

SCHEMA n° AT_4_13234

Ambito di Trasformazione AT-4	
Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE	
Localizzazione	Cressogno
Superficie territoriale	4.922 mq
Classe di fattibilità geologica	3
Classe di sensibilità paesistica	V (Molto elevata)
OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
Potenziare l'offerta turistica mediante la realizzazione di una nuova struttura sportivo/ricreativa.	
PARAMETRI URBANISTICI	
Destinazione d'uso principale	Per gli edifici esistenti: residenza Per le nuove costruzioni previste a valle della strada statale: attività sportive e ricreative (lido)
Destinazioni d'uso escluse	- Attività del settore commerciale (esclusi pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande); - Attività del settore industriale ed artigianale; - Attività del settore artigianale di servizio;
Parametri urbanistici	Indice territoriale: Per i fabbricati esistenti: volume esistente con possibilità di aumento del 20% del volume, della s.l.p., e della superficie coperta; è ammessa la demolizione e ricostruzione all'interno dell'intero compendio, senza vincolo di sagoma, delle autorimesse esistenti fronte strada, come intervento di riqualificazione urbana. Per la nuova edificazione: volume massimo consentito mc. 1000, compresi i volumi tecnici e di servizio complementari alla struttura natatoria. Rapporto di copertura massimo: 1/2 della ST calcolato comprendendo anche le superfici coperte esistenti. N° dei piani fuori terra ammessi: 1 piano per la nuova edificazione e pari all'esistente per l'edificio esistente. Altezza massima: 4,50 m per la nuova edificazione e

	pari all'esistente per l'edificio esistente. Superficie drenante minima: 10% della ST Fascia di rispetto stradale minima: 5,00 m dal confine stradale esistente o di progetto Rispetto lacuale minimo: 10,00 m dal confine demaniale
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: realizzazione di parcheggi a raso in fregio alla strada statale, sul lato verso lago, e monetizzazione delle aree a standard previste dal P.A.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO

La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:

- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le due tipologie di finitura.
- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
 - a) Piana con manto a verde;
 - b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificio devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree autoctone;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- L'intervento di demolizione e ricostruzione, a fianco della SS340, dovrà inserirsi nel contesto paesaggistico conservando la percettibilità e la visibilità del Bene Culturale retrostante.

METODOLOGIA DI INTERVENTO

Per l'edificio esistente, vincolato come bene culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004, le modalità operative sono di interventi diretti sul bene, anche di miglioramento strutturale, attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materica ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali preventivamente autorizzati dalla competente Sovrintendenza.

In sede di elaborazione del P.A. necessitano degli specifici approfondimenti progettuali delle eventuali trasformazioni in termini di assetto distributivo, tipologico materico e rapporti di scala rispetto al contesto in quanto parte dell'ambito è posto in prossimità dell'antica strada Regina e di un nucleo di antica formazione.

Le nuove volumetrie dovranno essere collocate nel settore orientale dell'ambito per preservare la visuale dal lago della Chiesa di San Nicolao.

NOTE

La localizzazione della zona a standard è indicativa e andrà definita in sede di approvazione del P.A.
 La struttura sportiva/ricreativa dovrà essere aperta al pubblico.