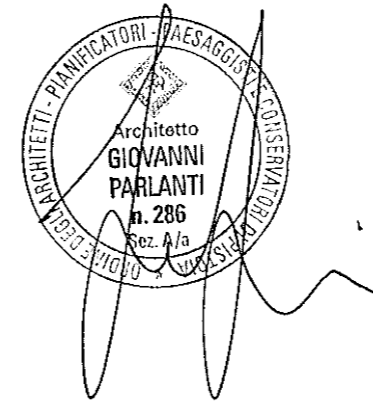


# PIANO OPERATIVO



**Arch. Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

**Pian. Jr. Emanuele Bechelli**  
*Collaborazione al progetto*

**Paes. Giulia Mancini**  
*Elaborazione grafica e GIS*

**Dott. geologo Gian Franco Ruffini**  
**Dott. geologo Leonardo Ruffini**  
*Studi geologici*

**H.S. Ingegneria srl**  
**Ing. Simone Pozzolini**  
*Studi idraulici*

**Ing. Chiara Salatino**  
*Responsabile del procedimento*

**Sandro Ceccarelli**  
*Sindaco*

**Carducci Chiara**  
*Garante della Comunicazione e della Partecipazione*

## ALLEGATO C

### Progetti Norma dell'ambito Turistico - PNT

*Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni pervenute*

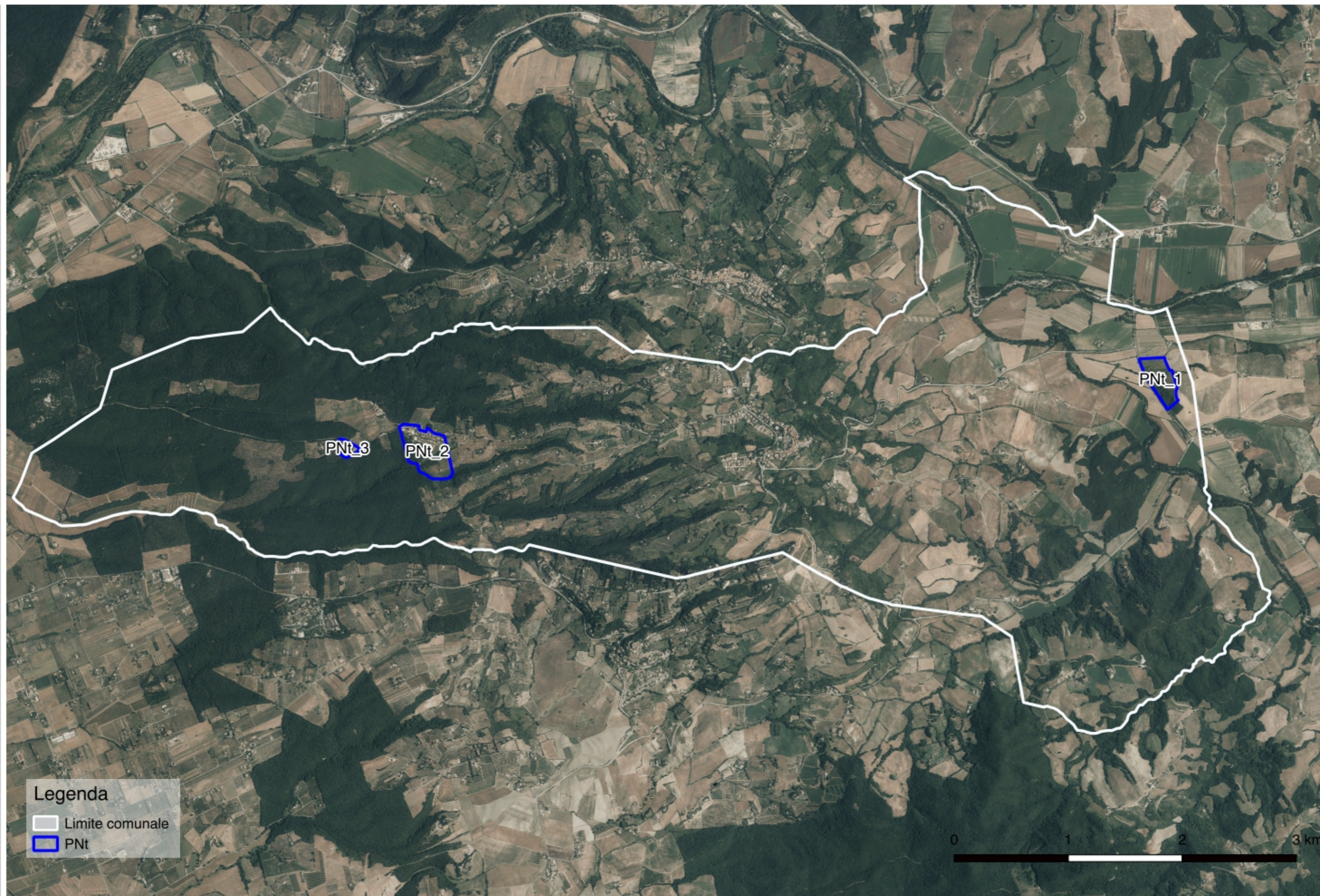
STATO MODIFICATO

Adottato con Delibera CC. nr.    del

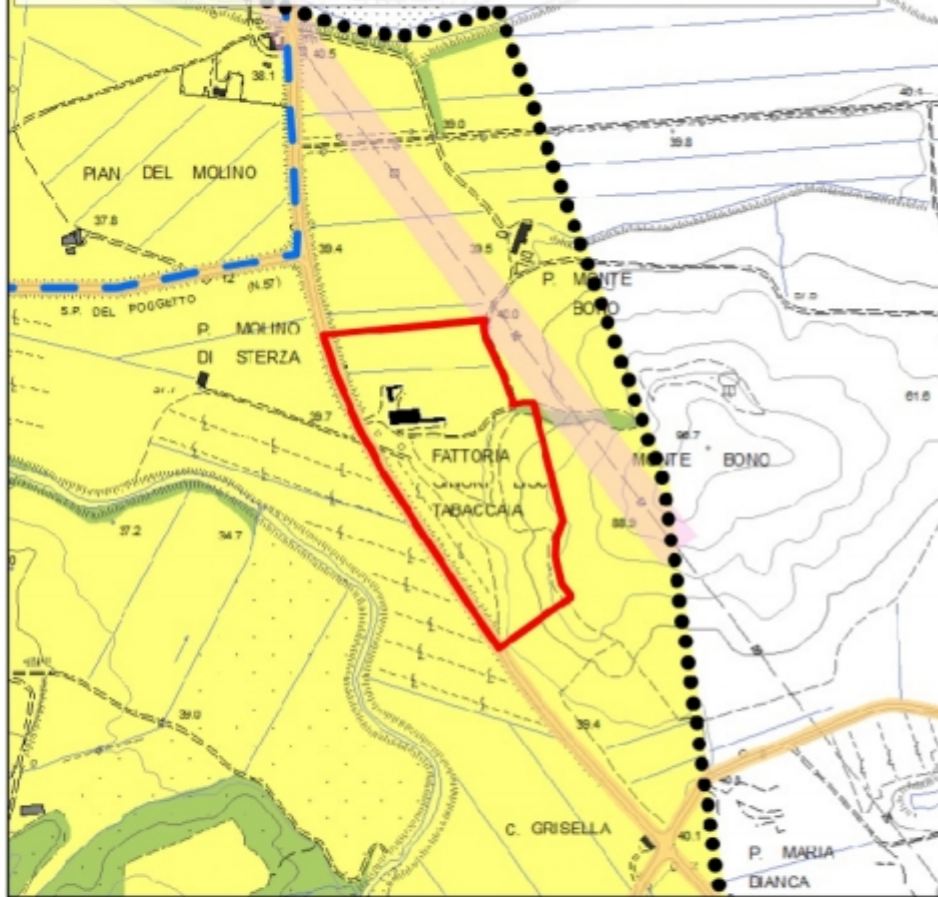
Approvato con Delibera CC nr.    del

*Febbraio 2020*





Estratto Tav.4a - P.S.- SISTEMI E SOTTOSISTEMI - 1:10.000



- SISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE**
- Sottosistema S.F.A.B.
  - Sottosistema S.F.A.V.
  - Sottosistema S.F.A.A.
  - Sottosistema S.F.A.P.
- SISTEMA FUNZIONALE INFRASTRUTTURALE E TECNOLOGICO**
- Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della Rete Idrica - acquedotto
  - Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale
  - Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete del gas e elettrodotti
  - Elettrodotti linea a 132 KV
  - Reticolo Idrografico

Estratto Tav.2 - P.O. Disciplina del Territorio Agricolo - 1:10.000



- SOTTOSISTEMI FUNZIONALI**
- Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione e di ripa (SFAB)
- Aree boscate
  - Formazioni ripariali
- Sottosistema funzionale ambientale agricolo (SFAA)
- Aree prevalentemente agricole
  - Aree agricole deboli
- Sottosistema funzionale ambientale produttivo (SFAP)
- Aree esclusivamento agricole versante entrotteri
  - Aree esclusivamento agricole versante mare

