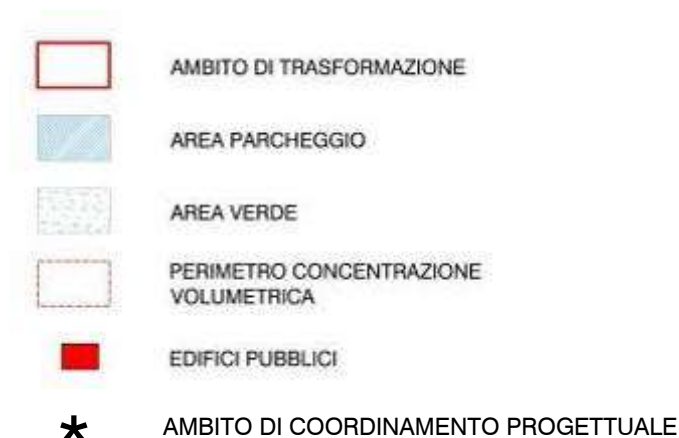


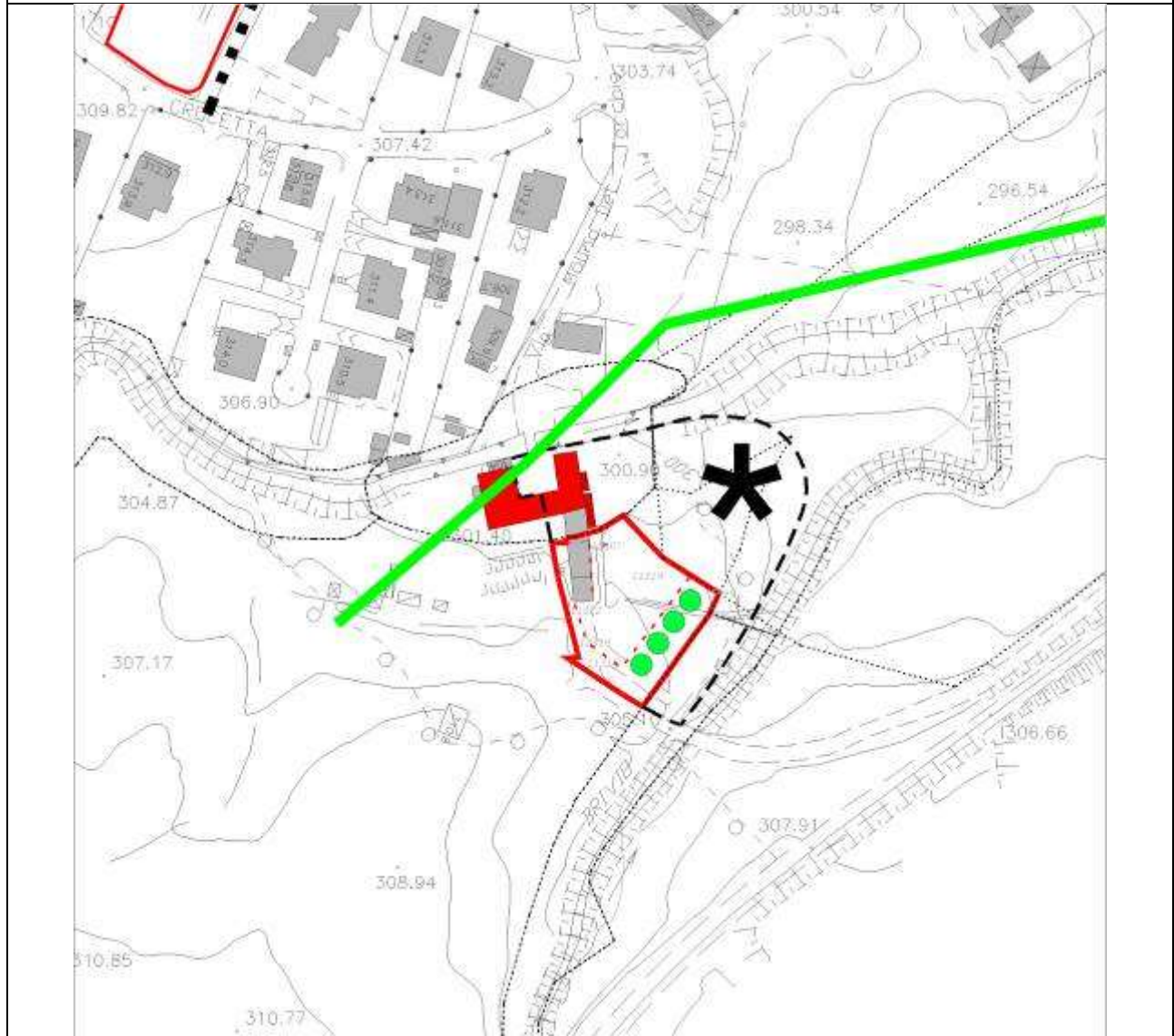
Vedi elaborato DdP NT Normativa Tecnica

Schede ambiti di trasformazione

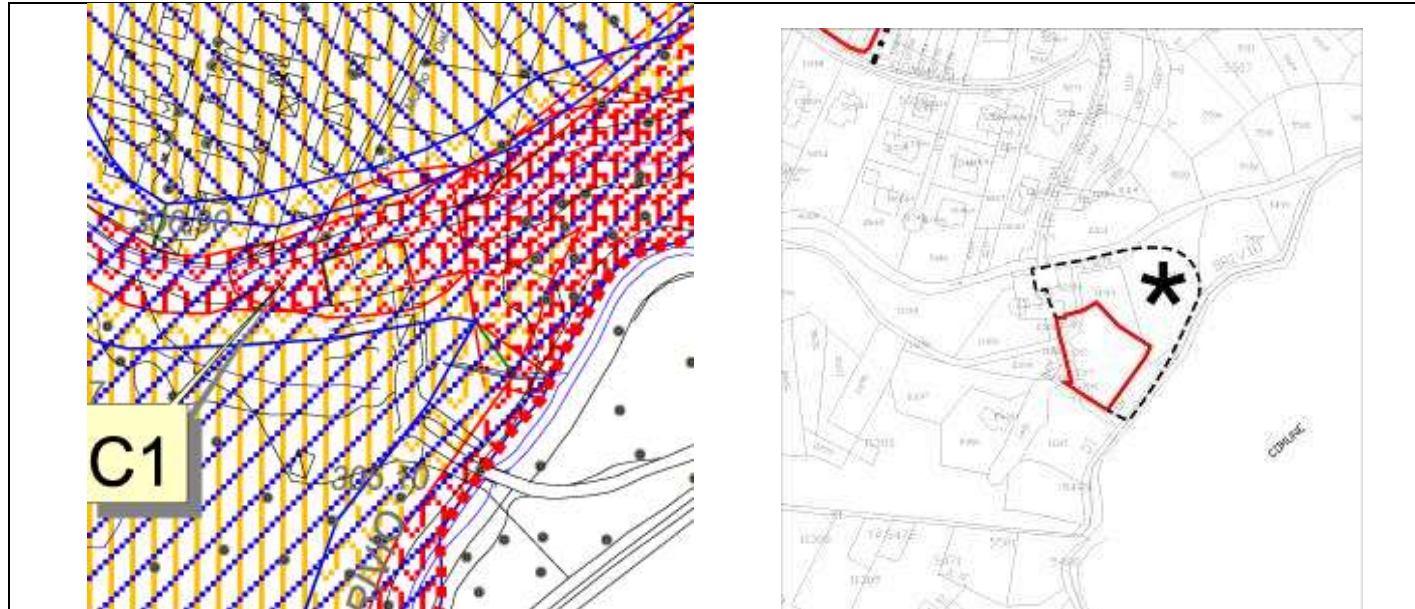


Ambito di Trasformazione

AT07



St	It	Servizi interni	Servizi esterni	Pcv	ACP
Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale		Aree per servizi pubblici	Perimetro Concentrazione Volumetrica	Ambito Coordinamento Progettuale
mq	mc/mq	mq	mq	mq	mq
1.863	0,80	-	-	706	4.299
V	Rc	H	Dc	Ds	De
Volume	Rapporto di copertura	Altezza del fabbricato	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mc	mq/mq	m	m	m	m
1.490	0,25	9,00	5,00	10,00	10,00



