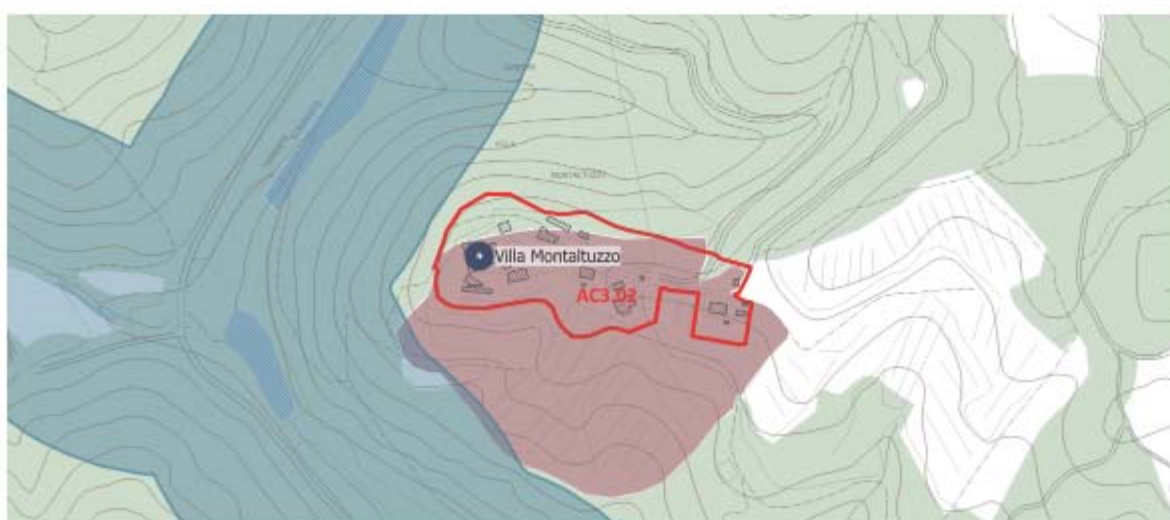


AC3.02 - Nuova strutturale alberghiera a Villa Montaltuzzo



aed - aree di concentrazione della nuova edificazione turistico ricettiva

pr - parcheggi privati

vr - aree a verde privato

 filare alberato

 filare alberato

Descrizione

Obiettivo dell'intervento è quello di realizzare una nuova struttura ricettiva, con la trasformazione degli assetti esistenti, nel complesso della Villa di Montalluzzo.

Trasformazione e attuazione

Area da copianificazione AC - Modi di attuazione: Piano attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse:

turistico-ricettiva (d1)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 25.350 mq

Superficie edificabile (SE) massima: 5.190 mq (4.190 mq da riuso, 1.000 mq da nuova edificazione).

Numero alloggi massimo: non consentiti

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima: 7,0 m

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, lett. g

Convenzionamento

Si prevede la cessione e realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Disposizioni specifiche

Per gli edifici esistenti valgono le presenti discipline:

Edificio 1, tipo di intervento: t2; Destinazione d'uso: ospitalità alberghiera (d1)

Edificio 2, tipo di intervento: t4, ospitalità alberghiera (d1)

Edificio 3, tipo di intervento: t2, ospitalità alberghiera (d1)

Edificio 4, tipo di intervento: t4, ospitalità alberghiera (d1)

Edificio 6, tipo di intervento: t3, ospitalità alberghiera (d1)

Edificio 7, tipo di intervento: t3, ospitalità alberghiera (d1)

Gli edifici non numerati ma comunque riportati nello schema grafico di progetto verranno demoliti al fine di recuperare la volumetria. Il nuovo volume ipogeo è da realizzare in parte con la volumetria recuperata dagli edifici demoliti e con la nuova superficie (SE 1.000 mq).

La previsione dovrà essere sviluppata in coerenza con i contenuti del PIT/PPR e del PTC nell'ottica di una riqualificazione urbanistica e paesaggistica di tutto il complesso immobiliare ed estesa a tutta la proprietà. In sede di convenzionamento dovranno per questo essere individuati interventi compensativi estesi a tutta la proprietà in ordine alle risorse ambientali e paesaggistiche.

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano di recupero con specifiche prescrizioni inerenti la tutela del complesso architettonico di pregio anche in ordine alla gerarchia degli edifici minori rispetto all'edificio della Villa.

Per i nuovi e l'ampliamento degli edifici esistenti si dovrà perseguire la massima integrazione con il contesto paesaggistico, con soluzioni architettoniche compatibili e altezze proporzionate e precedere l'impiego di colori e finiture inserite nel contesto paesaggistico;

La realizzazione di nuovi corpi di fabbrica ipogei al fine di minimizzare gli impatti Il il volume del nuovo edificio interrato dovrà essere inserito adagiandolo lungo le linee tracciate dai terrazzamenti esistenti, limitando al massimo i movimenti di terra;

Dovrà essere prevista nelle aree non interessate dalle trasformazioni il restauro del sistema delle opere idraulico agrarie degli assetti storici (terrazzamenti, ciglionamenti) attraverso il loro mantenimento e recupero anche al fine della ricostituzione della tessitura agraria costituita dai coltivi di versante;

Rafforzamento, mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, boschetti e boschi, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica dell'area di intervento e di quelle contigue;

Dovrà essere mantenuto il filare di cipressi individuato con il numero 7 sulla cartografia del Piano Operativo;

per la nuova edificazione si raccomanda l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia sostenibile, comunque ponendo attenzione al loro ciclo di vita; colori e finiture dovranno favorire l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto paesaggistico;

I nuovi corpi edilizi dovranno porsi in modo equilibrato con il contesto ed al fine di mitigare gli impatti paesaggistici dalla campagna;

Nelle aree a parcheggio si dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni quanto più possibile permeabili, dotandole anche di adeguate alberature con specie tipiche e tradizionali, mentre l'uso dell'asfalto è consentito solo per le opere strettamente necessarie ed in relazione al tipo di produzione prevista;

Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo criteri di antinquinamento luminoso, utilizzando sistemi con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico al fine di interferire il meno possibile con il paesaggio notturno;

non dovranno essere interessati dalla trasformazione ambiti boscati;

dovranno essere previste misure per il recupero delle acque piovane per la riduzione del fabbisogno idrico dell'area ricettiva.

Si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;

la localizzazione delle aree per la mitigazione è da considerarsi vincolante per il progetto: esse dovranno costituire uno schermo per la riduzione degli impatti visivi e ambientali rispetto al territorio aperto circostante; per tali aree si dovranno utilizzare specie proprie del contesto, preservando eventuali piante esistenti, specialmente le formazioni arboree lineari presenti.

Vista la presenza del vincolo paesaggistico che tutela le aree coperte da foreste e boschi, facendo riferimento a quanto normato nell'Allegato 8B al PIT-PPR, le aree impermeabilizzate dell'intervento non devono alterare la superficie boscata al fine di non alterare i valori ecosistemici e paesaggistici.