

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

scheda n°

11-PU

Intervento:

**Ampliamento di un
complesso turistico-
ricreativo**

località

Ex “Cava Terra Gialla”

CLASSIFICAZIONE AREA				
Regolamento Urbanistico:	Area a destinazione speciale nel territorio aperto			
Piano Strutturale:	Sottosistema di Paesaggio del “Cono”			
D.M. 1444/1968:	zona E			
INDIVIDUAZIONE AREA				
Catasto:	Foglio	24	Part.elle	294, 295, 296, 297, 299, 300, 301, 302, 303
		31		10, 9, 11, 12
DESTINAZIONE D'USO:				
Ricettiva e di servizio all'attività ricettiva				
PRESCRIZIONI PROGETTUALI				
<p>All'interno del complesso, in aggiunta alle attività già esistenti ed ad integrazione delle stesse, si potranno creare nuove attività a carattere ricettivo, sportivo, ricreativo e culturale. Per fare ciò è consentita la realizzazione di un parco attrezzato e dei nuovi 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).</p> <p>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.</p> <p>I nuovi volumi edilizi dovranno integrarsi con quelli preesistenti a formare un complesso unitario.</p> <p>La realizzazione del complesso dovrà inoltre rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ i nuovi edifici non potranno superare i due piani fuori terra il piano fuori terra ad eccezione di quello contenete anche o esclusivamente la struttura ricettiva▪ nella realizzazione dei nuovi 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;

- nel caso in cui non sia possibile allacciarsi alla fognatura comunale il complesso dovrà dotarsi di un autonomo sistema di depurazione
- il parco dovrà essere realizzato utilizzando specie tipiche della contesto di insediamento cioè olivi, querce e castagni.
- non si potrà avere delle superfici impermeabilizzate esterne (pavimentazioni, strade, parcheggi) in quantità superiore al 10% della superficie coperta degli edifici preesistenti e di progetto;

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

parcheggi	25% della superficie utile complessiva
Attività Ricettiva	
n° posti letto	50
Volume fuori terra (V) x posto letto	max 80 mc
Giardino x posto letto	min. 80 mq
Attività di ristorazione, centro benessere e spazio per attività culturali	
Superficie utile massima realizzabile nel caso si realizzino 1 attività	500 mq
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

ATTUAZIONE

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

FATTIBILITÀ

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	2
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	1
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	4
FATTIBILITÀ	3

NOTE FATTIBILITÀ:

Sono richieste indagini di dettaglio sulla **vulnerabilità della falda** ed una valutazione delle interferenze qualitative e quantitative degli interventi previsti; allo scopo di salvaguardare la risorsa primaria costituita dal serbatoio idrico delle vulcaniti amiatine è vietata la realizzazione di **piani interrati**; è vietata la realizzazione di **piani seminterrati** laddove la pendenza del versante risulta localmente inferiore al 10%; se la pendenza è maggiore o uguale al 10 % la realizzazione di piani seminterrati è subordinata alla verifica della non interferenza dei piani fondali con la superficie freatica. Per gli edifici già esistenti è consentito l'ampliamento dei piani interrati e seminterrati fino alla superficie massima occupata dall'edificio attualmente esistente e senza ulteriori approfondimenti dei piani fondali. Inoltre, **sono da prevedersi tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali di fondazione** che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Nella realizzazione delle fognature sarà necessario prevedere accorgimenti tali da scongiurare la dispersione dei reflui nel terreno, realizzando manufatti a elevato livello di sicurezza ed ispezionabili.

Per quanto riguarda il **rischio geologico-sismico** la destinazione non solleva problemi particolari, necessitano indagini tese all'acquisizione di dati di sottosuolo per confermare il buon livello di fattibilità ipotizzato.

L'area è interessata marginalmente da un corso d'acqua la cui presenza dovrà essere attentamente valutata in sede progettuale.

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

Indagini dirette e/o indirette volte alla definizione degli spessori e delle caratteristiche geotecniche della coltre che ricopre il substrato vulcanico.