

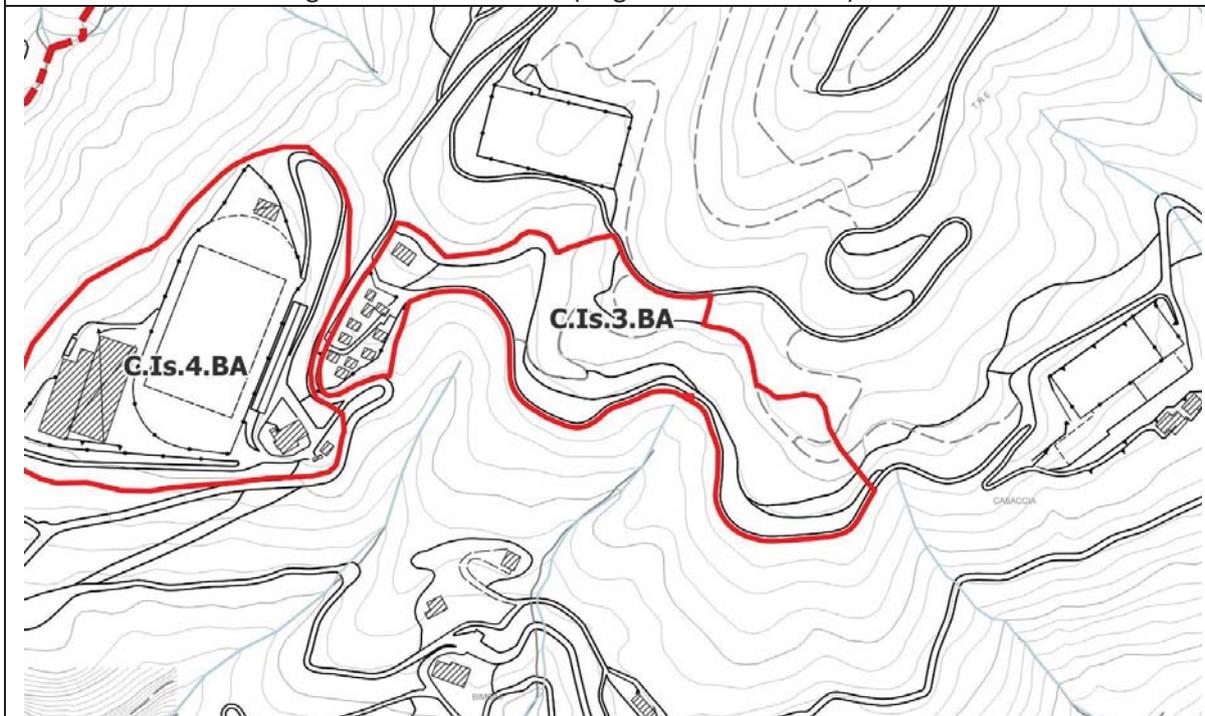
*C.Is.3.BA Potenziamento strutture turistiche e ricettive loc. "Il Ciocco"*

