

Morfologia- tipologia del progetto:

Il complesso edilizio denominato "Villa Scazza" è costituito da una villa padronale distribuita su 2 corpi edilizi realizzati negli anni '70 e collegati tra loro da un ampio terrazzo su pilotis, all'interno di un parco con essenze di pregio di alto fusto e impianto ornamentale di buona fattura.

Il progetto affronta il tema del riuso della villa padronale prevedendone 2 possibili destinazioni urbanistiche, che coerentemente con il riconoscimento di interesse generale dell'intervento prevede pertanto due differenti possibilità e modalità insediative.

La prima ipotesi è la possibilità di realizzare un complesso a destinazione turistico ricettiva, con vocazione a business center o con destinazione di servizio pubblico a valenza socio- sanitario e assistenziale. Tale destinazione è compatibile con la vicinanza al Capoluogo e alle principali infrastrutture della mobilità. Questo tipo di trasformazione viene ritenuta di maggior valore aggiunto e di utilità per la dotazione di Servizi del territorio circostante.

La seconda ipotesi è quella di recuperare il complesso per destinazione di tipo residenziale, riconoscendo la posizione panoramica dell'intero comparto.

Specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi:

La superficie da destinare a servizi per l'insediamento con destinazione turistico o socio assistenziale, non può essere inferiore al 100% della slp di progetto; tale quota potrà essere oggetto di monetizzazione in sede di convenzionamento

Indicazione della tipologia dello strumento attuativo e dettagli definiti relativi allo strumento attuativo :

- tipologia: piano di lottizzazione , programma integrato di intervento
- superficie territoriale : 9.270 mq

- destinazione d'uso:

RA- attività turistico ricettive

S1- funzioni di servizio pubblico

S2 – funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico

- volumetria ammissibile

Volume esistente da recuperare 4.900 mc

Volume di progetto per destinazione turistica o socio assistenziale 2.100 mc

- destinazione d'uso:

- R - Residenza

- volumetria ammissibile

Volume esistente da recuperare 4.900 mc

Volume di progetto per destinazione turistica o socio assistenziale 1500 mc

Criteri di intervento per corretto inserimento ambientale e paesaggistico:

Il progetto dovrà essere integrato da un uno studio progettuale relativo alle essenze arboree e agli apparati vegetali del parco, indicando quelle specie che per caratteristiche localizzative e dimensionali si ritiene debbano essere preservate ai fini ambientali.

Per gli aspetti paesistici si rimanda quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.2.3- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".

Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1. "quadro vincolistico esistente".

Criteri di negoziazione:

L'intervento che comporti la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione turistico-ricettiva e per le funzioni di servizio pubblico, dovrà prevedere il convenzionamento nell'uso pubblico delle sale convegni e degli eventuali spazi per il tempo libero a favore del Comune di Buguggiate o il convenzionamento delle tariffe dei servizi alla persona per i cittadini residenti.

Parametri di efficienza energetica:

nessuna

Norme di salvaguardia:

nessuna