

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 9 – ATR 9

Denominazione ambito di trasformazione: **ATR 9**

Località: **Teglio Frazione Santa Maria**

Descrizione e caratteristiche aree di trasformazione:

Area comprese tra gli ambiti edificati delle Frazioni di Santa Maria e San Rocco ove si prevede la realizzazione di una struttura privata avente destinazione specifica di struttura socio sanitaria assistenziale. L'intervento è già oggetto di richiesta di autorizzazione edilizia mediante lo Sportello Unico per le Attività Produttive. L'iter autorizzativo in corso sarà convertito nella zona di nuova trasformazione ambito specifico n. 9. Gli obiettivi principali del progetto saranno la costruzione di un edificio da adibirsi esclusivamente a RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE IN STRUTTURA EXTRAOSPEDALIERA FINALIZZATA A FORNIRE ACCOGLIMENTO, PRESTAZIONI SANITARIE, ASSISTENZIALI E DI RECUPERO A PERSONE PREVALENTEMENTE NON AUTOSUFFICIENTI". La struttura è definita nel merito dal Decreto Presidente della Repubblica del 14 gennaio 1997 che definisce le R.S.A. come "presidi che offrono a soggetti non autosufficienti, anziani e non, con esiti di patologie, fisiche, psichiche, sensoriali o miste, non curabili a domicilio, un livello medico di assistenza medica, infermieristica e riabilitativa, accompagnata da un livello alto di assistenza tutelare ed alberghiera, modulate in base al modello assistenziale adottato dalle Regioni". L'indice caratterizzante di piano è definito dal rapporto di copertura pari al 40% della Superficie Territoriale pari a mq. 9.064,00, (porzione individuata "sopra strada") dall'altezza massima di metri 9.00 nel punto mediano dei fianchi dell'edificio di nuova costruzione e dalla superficie drenante minima pari al 20% della S.t.

Pur essendo la struttura assimilata ad un servizio Socio sanitario, si prevede per norma specifica del documento di Piano, che la stessa comporti uno standard pari al 100% della S.l.p.; in particolare il 90% dello stesso sarà monetizzabile mentre il 10% dovrà essere realizzato come parcheggio fuori terra e come viabilità principale di collegamento al nucleo.

Inoltre dovranno essere realizzate dal lottizzante le opere di urbanizzazione consistenti in:

1. esecuzione di tutti i sottoservizi e reti tecnologiche (acque bianche, acque nere);
2. illuminazione pubblica, rete metano ecc...) dalla Frazione di Santa Maria alla zona ove sarà ubicata la nuova struttura residenziale-assistenziale;
3. sistemazione del tratto viario esistente con allargamento dello stesso sino all'ottenimento di un "calibro stradale" di metri 5,00;
4. sistemazione della strada di accesso alla contrada Santa Maria, con realizzazione di piazzole di scambio, rifacimento di muri, allargamento del calibro stradale, pavimentazione ed eventuali sottoservizi relativi alla posa della tubazione del gas metano;

Si precisa inoltre per norma specifica di piano che è obbligo dell'attuatore la sistemazione della strada di accesso, (viabilità pubblica) con allargamento sino a metri 5,00 dalla nuova struttura e sino alla Contrada di Santa Maria.

Per norma specifica di compensazione urbanistica dell'ambito 9) almeno il 5% della superficie lorda di pavimento eseguibile deve provenire da perequazione urbanistica.

Strumento di attuazione diretta dell'ambito di trasformazione sarà il Planivolumetrico con convenzione specifica tra l'operatore e la Pubblica Amministrazione. La stessa potrà in fase di stesura riservarsi la possibilità di convenzionare alcuni servizi erogati dalla struttura Socio sanitaria

Assistenziale. In tal caso la lottizzante dovrà, per obbligo di piano, convenzionare con la P.A. i servizi erogati richiesti.

L'intervento è assoggettato al pagamento del costo di costruzione in relazione alla S.l.p. realizzabile ed al pagamento degli oneri di urbanizzazione, questi totalmente deducibili a scomputo per opere realizzate direttamente dal proponente.

Per quanto attiene allo standard qualitativo dell'opera lo stesso sarà determinato in sede di convenzione e determinato come quota parte degli oneri di urbanizzazione.

