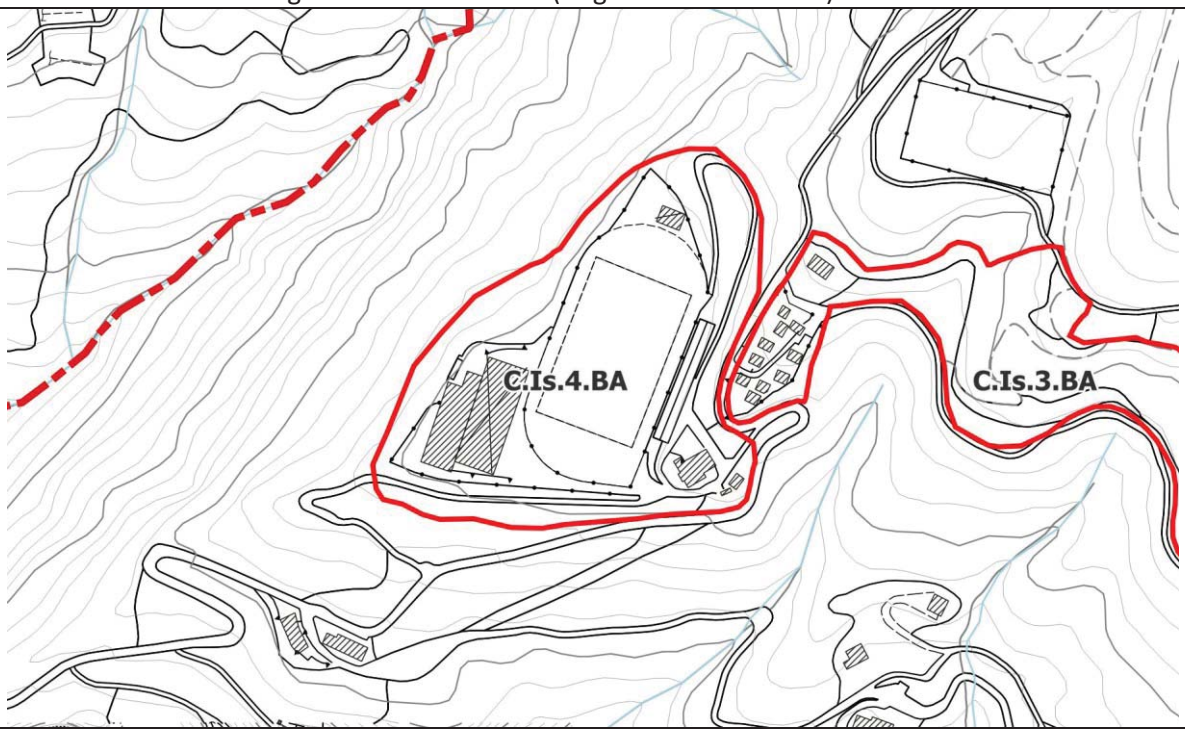
C.Is.4.BA Potenziamento strutture, attrezzature e servizi loc. "Il Ciocco"

