

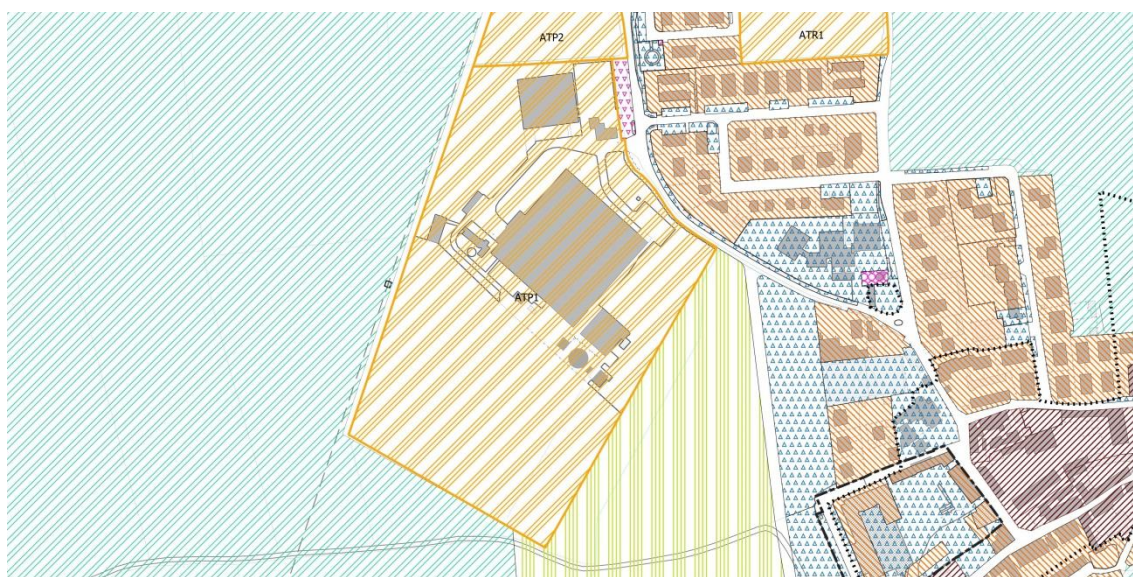
Ambito di trasformazione ATP1

Inserito nella parte più occidentale di Comazzo, l'ambito di trasformazione ATP1 si costituisce quale margine di relazione multipla tra il tessuto edificato e lo spazio agricolo con cui l'ambito si rapporta, aprendosi su due fronti aventi caratteristiche differenti.

Se lungo il margine occidentale l'ATP1 si rapporta con il paesaggio "aperto" caratterizzato dalla presenza di un ampio comparto agricolo esteso senza interruzione di continuità fino al canale Muzza, lungo il suo limite orientale l'ambito entra, invece, in relazione con uno spazio agricolo "chiuso" e definito entro i fronti edificati che appartengono al tessuto insediativo esistente.

Due sistemi che, pur essendo accomunati dall'uso agricolo del suolo, si qualificano tuttavia per una spazialità che trova nell'estensione e nella definizione del limite gli elementi di differenziazione più evidenti e riconoscibili. Elementi che hanno, d'altronde, condotto a riconoscere proprio lo spazio agricolo intercluso entro la definizione di "ambito periurbano di valorizzazione", nell'intento di attribuirgli una differente funzionalità sotto il profilo paesistico ed ambientale, pur nell'uniformità della destinazione agricola.

Esteso in direzione longitudinale, l'ambito si attesta al suo margine settentrionale lungo il tracciato viario della SP181 a ricomprendere anche il tessuto industriale ed artigianale già esistente e riferito al sito produttivo oggi in attività.



