

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

scheda n°

12-PU

Intervento:

**Realizzazione di complessi
turistico ricreativi**

località

Podere Le Balze

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	254, 255, 256, 370, 372, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 (parte), 389, 391 (parte), 392, 396, 401, 402, 404, 405, 406, 407 (parte), 408, 409, 410, 413 (parte), 414, 417, 418
		31		2, 3, 4
DESTINAZIONE D'USO:				
Ricettiva e sociale				
PRESCRIZIONI PROGETTUALI				
<p>Nell'area individuata è consentita la realizzazione di un Centro Polifunzionale a carattere Sociale e Turistico. Sono ammesse inoltre le residenze per quanti partecipano a vario titolo alle attività del Centro.</p> <p>La realizzazione del Centro potrà avvenire, oltre che con il recupero e la trasformazione degli edifici esistenti, anche con la realizzazione ex nuovo delle seguenti strutture edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Struttura ricettiva con 50 posti letto; - Luogo di culto; - Sala polivalente per aggregazione e attività sociali; - Centro benessere con piscina, palestra, sauna, sala massaggi, etc. <p>La realizzazione dei nuovi edifici o l'ampliamento di quelli presenti sono consentiti</p>				

esclusivamente se è dimostrato il pieno utilizzo degli edifici esistenti.

Le aree interne al perimetro del Centro potranno essere attrezzate con percorsi, luoghi di sosta, gazebo, piscina, campi da tennis, minigolf, maneggio

La realizzazione degli interventi è subordinata al rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:

- La finitura delle facciate esterne sarà essere in pietra a faccia vista oppure ad intonaco civile
- L'eventuale uso di strutture prefabbricate o in cemento armato dovrà essere mascherato con l'utilizzo di un rivestimento in pietra o con una superficie da intonacare
- Il tetto dovrà essere realizzato a doppia falda o padiglione con pendenza tradizionale; il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole e coppi; si potrà autorizzare la copertura a terrazza praticabile di una parte dell'edificio nel caso in cui si abbia un minore ingombro dello stesso su piani diversi
- Non è ammessa la realizzazione di balconi in aggetto ma solo di loggiati
- Eventuali porticati potranno essere realizzati solo lungo un lato degli edifici.
- I nuovi edifici non potranno superare i due piani fuori terra;
- La planimetria dei nuovi edifici dovrà avere, in pianta, una forma rettangolare con un rapporto lato lungo/lato corto maggiore o uguale a 1,25; forme diverse potranno essere accettate in ragione dell'inserimento nel contesto e del valore architettonico dell'opera (è escluso da questa regola l'edificio destinato al culto).
- Nel caso in cui non sia possibile allacciarsi alla fognatura comunale il centro dovrà dotarsi di un autonomo sistema di depurazione
- Nelle nuove piantumazioni potranno essere usate solo specie tipiche della contesto di insediamento.
- 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
Superficie utile massima realizzabile ex novo	40% della superficie esistente

ATTUAZIONE

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

FATTIBILITÀ

PERICOLOSITA' GEOLOGICA	3
PERICOLOSITA' IDRAULICA	1
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	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:

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