Individuazione dell'UTOE su foto aerea - Scala 1:2000



- Comune di Guardistallo
- PNT

SUPERFICIE TOTALE UTOE 85.503mq

- ⋯ Confine Comunale
- ▭ Pnt\_1

FUNZIONI EDIFICATO

- Fattoria Ginori Lisci Tabaccaia  
Complesso storico presente dal 1821 al 1905. Uso attuale in abbandono
- Cabina Enel

FUNZIONI SUOLO

- Coltivo
- Pioppeta
- Area boscata
- Pineta
- Piazzale sterrato
- Strada Comunale di Monte Bono (Non più esistente)
- Strada privata sterrata
- Strada Sterrata

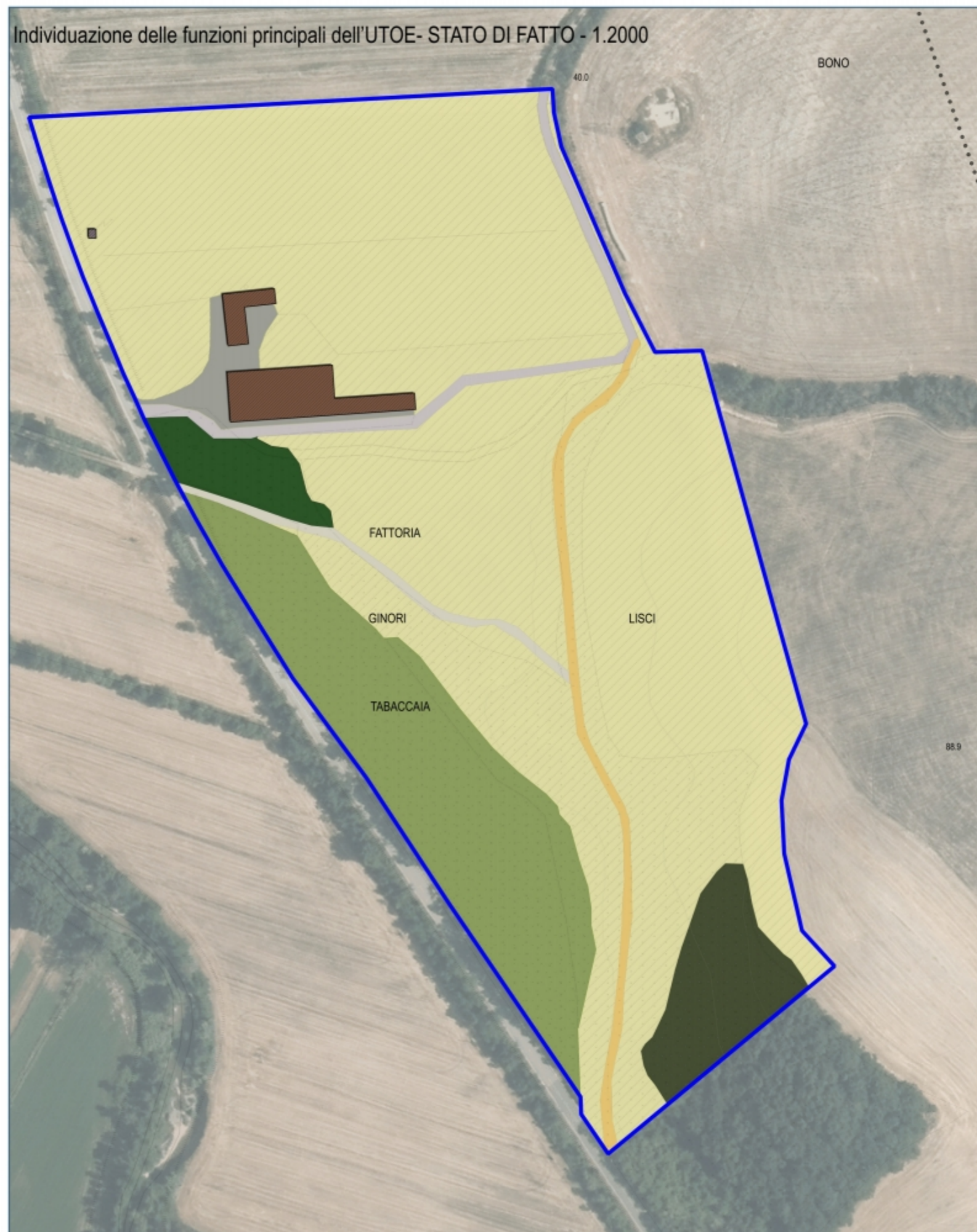
Vincoli sovraordinati - 1.5000






Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)

- I territori coperti da foreste e da boschi (Art.142, lett. g)

Individuazione delle funzioni principali dell'UTOE- STATO DI FATTO - 1.2000



-  Ambito di recupero - 19.725 mq
-  Ambito delle attrezzature - 44.578 mq
-  Aree agricole - 20.201mq

**Norma scheda – Struttura alberghiera (ai sensi dell'art. 18 della L.R. 86/2016) e/o RTA (ai sensi dell'art. 19 della L.R. 86/2016)**

Il Piano Operativo in riferimento all'art.36 delle NTA del P.S attribuisce 133 PL all'UTOE G04 come recupero della SE esistente.

