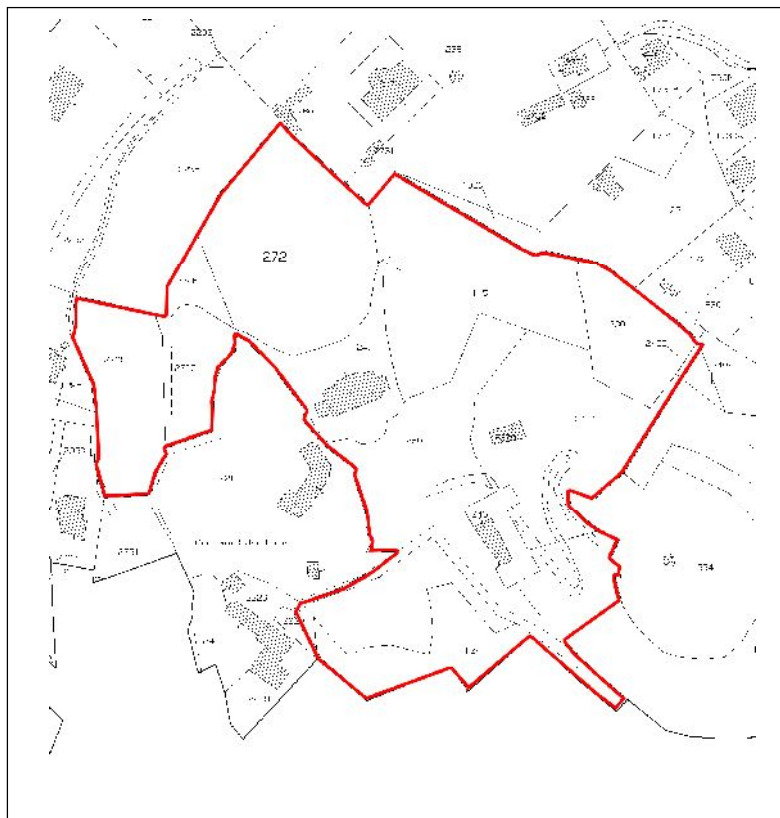


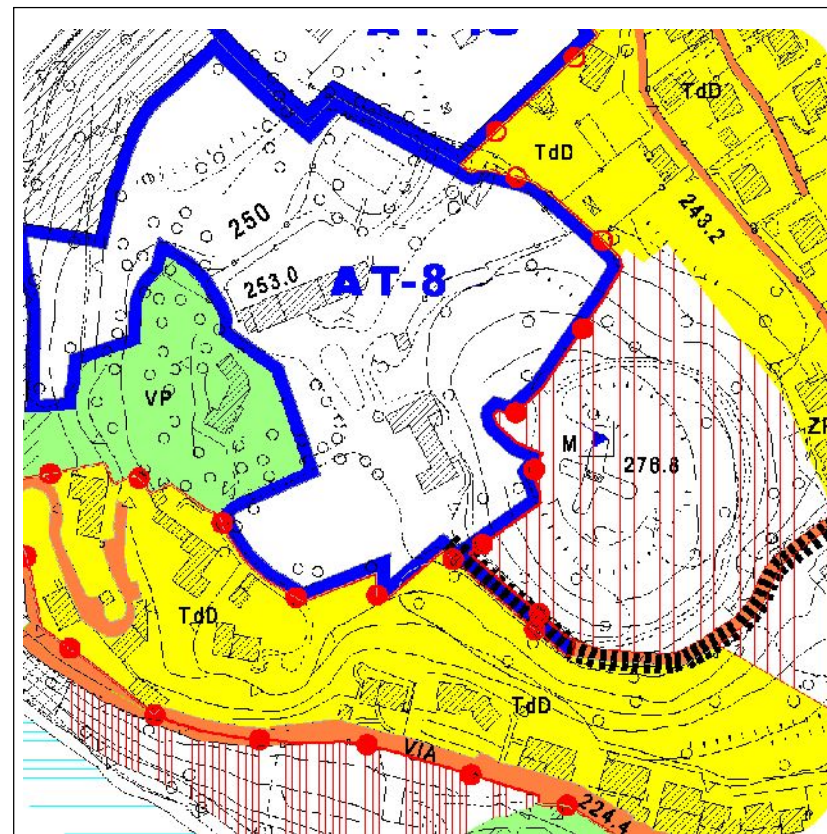
DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

