

- Aree degradate, dismesse e/o abbandonate, di recupero o rigenerazione (S1)

S1.1.CO AREE E IMMOBILI EX BASE MILITARE IN LOC. MONTE GIOGO

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: 10 – Mappali: 94, 97; Foglio: 15 – Mappali: 65, 66; Foglio: 16 – Mappali: 141

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	S1.1.CO
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	CO.1 Comano [...]
Strumento e modalità di attuazione	Permesso di Costruire (PdC) convenzionato
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Demolizione e ricostruzione Nuova edificazione (Ne)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

- La previsione di trasformazione deve essere articolata in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
 - Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali G1 di progetto
 - Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	26.200
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	24.700
- di cui a verde privato ineditato (HP)	18.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	900
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	900

- 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
- di cui a dotazioni, impianti tecnici e servizi territoriali (G1)	600

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	1.400
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 2.650

* Si tratta di un'area già sostanzialmente insediata e trasformata, in relazione alle attività e alle strutture (turistico ricettive) esistenti per le quali si prevedono interventi di riqualificazione e adeguamento tecnico e funzionale.

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti) *

Superficie edificabile (SE) max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	500
Superficie edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	** 900
Superficie edificabile (SE) max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	6,50
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	10%

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Turistico ricettivo, Direzionale e di servizio
--

(*) La sopraindicata superficie edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal POI (anche in esito alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti), indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione. Tali parametri non rilevano e non incidono in ogni caso ai fini della verifica del dimensionamento del PSI in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 25 della relativa Disciplina di piano.

(**) La sopraindicata superficie edificabile (Se) turistico ricettivo può essere in tutto o in parte realizzata anche a destinazione 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 insediamento militare (ex base Nato) abbandonato, degradato e in pessimo stato di manutenzione fisica e tipologica compressivo dei relativi spazi aperti pertinenti, posto nel territorio rurale sulla sommità del Monte Giogo e costruito negli anni '50 del secolo scorso, destinato ad interventi di recupero e rifunzionalizzazione.

Gli edifici presenti si trovano in stato di degrado e abbandono e compromettono la qualità dei luoghi, che sono strutturati e caratterizzati dalle 4 antenne a forma di parabola, oggi dismesse, che sono divenute negli anni, un landmark identitario per il contesto paesaggistico di riferimento.

La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento con particolare riferimento per le disposizioni applicative concernenti gli Ambiti degli insediamenti in territorio rurale - Aree e strutture degradate, dismesse e/o abbandonate e prevede il rinnovo edilizio di questa porzione di insediamento, mediante

interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), finalizzati a favorire la rifunzionalizzazione e il pieno utilizzo degli insediamenti, che costituiscono presidio del territorio agricolo ivi interessato, mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi ed opere di riqualificazione ambientale delle aree pertinenziali, anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico. Nello specifico il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede:

- Il mantenimento delle 4 parabole quali elementi identitari della struttura paesaggistica storica del contesto di riferimento.
- Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), comunque con il mantenimento degli allineamenti e dei sedimi, nel caso di totale demolizione e ricostruzione.
- la realizzazione nella parte a ovest di un'area per dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali G1 di progetto.
- 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 e viabilità

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:

- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico delle aree di sosta e parcheggio di servizio all'insediamento.

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

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione (lungo l'intero perimetro dell'area di pertinenza) di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, che creino un filtro graduale di passaggio verso l'area boscata.
- Rispetto delle prescrizioni della Disciplina dei beni paesaggistici di cui agli art.li 9 e 11 dell'Allegato 8b 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. Lett. d) e f)

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito della VAS e/o VINCA

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.