

AT6 – COSTA DEL SUL**MODALITA' DI INTERVENTO**

Piano Attuativo di iniziativa privata

DESTINAZIONE D'USO

Miste residenziali e attività compatibili, comprese le turistiche stagionali, direzionali, commerciali, ricettive e alberghiere, artigianali compatibili e di servizio. L'esatta identificazione e ripartizione delle varie destinazioni d'uso sarà precisata nel piano attuativo.

POTENZIALITA' EDIFICATORIA

ST mq. 6.117 - SLP mq. 1.835 – Volume teorico mc. 5.505

PRESTAZIONI ATTESE

Serbatoio insediativo per attività miste, aumentando anche la dotazione di attrezzature pubbliche. Realizzazione del tracciato viabilistico di collegamento con la frazione Lago.

Gli interventi dovranno assoggettarsi ad una progettazione volta ad attuare un corretto inserimento paesistico ed ambientale, nonché di mitigazione degli impatti con il territorio

agricolo e costruito preesistente.

SISTEMA PEREQUATIVO

Riconoscimento delle potenzialità edificatorie proposte dal Documento di Piano

Riconoscimento di potenzialità edificatorie aggiuntive negoziabili per interventi orientati alla bioarchitettura.

Riconoscimento di potenzialità edificatorie aggiuntive negoziabili per la realizzazione e/o monetizzazione di servizi e attrezzature rivolte alla comunità.

Sussiste comunque l'obbligo di concordare con l'Amministrazione Comunale l'entità e le modalità di riconoscimento da parte dell'operatore privato degli standard qualitativi/aggiuntivi a quelli dovuti per legge eventualmente richiesti dall'A.C. medesima e posti a carico dell'operatore.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Il Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione dovrà prevedere la definizione e l'attuazione di specifiche misure di mitigazione e/o compensazione ambientale, quali la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, la riduzione dell'impiego di recinzioni impermeabili alla fauna, la limitazione dei fenomeni di impermeabilizzazione del suolo, con particolare attenzione alla relazione con gli elementi di rilevanza ecologica, quali in particolare i corsi d'acqua minori.

Le predette misure di mitigazione e/o compensazione ambientale previste nel Piano Attuativo dovranno trovare puntuale definizione nella successiva progettazione definitiva-esecutiva degli interventi.

PRESCRIZIONI PER LA QUALITA' DELL'INTERVENTO

Il principio insediativo dell'ambito di trasformazione dovrà essere confacente alla qualità dei luoghi. La localizzazione e l'altezza degli edifici dovranno essere studiati in funzione: della morfologia del terreno, del rapporto con l'edificato esistente e del rispetto della percezione visiva degli elementi significativi del paesaggio che dovrà essere comprovata mediante la valutazione delle visuali prospettiche dall'intorno e dalle vie pubbliche esistenti.

Dovranno essere prodotti in fase di Piano Attuativo foto inserimenti, simulazioni volumetriche, modellazioni solide (rendering), sezioni territoriali che consentano una adeguata valutazione dell'impatto del progetto dal punto di vista percettivo.

L'intervento dovrà esprimere qualità sia nel disegno complessivo (la composizione unitaria dei volumi, la loro dislocazione in funzione dei caratteri morfologici del contesto, il rapporto fra edifici e spazi aperti, etc.), sia nei singoli "oggetti" architettonici. Dovranno essere privilegiate le tipologie residenziali con aggregazione di più unità abitative, ottimizzando l'uso della superficie fondiaria e consentendo di ricavare ampi spazi aperti verdi e di relazione. La nuova edificazione dovrà contraddistinguersi come esempio di pratica costruttiva sostenibile, privilegiando l'uso di materiali e tecnologie di bioarchitettura e/o dai requisiti ecologicamente corretti. Il ricorso alle fonti rinnovabili, al contenimento energetico e al benessere ambientale, in ogni caso rispondente ai

requisiti di legge vigenti, dovrà tendere al raggiungimento di un livello prestazionale di eccellenza.

La progettazione unitaria del comparto dovrà essere particolarmente curata nel rapporto tra edificazione e spazi aperti. Le aree verdi dovranno essere caratterizzate dalla presenza di essenze arboree e arbustive riconducibili alle specie autoctone del contesto di riferimento.