A.T.- 8 – Via alla Torre



Estratto mappa 1:2000



Estratto previsione di Piano 1:2000

DOCUMENTO DI PIANO

schede ambiti di trasformazione e programmi integrati di intervento

A.T.- 8 – Via alla Torre

DESCRIZIONE AMBITO e FINALITA' URBANISTICHE	Zona panoramica sul lato sud-est della località Parco Castello, attualmente sede di una struttura a destinazione scolastica caratterizzata dall'edificio principale in stile napoleonico, destinato a convitto. L'accesso avviene dalla via alla Torre, una strada stretta da riqualificarsi. La disposizione e l'estensione del sito consentono di sfruttare il territorio per futuri sviluppi sociali, turistici nonché residenziali, attuando un completamento del territorio già urbanizzato e caratterizzato da numerose costruzioni panoramiche.
DATI TERRITORIALI	S.T. = Mq. 24.987,00
GRANDEZZE INSEDIABILI	-Volumetria max realizzabile: per ricettivo-turistico, direzionale, sociale, assistenziale, scolastico e di servizio in genere, pari a mc. 23.000,00 oltre all'esistente. Il 40% di detta volumetria potrà essere realizzata a condizione di realizzare uno standard qualitativo, eventualmente anche monetizzabile, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione. -Volumetria per destinazioni residenziali di pertinenza (alloggio titolare, custode, personale ecc...) max 5 % della volumetria totale. -Sup Coperta max: 40% -Sup drenante minima: 30% -altezza edifici max mt 11,00 Fabbricati accessori per la gestione del complesso turistico, assistenziale, culturale quali capanni depositi attrezzi, piscina, tendoni e tenso-strutture precarie e mobili, piccoli edifici sede di impianti tecnologici e/o servizi, non saranno computati in termini di volume edilizio mentre concorreranno al conteggio della Superficie Coperta per il 30%
INDICAZIONI DISPOSITIVO-QUALITATIVE	L'edificio napoleonico dovrà essere mantenuto e/o ristrutturato mantenendone la caratteristiche architettoniche ed il prospetto verso il lago. Un suo eventuale ampliamento potrà essere localizzato sul fronte verso nord-est integrandolo anche con una struttura moderna,.
APPARATO INFRASTRUTTURALE e PRESTAZIONALE	
a: opere di sostenibilità	Allacciamento e potenziamento servizi ed utenze esistenti, nuovo sistema fognario
b: opere di utilità generale	Nuova viabilità e parcheggi pubblici
c:: opere da realizzare	Verde Pubblico In ragione di 2 mq/ 10 mc edificato. Previsione di un parcheggio pubblico a margine della proprietà da destinarsi all'utilizzo del parco pubblico del Forte Castello in ragione di 1mq/20mc di nuova costruzione
d: opere a scomputo	Oneri di urbanizzazione primaria
e: standard qualitativo	Realizzazione ed allargamento della via alla Torre così come indicato nella cartografia del PGT, dal confine del lotto sino all'incrocio con la via Bixio. In detto caso, visto l'interesse pubblico dell'intervento, il Comune provvederà all'esproprio delle aree da occuparsi con il nuovo tracciato stradale se non di proprietà dell'attuatore
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Trascrizione del vincolo "ricettivo turistico" in convenzione per una validità di almeno 20 anni per le strutture ivi previste e realizzate con il surplus volumetrico.
PRESCRIZIONI REGIONE LOMBARDIA	Ambito di particolare pregio paesistico per la percezione del lago che conserva elementi storici/identitari per la presenza di una struttura scolastica di stile napoleonico posta alla sommità di un promontorio. Un'ulteriore edificazione, così come proposta, andrebbe a compromettere la specificità del luogo sotto il profilo più ampio paesaggistico. Si chiede che le altezze non superino quelle degli edifici esistenti e i volumi accessori previsti siano limitati e concentrati per evitare il disordine di tipo architettonico.



Identificazione Ortofotografica