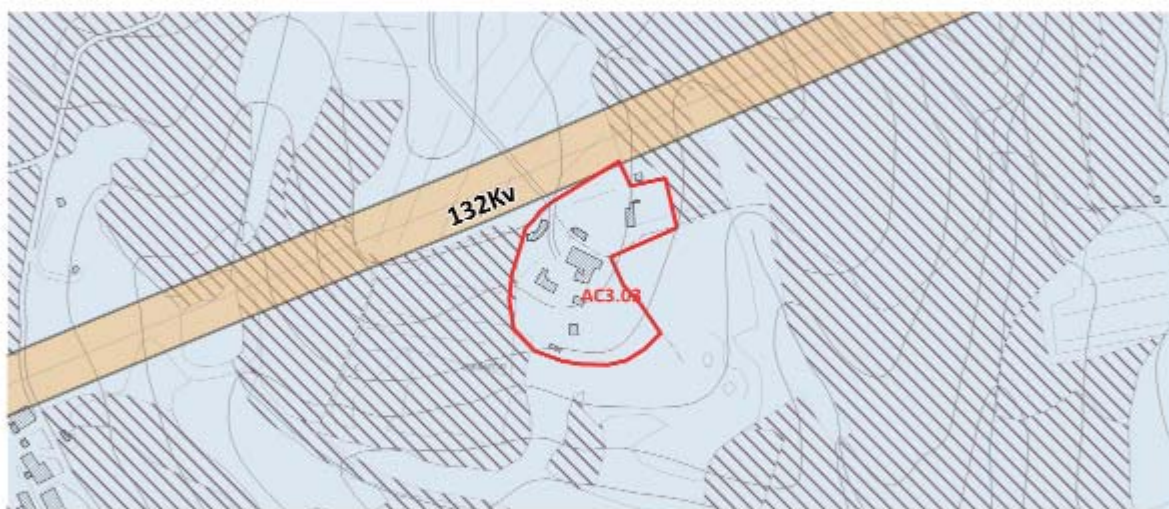


AC3.03 - Nuova strutturale alberghiera a Casa Cornacchi



AC3.03

aed - aree di concentrazione della nuova edificazione turistico ricettiva

 mg - fascia di mitigazione ambientale e paesaggistica

 pr - parcheggi privati

 vr - aree a verde privato

mg - fascia di mitigazione ambientale e paesaggistica

pr - parcheggi privati

vr - aree a verde privato

Descrizione

Obiettivo dell'intervento è quello di realizzare nuovi volumi turistico ricettivi a Casa Cornacchi.

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): 15.566 mq

Superficie edificabile (SE) massima: 2.170 mq (1.550 mq da riuso, 620 mq da nuova edificazione).

Numero alloggi massimo: non consentiti

Indice di Copertura massimo per la nuova superficie alberghiera: 40%

Altezza massima: 7,0 m

Convenzionamento

Si prevede la cessione e realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto, oltre a interventi compensativi estesi a tutta la proprietà in ordine alle risorse ambientali e paesaggistiche.

Disposizioni specifiche

Il progetto dovrà essere sviluppato in coerenza con i contenuti del PIT/PPR e del PTC di Arezzo 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, così come indicati all'art. 89 delle NTA del PO e con riferimento all'ambito rurale di appartenenza.

Le dimensioni dei volumi di nuova edificazione dovranno essere verificati in rapporto al complesso edilizio preesistente al fine di garantire il corretto rapporto gerarchico tra gli stessi; in particolare il nuovo intervento non dovrà determinare effetti di prevaricazione dell'esistente e garantire una corretta lettura delle relazioni tra i corpi principali e gli elementi accessori, in particolare:

- i nuovi edifici non dovranno prevaricare in termine di altezza e di ingombro l'edificio principale della Villa; è ipotizzabile in tal senso anche uno sviluppo parzialmente interrato dei nuovi fabbricati;
- i nuovi edifici non dovranno alterare in termini percettivi e visivi l'attuale nucleo di Casa Cornacchi, garantendo la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che lo contraddistinguono.
- l'inserimento dei nuovi edifici non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

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;

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