

Art. 88 Ambiti di trasformazione di riqualificazione

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, il Piano delle Regole conforma e norma le aree ricomprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, in cui gli interventi assumono anche i caratteri di completamento e/o di ampliamento di processi in atto.

In particolare disciplina, sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, anche gli ambiti destinati a servizi, attrezzature ed infrastrutture pubbliche e, considerata la loro valenza di interesse pubblico, anche quelli destinati a funzioni turistico - ricettive.

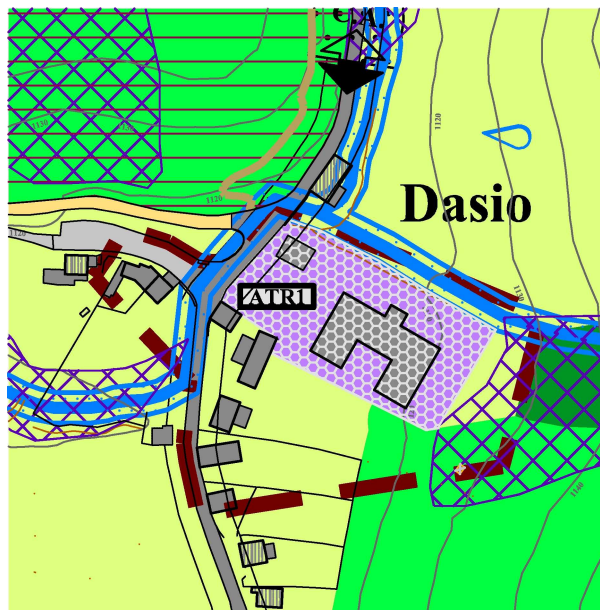
Al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato, i suddetti interventi, per la particolare collocazione e per la rilevanza delle funzioni, sono subordinati (se di iniziativa privata), a **preventiva pianificazione attuativa** (ai fini della verifica sul piano paesistico – ambientale della migliore organizzazione plano–volumetrica, dell'articolazione della viabilità e dei percorsi), **come esplicitato nelle schede di seguito allegate.**

Queste aree, una imperniata sulla ex Caserma Dobrej (A.T.R.-1-), l'altra sulla ex Colonia La Ginestra (A.T.R. -2-) assumono così valore di **ambiti strategici fondamentali per il concretizzarsi del disegno complessivo del P.G.T.**, delle finalità e degli obiettivi, data la notevole potenzialità di determinare processi di valorizzazione dell'offerta turistico - ricettiva, della qualità urbana e della qualità della vita, in generale.

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE
DI RIQUALIFICAZIONE N. 1
(A.T.R. -1)**



ESTRATTO ORTOFOTO 1:2.000



ESTRATTO PGT 1:2.000

FRAZIONE LOCALITA'/IDENTIFICAZIONE	/ Buggiolo, località Dasio; (ex caserma della G.d.F. Dobrej);
STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato (se di iniziativa privata)
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE DESINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE	Turistico – ricettiva; Destinazioni accessorie e complementari di supporto compatibili, comprese attività commerciali e di pubblico esercizio; Residenziali – Artigianali – Terziarie e Commerciali non compatibili (aventi superficie di vendita > 150mq);
INTERVENTO EDILIZIO	Ristrutturazione dell'esistente (anche previo demolizione e ricostruzione, dato lo stato di degrado fisico-strutturale) finalizzata alla nuova destinazione con realizzazione di spazi a parcheggio nell'area di pertinenza.
DATI CATASTALI	Sez. Buggiolo: Mapp. n. 977 del Catasto Fabbricati Ente Urbano del catasto Terreni
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq 1.930 catastali
INDICE DI SFRUTTAMENTO	Mq 1.350 di SLP

TERRITORIALE/ VOLUMETRIA/SLP ESISTENTE	
VOLUMETRIA/SLP PREVISTA	Mq 1.800,00 di SLP (compresa quella derivante dal recupero dell'attuale piano sottotetto)
SUPERFICE COPERTA	Come l'esistente
N. PIANI AGIBILI	Come esistenti oltre recupero sottotetto
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	Classe IIId di fattibilità
RETE ECOLOGICA	Ambito non di rete ecologica (Area urbanizzata del P.T.C.P.)
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Molto alta
ESAME PAESISTICO DEGLI INTERVENTI	Si
QUADRO URBANIZZATIVO ESISTENTE	Presenti le principali urbanizzazioni primarie
STANDARDS PREVISTI	Completamento/adeguamento/potenziamento del quadro urbanizzativo primario e monetizzazione per le opere di urbanizzazione secondaria (se di iniziativa privata)
LIVELLO DI ACCESSIBILITA'	Elevato (accesso diretto dalla strada provinciale esistente). Vi convergono le strade agro-silvo-pastorali per San Lucio e per Prà della Poma.
GIACITURA	Parte del grande pianoro di Dasio che prosegue oltre la strada provinciale;
PENDENZA MEDIA DEL TERRENO	Quasi pianeggiante
ESPOSIZIONE	Verso sud
ASPETTI AMBIENTALI	Grande edificio fuori scala del cosiddetto sistema delle Caserme di confine facente parte del quadro d'insieme consolidato del paesaggio, posto lungo la strada provinciale all'imbocco della vallata della Cava e dell'omonimo Passo verso Cavargna, in posizione dominante rispetto ai Monti di Dasio. E' attualmente caratterizzato da un irreparabile notevole degrado fisico determinato dall'insostenibilità dei costi di manutenzione e di recupero da parte del Comune.
OPERE DI MITIGAZIONE	Piantumazioni d'alto fusto nel lotto di pertinenza

