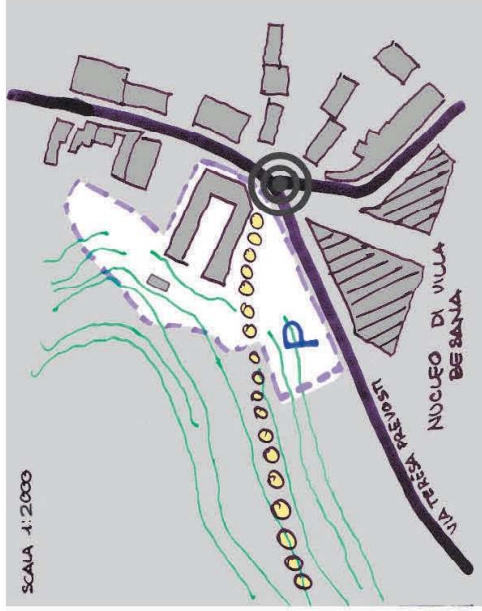


Ambito di trasformazione - AdT 10

Localizzazione: via Teresa Prevosti



Stato dei luoghi:

l'edificio denominato "Bottegone" risulta in discreto stato di conservazione e quasi totalmente disabitato, nella parte nord ovest troviamo poi un'area agricola attualmente non coltivata.

Motivazioni:

l'individuazione di tale ambito di trasformazione, deriva dalla necessità di coniugare interessi pubblici e privati all'interno del più ampio comparto urbanistico comprendente il nucleo storico di Villa Besana, l'edificio Bottegone e l'ambito di via Prevosti.

Nasce così l'ambito di trasformazione che individua:

- l'edificio Bottegone, con richiesta di ristrutturazione e rifunzionalizzazione da parte della proprietà;
- l'area sottostante per la realizzazione di parcheggi/verde, funzionale all'intero comparto privo di spazi di sosta ed alle necessità espresse dalla proprietà Besana per la fruizione del Parco della Villa
- eventuale convenzionamento dell'accesso al parco di Villa Besana

Interesse Pubblico: - realizzazione di un parcheggio funzionale al comparto di via Teresa Prevosti

Punti di forza:

- particolare qualità e rilevanza paesistica e storica del sito
- espressa volontà della proprietà di operare gli interventi

Punti di debolezza: - viabilità del sito poco sicura

Opportunità:

- coniugare interessi: pubblici e privati, in un intervento di riqualificazione
- creazione di un ambito turistico/ricettivo, capace di innescare meccanismi virtuosi di marketing territoriale

Minacce:

- mancato accordo tra le proprietà
- luogo di elevata sensibilità paesistica
- particolare attenzione andrà posta alla qualità progettuale dell'intervento al fine di evitare un impoverimento paesistico del luogo.

V.A.S.:

vedi documento vas "rapporto ambientale" la partecipazione.

Elementi costitutivi del paesaggio:

edificio Bottegone, Villa Besana e chiesetta seicentesca, sentiero verso la Pineta, sentiero verso la scuola elementare, lavatoio del Ronco, viabilità storica per zona Ronco e filare alberato
carta del paesaggio numeri: 33, 40, 40B, 28, 27, 19, 25, 21

Modalità di intervento: Piano di Recupero

Destinazione d'uso: residenziale/turistico ricettivo

Dimensionamento:

Superficie territoriale(s): 8.270 mq.
Volume in progetto: recupero del volume esistente, circa 3100 mc.

Servizi:

vedi Nda del Piano dei Servizi

Sistema insediativo: mantenimento dell'esistente

Tipi edilizi: mantenimento degli esistenti

Prescrizioni:

- recupero dell'edificio esistente con il mantenimento delle caratteristiche stilistiche e tipologiche dell'area
- realizzazione dell'area di sosta attraverso opere di ingegneria naturalistica, al fine di ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesistico.
- riqualificazione della viabilità, in particolare l'incrocio tra via Giovanni Besana e via Teresa Prevosti
- valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio presenti nell'ambito