**a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione (\*)**

Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



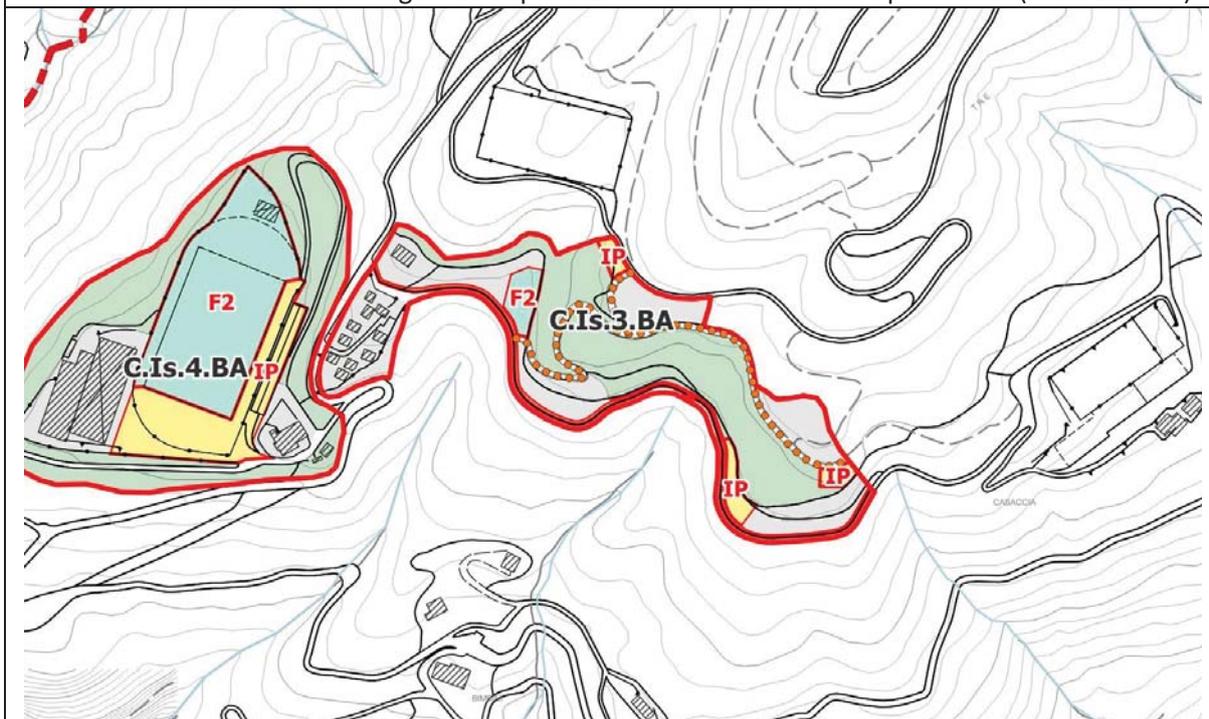
Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Fg. 23, Particelle 192, 193, 194, 195, 196, 76, 77 (parte), 422 (parte), 201, 202, 54 (parte), 55 (parte), 41(parte), 56 (parte), 74 (parte), 57 (parte)

Indicazioni localizzative di dettaglio. Esempificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



(\*) Ai fini identificativi valgono le disposizioni normative generali di cui all'art. 72 delle Norme tecniche di attuazione e gestione del POI.

### b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del POI	C.Is.3.BA
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE. 7 Pendici terrazzate [...]
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attutivo (PA) di iniziativa privata
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr) Addizione volumetrica (ampliamento) (Ad) Nuova edificazione (Ne) Interventi pertinenziali (Ip) Opere di urbanizzazione primaria (Ur)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in fase attuativa in:

- Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf)
- Parcheggi e aree di sosta (IP) privati
- Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) privati
- Aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici o di uso pubblico)	30.500
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	29.000
- di cui a prevalente caratterizzazione forestale (E2) (mq)	19.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.500
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (Iv)	0

- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	500
- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	0
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	1.000
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)	0

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	760
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 10.000

\* Trattasi di una previsione (già disciplinata e oggetto di copianificazione nel PSI) che prevede l'ampliamento funzionale (urbanistico) di un insediamento esistente su aree e spazi aperti contermini al relativo resede di riferimento che il POI è tenuto a definire e perimetrare in dettaglio. L'impegno di nuovo suolo, anche determinato dalle categorie di intervento individuate, è pertanto da ritenersi riferito ad un contesto anche caratterizzato da aree e spazi necessariamente non antropizzati che costituiscono completamento e, in quota parte, sviluppo degli insediamenti esistenti.

### c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti) (\*)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	(*) 900
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Posto letto Max (n°) (in aggiunta a quelli esistenti)	30
Piazzole Max (n°)	8
Altezza massima degli edifici (mt) (per le addizioni volumetriche)	7,50
Altezza massima degli edifici (mt) (per le piazzole - bungalow)	3,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	20%

(\*) La sopraindicata superficie edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal POI (con specifico riferimento alle addizioni volumetriche e/o alla nuova edificazione), indipendentemente dalle consistenze edilizie degli edifici esistenti che possono essere mantenute, recuperate e riqualificate e non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Turistico – ricettivo.
------------------------