Individuata in continuità con le previsioni del Piano Regolatore Generale che qualificavano il lotto ineditato adiacente al sito produttivo quale zona industriale di espansione, la trasformazione viene rivista e reinterpretata nell'ambito del PGT in ragione del disegno e dei nuovi obiettivi che l'Amministrazione si prefigge di raggiungere per il territorio di Comazzo, tra i quali figura lo scenario strategico di tipo infrastrutturale che potrà consentire di deviare il traffico che oggi attraversa il nucleo centrale dell'abitato. Obiettivi che hanno portato ad individuare alcune modifiche all'impianto urbano originariamente previsto, stante la necessità di ragionare attraverso uno sguardo più esteso che consenta di integrare i possibili futuri sviluppi dell'economia locale con il comparto produttivo già esistente, promuovendo in tal senso un miglioramento dello stato dei luoghi sia sotto il profilo dell'accessibilità e della distribuzione interna, sia dal punto di vista della qualità architettonica e paesaggistica dello spazio costruito.

Obiettivi e potenzialità

Nell'ottica di limitare la compromissione dei suoli, il piano interviene prefigurando nuovi scenari per l'economia locale laddove vi siano le condizioni per conferire unitarietà e compiutezza all'impianto urbano esistente.

La definizione dell'ambito ATP1 risponde a tale condizione. Nel riconoscere i due ambiti della trasformazione produttiva il piano si pone, d'altronde, in accostamento al tessuto economico presente sul territorio favorendo la crescita di un comparto unitario, la cui accessibilità possa essere garantita anche dagli scenari infrastrutturali che il piano prefigura nel lungo periodo attraverso il disegno del nuovo tracciato tangenziale che corre lungo il margine più occidentale dell'abitato.

Strutturato in continuità con l'impianto urbano definito a suo tempo dal Piano Regolatore Generale, l'ambito di trasformazione ATP1 può configurarsi quale possibile ampliamento dell'attività oggi esistente, al quale il lotto oggi ineditato risulta fortemente connesso.

Proprio la diretta relazione tra la parte già edificata ed il lotto immediatamente confinante ha portato a riconoscere per questi suoli un unico ambito di trasformazione, finalizzato a favorire da un lato lo sviluppo e la valorizzazione del tessuto economico locale, dall'altro la riqualificazione del comparto già edificato entro un disegno più razionale degli spazi distributivi interni che meglio risponda anche alle necessità dei più avanzati sistemi di produzione.

A partire dal lotto ineditato, oggi già interessato da una precisa definizione dei limiti di proprietà, la perimetrazione dell'ambito di trasformazione si è dunque estesa verso nord ad includere lo spazio costruito dell'impianto produttivo esistente, andando così a definire uno scenario insediativo che possa rivitalizzare l'economia locale e contribuire a dare soluzione alle criticità infrastrutturali legate all'attraversamento dei nuclei abitati più antichi.

A questo riguardo è opportuno evidenziare come, nell'ottica di garantire il raggiungimento di importanti benefici pubblici, il piano procede a delineare entrambi gli interventi di trasformazione produttiva in correlazione allo scenario infrastrutturale, sostenendo in questo modo un duplice obiettivo: da un lato assicurare una adeguata accessibilità al tessuto economico e produttivo, senza che questo interferisca con gli usi e le vocazioni prevalenti dell'abitato di Comazzo, dall'altro favorire la realizzazione degli scenari infrastrutturali con il conseguente spostamento dei flussi di traffico all'esterno dell'abitato, assicurando in questo modo una migliore vivibilità urbana.

Le trasformazioni devono, in particolare, partecipare agli scenari infrastrutturali attraverso la cessione delle aree necessarie al disegno del tracciato tangenziale delineato dal piano. Tracciato che viene a coincidere nella sua parte più settentrionale con il perimetro delle "zone riservate alla pianificazione locale" del Parco Adda Sud e, al tempo stesso, con il limite fisico tra spazio costruito e paesaggio agricolo.

Da questo punto di vista, se sotto il profilo dei principali benefici pubblici generati dalla trasformazione si è appena detto, sembra opportuno evidenziare come l'ambito ATP1 debba, in questa direzione, ugualmente concorrere anche al miglioramento delle relazioni tra spazio costruito e paesaggio agricolo.

