

# Comune di Monteverdi Marittimo - REGOLAMENTO URBANISTICO - UTOE 8 - Quadro 14

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



scala 1/5000

**TR 5 - Nuove previsioni per insediamenti turistico ricettivi in loc. Poggio Castelluccio.**

In loc. Poggio Castelluccio, all'interno di un piano attuativo in fase di completamento viene individuata un'area da destinare alla ricettività turistica **in ampliamento delle esistenti attrezzature sportive, di ristorazione e di servizio.**

**La nuova struttura alberghiera dovrà obbligatoriamente essere in continuità con l'esistente e privilegiare un corretto inserimento paesaggistico in rapporto al contesto edificato nel quale andrà a inserirsi. Si dovranno evitare modifiche significative all'assetto morfologico dei suoli e l'occupazione di nuovo suolo boscato.**

S.L.P. per nuove attività turistico ricettive (superficie lorda di pavimento) mq. **500** per un massimo di **17** posti letto.

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

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

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

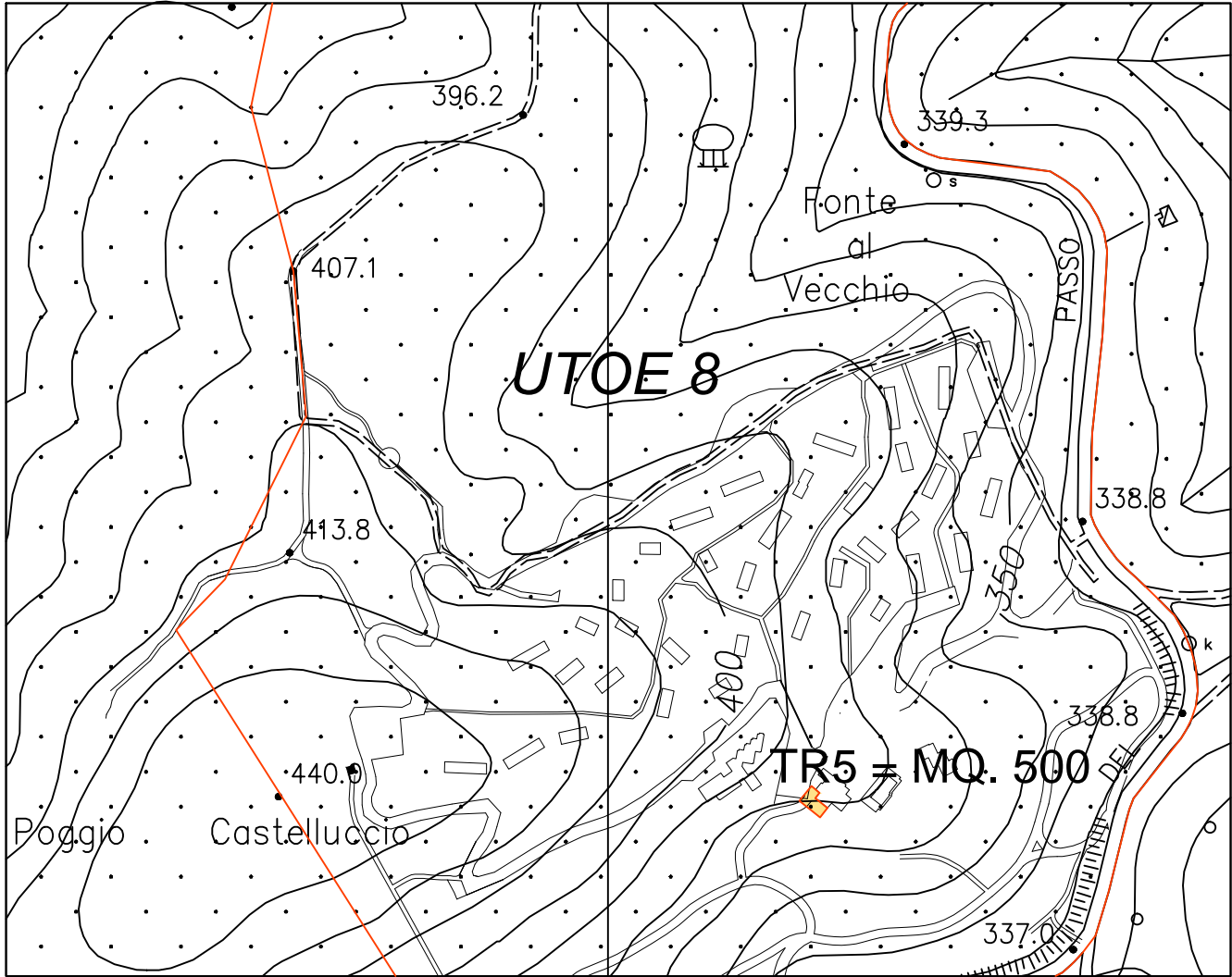
Parcheggi pertinenziali: mq. **330**.

La previsione dovrà essere realizzata mediante variante al 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.

La variante al P.A. vigente dovrà precisare:

- 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 funzioni ricettive siano concentrate in pochi nuclei, evitando insediamenti diffusi, anche attraverso il recupero e riqualificazione del PEE, al fine di una ottimizzazione dei servizi e delle infrastrutture;
- 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,



- che le strutture edilizie siano localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione 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.

il P.A. individuerà, ove necessario, le aree e le modalità di ricorso al rimboschimento compensativo. L'intervento dovrà prevedere inoltre:

- la salvaguardia di tutte le risorse essenziali presenti;
- la convenzione delle opere di miglioramento ambientale.

Poiché la localizzazione di nuove previsioni interessa aree soggette a piano attuativo, approvato e convenzionato alla data di approvazione del PS, essa dovrà essere individuata e perimetrata e costituirà, con accordo da parte dei soggetti attuatori, variante al piano attuativo stesso, fermo restando la validità delle previsioni generali del piano in oggetto ed in particolar modo dei parametri urbanistici già convenzionati.

**Al fine di potenziare l'offerta turistica, l'A.C. si adopererà per attuare una variante al P.S. ed al R.U. in accordo con gli Enti sovraordinati e le proprietà, per trasiare i volumi edificabili (turistico-residenziali) compresi nella lottizzazione Poggio Castelluccio al Golf Consalvo.**