La destinazione principale è l'attività ricettiva - strutture alberghiere del tipo alberghi e residenze turistico alberghiere e strutture accessorie all'attività.

La SE massima per la destinazione ricettiva è pari a 5.000 mq comprensiva dei servizi complementari. Il posto letto è dimensionato, secondo l'art. 36 delle NTA del P.S. in mq. 25 SE comprensivo della quota parte servizi oltre ai servizi complementari fino ad un massimo di mq 35 SE.

Sono ammesse attività urbane esclusivamente per la ristorazione e pubblici esercizi fino ad massimo di 200 mq di SE.

L'intervento è stato assoggettato a Conferenza di Copianificazione (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014), con esito espresso nel Verbale del 08.02.2019.

**Prescrizioni – Modalità di attuazione**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014), secondo le indicazioni in cui all'art.34.2.4 delle presenti NTA.

L'intervento di recupero delle volumetrie esistenti e la nuova edificazione e con le quantità e le destinazioni d'uso sopra esposte, dovrà attuarsi all'interno del perimetro individuato nello schema a fianco denominato AMBITO di RECUPERO, costituente l'area di sedime e di pertinenza del complesso esistente. Ai soli fini di servizio all'attività ricettiva è ammessa la quota di 300 mq di SE derivanti dal volume di recupero, nell'AMBITO DELLE ATTREZZATURE.

L'edificazione dovrà collocarsi, prevedendo tipologie a corte o a borgo, nell'area di pertinenza degli edifici esistenti. Dovrà essere evitata l'eccessiva articolazione del numero di manufatti edilizi, privilegiando le soluzioni edilizie unitarie del modello turistico alberghiero. Sono vietate le tipologie edilizie urbane.

Le attrezzature a servizio dell'attività turistica per un massimo di mq 300 di SE, le aree a verde, i parcheggi a servizio dell'intervento edilizio, le attrezzature sportive dovranno attuarsi all'interno del perimetro individuato nello schema a fianco, denominato AMBITO delle attrezzature, costituente

l'area di immediata vicinanza e relazione con la pertinenza del complesso esistente, con l'obbligatorietà di conservare le visuali panoramiche esistenti e mantenerne le relazioni di carattere percettivo morfologico e strutturale tra l'ambito di RECUPERO e le restanti aree facenti parte dell'UTOE a carattere agricolo interne al sistema insediativo (EO).

E' prescritta la realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico in fregio alla pubblica via di mq 900, tale parcheggio dovrà essere dotato di accesso da pubblica via, illuminazione e alberature di schermatura e potrà essere posto sia all'interno del perimetro dell'AMBITO delle attrezzature, sia all'interno del perimetro dell'AMBITO di RECUPERO.

L'impianto urbanistico dell'intervento dovrà evitare la dispersione delle nuove strutture edilizie, inserendole nell'ambito di un progetto di paesaggio qualificato, valorizzando ed integrando le trame del verde per escludere le reciproche interferenze visive ed allo stesso tempo assicurarne l'organicità rispetto al contesto ambientale.

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:
- Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142.c.1, lett.g., Codice).

**Prescrizioni e Mitigazioni ambientali**

Utilizzo di sistemi per approvvigionamento energetico da fonti di energia rinnovabile. Realizzazione di impianti che prevedano il ciclo integrato delle acque. Opere di protezione da fonti di inquinamento elettromagnetico. Verifica ed adeguamento reti fognature e approvvigionamento idrico. Realizzazione di un sistema di depurazione dei reflui. Approvvigionamento idrico non domestico autonomo. In seno al Piano Attuativo dovrà essere redatto un progetto del verde (che comprenda anche le aree a parcheggio) che dimostri e garantisca la continuità del disegno territoriale rispetto a un congruo intorno ambientale. Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere che, per la fase di cantiere legate a questioni organizzative delle lavorazioni, sia ridotto al minimo indispensabile il taglio della vegetazione e delle alberature esistenti. Dovrà essere ridotto al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, soprattutto per quanto riguarda le aree pertinenziali e i percorsi, i quali dovranno essere realizzati con materiali ecocompatibili e con tecniche di ingegneria ambientale.