La duplice relazione che la trasformazione intrattiene con il paesaggio "aperto" e con lo spazio agricolo "chiuso" entro il tessuto edificato esistente richiede, senza dubbio, una attenzione

particolare al disegno delle quinte urbane che costituiscono il limite e, al tempo stesso, l'elemento di dialogo con il contesto circostante.

Proprio in questa direzione, la progettualità da mettere in campo per questo ambito di trasformazione deve volgere attenzione in modo particolare ai seguenti aspetti:

- le relazioni morfologiche tra il nuovo spazio produttivo, gli insediamenti già esistenti e il tessuto insediativo che caratterizza i margini dell'intervento,
- il rapporto "privilegiato" che i nuovi fronti edificati intrattengono e dovranno intrattenere con il paesaggio agricolo,
- la stretta relazione che l'ambito intrattiene con il nuovo elemento infrastrutturale che ne definisce il margine occidentale,
- il rapporto che l'ambito intrattiene per la sua parte già edificata con lo spazio della viabilità interna a Comazzo e con il tessuto abitativo che su di esso prospetta,
- la relazione di margine con il nuovo tracciato tangenziale al fine di contribuire alla definizione del paesaggio lineare che diventa un importante elemento fisico e percettivo della parte più occidentale del tessuto edificato,
- la definizione di nuove forme architettoniche che, nel rispetto della funzionalità degli spazi interni ed esterni, possano contribuire non solo al miglioramento delle relazioni di margine ma, soprattutto, alla mitigazione del cosiddetto effetto "fuori scala" insito nelle tipologie architettoniche appartenenti al sistema produttivo,
- l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di finiture materiche ed architettoniche in grado di assicurare la compatibilità ambientale e paesistica della trasformazione e delle attività produttive che in essa hanno ed avranno luogo.

Tenuto conto degli aspetti appena citati, la trasformazione deve inoltre garantire la qualificazione degli spazi di confine posti in prossimità della strada provinciale SP181 che continuano a non apparire risolti, risultando di fatto privi di elementi di arredo funzionali al miglior inserimento dell'attuale impianto produttivo nei confronti del tessuto abitativo che si sviluppa lungo il margine orientale della viabilità provinciale.

Occorre osservare che la sistemazione e la qualificazione di tali spazi deve essere attentamente studiata, prendendo in considerazione l'intero assetto della trasformazione, sia per la sua parte già edificata, sia per la parte di possibile futuro ampliamento che può, in ogni caso, anche essere interessata da una nuova unità produttiva locale, fatta salva tuttavia la necessità di garantire idonea accessibilità ad entrambi i lotti che compongono l'ambito ATP1.

Strettamente connessa allo scenario infrastrutturale ipotizzato dall'Amministrazione Comunale lungo il margine più occidentale, la trasformazione deve, in particolar modo, studiare soluzioni progettuali in grado di non precludere la realizzazione degli accessi alle attività produttive sul lato prospiciente il nuovo tracciato tangenziale affinché, qualora quest'ultimo venisse realizzato, sia possibile attribuire una diversa connotazione agli spazi di confine posti lungo la SP181, privilegiando la creazione di un corridoio arboreo ed arbustivo in grado di mitigare l'impianto produttivo e di costituire una fascia filtro rispetto agli insediamenti residenziali prospicienti.

Operando con la stessa logica la soluzione progettuale riferita all'ambito ATP1 deve inoltre assicurare idonei spazi per la sosta a servizio degli insediamenti produttivi da collocare prevalentemente lungo il margine occidentale in ragione di una futura ed auspicabile accessibilità dal tracciato tangenziale, proponendo soluzioni in grado di mitigare sotto il profilo

paesistico, ambientale e percettivo le possibili interferenze insite in questa tipologia di spazi per la mobilità.

