

ART. 26 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 6 - via Bossi - via Belvedere - via Pietre Rosse (ex-Enel)**26.1 Obiettivi**

1. Attraverso la riconversione delle cubature preesistenti per la costituzione di un ambito polifunzionale integrato di funzioni residenziali, commerciali e direzionali il piano consentirà di qualificare il sito come supporto strategico alle attività del settore occidentale del nucleo fondativo del capoluogo.

26.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - case funerarie (5.2)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

26.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 4.695 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: 3.833 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: preesistente
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8 con le seguenti disposizioni puntuali:
 - mai inferiore a 3,00 m dal nuovo confine generato dalla cessione dell'area a parcheggi lungo Via Pietre Rosse;
 - a confine per la costruzione della scala di ingresso e uscita su Via Pietre Rosse previo accordo tra privati;
 - a confine per la costruzione della scala di ingresso e uscita su Via Pietre Rosse previa stipula di convenzione con il Comune di Salò.
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m per le strade comunali e 10,00 m per le strade provinciali e statali, ai sensi dell'art. 4.7

26.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.
2. Per la realizzazione di parcheggi interrati in esubero deve essere corrisposto un valore economico aggiuntivo da definirsi in sede di piano attuativo.

26.5 Criteri di intervento

1. L'intervento di recupero delle volumetrie esistenti deve consentire una generale riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area. Il piano attuativo deve prevedere, in accordo con l'A.C., un'adeguata soluzione per la viabilità di accesso e il sistema di parcheggi.
2. L'attuazione è subordinata alla verifica delle interferenze con i varchi e i corridoi ecologici, e con ogni ulteriore sensibilità territoriale afferente alla Rete Ecologica locale e sovraordinata, come esplicitata nella Relazione della REC. Lo studio delle mitigazioni e compensazioni deve essere redatto da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
3. Il comparto è individuato anche come ambito di rigenerazione urbana e territoriale, pertanto, sono fatti salvi gli incentivi e le agevolazioni di cui all'art. 21.