VINCOLI AMBIENTALI	Paesaggistici: nessuno. Culturali: da verificarsi rispetto alla disciplina della parte II del D.Lgs 42/2004
VINCOLI IDROGEOLOGICI	Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923
ALTRI VINCOLI	Distanza minima dalla strada provinciale: m. 5.00 Distanza dal valletto a monte m. 4.00
ASPETTI TIPOLOGICI	Vedasi progetto definitivo approvato dal Comune
MATERIALI E FINITURE	Tradizionali
VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA'	In generale dovranno essere tenute presenti le strategie indicate nelle Schede di approfondimento ed in particolare dovranno essere verificati i Criteri applicabili per la valutazione di sostenibilità degli ambiti di trasformazione e quelli applicabili per gli interventi edilizi indicati dal Rapporto Ambientale ai fini della gestione e monitoraggio del P.G.T. In particolare gli interventi dovranno promuovere l'edilizia bio-climatica, finalizzata al risparmio energetico, in coerenza con i criteri regionali incentivanti in materia, massimizzando altresì la permeabilità dei suoli, raccogliendo e regimando le acque piovane.

ANNOTAZIONI

Le ingenti risorse finanziarie necessarie per l'intervento previsto, pur a fronte di eventuali finanziamenti da parte di altri enti pubblici sovralocali, non consentiranno presumibilmente al Comune, proprietario dell'immobile, di procedere in modo da evitarne l'irreparabile ed ineluttabile definitivo degrado.

Il P.G.T. prevede quindi le modalità di intervento nell'auspicabile ipotesi di una positiva conclusione dell'iter di alienazione programmato dalla stessa Amministrazione, incentivando le attuali potenzialità con un bonus volumetrico dato dal recupero dell'attuale sottotetto (volumetria che verrà conteggiata anche nell'ipotesi concreta di un intervento di demolizione e ricostruzione).

Fermo restando che, data la notevole rilevanza sul piano socio-economico, paesaggistico e territoriale, gli aspetti specifici dell'intervento così come il rapporto negoziale pubblico-privato, saranno definiti dall'atto convenzionale, anche per quanto riguarda gli aspetti giuridici e gestionali, la ridestinazione del compendio a funzioni legate al settore turistico ricettivo, con riferimento alle norme ed alla classificazione regionale vigente è subordinata a:

- I parcheggi esterni a raso dovranno avere superficie permeabile;
- Verifica della dotazione dell'acquedotto e della rete fognaria ed eventuale adeguamento/potenziamento come da indicazioni dell'Amministrazione comunale;
- La monetizzazione delle aree necessarie al soddisfacimento delle urbanizzazioni secondarie non sarà dovuta;
- Il contributo di costruzione (oneri e costo) con riferimento alle tariffe comunali vigenti per gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti e cambio di destinazione d'uso, non sarà dovuto;
- In caso di dimostrata impossibilità del soddisfacimento della dotazione a parcheggio necessaria,

la monetizzazione della quota-parte rimanente non sarà dovuta, fermo restando l'uso pubblico dello spazio di parcheggio esterno;

Dato l'interesse e la rilevanza pubblica della struttura turistico-ricettiva, gli interventi previsti dovranno essere concordati sulla base di una stretta collaborazione tra l'operatore privato ed il Comune anche per quanto riguarda gli aspetti progettuali ed esecutivi, facendo basilare riferimento al progetto definitivo a suo tempo predisposto ed approvato da parte dell'Amministrazione comunale, che ne prevede la ridestinazione con una pluralità di funzioni nell'ambito del settore turistico e dei servizi.

Considerato il valore storico-architettonico e simbolico dell'edificio, l'intervento dovrà essere concordato con la Soprintendenza onde verificare compiutamente la minimizzazione dell'alterazione morfologica del contesto e del quadro paesaggistico in cui è inserito, e comunque la ricostruzione, a seguito dell'eventuale demolizione (stante l'elevato degrado fisico) dovrà essere rispettosa della pre-esistente tipo-morfologia, in coerenza con l'Art. 18 delle Norme del P.T.C.P.

N.B.: I dati plano-volumetrici dovranno essere verificati in sede di progettazione esecutiva.