

Ambito ST 3 - Ambito di Progetto Na 02

Premessa ed ubicazione

Il Documento di Piano individua un'area di circa mq. 24.000 posta sulla rotatoria all'intersezione tra la dorsale ovest e la strada comunale per Casalpoglio, destinata ad ospitare una nuova struttura residenziale assistita per anziani.

I 32 posti disponibili nella attuale di via Monte Baldo appaiono insufficienti alla richiesta locale, specie se paragonati alla capienza delle strutture di comuni con popolazione e trend demografici simili. Inoltre la continua modifica ed innalzamento degli standard gestionali e strutturali nonché l'attuale gestione comunale, con le problematiche derivanti dall'accreditamento regionale obbligatoriamente intestato al Comune e dal necessario appalto per il servizio affidato a ditta esterna, propendono per orientarsi verso operatori pubblici/privati specializzati, che possano meglio rispondere alle esigenze della cittadinanza ed allo stesso tempo che siano maggiormente reattivi alle evoluzioni del settore.

L'offerta di servizi assistenziali dell'anziano potrà quindi essere riconfigurata nel territorio con la presenza di due poli: la nuova struttura residenziale assistita (con servizi accessori) e la riconversione dell'esistente con il potenziamento dei minialloggi protetti.

Considerato l'impegno, specie finanziario, per l'esecuzione dell'opera, la stessa potrà essere realizzata anche dal privato oppure sfruttando sinergie miste pubblico-privato (finanza di progetto, concessione, ecc.), con preferenza per un intervento di costruzione e gestione che dia maggiori garanzie di qualità e di professionalità nel tempo.

Il progetto dovrà essere assentito dal Comune non solo per quanto attiene alla sfera urbanistica ed edilizia ma anche per la regolazione dei rapporti relativi alla riconversione della struttura comunale esistente.

Dati urbanistici

- Superficie territoriale St = 24.038 mq
- Indice territoriale It: 1,50 mc/mq
- Numero massimo dei piani previsti = 3
- H max = 11,00 ml
- Superficie drenante = 60% della superficie libera
- Rc = 30%
- Distanza dai confini = dalla dorsale ad Ovest del capoluogo 25 m, dagli altri confini 10 m

Funzioni insediabili

- DU4k: Pubblici esercizi tipo 1 e ristoro (solo accessorio alle destinazioni di cui sotto)
- DU5b: Socio assistenziali
- Du5f: Parcheggi
- Du5h: Verde

Destinazioni non ammesse

- DU1 a
- DU2 a,b,c,d,e,f,g
- DU3 a,b,c,d,e,f
- DU4 a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,l,m,n,o,p
- DU5 a,c,d,e,g,i

Prescrizioni particolari

Accessibilità veicolare dalla strada Sant'Apollonio con riqualificazione della stessa per tutto il fronte sud del lotto a partire dalla rotatoria. E' prescritto l'obbligo di prevedere opportune mitigazioni ambientali sui lati nord e ovest, confinanti con l'area agricola.

Sensibilità paesistica

Classe: 3 – media

Fattibilità geologica

Classe: fattibilità seconda - con modeste limitazioni