Stante la sensibilità paesistica del contesto e tenuto conto delle indicazioni finora emerse, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è posta nei confronti del territorio, il progetto riferito all'ambito di trasformazione deve essere adeguatamente supportato da un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri propri di questo territorio.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Sotto il profilo quantitativo, fatta salva la superficie lorda (Sl) già esistente all'interno del lotto più settentrionale, il piano prefigura per l'ambito di trasformazione ATP1 diritti edificatori aggiuntivi nella misura massima corrispondente ad un Indice di edificabilità territoriale (It) di 0,25 mq/mq (circa 22.000 mq di Sl), da calcolare rispetto alla Superficie territoriale (St) complessiva dell'ambito che risulta essere pari a circa 88.000 mq.

Nel rispetto dei diritti edificatori complessivi, derivati dalla sommatoria tra la Superficie lorda (Sl) esistente e quella prefigurata in ragione dell'Indice di edificabilità territoriale (It) di 0,25 mq/mq, la trasformazione può trovare attuazione attraverso la definizione di un nuovo assetto insediativo esteso all'intero ambito oppure mediante interventi di nuova costruzione che, nel limite massimo della Superficie lorda indicata, vadano ad integrarsi con l'impianto urbano esistente sia in termini di spazi distributivi, sia sotto il profilo più strettamente formale ed architettonico.

Al fine di assolvere alle necessità aziendali del comparto produttivo attualmente in essere è ammesso un ampliamento a tantum della Superficie lorda (Sl) esistente nella misura massima del 10%, da attuare mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

H (max) 12 metri

È fatta salva una diversa altezza per la realizzazione di particolari corpi tecnici a servizio dell'attività produttiva, per i quali deve essere comunque dimostrata l'impossibilità al rispetto del parametro massimo.

Trattandosi di un ambito connesso con il tessuto edificato esistente, l'intervento deve armonizzarsi con il contesto circostante sia dal punto di vista dell'assetto morfologico, sia con riferimento alle altezze dei nuovi fabbricati.

Nel rispetto dell'altezza massima indicata, la trasformazione deve, dunque, rapportarsi con le altezze degli edifici produttivi esistenti, proponendo soluzioni progettuali che consentano la migliore integrazione con lo spazio costruito e con il paesaggio aperto anche attraverso la definizione di uno skyline composito e differenziato.

Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori attribuiti in sede di pianificazione attuativa, si riferiscono alla destinazione produttiva ed artigianale, escludendo per questa tipologia di trasformazione tutte le funzioni di tipo residenziale e le attività commerciali della media e grande distribuzione.

È auspicabile che nell'ambito delle destinazioni ammesse, venga promosso all'interno dell'ATP1 l'insediamento di attività di tipo avanzato e di eccellenza nel campo della ricerca e della produzione; attività che possano contribuire alla definizione di un profilo altamente qualificato dell'economia locale.

All'interno dell'ambito ATP1 sono esclusi depositi, attività di logistica ed autotrasporti conto terzi ed attività industriali ed artigianali che possono recare molestia e siano ambientalmente incompatibili con il tessuto edificato esistente al contorno. Sono in particolare escluse le attività riferite ad industrie insalubri di prima e seconda classe così come definite dalle disposizioni normative vigenti.

Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Sotto il profilo delle dotazioni per la cosiddetta "città pubblica", la trasformazione partecipa al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto quali prioritari e funzionali al territorio di Comazzo, fra i quali un ruolo particolarmente significativo è certamente attribuibile allo scenario infrastrutturale che prefigura un nuovo sistema tangenziale in grado di deviare il traffico di attraversamento che ora percorre il nucleo abitato.

A questo riguardo occorre evidenziare come nella definizione dello scenario progettuale riferito alla trasformazione insediativa, l'ambito ATP1 debba contribuire attraverso la cessione delle superfici necessarie allo scenario infrastrutturale ed il contributo economico derivato dagli oneri di urbanizzazione.

A fronte dei diritti edificatori massimi assegnati, la trasformazione deve dunque assicurare una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) nella misura del 15% della Superficie territoriale complessiva (ovvero pari a circa 13.200 mq), che deve innanzitutto corrispondere alla cessione di parte delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo tracciato tangenziale posto lungo il margine più occidentale di Comazzo e in stretta aderenza con il limite stesso dell'ambito di trasformazione.

