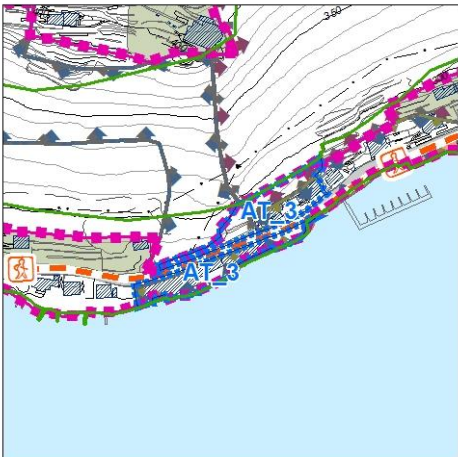
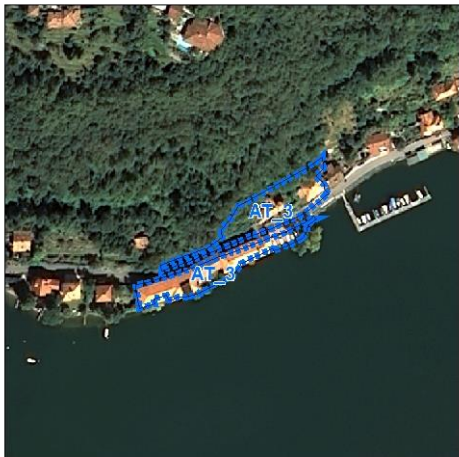


SCHEDA n° AT_2_13234

Ambito di Trasformazione AT-3	
Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE	
Localizzazione	San Mamete
Superficie territoriale	3.346 mq
Classe di fattibilità geologica	3*-4-4* Zona 1 e 2 PAI Gli edifici esistenti sono all'interno della zona 3* (PAI zona 2).
Classe di sensibilità paesistica	V (Molto elevata)
OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
Recupero funzionale del complesso ospedaliero attualmente in disuso.	
PARAMETRI URBANISTICI	
Destinazione d'uso principale	Per gli edifici a lago: - attività di carattere sanitario, socio-sanitario, assistenziale o sociale; Per gli edifici a monte della strada comunale: - residenza
Destinazioni d'uso escluse	- Attività del settore commerciale; - Attività del settore industriale ed artigianale; - Attività del settore artigianale di servizio;
Parametri urbanistici: - indice territoriale - rapporto di copertura - numero dei piani fuori terra - altezza massima - superficie drenante - fascia di rispetto stradale	Volumi esistenti con possibilità di intervento di ampliamento dei singoli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di cambio delle destinazioni d'uso attuali sono richieste rispettivamente la monetizzazione degli standard urbanistici, previsti dal P.A., e la monetizzazione relativa al cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o attività ricettive, applicando come parametri economici quelli deliberati dal Consiglio Comunale. La monetizzazione di cui al comma precedente è richiesta anche per il cambio di destinazione d'uso richiesto per interventi attuati sia da soggetti pubblici che privati, nel caso in cui si attui il recupero completo o parziale dell'intero compendio individuato con la presente scheda AT-3. Qualsiasi tipologia di intervento che comporti il cambio di destinazione d'uso a residenza dei due edifici posti a monte della strada comunale è subordinato alla cessione gratuita al Comune di Valsolda del complesso ospedaliero a lago oppure, in alternativa, il cambio di destinazione d'uso a residenza è consentito nel caso in cui contestualmente si attui un recupero funzionale del complesso ospedaliero, da parte dei soggetti attuatori pubblici o privati, con le destinazioni d'uso ammesse con la presente scheda; in questo caso il rilascio del certificato di agibilità per le porzioni oggetto di cambio di destinazione d'uso in residenza sarà subordinato alla messa in esercizio del complesso a lago con le destinazioni d'uso consentite.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo unico per l'intero compendio immobiliare.
METODOLOGIA DI INTERVENTO	
Per la porzione più antica del corpo principale del complesso ospedaliero le modalità operative sono di interventi diretti sul bene, anche di miglioramento strutturale, attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materica ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali preventivamente autorizzati dalla competente Sovrintendenza. Per la restante porzione del complesso principale e per gli altri edifici a monte della strada comunale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nei casi indicati al paragrafo "parametri urbanistici" preventivamente autorizzati dalla competente Sovrintendenza. In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche: - La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento; - Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.	
NOTE	
Il dimensionamento dell'ampliamento sarà determinato in quota percentuale dell'esistente in sede di approvazione del P.A. e con i criteri indicati dal paragrafo parametri urbanistici. Gli immobili dell'ex Ospedale Rinaldi sono dei beni culturali ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinato all'allacciamento alla rete fognaria.	