

- Ampliamento funzionale di insediamenti produttivi esistenti (Rp)

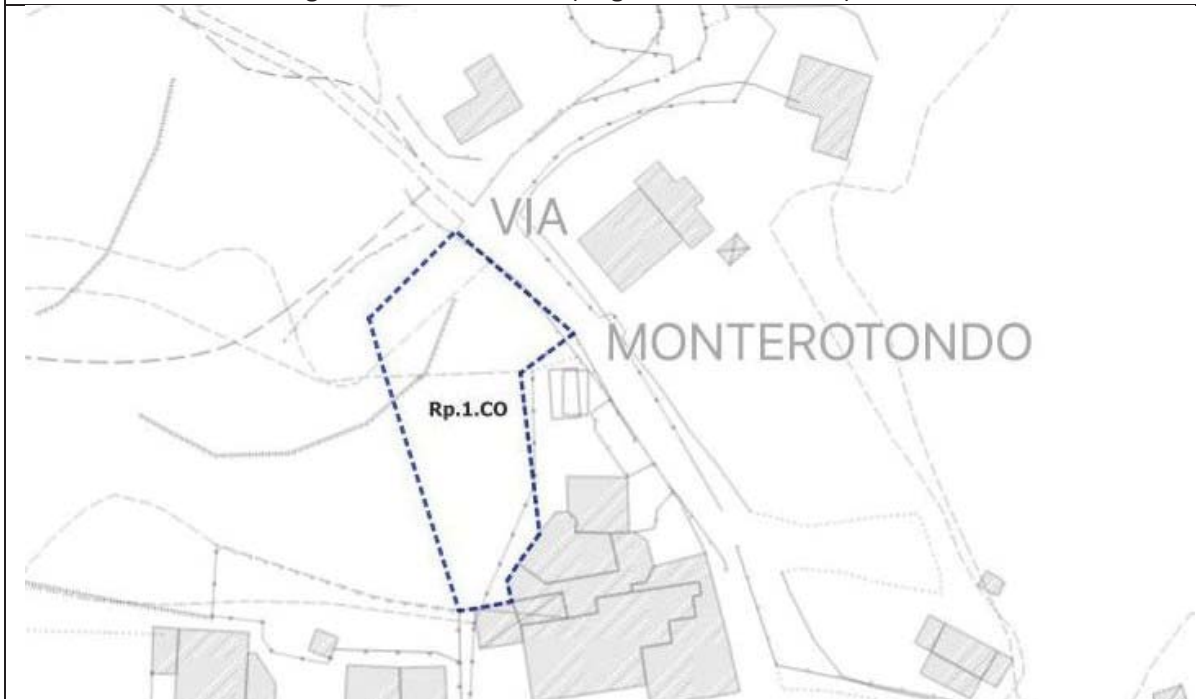
Rp.1.CO AMPLIAMENTO DELL'AREA PRODUTTIVA ESISTENTE IN LOC. COMANO (NORD - EST)

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

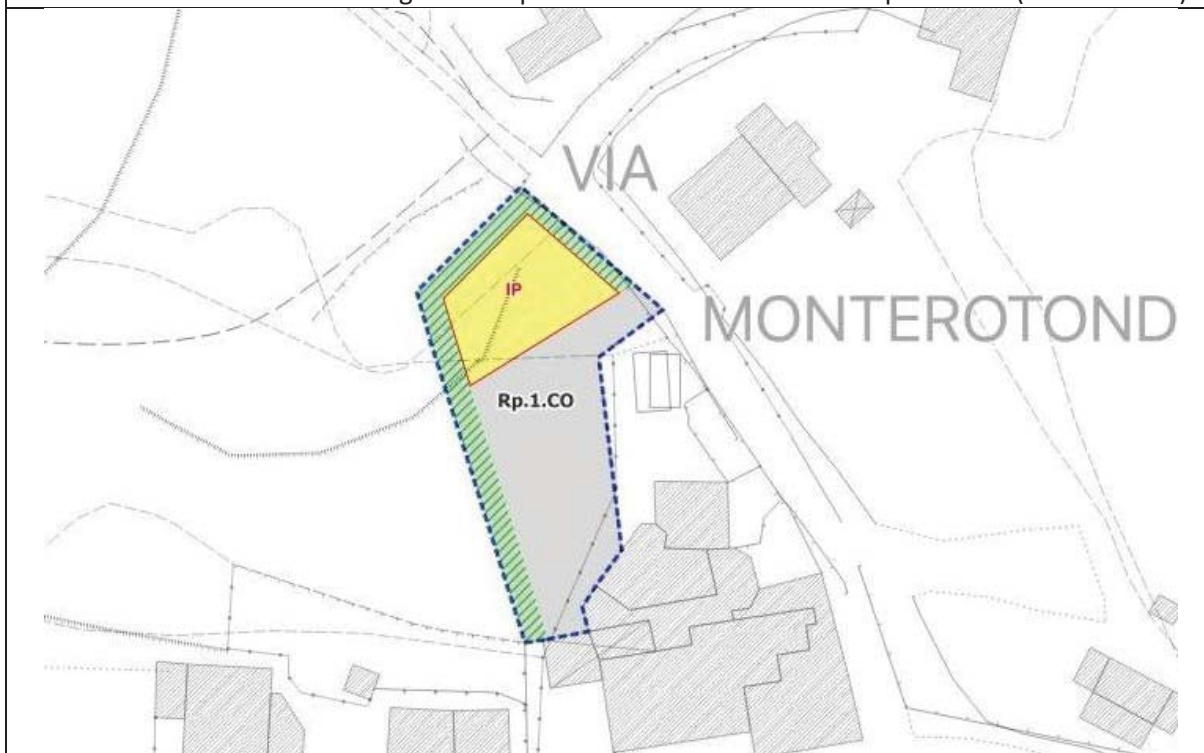
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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



