

## Scheda Piano Attuativo

**MP\_PA\_01**

*UTOE  
DM 1444/68  
Tipologia della trasformazione*

*UTOE 3, la Conca di Montepiano  
Zona territoriale omogenea B  
Piano di recupero*

### Obiettivi del progetto

- 1. Riqualificare e valorizzare un ambito urbano di pregio panoramico**
- 2. Potenziare i servizi complementari all'offerta turistica del centro di Montepiano**

### Criteri progettuali

L'intervento di riqualificazione insiste su un'area, attualmente occupata da un magazzino edile; in un'ottica di valorizzazione turistica di Montepiano, il RU prevede la realizzazione di una piscina e dei servizi ad essa connessi, quali bar, ristorante, solarium o altre attrezzature per il wellness.

Il nuovo complesso sportivo-ricreativo, che prende il posto dell'esistente, deve porsi in relazione con il territorio circostante in modo integrato ed equilibrato, valorizzando quanto più possibile le qualità ambientali e paesaggistiche del luogo; le nuove volumetrie dovranno essere immerse nel verde, conservando le visuali panoramiche che si godono verso sud e sul monte Tavianella: per questa ragione l'edificio non dovrà essere su più livelli, ma mantenersi ad un solo piano, per il quale si suggerisce anche la realizzazione di una copertura piana da adibire a terrazza.

Il contesto naturale deve ispirare i caratteri dell'edificio, con anche il ricorso alle tecniche ed ai materiali dell'edilizia sostenibile. In particolare, per la realizzazione dell'edificio si dovranno adoperare forme e materiali contemporanei adeguatamente inseriti nel contesto paesaggistico, di grande rilevanza e visibilità.

Nell'area si dovrà prestare una particolare cura alla definizione di margini permeabili dal punto di vista percettivo mediante la formazioni di siepi con piante e arbusti verso la campagna di foggia non regolare. Per l'arredo delle aree verdi e di quelle inerbite, devono essere impiegati arbusti e fiori tipici o naturalizzati e, preferibilmente, fiori selvatici.

Le aree pavimentate ed a parcheggio si suggerisce l'impiego di pavimentazioni permeabili al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo.

### Elementi prescrittivi

La zona destinata agli impianti sportivi e ricreativi non può interessare più del 50% dell'intera superficie del comparto, mentre la restante parte deve essere sistemata a parco, nel quale potranno anche essere previsti "percorsi-salute" attrezzati; la piscina può essere coperta con strutture rimovibili (tende, tensostrutture...)nel periodo invernale, comunque per un massimo di sette mesi all'anno.

Le pavimentazioni esterne si devono limitare allo stretto indispensabile, intorno alla piscina, mentre anche per i parcheggi, non può essere utilizzato l'asfalto.

Per ulteriori prescrizioni relative alle opere da realizzare si rimanda all'introduzione delle presenti schede e redazione della convenzione.

### Dimensionamento

TOTALE SUL	800 mq
<b>Sul totale</b>	<b>800 mq</b>
Destinazioni ammissibili:	
- Terziario turistico-ricreativo	100%

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima H 5,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 1, a cui si potrà aggiungere un piano interrato o seminterrato per ampliare l'offerta dei servizi (palestra, sauna, sale massaggi, ecc.).

### **Modalità attuative**

La presente scheda d'intervento deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetta a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento. L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo, di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1. I contenuti del piano e della convenzione dovranno garantire la contestuale realizzazione delle opere pubbliche

