

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

**SCHEDA NORMA**

scheda n°

**10-PU**

Intervento:

**Realizzazione di complessi  
turistico ricreativi**

località

**varie**

CLASSIFICAZIONE AREA				
Regolamento Urbanistico:	<b>Area a destinazione speciale nel territorio aperto</b>			
Piano Strutturale:	<b>Sottosistema di Paesaggio del "Cono"</b>			
D.M. 1444/1968:	<b>zona E</b>			
INDIVIDUAZIONE AREA				
<b>Complesso n° 1:</b>				
località	Il "Piano" nei pressi di Castel del Piano			
Catasto:	<i>Foglio</i>	24	<i>Part.elle</i>	273 (parte), 310, 311, 312, 313, 314, 316 (parte), 329, 330, 331
<b>Complesso n° 2:</b>				
località	Pressi Marrona			
Catasto:	<i>Foglio</i>	22	<i>Part.elle</i>	223, 224, 96, 87, 191, 216
<b>Complesso n° 3:</b>				
località	Pressi Montegiovi			
Catasto:	<i>Foglio</i>	24	<i>Part.elle</i>	10, 11, 34, 35
DESTINAZIONE D'USO:				
<b>Ricettiva e di servizio all'attività ricettiva</b>				
PRESCRIZIONI PROGETTUALI				
All'interno del complesso si potranno praticare attività a carattere ricettivo, sportivo, ricreativo e culturale. Per fare ciò è consentita la realizzazione di un parco attrezzato e dei volumi necessari alla realizzazione di una struttura ricettiva, di un ristorante, di un centro benessere				

(sauna, palestra, etc.) e di uno spazio per attività culturali (sala convegni, esposizione, attività didattiche, etc). Ogni complesso deve contenere l'albergo e almeno due delle altre tre attività (ristorante, centro benessere e spazio per attività culturali)

Nel caso in cui si realizzi solo tre attività (albergo + 2) le stesse dovranno essere contenute in un minimo di tre distinti volumi. Nel caso di quattro attività i volumi devono essere almeno quattro.

Il volume edificato dovrà articolarsi secondo uno schema che prevede la realizzazione di un edificio principale e di una serie di edifici minori intorno ad uno spazio centrale. L'edificio principale dovrà risultare architettonicamente caratterizzato e riconoscibile e i volumi edilizi dovranno essere collocati intorno ad uno spazio centrale dove risulti riconoscibile l'edificio principale, che potrà raggiungere i due piani fuori terra, mentre gli altri edifici non potranno andare oltre il piano fuori terra.

Il tessuto connettivo del complesso sarà costituito da un parco attrezzato con una serie strutture di servizio di carattere sportivo e ricreativo quali: piscina, campi da tennis, minigolf, maneggio, gazebo, etc.

È fatto obbligo di raccogliere l'acqua piovana di tutte le superfici impermeabilizzate da utilizzare per l'irrigazione del parco.

Nel caso in cui non sia possibile allacciarsi alla fognatura comunale il complesso dovrà dotarsi di un autonomo sistema di depurazione.

Nella realizzazione dei volumi edilizi si potranno utilizzare esclusivamente i seguenti materiali e tecnologie: muratura in pietra locale a faccia vista, muratura e intonaco, legno, metallo e vetro

La realizzazione del complesso dovrà inoltre rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:

- il parco dovrà essere realizzato utilizzando specie tipiche della contesto di insediamento: olivi e querce per l'area di Montegiovi, olivi, querce e castagni per le altre tre localizzazioni;
- non si potrà avere delle superfici impermeabilizzate esterne (pavimentazioni, strade, parcheggi) in quantità superiore al 10% della superficie coperta degli edifici;

la piscina non potrà utilizzare acqua proveniente dall'acquedotto comunale

#### **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

parcheggi	25% della superficie utile complessiva
<b>Attività Ricettiva</b>	
n° posti letto	50
Volume fuori terra (V) x posto letto	max 80 mc
Giardino x posto letto	min. 80 mq
<b>Attività di ristorazione, centro benessere e spazio per attività culturali</b>	
Superficie utile massima realizzabile nel caso si realizzino 2 attività	1.000 mq
Superficie utile massima realizzabile nel caso si realizzino 3 attività	1.500 mq

I parametri urbanistici ed edilizi di cui sopra si riferiscono a ciascuna delle tre aree individuate

**ATTUAZIONE**

L'intervento dovrà realizzarsi previa approvazione di P.U.

**FATTIBILITÀ**

PERICOLOSITA' GEOLOGICA	3
PERICOLOSITA' IDRAULICA	1
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	2-3
FATTIBILITA'	3

**NOTE FATTIBILITÀ:**

*L'intervento non presenta particolari problemi rispetto alla **vulnerabilità della falda**.*

*Per quanto riguarda il **rischio geologico-sismico** la destinazione prevista presenta livelli di rischio medio; sono richieste indagini di dettaglio sulla stabilità dell'area complessiva.*

**INDAGINI DA ESEGUIRE PER L'APPROVAZIONE DEL P.U.**

*Indagini indirette e/o dirette (escluse prove penetrometriche dinamiche) - con eventuale prelievo di campioni per analisi di laboratorio - eseguite con i criteri raccomandati dalla Associazione Geotecnica Italiana volte a:*

- 1. definizione degli spessori e delle caratteristiche geotecniche dei terreni fondali; valutazione della stabilità locale e complessiva del versante.*