Individuazione delle funzioni principali dell'UTOE - STATO DI PROGETTO -1.2000

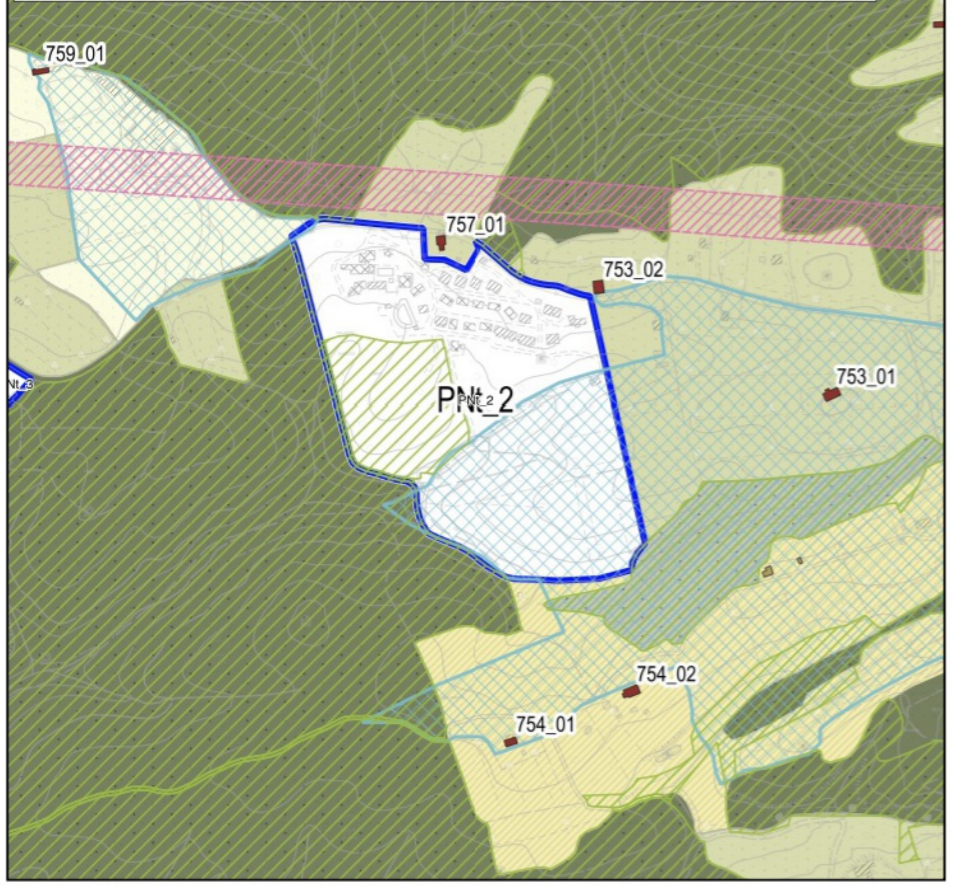


Estratto Tav.4a - P.S.- SISTEMI E SOTTOSISTEMI - 1:10.000



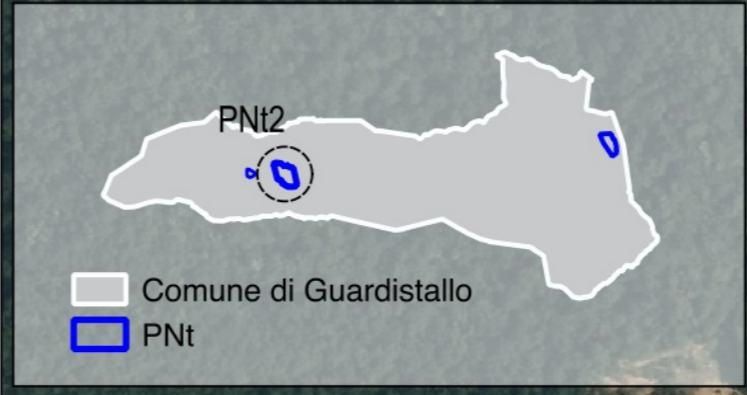
- SISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE**
- Sottosistema S.F.A.B.
  - Sottosistema S.F.A.V.
  - Sottosistema S.F.A.A.
  - Sottosistema S.F.A.P.
- SISTEMA FUNZIONALE INFRASTRUTTURALE E TECNOLOGICO**
- Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della Rete Idrica - acquedotto
  - Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale
  - Strade Provinciali
  - Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete del gas e elettrodotti
- Elettrodotto linea a 132 KV
  - Reticolo Idrografico

Estratto Tav.2 - P.O. Disciplina del Territorio Agricolo - 1:10.000



- SOTTOSISTEMI FUNZIONALI**
- Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione e di tipo (SFAB)
- Aree boscate
  - Formazioni ripariali
- Sottosistema funzionale ambientale agricolo (SFAA)
- Aree prevalentemente agricole
  - Aree agricole deboli
- Sottosistema funzionale ambientale produttivo (SFAP)
- Aree esclusive agricole versanti entroterra
  - Aree esclusive agricole versanti mare

