (Ad) 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)
- Rete viaria sovralocale, generale e locale (IV) privata
- Parcheggi e aree di sosta (IP) privati
- Aree a verde privato (HP)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

| | |
|---|-------|
| Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici o di uso pubblico) | 8.800 |
| Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq). Lotto a) | 6.800 |
| Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq). Lotto b) | 2.000 |
| - di cui ad aree a verde privato (Hp) (mq). Lotto a) | 1.800 |
| - di cui ad aree a verde privato (Hp) (mq). Lotto b) | 0 |

| | |
|---|---|
| Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq). Lotto a) + b) | 0 |
| - di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (lv). Lotto a) + b) | 0 |
| - di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (lp). Lotto a) + b) | 0 |
| - 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 |

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

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

| | |
|---|---------|
| Superficie edificabile max residenziale (mq) | 0 |
| Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq) | 0 |
| Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq) | (*) 100 |
| Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq) | 0 |
| Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq) | 0 |
| Superficie edificabile max commerciale ingrosso e depositi (mq) | 0 |
| Unità immobiliari max residenziali (n°) | 0 |
| Altezza massima degli edifici (mt) | 12,50 |
| Indice di copertura (% - mq/mq) | 50% |

(*) La sopraindicata superficie edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal POI (ristrutturazione edilizia ricostruttiva e addizione volumetrica), indipendentemente dalle consistenze edilizie degli edifici esistenti che possono essere mantenute, recuperate e riqualificate e non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

| |
|---------------------------|
| Commerciale al dettaglio. |
|---------------------------|

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

Si tratta del riconoscimento e della previsione di adeguamento e riqualificazione logistica e funzionale di un insediamento commerciale esistente in Loc. S. Martino in Freddana, già destinato a media struttura di vendita alimentare, ubicato in territorio urbanizzato ma che risulta carente (per assenza di adeguati spazi aperti, per densità del lotto urbanistico di riferimento e per le caratteristiche intrinseche della struttura in fase di sviluppo commerciale) delle infrastrutture di accessibilità carrabile (attualmente costituite da una viabilità che interferisce con le aree residenziali contermini), nonché di piazzali e spazi per la manovra di carico e scarico dei prodotti e delle merci. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento a quelle relative alle "Unità Territoriali Organiche Elementari" (UTOE. Definizione e articolazione), di cui all'art. 27 della Disciplina di piano dello stesso PSI, come ulteriormente dettagliate e declinate nell'Allegato 1 (Schede – Norma) dello stesso PSI. In particolare, mediante la preventiva formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), sono previsti da POI un insieme articolato di categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente e sui relativi spazi aperti pertinenziali, da realizzare in forma contestuale agli interventi e alle opere necessari per l'integrazione e l'adeguamento delle infrastrutture e degli spazi di mobilità e accessibilità all'insediamento. A tal fine il PUC deve garantire:

Nel lotto a) interno al territorio urbanizzato (già insediato e trasformato):

- la "Ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (Rr) degli edifici esistenti, comprensivi degli eventuali interventi di "Addizione volumetrica (ampliamento - Ad), anche finalizzati alla riqualificazione architettonica e funzionale degli spazi commerciali, ovvero delle complementari strutture e dei

manufatti accessori e di servizio (tettoie, magazzini, ecc.).

- la realizzazione di "Interventi pertinenziali" (Ip) finalizzati alla qualificazione degli spazi aperti, al miglioramento delle strutture di servizio (tettoie, ecc.), dei piazzali e degli ambienti esterni, anche funzionali alla corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei margini a contatto con il contermine contesto fluviale (Freddana).
- la dismissione dell'attuale viabilità di servizio, da riconvertire a spazi aperti pertinenziali all'insediamento commerciale e la contestuale realizzazione di interventi ed opere di riqualificazione paesaggistica e ambientale, anche funzionali all riduzione delle interferenze con i contermini insediamenti residenziali (filari alberati e siepi).

Nel lotto b) contermini al territorio urbanizzato (ubicato ad est dell'insediamento esistente):

- la realizzazione della nuova viabilità carrabile di accesso – ingresso all'insediamento commerciale, comprensiva dell'adeguamento del nodo di intersezione con la Sp.01 e di adeguati percorsi pedonali da integrarsi con quelli già esistenti sulla medesima Sp.01;
- la contestuale realizzazione di una nuova area di sosta e parcheggio, nonché di carico e scarico di merci e prodotti, comunque di natura accessoria e pertinenziale, di servizio all'insediamento commerciale, funzionale al complessivo miglioramento dei livelli di accessibilità.

Gli interventi sono finalizzati (e subordinati), alla gestione sostenibile delle aree e dei contesti interessati, comprendenti azioni integrate di riordino, recupero ed integrazione del sistema degli spazi aperti esistenti, la salvaguardia e il riordino degli spazi prospicienti il contermine contesto fluviale. In generale dovranno essere mantenute le alberature di alto fusto e l'orografia naturale del terreno, fatti salvi modesti livellamenti (nella misura strettamente necessaria) ed essere adottate soluzioni progettuali idonee per il contenimento delle emissioni di rumore.

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.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuna.

Mitigazione degli effetti ambientali e di inserimento paesaggistico

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Rispetto delle disposizioni (prescrizioni) di cui all'art. 8 dell'Allegato 8B alla Disciplina di piano del PIT/PPR.
- 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 dell'insediamento commerciale.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini della previsione (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.), anche per la mitigazione dell'impatto acustico e visuale, con particolare attenzione per la fascia posta in continuità con il contesto fluviale contermine.

In generale deve essere assicurato l'impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.

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 del processo di VAS

| |
|---------------------------------|
| Da inserire in fase di adozione |
|---------------------------------|

Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica

| |
|---------------------------------|
| Da inserire in fase di adozione |
|---------------------------------|

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.