La trasformazione deve assicurare anche la realizzazione di adeguati spazi per la sosta, nella misura di 0,4 mq ogni mq di nuova Superficie lorda e in ogni caso in quantità sufficiente e funzionale al fabbisogno generato dall'intervento. Con riferimento agli spazi per la sosta occorre osservare che poiché quest'ultimi, per il loro ruolo e per la loro collocazione, vengono a configurarsi quali dotazioni ad uso pressoché esclusivo degli insediamenti produttivi, il piano non prevede la cessione gratuita di tali spazi all'Amministrazione Comunale che, invece, dovranno essere solo assoggettati ad uso pubblico.

Nell'ottica che lo scenario infrastrutturale possa trovare concreta attuazione, seppure con tempi e modalità disgiunte dall'intervento insediativo, l'individuazione e il disegno degli spazi destinati alla sosta deve garantirne l'accesso anche sul lato prospiciente il nuovo tracciato tangenziale, al fine di poter ripensare in maniera adeguata il margine che prospetta lungo la SP181.

A partire dai criteri appena richiamati e ferma restando l'entità complessiva indicata, il contributo della trasformazione alla dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico trova maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e la qualità complessiva dell'ambiente urbano.

Criteri urbanistici ed edilizi

Sotto il profilo morfologico e tipologico, la definizione planimetrica e progettuale dell'ambito di trasformazione ATP1 deve prospettare soluzioni di continuità con l'assetto insediativo esistente nella parte più settentrionale del lotto di intervento.

Laddove la trasformazione riguardi l'ampliamento dell'attività esistente e preveda il mantenimento degli edifici produttivi esistenti, l'intervento riferito ai nuovi volumi derivati dai diritti edificatori prefigurati dal piano deve proporre soluzioni progettuali in grado di mettere in relazione le diverse parti dell'ambito, al fine di contribuire alla riorganizzazione complessiva degli spazi distributivi interni e alla riqualificazione del comparto già edificato.

In questa direzione, il progetto deve cercare di conferire unitarietà all'intero comparto attraverso l'individuazione di elementi del linguaggio architettonico o di soluzioni formali, materiche e tecnologiche coerenti con il contesto paesistico ed ambientale in cui l'ambito è inserito.

Occorre evidenziare come l'attenzione che l'intervento deve prestare all'integrazione tra il "vecchio" e il "nuovo" risponda all'obiettivo assunto dall'Amministrazione Comunale di un ripensamento complessivo del tessuto produttivo di Comazzo. Obiettivo che ha, d'altronde, determinato lo stesso perimetro dell'ambito di trasformazione che, anziché riguardare il solo lotto inedito, si è esteso fino a ricomprendere anche gli insediamenti esistenti.

Con riferimento alla definizione dell'assetto insediativo è necessario osservare come alla trasformazione possa fare seguito anche la realizzazione di una attività produttiva distinta dall'impianto esistente. Qualora venisse a verificarsi questa seconda ipotesi, il progetto riferito alla trasformazione deve garantire adeguate soluzioni per l'accessibilità ai singoli lotti, contemplando la possibilità di spostare gli accessi sul lato occidentale dell'ambito, in continuità con i nuovi scenari infrastrutturali previsti dal piano cui la stessa trasformazione deve partecipare nei modi stabiliti dai presenti Criteri.

Occorre osservare come la perimetrazione dell'ambito ATP1 consenta, ancora, un'altra differente ipotesi di trasformazione.

Nel rispetto dei diritti volumetrici massimi derivati dalla sommatoria della superficie lorda esistente e da quella aggiuntiva prefigurata dal piano, il progetto può, infatti, prevedere la ridefinizione complessiva dell'ambito di intervento, proponendo una soluzione architettonica, planimetrica e formale in tutto differente rispetto all'attuale impianto edilizio. Come le precedenti, anche questa soluzione deve tenere conto del nuovo scenario infrastrutturale al fine di non precludere la realizzazione del tracciato tangenziale e garantire, attraverso un diverso disegno degli accessi oggi esistenti, di poter deviare il traffico pesante e di attraversamento dal nucleo abitato.