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: L'area interessa un insediamento esistente, il Molino del Torchio, sito in Località Cuasso al Piano, attualmente parzialmente destinato a ristorante e struttura ricettiva

DESTINAZIONI: Art. 12.6. Attività turistico-ricettive (T)

DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti; Art. 12.1. Residenziali (R), Art. 12.2. Produttive e artigianali (P), Art. 12.3. Commerciali (C);

VINCOLI: Vincolo paesistico per fiumi e corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 D.Lgs.42/2004 comma 1 lett.c, fascia di bosco non trasformabile del PIF. L'area ricade nella classe III di zonizzazione acustica.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: L'ambito a destinazione turistico-ricettiva include un edificio esistente, antico mulino, interessato recentemente da un intervento di ampliamento per realizzazione di n. 4 camere/minialloggi . L'insediamento, con accesso dalla Via Per Besano fuori dai confini comunali, gode certamente della sua collocazione in un contesto naturalistico isolato dal tessuto urbano consolidato posto alla confluenza fra il Torrente Brivio e il Torrente Bolletta. Ad oggi la struttura ha manifestato l'esigenza di realizzare un ulteriore allargamento per ampliare l'offerta ricettiva altrimenti deficitaria per tipologia e dimensione. L'area di Trasformazione attua la possibilità di realizzare un ulteriore ampliamento alla struttura tenendo conto del perimetro della Classe IV di fattibilità geologica e dell'esigenza di mantenere il varco ecologico indicato nel PTCP lungo il Torrente Brivio.

L'ampliamento si configura un completamento dell'esistente, con il quale dovrà dialogare architettonicamente in maniera equilibrata, manifestando una logica insediativa chiara e distinta dalle antiche strutture, avendo cura di conservare le valenze storiche e gli antichi manufatti del complesso mulino.

Stante la collocazione dell'area all'interno del "Nodo Strategico" n. 6 della Rete Ecologica Provinciale, dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali in grado di preservare la funzionalità del varco, localizzando i nuovi edifici a fianco di quelli già esistenti evitando di aumentare l'occupazione del suolo verso l'interno del varco.

Si dovrà altresì progettare accuratamente l'area inclusa nell'Ambito di Progettazione unitaria al fine di favorire la funzionalità del varco come indicato nelle opere di mitigazione.

Sotto il profilo dei servizi pubblici è opportuna la realizzazione di un sistema di percorsi pubblici con accesso dall'esistente ponte e lungo le sponde dei due torrenti.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento ai percorsi pubblici di accesso all'area e alle sponde fluviali. Dovrà contestualmente essere stipulato impegno al mantenimento della destinazione turistico-alberghiera.

Non sono previste aree per servizi da cedere obbligatoriamente nell'ambito che pertanto potranno essere interamente monetizzate nella misura di mq. 26,5 ogni 150 mc. di costruzione. La vicinanza al reticolo idrografico minore comporta la necessità che l'intervento sia adeguatamente preceduto da opportuni approfondimenti tecnico-idraulici e da opere di sistemazione di tipo agro-forestale e di regimazione delle acque estese a tutto l'Ambito di Coordinamento Progettuale.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni, B5: Aree a bassa soggiacenza della falda, C9.4: Fascia di protezione del reticolo idrico principale Art. 33.1.2 PdRNT; Scenario di pericolosità sismica locale: Z4a-zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi Art. 34 PdRNT.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto, non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: La trasformabilità dell'area è correlata alla realizzazione di opere a verde all'interno degli spazi, attraverso piantumazione di specie prevalentemente autoctone o lungamente addomesticate, che permettano il mantenimento della continuità ecologica e la differenziazione ecotonale, nonché il mantenimento delle tipologie floristiche tipiche dell'area, tra le quali si suggeriscono per le essenze arboree specie più igrofile, in particolare Pioppo tremulo, eventuali altri Pioppi, Salici. Eventuali recinzioni dovranno essere permeabili alla fauna, dovranno essere posate idonee siepi lungo i confini (lato varco) e i parcheggi dovranno essere realizzati con superficie in prato armato. Ai fini di garantire la funzionalità del varco vi è la necessità di localizzare la nuova previsione a ridosso degli edifici già esistenti mantenendo la funzionalità del varco ecologico.

