

### ➤ **ATtr-1 – Località Il Poggio**

Trattasi di un ambito di particolare valenza ambientale e paesaggistica incentrato sulla storica e vincolata mulattiera (ancora in buone condizioni, con pavimentazione in pietra e facilmente percorribile) che conduce, attraverso boschi pregevoli, con scorci visuali di particolare bellezza, dalla località Il Poggio, in riva al lago, al paese di Tronzano. Lungo il percorso della mulattiera sono ancora presenti, ancorchè in precario stato di conservazione, alcuni rustici a testimonianza di una recente passato incentrato su un'economia silvo-pastorale.

L'intervento prevede la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo definibile quale "albergo diffuso" che si inserisca "quasi naturalmente" nel contesto ambientale avente come cardine portante e caratterizzante dell'intero complesso la storica mulattiera che viene così ad assumere il ruolo di elemento di connessione (esclusivamente pedonale) di tutti gli spazi e i volumi dell'insediamento.

Il sistema ricettivo sarà costituito:

- dai rustici già esistenti oggetto di interventi di recupero funzionale
- dalla realizzazione di nuovi volumi "diffusi" nelle aree indicativamente già individuate poste ai margini della mulattiera, in corrispondenza di zone non boscate o interessate da "boschi trasformabili",
- dalla realizzazione del corpo principale del complesso ricettivo, in un'area priva di alberature ai margini della mulattiera, in cui localizzare prevalentemente tutte le necessarie funzioni complementari

Il sistema della mobilità sarà costituito dalla mulattiera, che manterrà il carattere pubblico, e che sarà percorribile quasi esclusivamente in modo pedonale. Sarà ammesso solo il transito di mezzi di servizio particolarmente addatti al percorso in modo da non arrecare danni alla pavimentazione.

A valle del comparto, all'estremità della mulattiera, in area individuata dal PIF come "bosco trasformabile ai fini urbanistici" sarà realizzato il parcheggio di attestamento dei veicoli dei fruitori facilmente accessibile dalla viabilità ordinaria già presente in loco.

Il progetto di Piano attuativo dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza.

### **Parametri edilizi ed urbanistici:**

V = In prima approssimazione pari a 10.000 mc. così suddiviso:

- 700 mc. circa nei rustici esistenti (e comunque come derivante dal rilievo degli stessi) oltre al volume derivante dall'eventuale sopralzo ammissibile solo al fine dell'ottenimento delle altezze minime previste dal R.C.I. per i vani abitabili
- 1500 mc. nuovi volumi diffusi
- 7800 mc. volume concentrato

H = 1) per gli interventi di recupero funzionale dei rustici esistenti

Altezza esistente fatta salva la possibilità di sopralzo fino al raggiungimento dell'altezza minima interna dei vani abitabili prevista dal R.C.I.

2) per i nuovi volumi diffusi

Due piani fuori terra, di cui il piano primo con copertura inclinata a vista, entrambi di altezza interna non superiore alla minima prevista dal R.C.I.

3) per il complesso ricettivo principale: ml. 9,00

Tutti gli ulteriori parametri edilizi ed urbanistici dovranno essere definiti dal piano attuativo.

### **Funzioni, tipologia e materiali:**

Funzioni: è tassativamente preclusa, in sede di P.A., la possibilità di modificazione parziale o totale della destinazione d'uso turistico-ricettiva.

Tipologia: i nuovi volumi "diffusi" dovranno riprendere la tipologia edilizia dei rustici esistenti oggetto di riconversione funzionale.

Il nuovo volume da realizzare sull'area di maggiore concentrazione volumetrica dovrà articolarsi in diversi corpi di fabbrica, anche di diversa altezza, con copertura inclinata, a due falde, tipologicamente simili a quelli che caratterizzano la porzione della frazione di Tronzano da cui si diparte la storica mulattiera garantendo così da un lato una sostanziale continuità formale e volumetrica lungo il suo percorso dall'altro una percezione, dall'altra sponda del lago, di un agglomerato urbano compatto.

**Materiali: Prevalente utilizzo della pietra e del legno quali materiali tradizionali caratterizzanti l'architettura locale; rispetto dei rapporti esistenti dei vuoti e pieni nonché dei colori esistenti nella succitata porzione di Tronzano.**