Indipendentemente dall'ipotesi prescelta per dare seguito alla trasformazione, l'intervento deve in tutti i casi assicurare l'integrazione del complesso produttivo con il contesto paesistico ed ambientale del quale risulta parte, proponendo soluzioni morfologiche e formali che permettano la definizione di quinte urbane che, attraverso un giusto equilibrio tra vuoti e pieni e l'alternanza di forme architettoniche e forme vegetali, siano in grado di risolvere il rapporto tra spazio urbano e paesaggio aperto.

Sotto questo profilo l'intervento di trasformazione deve prestare particolare attenzione al disegno dei margini e degli spazi di confine, proponendo soluzioni in grado di superare il concetto di "mitigazione", a favore di una reale "integrazione" delle opere architettoniche ed infrastrutturali all'interno del paesaggio.

In questa direzione, la trasformazione deve favorire la realizzazione di differenti modalità di relazione con il paesaggio agricolo circostante, valutando l'idoneità delle scelte formali, materiche e funzionali in ragione delle caratteristiche proprie degli spazi agricoli e della loro qualificazione percettiva (spazi "aperti", spazi "chiusi"). Il progetto deve, pertanto, proporre soluzioni differenziate per i diversi fronti della trasformazione che dovranno essere necessariamente estese anche alla parte già edificata dell'ambito individuato dal piano, al fine di conseguire una riqualificazione complessiva del comparto produttivo ed una migliore integrazione dello stesso all'interno del contesto paesistico locale.

Con riferimento all'inserimento paesistico ed alla compatibilità ambientale della trasformazione è utile sottolineare come la progettualità relativa all'ambito ATP1 debba disegnare e prevedere all'interno del lotto opportune superfici a verde piantumato che, integrandosi con l'assetto edilizio e distributivo, consentano il mantenimento della funzionalità ecologica dei luoghi, limitando gli effetti di frammentazione connessi alla trasformazione.

Riguardo alla compatibilità ambientale della trasformazione è necessario evidenziare come l'attuazione della stessa sia subordinata alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico, acustico o da condizioni di molestia derivanti da odori o altre possibili fonti inquinanti.

In questa direzione, nell'ambito degli strumenti urbanistici ed edilizi attuativi degli interventi ritenuti ammissibili devono essere specificate le precauzioni e gli accorgimenti tecnici e costruttivi assunti per la innocuità dei processi produttivi, degli scarichi liquidi, gassosi o solidi e delle emissioni di rumori, vibrazioni o altre cause recanti molestia.

In particolare, gli scarichi gassosi devono essere depurati alle singole emissioni prima della loro fuoriuscita in atmosfera. Il rumore di fondo risultante nella zona è prodotto dalle varie fonti presenti nell'ambito di trasformazione non deve superare i limiti di zona previsti dalla vigente normativa in materia di inquinamento acustico.

A garanzia di quanto finora indicato, l'Amministrazione Comunale subordina l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo ed il rilascio delle concessioni edilizie alla stipula di una convenzione che preveda le modalità e le forme necessarie ad adempiere agli obblighi di eliminazione delle fonti di inquinamento.

Con specifico riferimento all'inquinamento acustico, lungo il margine orientale confinante con il tessuto residenziale la trasformazione deve prevedere una fascia inedificabile di transizione tra tessuti insediativi aventi destinazioni differenti, da calcolare in misura non inferiore a 50 metri dal limite più esterno degli edifici residenziali esistenti.