### d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

Si tratta di alcune strutture a prevalente destinazione turistico- ricettiva esistenti, corredate di spazi aperti pertinenziali, nonché di complementari contesti inedificati (in parte boscati e in parte costituiti da radure e prati stabili), già integrati con il più complessivo polo e comprensorio turistico de "Il Ciocco", destinati ad interventi di adeguamento e ampliamento funzionale degli edifici esistenti, nonché alla realizzazione di una complementare nuova struttura ricettiva con spazi di accoglienza diffusi e prevalentemente all'aperto di cui agli art.li 30 e 31 della LR 61/2024. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento a quelle relative alle "Localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato" ed in particolare costituisce attuazione della previsione di "Completamento dell'insediamento turistico-ricettivo in Loc. Il Ciocco" (TR-1) specificatamente

oggetto di Conferenza di Copianificazione nello stesso PSI. In particolare il POI prevede la formazione di un Piano Attuativo (PA), finalizzato al potenziare e valorizzare il comprensorio promuovendo la realizzazione di nuovi servizi e infrastrutture, favorendo al contempo le opportunità di sviluppo e qualificazione del turismo sostenibile e consapevole. In questo quadro il PA, nei limiti dei parametri urbanistico – edilizi precedentemente indicati, è tenuto a definire in dettaglio le seguenti previsioni:

- la “Ristrutturazione edilizia conservativa” (Rc) o la “Ristrutturazione edilizia ricostruttiva” degli edifici esistenti, anche comprensiva di interventi di “Addizione volumetrica (ampliamento)” (Ad) da destinare a unità immobiliari e vani per l’offerta di posti letto e spazi di soggiorno e accoglienza turistica;
- la “Nuova edificazione” (Ne) di nuove strutture e manufatti di servizio e accoglienza turistica (bungalow), unitamente alla formazione delle relative nuove piazzole equipaggiate ed attrezzate per la sosta ed il soggiorno di turisti privi di mezzi autonomi di pernottamento (Glamping), da ubicare nelle radure e nelle aree prive di formazioni boschive;
- la realizzazione di “Interventi pertinenziali” (Ip) per l’allestimento di attrezzature sportive e ricreative all’aperto (piscina, spazio giochi per bambini, aree e spazi aperti ludici o polivalenti, ecc.), corredati di manufatti e strutture accessorie e vani tecnici di servizio (rimessa, spogliatoio, ecc.);
- il contestuale adeguamento della rete della mobilità esistente privata, con particolare attenzione alla viabilità carrabile di accesso e distribuzione e ai percorsi ciclabili e pedonali di fruizione degli spazi aperti, anche da collegare con il più complessivo sistema di percorsi ed itinerari di servizio del comprensorio;
- la manutenzione e la riqualificazione botanica e vegetazionale del diffuso sistema di macchie di bosco esistenti (secondo il criterio di favorire specie autoctone e non infestanti) da utilizzare quali spazi verdi per attività ludiche e per il tempo libero all’aperto.

La previsione si integra e completa, ai fini del perseguimento della disciplina del PSI, con le altre previsioni (anche di copianificazione) disciplinate dal POI.

#### e) Prescrizioni e misure per l’attuazione della previsione

##### Urbanizzazioni primarie

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, ovvero realizzazione di opere ed impianti autosufficienti e eco-efficienti.

##### Standard urbanistici e spazi pubblici

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e convenzionamento all’uso pubblico di adeguati spazi di sosta e parcheggio e aree ad attrezzature sportive di servizio alla nuova struttura ricettiva, da dislocare in continuità con la rete viaria esistente e da adeguare.

##### Mitigazione degli effetti ambientali e di inserimento paesaggistico

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Rispetto delle disposizioni (prescrizioni) di cui agli all’art. 12 dell’Allegato 8B alla Disciplina di piano del PIT/PPR.
- Mantenimento, valorizzazione e riqualificazione del sistema delle alberature esistenti (eliminazione delle specie non locali ed infestanti) e integrazione del sistema con specie autoctone, non infestanti ed a bassa allergenicità di polline, in ottemperanza alle Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l’assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono, della Regione Toscana.

