

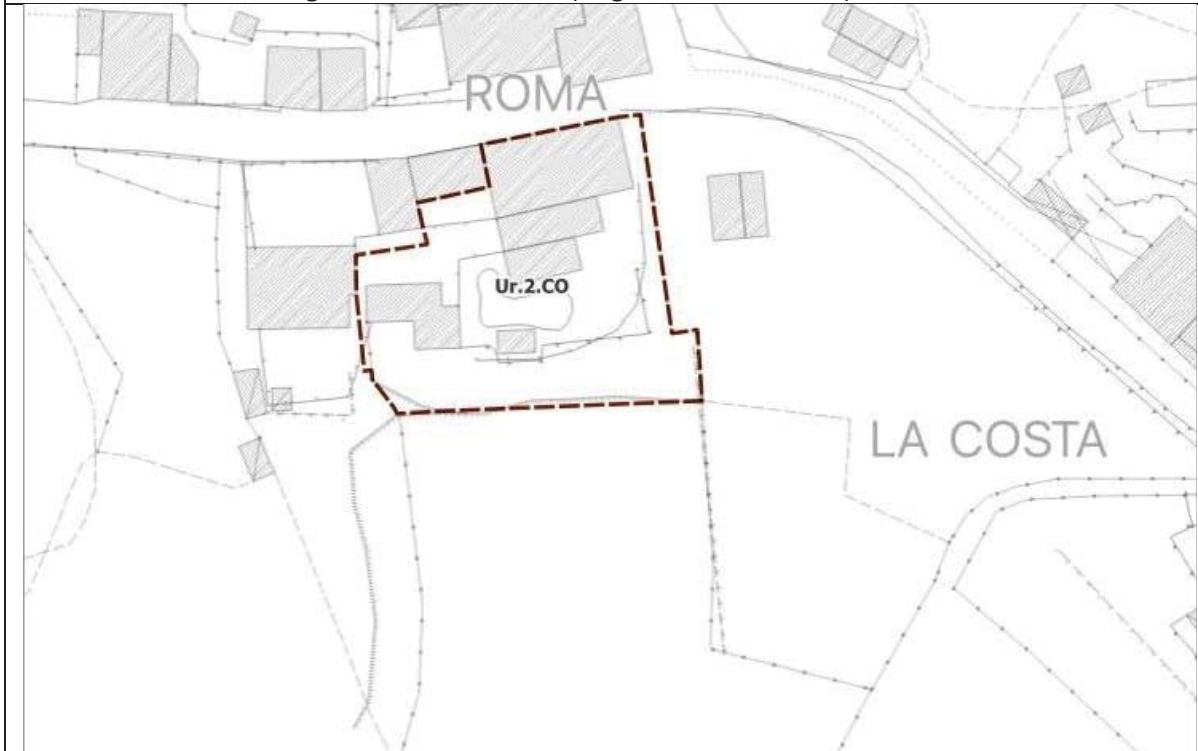
UR.2.CO AREE ED IMMOBILI EX ALBERGO VIA ROMA, COMANO (EST)

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. Esempificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 51 – Mappali 1013, 304

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Ur.2.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)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata nel PA in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	1.870
Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	1.420
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	350
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	*30
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	30
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	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

(*) Limitatamente al solo caso di mutazione di destinazione d'uso rispetto alle destinazioni originarie la superficie a standard può essere reperita anche esternamente. In assenza di mutamento di destinazione d'uso non è necessario il reperimento delle superfici a standard.

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

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

Superficie edificata e edificabile (SE) max residenziale (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	(*) 500
Superficie edificata e edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale ingrosso depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	7,5
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	40%

(*) 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.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Direzionale e di servizio **

(**) La sopraindicata superficie edificabile (Se) direzionale e di servizio, può essere in tutto o in parte realizzata anche a destinazione residenziale e turistico ricettiva, senza costituire variante al POI.

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

Si tratta di una porzione di edificato degradato e non utilizzato, situato lungo la viabilità esistente di Via Roma in entrata alla località di La Costa - Comano. L'edificio principale lungo strada e le strutture nell'area di pertinenza a sud costituiscono la sede di un'attività turistico ricettiva dismessa. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle indicazioni per le azioni concernenti i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee del PIT/PPR.

In particolare il POI prevede la formazione di un Permesso di Costruire (PdC) convenzionato finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione direzionale e di servizio, attraverso il rinnovo edilizio di questa porzione di insediamento, mediante interventi di totale e/o parziale demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti e la successiva totale e/o parziale ricostruzione (Ristrutturazione edilizia ricostruttiva - Rr), secondo i parametri indicati, finalizzati a qualificare questa porzione di tessuto e migliorare le dotazioni di qualificazione del contesto territoriale interessato, al fine di incrementare l'offerta di servizi e le dotazioni di valenza economica e sociale di presidio e valorizzazione territoriale della montagna appenninica.

In particolare, il PdC deve essere finalizzato alla realizzazione di un unico edificio con il mantenimento degli allineamenti lungo strada, alla definizione del resede retrostante di pertinenza anche mediante la complementare e contestuale realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico, nonché di adeguamento della viabilità esistente (Via Roma).

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 e viabilità

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi di adeguamento della viabilità esistente.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuno.

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-est, sud e sud-ovest di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari di alberi e siepi lineari a qualificazione di margine urbano.

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 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.