

## **S1.2.CO AREE E IMMOBILI INUTILIZZATI IN LOC. PASSO DEL LAGASTRELLO**

### **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. Esempificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 3 – Mappali: 46, parz. 53

## b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

|                                                 |                                                                                                        |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Codice univoco e classificazione di zona del PO | S1.2.CO                                                                                                |
| Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)   | CO.1 Comano [...]                                                                                      |
| Strumento e modalità di attuazione              | Progetto Unitario Convenzionato (PUC)                                                                  |
| Categoria di intervento (prevalente)            | Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr)<br>Demolizione e ricostruzione<br>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
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

|                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|
| Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)       | 800 |
| Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq) | 650 |
| - di cui a verde privato inedificato (HP)                            | 150 |
| Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)           | 150 |
| - di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)            | 0   |
| - di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)       | 150 |

|                                                                          |   |
|--------------------------------------------------------------------------|---|
| - 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)                  | 600 |
| Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq) | 0   |

### 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)           | 0     |
| Superficie edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)               | * 300 |
| Superficie edificabile (SE) max commerciale all'ingrosso e depositi (mq) | 0     |
| Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)                             | 0     |
| Altezza (H) massima degli edifici (mt)                                   | 7,50  |
| Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)                                     | 25%   |

(\*) 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.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

|                     |
|---------------------|
| Turistico ricettivo |
|---------------------|

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

Si tratta di un insediamento abbandonato, degradato e in pessimo stato di manutenzione fisica e tipologica compressivo dei relativi spazi aperti pertinenziali, posto nel territorio rurale poco distante dal Passo del Lagastrello e dal Lago Paduli. L'edificio collocato in prossimità della viabilità esistente (SP Massese) e costruito negli anni '60-'70 del secolo scorso è destinato ad interventi di recupero e rifunzionalizzazione.

Gli edifici presenti si trovano in stato di degrado e abbandono, tale da compromettere la qualità dei luoghi, inseriti in un contesto paesaggistico identitario quale quello del lago.

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), anche con totale demolizione e ricostruzione degli edifici e dei manufatti esistenti, finalizzati a favorirne la rifunzionalizzazione e il pieno utilizzo a destinazione turistica-ricettiva, mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi ed opere di riqualificazione ambientale delle aree pertinenziali, anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico. In particolare, il POI prevede alla rifunzionalizzazione ed al pieno utilizzo degli insediamenti, che costituiscono presidio del territorio rurale, mediante la complementare e

contestuale realizzazione di interventi ed opere di riqualificazione ambientale delle aree pertinenziali, anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico della previsione all'interno del contesto dell'area del Lago Paduli e del Passo del Lagastrello.

Nello specifico il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede:

- Il mantenimento degli allineamenti con l'edificato esistente
- 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 il perimetro a sud e est, di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari di qualificazione del margine degli insediamenti anche in relazione al contatto con l'edificato esistente.
- Rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 7 comma 7.3 e art. 9 comma 9.3 dell'Allegato 8b (Disciplina dei beni paesaggistici) alla Disciplina di piano del PIT/PPR.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.

##### 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. b) 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.