Superficie territoriale dell'ambito: mq. 9.064,00

Indice specifico di zona: 0.40 mq./mq. (copertura) : MAX Sup. Coperta=mq. 3.625,60

Superficie drenante minima: 20%

Altezza massima edificio: 9.00 ml.(misurata dall' estradosso dell'ultimo piano abitabile al punto mediano dei prospetti, rispetto all'andamento naturale del terreno rilevato prima dell'intervento edilizio).

Destinazione d'uso ammesse: Socio-Sanitario-Assistenziale.

Destinazioni d'uso non ammesse: Commerciale, produttivo, agricolo, Alberghiero, Residenziale.

Superficie di compensazione urbanistica obbligatoria: 5% SLP massima realizzabile

Vincoli:

1 Bassa problematica 10 Alta problematica
Valore medio ponderale 0=basso 5=medio 10=alto

-georischio	7
-vincoli ambientali	5
-sensibilità ambientale	7
-problematiche acustiche	3
-coerenza con pianificazione a scala sovra comunale	5
-dotazione servizi/attrezzature	6
-valore medio ponderale	5.50

Norme specifiche in merito all'inserimento ambientale:obbligo valutazione ambientale preventiva da eseguirsi in concomitanza con la presentazione istanza P.C.; Studio del verde per le zone non costruite; inserimento edificio per mezzo di rendering.

Norme specifiche in merito alla compensazione ambientale: La compensazione ambientale è attuata a mezzo di monetizzazione per l'intera superficie lorda attuabile in ragione del rapporto di 1 mq. di superficie in compensazione ogni 10 mq. di S.L.P. L'importo della monetizzazione è commisurato al valore di cui alle specifiche determinazioni Comunali. Il Comune in base alle priorità dei servizi potrà destinare la somma per l'acquisizione e la creazione delle aree a verde previste nel piano dei servizi, nel Parco Sud e/o nelle zone S.I.C. , attuando interventi di ri-naturalizzazione specificati nelle schede di azione delle zone protette.

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale: realizzazione standard per parcheggi sul fronte strada pubblico;

Indicazioni in merito alla compensazione urbanistica: realizzazione strada di collegamento con l'abitato di Santa Maria;

Standard di qualità dell'opera da intendersi come maggiore quota degli oneri urbanizzativi (massimo 150%) per opere di urbanizzazione e servizi da realizzarsi sul territorio.

Criteri attuativi:

piano attuativo ☐

planivolumetrico (P.L.C.) ☒

Valutazione e coerenza geologica:

SI ☒

Eventuali ulteriori prescrizioni geologiche: la prevista struttura socio sanitaria assistenziale occupa una zona piuttosto delicata dal punto geologico.

Questa costruzione, che può ospitare un elevato numero di persone e quindi comportare gravi conseguenze in termini di perdite di vite umane in caso di collasso, appartiene alla categoria degli "edifici strategici e rilevanti", definiti dal d.d.u.o. (decreto dirigente unità organizzativa) n° 19904 del 21 novembre 2003.

Di conseguenza l'edificio dovrà essere soggetto a studi approfonditi in merito alla pericolosità sismica locale e progettato secondo severi criteri antisismici.

Il progetto dovrà essere supportato da indagini geognostiche dettagliate (sondaggi a carotaggio continuo, prospezioni geofisiche, prove geotecniche su campioni indisturbati, ecc.) e con ogni probabilità dovrà prevedere alcune opere di mitigazione dei rischi geologici.

Le fondazioni principali del fabbricato, dovranno essere realizzate nel substrato roccioso che a sua volta dovrà essere oggetto di accurate indagini geognostiche.

In fase di progettazione esecutiva del fabbricato si richiede l'approfondimento sismico di III livello.

Valutazione e coerenza naturalistica: non si rilevano forme di influenza negativa sulla fauna, nè riguardo alla conservazione di habitat e specie vegetali.

SI ☒

Eventuali ulteriori prescrizioni naturalistiche: Per l'intervento si dovrà asportare una parte della vegetazione presente; non si ritiene siano presenti specie rare o di pregio, ma sarà necessario rispettare le indicazioni dello specifico documento che regola la scelta delle specie vegetali da utilizzare nel progetto del verde.