L'intervento deve assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali, assicurando una riduzione delle emissioni climalteranti attraverso il ricorso alle seguenti misure e soluzioni di Climate Adapt:

- de-impermeabilizzazione del suolo con un incremento delle superfici verdi e piantumate all'interno degli spazi privati anche con lo scopo di favorire il microclima urbano e mitigare l'effetto "isola di calore";
- ricorso a soluzioni ad elevate prestazioni energetiche al fine di ridurre i consumi e le emissioni connesse agli usi energetici degli edifici e di favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- realizzazione di coperture e superfici che riducono l'effetto "isola di calore", con lo scopo di ridurre i consumi di energia e le emissioni inquinanti e di favorire il miglioramento delle condizioni di microclima locale;
- recupero delle acque meteoriche finalizzato a ridurre i consumi di acqua potabile e il deflusso superficiale di acque meteoriche su suolo impermeabile.

La riduzione minima indicata può essere raggiunta attraverso l'utilizzo in forma alternativa e coordinata di differenti elementi progettuali riconducibili alle misure e soluzioni di Climate Adapt più sopra indicate. La riduzione delle emissioni climalteranti deve essere documentata e certificata da parte del progettista in sede di presentazione della pratica edilizia.

Nel merito della compatibilità e della fattibilità geologica, occorre osservare come l'ambito di trasformazione ATP1 ricada in "classe di fattibilità 1 senza particolari limitazioni", rispetto alla quale lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del PGT specifica le seguenti cautele ed accorgimenti costruttivi da adottare per dare attuazione alla trasformazione: è necessaria una idonea manutenzione dei canali e delle rogge al fine di conservare un'adeguata portata; l'eventuale tombinatura delle stesse dovrà essere accuratamente verificata in termini di sezione di deflusso.

L'edificazione in prossimità ai canali di bonifica e privati, oltre al rispetto delle distanze di rispetto idraulico previste, dovrà tenere conto dell'eventuale possibilità di tracimazioni in occasione di eventi meteorici di particolare intensità e dell'infiltrazione di falde di subalveo, limitando la realizzazione di locali interrati, edificando i piani abitabili a quote superiori al piano di campagna secondo altezze da valutarsi caso per caso, e prevedendo opportuni interventi di impermeabilizzazione delle strutture interrate.

Modalità di attuazione

Nel merito delle modalità di intervento, la trasformazione prefigurata per l'ambito ATP1 trova attuazione attraverso la definizione di un Programma Integrato di Intervento (PII) riferito all'intero perimetro.

Successivamente all'approvazione del Programma Integrato di Intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione dell'intervento edilizio può avere luogo anche per singoli lotti, fatto salvo il rispetto del disegno unitario definito dal PII.

Stante la sensibilità paesistica del contesto, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è posta nei confronti del territorio, il progetto riferito all'ambito di trasformazione deve essere adeguatamente supportato da un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri propri di questo territorio.

L'attuazione degli interventi di ampliamento una tantum è soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato.

Aspetti ambientali, mitigazioni e compensazioni (Rapporto Ambientale)

In sede attuativa la trasformazione deve provvedere al soddisfacimento delle seguenti misure di carattere ambientale:

- il progetto planivolumetrico deve prevedere all'interno del lotto opportune superfici a verde piantumato che, integrandosi con l'assetto edilizio e distributivo, consentano il mantenimento della funzionalità ecologica dei luoghi, limitando gli effetti di frammentazione connessi alla trasformazione e inserendo nuovi impianti d'alto fusto, mediante l'utilizzo prioritario di specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale;
- la trasformazione deve garantire la qualificazione degli spazi di confine prospicienti la strada provinciale SP181 che oggi non appaiono risolti, essendo privi di elementi funzionali al miglior inserimento dell'attuale impianto produttivo nei confronti del tessuto abitativo adiacente. In particolar modo, è necessario prevedere lo studio di soluzioni progettuali che contemplino la realizzazione del tracciato tangenziale o di parte di esso, al fine di poter attribuire una diversa connotazione agli spazi di confine posti lungo la SP181;
- obbligo di effettuazione della valutazione previsionale del clima acustico.