

ART. 31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 19 - via Canottieri - via Bolzati (Ospedale)

31.1 Obiettivi

1. L'ambito di trasformazione ha lo scopo di consentire la riconversione dell'immobile ai fini turistico ricettivi o funzioni compatibili con il contesto urbano, conseguente alla realizzazione della nuova Casa della Comunità in località Cunettone nella quale, come previsto dal progetto del Piano dei Servizi, saranno raccolti i servizi sanitari e socio-assistenziali sovracomunali.

31.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
 - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1) localizzabili al solo piano terra;
 - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
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.

31.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 5.805 mq
2. Superficie lorda (SL) massima: preesistente
3. Indice di copertura (IC) massimo: preesistente
4. Altezza dell'edificio massima: preesistente
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: preesistente
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

31.4 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.

31.5 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.
2. Particolare attenzione dovrà essere posta:
 - a) alla viabilità di accesso;
 - b) alla dotazione di parcheggi, funzionali sia per assolvere alla richiesta pregressa sia in

funzione della nuova struttura, mediante redazione di specifico studio del traffico;
c) alla futura conformazione degli spazi pubblici limitrofi (piazza);

alla valenza monumentale dell'immobile e del contesto urbano nel quale è inserito

3. L'attuazione delle previsioni è subordinata all'attuazione del protocollo d'intesa sottoscritto il 26 ottobre 2021 tra il Comune di Salò, Regione Lombardia, Agenzia di Tutela della Salute (ATS) di Brescia e Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) del Garda ed in particolare alla presentazione della richiesta di agibilità della nuova struttura socio-sanitaria; in assenza del titolo abilitativo la destinazione del comparto rimane a servizi pubblici *SP 05 - Attrezzature e strutture socio-sanitarie*.
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.