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



Riferimenti catastali

Foglio: 51 – Mappali: parz. 1055, parz. 913, parz. 227, parz. 234, parz. 1056

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rp.1.CO
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	CO.1 Comano [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata dal PA 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)	1.100
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	850
- di cui a verde privato ineditato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	300
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	250
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	250
- 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)	* 650

* Si tratta di un'area già in parte di pertinenza e accessoria agli insediamenti esistenti oggetto di ampliamento urbanistico e funzionale.

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)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	* 300
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	7,5
Indice di copertura (% - mq/mq)	25

(*) La sopraindicata superficie edificabile (SE) è da intendersi quella massima realizzabile quale ampliamento funzionale (urbanistico) degli insediamenti esistenti ubicati in territorio urbanizzato, indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti, che vi risultano correlate, cui sono assegnate specifiche categorie di intervento.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Direzionale e di servizio

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

Si tratta di una porzione di spazio aperto in territorio rurale posto in continuità con l'insediamento produttivo a carattere direzionale ricadente all'interno del territorio urbanizzato e localizzato in loc. La Costa – Comano. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la complessiva strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alla strategia dei "Servizi di competitività e qualificazione economica" (Art. 20) e gli "Obiettivi specifici di orientamento" delle UTOE (Art. 24). In particolare, il POI prevede la formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) finalizzato alla realizzazione di un nuovo edifici, mediante interventi di Nuova edificazione (Ne) per servizi, funzionale al miglioramento dell'attività della Residenza sanitaria assistita (RSA), al fine di garantire una migliore erogazione del servizio. Si tratta nello specifico di una previsione orientata al potenziamento delle attività direzionali e di servizio mediante l'ampliamento urbanistico e funzionale dell'insediamento esistente (ubicato in territorio urbanizzato), condizionata a garantire contestualmente la realizzazione di commisurati standard urbanistici, anche propedeutici a garantire una migliore accessibilità agli insediamenti contermini. La convezione assicura il mantenimento e il rispetto del vincolo di pertinenzialità dei nuovi edifici da realizzare disciplinati quali ampliamento funzionale rispetto agli edifici di cui costituiscono ampliamento, esterni all'area di previsione. Valgono inoltre, per la specifica natura di questa previsione, le disposizioni di cui all'art. 77 delle Norme del POI.

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere di adeguamento della viabilità esistente di accesso all'area (Via Monterotondo).
- 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 convenzionamento all'uso pubblico dell'area di sosta e parcheggio, anche di servizio all'insediamento oggetto di ampliamento.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini della previsione (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.), con particolare attenzione per le fasce a nord e ovest, nelle quali dovrà essere garantita la continuità con le specie di alberature presenti.
- Mantenimento, oppure ricostituzione e compensazione delle aree boscate eventualmente interessate dalle trasformazioni, ai sensi dell'art. 12 dell'allegato 8b alla Disciplina del Piano del PIT/PPR.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato
- Localizzazione del nuovo volume in prossimità degli edifici presenti a sud e sud-est.

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. Lett. g)

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS

Si veda le ulteriori "misure ed indicazioni" di compatibilità definite nell'ambito del processo valutativo, riportate nelle singole "Schede" di cui agli appositi Allegati tecnici del medesimo RA di VAS.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza Paesaggistica

--

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. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI.