

Comune di Monteverdi Marittimo - REGOLAMENTO URBANISTICO - UTOE 8 - Quadro 13

(adeguamenti alla pronuncia della Conferenza paritetica interistituzionale del 04.10.2012 e del 20.11.2012)



scala 1/5000

TR 4 - Nuove previsioni per insediamenti turistico ricettivi in loc. Capanne.

In loc. Podere Capanne esiste un vecchio edificio ex-rurale ed alcuni ruderi; il piano prevede la possibilità recuperare l'edificio esistente per residenza ovvero per attività turistica, mentre i ruderi potranno essere ristrutturati per implementare i servizi a corredo dell'attività turistica; nell'area di proprietà intorno all'edificio esistente è possibile realizzare una nuova struttura ricettiva. Potenzialità massima 38 posti letto.

S.L.P. per nuove attività turistico ricettive (superficie comprensiva della SUL derivante dal recupero dei ruderi esistenti) mq.1350.

Hmax = edifici ad un piano ml. 4,00; edifici a due piani ml. 7,00.

Distanza dai confini e dalle strade ml. 5,00.

Parcheggi pertinenziali: mq. 1000.

La potenzialità turistico ricettiva comprende gli spazi complementari all'offerta turistica e sportiva.

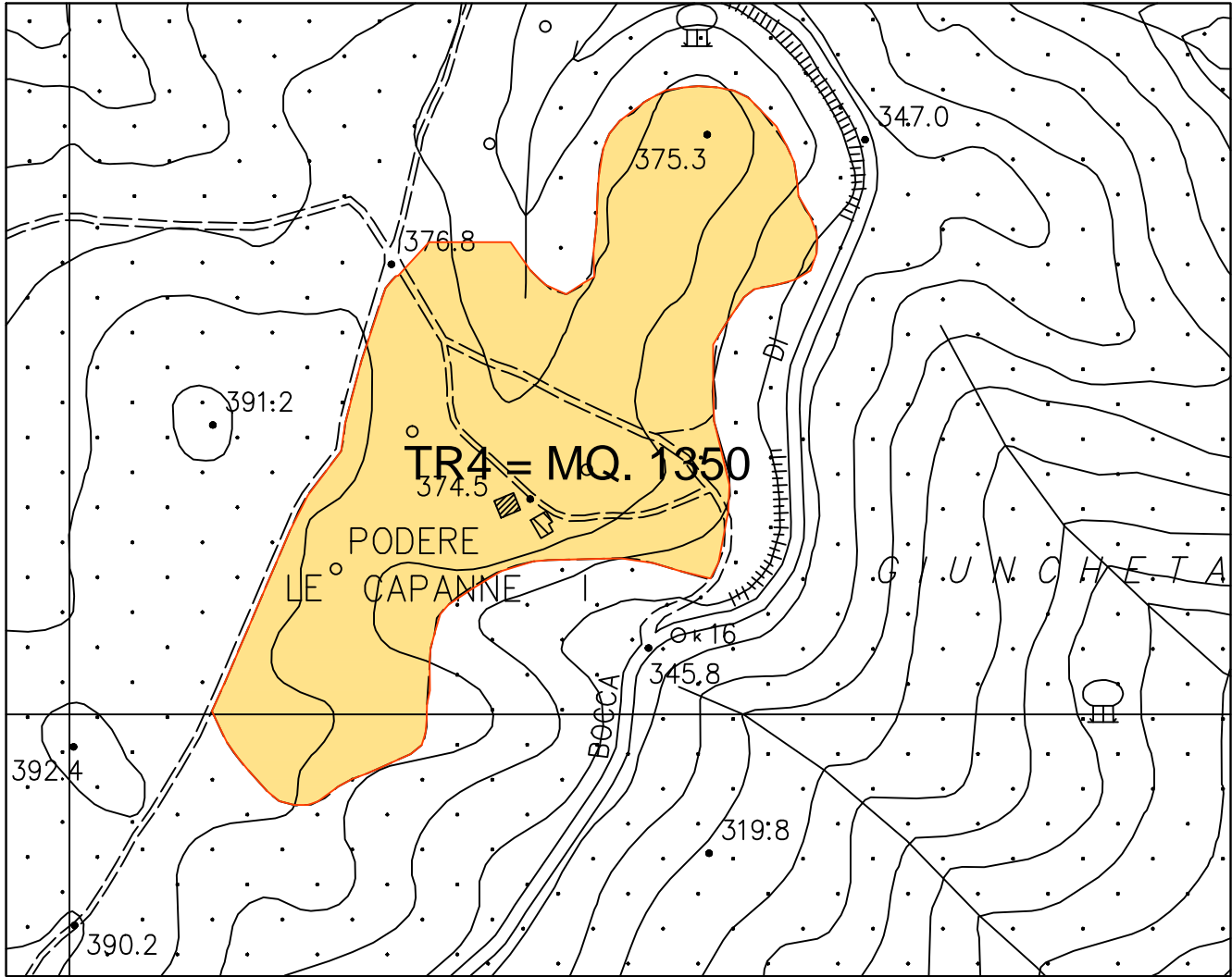
La tipologia ammessa, secondo lo schema dell'edilizia esistente, prevedrà uno o due piani fuori terra.

La previsione dovrà essere realizzata mediante piano attuativo convenzionato.

Le nuove attrezzature turistiche dovranno essere di limitate dimensioni ed assumere la connotazione di "albergo rurale" che assicuri una permanenza stabile di presidio per tutto l'anno, strettamente correlata al contesto agricolo-ambientale circostante, mitigando il più possibile gli effetti sul paesaggio con particolare attenzione al mantenimento della morfologia dei suoli ed in prossimità delle urbanizzazioni e viabilità esistenti.

Il P.A. dovrà contenere:

- la pianificazione unitaria dell'intervento nel suo complesso con l'esatta ubicazione delle strutture ricettive, delle infrastrutture viarie e dei parcheggi e della sistemazione delle aree a verde;
- le caratteristiche relative alla tipologia turistica alberghiera finalizzata all'attuazione delle opere in modo unitario dal punto di vista gestionale al fine di garantire un intervento di alta qualità ricettiva;



- la prescrizione che le **strutture ricettive** siano **realizzate in ampliamento del PEE** e siano **realizzate nel sedime dei manufatti anche diruti esistenti nell'area, evitando la dispersione di nuovi fabbricati nel contesto rurale di riferimento;**
- la precisazione della destinazione d'uso del PEE che potrà **essere compreso** nell'offerta turistica già prevista, ovvero riservarsi come residenza del proprietario;
- la prescrizione che gli interventi vengano realizzati con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, mediante la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale, privilegiando la filiera agricolo-forestale, e con criteri ed uso di materiali da renderle conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche prevalenti nel contesto in cui si inseriscono (turismo rurale).
- la definizione delle tipologie delle strutture turistico-ricettive ammesse che dovranno essere di elevata qualità e tipologia alberghiera;
- le specifiche dei materiali naturali per la realizzazione delle strade e dei percorsi;
- la tutela dell'assetto vegetazionale complessivo che dovrà prevedere la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone idonee a integrare in modo corretto l'inserimento dei nuovi interventi edificatori;
- la verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari a soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione, in considerazione delle caratteristiche del bacino idrico di riferimento;
- l'adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- il contenimento dei consumi energetici.