

ART. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 11 - via Pietro da Salò - via Zette (ex-gasometro)

29.1 Obiettivi

1. Con la riconversione in attività turistico-ricettive, l'attuazione delle previsioni di piano consentirà di riqualificare, attraverso il cambio di destinazione di fabbricati in disuso, un ambito strategico per l'economia turistica locale.

29.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - residenze di servizio (1.2)
2. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
3. 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.

29.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 5.212 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: 2.600 mq SL esistente + 1.203 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: da determinare in sede di piano attuativo
4. Altezza dell'edificio massima: da determinare in sede di piano attuativo
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): preesistente o ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): preesistente o ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): preesistente o 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

29.4 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. Non è ammessa la monetizzazione dei servizi pubblici indotti di cui all'art. 10.1.

29.5 Criteri di intervento

1. L'operazione di recupero deve prevedere il mantenimento dell'immagine consolidata del complesso edificato esistente, caratterizzato da fabbricati di notevole pregio formale e testimoniale a salvaguardia dei caratteri culturali, storico e insediativi che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, come richiamati all'art. 19 comma 5 della Normativa del PPR. Il manufatto dell'ex serbatoio può essere riconvertito in edificio pertinenziale alla struttura turistica connotandosi di consistenza volumetrica pari all'ingombro attuale. Al fine di mantenere il più possibile lo skyline attuale (nel rapporto tra fabbricati esistenti e corpi ex-novo), i nuovi volumi devono avere altezze inferiori rispetto a quelle dei manufatti originari a cui si accostano. In particolare: il raccordo tra i due corpi principali, sul fronte sud, deve essere a un piano fuori terra; sul fronte nord massimo due piani fuori terra. Il raccordo con il

corpo minore posto più ad ovest, deve essere realizzato con massimo a due piani fuori terra. I nuovi collegamenti tra i suddetti corpi, sul fronte sud, devono mantenere un arretramento rispetto a quelli esistenti non inferiore a 3 metri. Ciò al fine di non creare competizione tra le facciate storiche e quelle ex-novo, nonché per poter leggere (anche se parzialmente modificata dall'intervento), la tridimensionalità formale dei volumi storici (peraltro soggetti a vincolo monumentale). L'intervento, volto alla generale riqualificazione dell'ambito, deve provvedere al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici (parcheggi, sottoservizi, ecc...), che si determinerà con il nuovo assetto dell'area ora dismessa, senza comportare aggravii per gli ambiti al contorno. Il PA deve prevedere inoltre un intervento di messa in sicurezza del tratto di reticolo idrico minore che lambisce l'ambito. In seguito all'attuazione di tale intervento, si deve procedere alla ridefinizione della fascia di rispetto e all'adeguamento dello studio geologico e del RIM.

2. Per l'AdT di cui al presente articolo il PGT prevede, in via preliminare, che la dotazione globale di servizi, debba ricomprendere opere a carico dell'operatore, che l'A.C. individuerà in sede di convenzionamento, per un importo pari a 1.000.000,00 €, oltre all'obbligo per l'AdT di provvedere necessariamente al soddisfacimento del fabbisogno di servizi determinatosi in funzione dell'attuazione del PA (parcheggi, sottoservizi, ecc...).
3. 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.
4. 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.