- Salvaguardia della qualità delle acque del sistema idrografico superficiale con il reimpiego, per scopo irriguo, delle acque piovane opportunamente stoccate.
- Utilizzo di materiali e di tipologie costruttive per le strutture, per la sosta e il soggiorno dei turisti, tese alla sostenibilità ambientale e all’inserimento nel sistema paesaggistico.
- Sfruttamento delle energie rinnovabili con l’installazione di impianto fotovoltaico sulle coperture delle strutture per la sosta e il soggiorno dei turisti.
- Realizzazione delle aree destinate a parcheggio, percorsi, aree di sosta, con pavimentazioni in materiali drenanti, comunque con esclusione di asfalto bituminoso.

Gli interventi edilizi dovranno in ogni caso garantire la eco-efficienza delle costruzioni con il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi; al fine di garantire la qualità e la sostenibilità degli interventi deve essere assicurato l’utilizzo di materiali tradizionali, l’ombreggiamento tramite alberature, la captazione solare e energetica nei mesi freddi con il ricorso a sistemi costruttivi tipici della tradizione locale, la coibentazione dei fabbricati, il recupero delle acque piovane per uso irriguo, il recupero e lo smaltimento delle acque grigie, la limitazione delle superfici pavimentate, la gestione dei rifiuti con la previsione di bio-compost per la concimazione degli spazi aperti. Ferma restando la necessità di procedere in via prioritaria al recupero e alla riconfigurazione estetica e tipologica degli edifici esistenti e delle eventuali strutture degradate, nel rispetto degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, le opere di ristrutturazione e ampliamento dovranno risultare non sostanziali e/o invasive in relazione alla permanenza e alla tutela dei caratteri architettonici e tipologici degli immobili di impianto storico e tradizionali e dei rapporti con il contesto ambientale. Le soluzioni progettuali degli interventi di nuova costruzione dovranno essere coerenti con le caratteristiche costruttive, l’orientamento e la localizzazione del patrimonio rurale e dovranno garantire la tutela della qualità del patrimonio paesaggistico e delle emergenze ambientali con la predisposizione di specifico progetto di gestione delle aree boscate.

Eventuali “Beni paesaggistici” interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	NO
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	SI. Let. g)

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell’ambito del processo di VAS

Si veda al riguardo le apposite misure e gli indirizzi definiti del Rapporto Ambientale (RA)

Eventuali ulteriori misure definite nell’ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica

L’attuazione della previsione è subordinata a:

- Assicurare che nell’ampliamento degli edifici esistenti siano individuati in via prioritaria soluzioni tipologiche, tecniche costruttive e materiali coerenti con quelli costitutivi della struttura turistico – ricettiva esistente (paramenti murari in pietra, copertura in legno, manto di copertura in laterizio, infissi in legno, ecc.), in coerenza con le altre misure già indicate.
- Assicurare che nella realizzazione dei bungalow e delle relative piazzole (Glamping), siano individuati in via prioritaria soluzioni tipologiche, tecniche costruttive e materiali coerenti con il contesto paesaggistico interessato, privilegiando la pietra, il legno e l’acciaio per le strutture principali, elementi e componenti leggere (metallo, tessuti rigidi e semirigidi, legno, pannelli in multi-materiale) per le parti di tamponatura e copertura, in coerenza con le altre misure già indicate.
- Assicurare che negli interventi esterni di natura pertinenziale siano in via prioritaria individuati soluzioni tipologiche, tecniche costruttive e materiali coerenti e compatibili con il contesto paesaggistico interessato, privilegiando l’uso dei materiali in pietra locale e legno.
- Assicurare che la dislocazione dei bungalow e delle relative piazzole (Glamping) eviti l’interferenza con le macchie di bosco e le alberature esistenti, privilegi la massima aggregazione e la contiguità fisica e funzionale tra le diverse piazzole, evitando in ogni caso soluzioni puntuali

e la dispersione degli effetti localizzativi, anche perseguendo soluzioni orientate alla continuità e/o prossimità agli insediamenti esistenti.

**f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica**

Si veda al riguardo il "*Quadro geologico – tecnico*" (QG), ovvero le indagini di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 83 delle Norme tecniche di attuazione del POI.