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

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

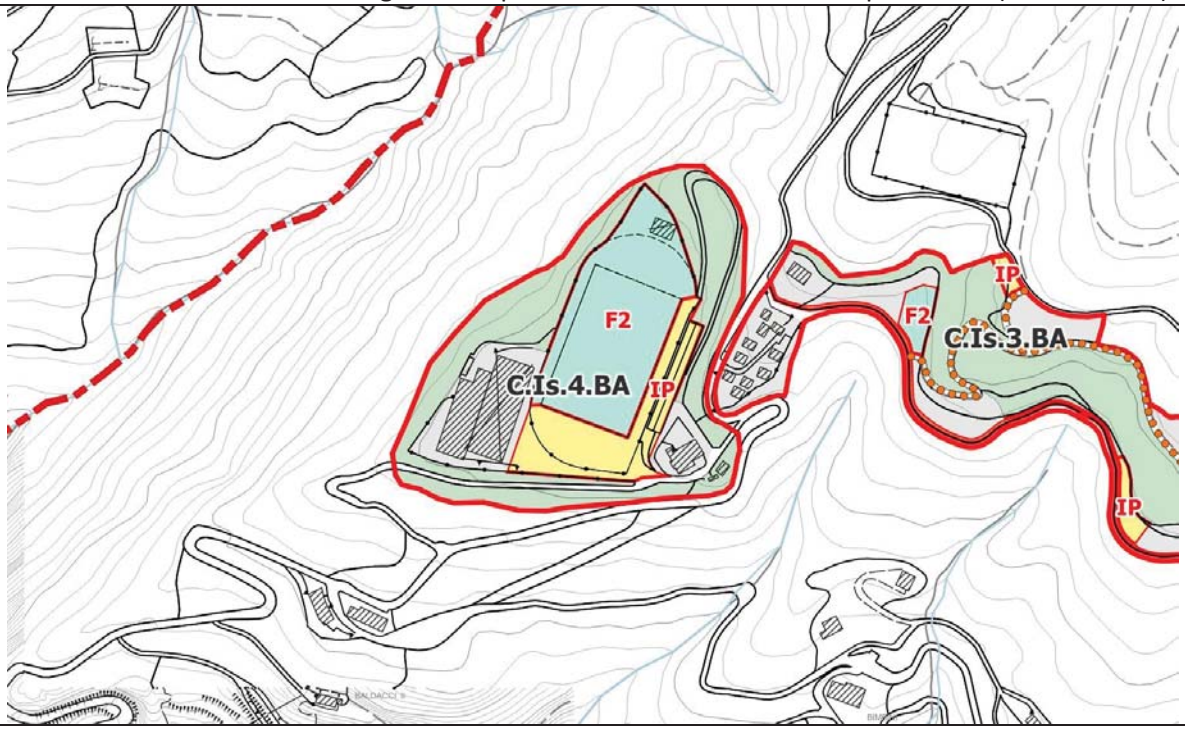
Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Fg. 23, Particelle 83 (parte), 185 (parte), 79 (parte), 423 (parte), 53 (parte), 197 (parte), 39 (parte)

Indicazioni localizzative di dettaglio. Esemplificazione 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.4.BA
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE. 7 Pendici terrazzate […]
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA)
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)	43.500
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	43.500
- di cui a verde privato inedificato (HP) (mq) fascia di ambientazione	*0*
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	0
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (Iv)	*0*
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	*0*

- di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)	*0*
- di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)	*0*
- 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)	3.860
Indicativa Superfice territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

* Trattasi una di 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)	(**) 1.000
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	30%

(*) 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

Direzionale e di servizio. (**)

(**) La sopraindicata superficie edificabile (Se) Direzionale e di servizio può essere in tutto o in parte realizzata anche a destinazione "Turistico - ricettiva" (max 30 posti letto), senza costituire variante al POI.

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

Si tratta di alcune strutture ed impianti sportivi e ludico ricreativi, corredate di spazi aperti e parcheggi pertinenziali, già integrati (centro servizi) con il più complessivo polo e comprensorio turistico dè "Il Ciocco", destinati ad interventi di adeguamento e ampliamento funzionale degli edifici e degli impianti esistenti, nonché alla realizzazione di una nuova struttura direzionale e di servizio finalizzata alla migliore gestione del centro servizi e all'incremento delle capacità di offerta di attività e spazi sportivi e per il tempo libero. La previsione concorre all'attuazione delle diposizioni 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 e degli impianti esistenti, anche comprensiva di interventi di "Addizione volumetrica (ampliamento)" (Ad) da destinare a servizi a attrezzature sportive e ludico – ricreative (palestre pump track, piscina, ecc.;
- la "Nuova edificazione" (Me) di una nuova struttura - edificio di servizio, accoglienza ed incontro (centro servizi), anche con funzioni direzionali ai fini dell'integrazione con le altre attrezzature del comprensorio ed eventualmente corredato di complementari e non prevalenti attività di ristoro;
- la realizzazione di "Interventi pertinenziali" (Ip) per l'allestimento di attrezzature sportive e ricreative all'aperto (piscine, campi da gioco polivalenti, aree a verde attrezzato, ecc.), corredati di manufatti e strutture accessorie e vani tecnici di servizio (ripostigli, magazzino, spogliatoi, ecc.);
- la manutenzione e la riqualificazione botanica e vegetazionale dei margini dell'insediamento caratterizzati da 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 riqualificazione e l'adeguamento degli spazi di sosta e parcheggio, in relazione alla dislocazione delle nuove strutture ed attività e al fine di migliorare i livelli di accessibilità alle diverse strutture ed impianti.

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, da dislocare in continuità con la rete viaria esistente o 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 e degli impianti ed eventualmente quali elementi di ombreggiatura delle aree di sosta e dei parcheggi.

Gli interventi edilizi dovranno in ogni caso garantire la ecoefficienza 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 la depurazione 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 e delle strutture degradati, 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 o 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 piano 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

Nessuna

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.