Individuazione dell'UTOE su foto aerea - Scala 1:2500













- Comune di Guardistallo
- Pnt

SUPERFICIE TOTALE UTOE: 139.289mq

C.A.V. Case appartenenti Vacanza/ CAMPEGGIO/ Attrezzature generali/ Residenza


Pnt\_2

FUNZIONI EDIFICATO

-  Reception
-  Ristorante/Osteria/Bar
-  C.A.V.
-  Residenziale
-  Strutture Piscina
-  Servizi igienici comuni
-  C.A.V. edificio autorizzato non ancora realizzato
-  Residenza edificio autorizzato non ancora realizzato
-  Locale tecnico
-  Volume accessorio secondario

FUNZIONI SUOLO

-  Servizi Generali
-  Servizi sportivi
-  Area piscina
-  Piscina
-  Lotto
-  Verde
-  Servizi tecnici
-  Parcheggio
-  Piazzola
-  Bosco
-  Coltivo
-  Campo sportivo
-  Strada
-  Strada - percorso vita

 accesso (entrata/uscita)

**VOLUMETRIE da INDICI di PRG**

Volumetria complessiva ammissibile max. 15.000mc

Volumetria turistica ricettiva= 80% Volumetria TOT 12.000mc

Volumetria altri usi= 20% Volumetria TOT 3.000

**VOLUMETRIE E SUPERFICI REALIZZATE\*\***

Volumetria C.A.V.= 80% Volumetria TOT 12.000mc

Volumetria ALTRI USI= 20% Volumetria TOT

COMMERCIALE E COMPLEMENTARE 1.385mc

Zona bar: magazzino wc, bar, cucina scala sup.108mq

Ristorante: corpo A, corpo B sup.290mq TOT 500mq

Complementari: blocco servizi, campeggio, serra, reception sup.102mq

RESIDENZIALE 1.615 mc sup. TOT 540MQ

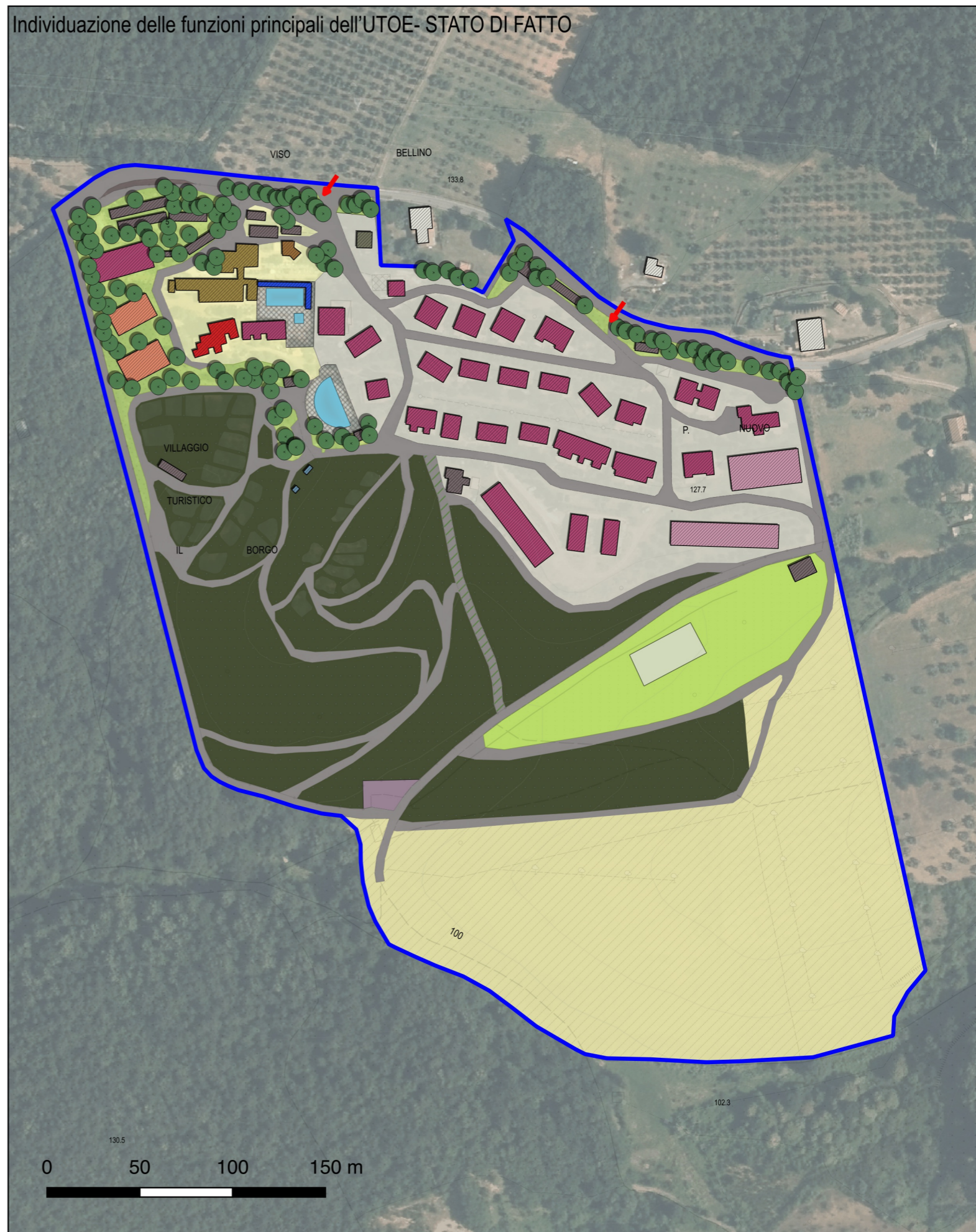
NUMERO PIAZZOLE 30

SE MASSIMA 7.350mq

\*\*POSTI LETTO ATTUALI 259

(C.A.V.=139PL + CAMPEGGIO 120PL)

Individuazione delle funzioni principali dell'UTOE- STATO DI FATTO



SUPERFICIE TOTALE UTOE 139.289 mq

### Classificazione delle funzioni

- Area per verde - 29.866mq
- Area per campeggio - 25.604mq
- Area per C.A.V. e Residenziale -38.290mq
- Area per albergo - 15.136mq
- Area per attrezzature - 6.584mq
- Strada
- Strada - percorso vita

#### NORME DI SCHEDA

Il Piano Operativo in riferimento all'art.36 delle NTA del P.S. ATTRIBUISCE 150 PL all'UTOE G08 suddivisi in:

90PL per 30 piazzole a campeggio (1 piazzola x 3PL) in ampliamento al campeggio esistente;

60PL per attività ricettiva ALBERGO (ai sensi dell'art. 18 della L.R. 86/2016 equivalenti a 2.100mq di SE massima comprensiva della quota parte servizi oltre ai servizi complementari per un massimo di mq. 35 SE

L'intervento è stato assoggettato a Conferenza di Copianificazione (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014), con esito espresso nel Verbale del 08.02.2019.

#### Prescrizioni di progetto – comparto campeggio

- La realizzazione delle piazzole non dovrà modificare l'assetto morfologico dell'area ad essa adibita. Non è possibile convertire le piazzole in bungalows.

- La realizzazione delle piazzole comporta l'individuazione di nuovi servizi proporzionati al numero dei posti letto, tali servizi dovranno integrarsi con l'ambiente e con le strutture esistenti.

#### Prescrizioni di progetto – comparto albergo

- L'attuazione del ricettivo alberghiero è consentito tramite Piano Attuativo (ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014) di iniziativa privata all'interno dell'area individuata nello schema a fianco. Tale piano dovrà individuare le singole funzioni per l'intera UTOE specificandone i servizi da potenziare e le opere di urbanizzazione complessive.

- Eventuali nuovi servizi della struttura alberghiera dovranno integrarsi con quelli esistenti nell'ottica di rafforzare i legami fra albergo e intera UTOE

- La struttura alberghiera dovrà tener conto di quanto già esistente nell'UTOE a livello edilizio e del luogo in cui si colloca rispecchiandone la tipologia rurale, dovrà assicurare l'autosufficienza energetica e integrarsi con l'area verde boscata adiacente.

- L'altezza della struttura alberghiera non dovrà superare 4,5 di HF massima, col fine di conservare la percezione visiva dei versanti e dell'area di pianura.

- All'interno dell'intera UTOE dovrà essere conservata l'integrità della viabilità minore costruita dai tracciati poderali e strade vicinali anche private.

- Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

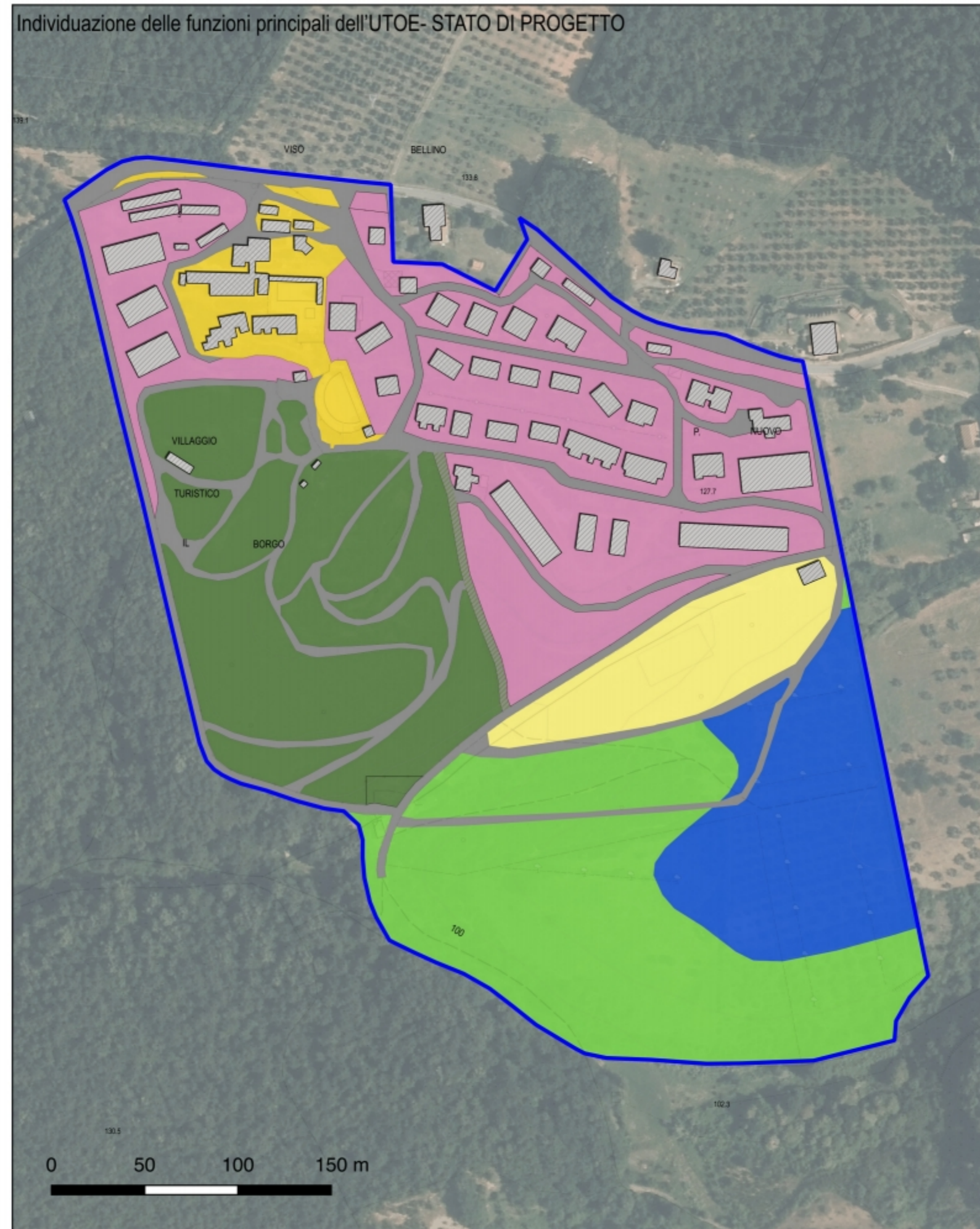
Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142.c.1, lett.g., Codice)

**POSTI LETTO ATTUALI 259** (C.A.V.= 139 PL + CAMPEGGIO 120 PL)

**POSTI LETTO DI PROGETTO 150** (numero piazzole x 3 + albergo)

**POSTI LETTO TOTALI 409** (piazzole + C.A.V. + albergo)

Individuazione delle funzioni principali dell'UTOE- STATO DI PROGETTO






Vincoli sovraordinati - 1.5000



Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)

 I territori coperti da foreste e da boschi (Art.142, lett. g)

Vincolo idrogeologico

 Regio Decreto 3267/1923

**Prescrizioni e Mitigazioni ambientali**

Utilizzo di sistemi per approvvigionamento energetico da fonti di energia rinnovabile. Realizzazione di impianti che prevedano il ciclo integrato delle acque. L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata in aree limitrofe. Verifica ed adeguamento reti fognature e approvvigionamento idrico. Realizzazione di un sistema di depurazione dei reflui. Approvvigionamento idrico non domestico autonomo.

In sede di Piano Attuativo dovranno essere fatte apposite verifiche e analisi sulla presenza di emergenze floristiche nell'area, le quali dovranno essere opportunamente tutelate.

Eventuali nuovi percorsi pedonali all'interno dell'area boscata dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria ambientale, al fine di tutelare il sottobosco, evitando comunque interventi di rimodellazione morfologica dei suoli.

Al fine di ridurre l'illuminazione e l'effetto luce diffusa nelle ore notturne, all'interno delle aree boscate sono ammessi unicamente lampioncini del tipo segna passi che privilegia luce verso il basso.

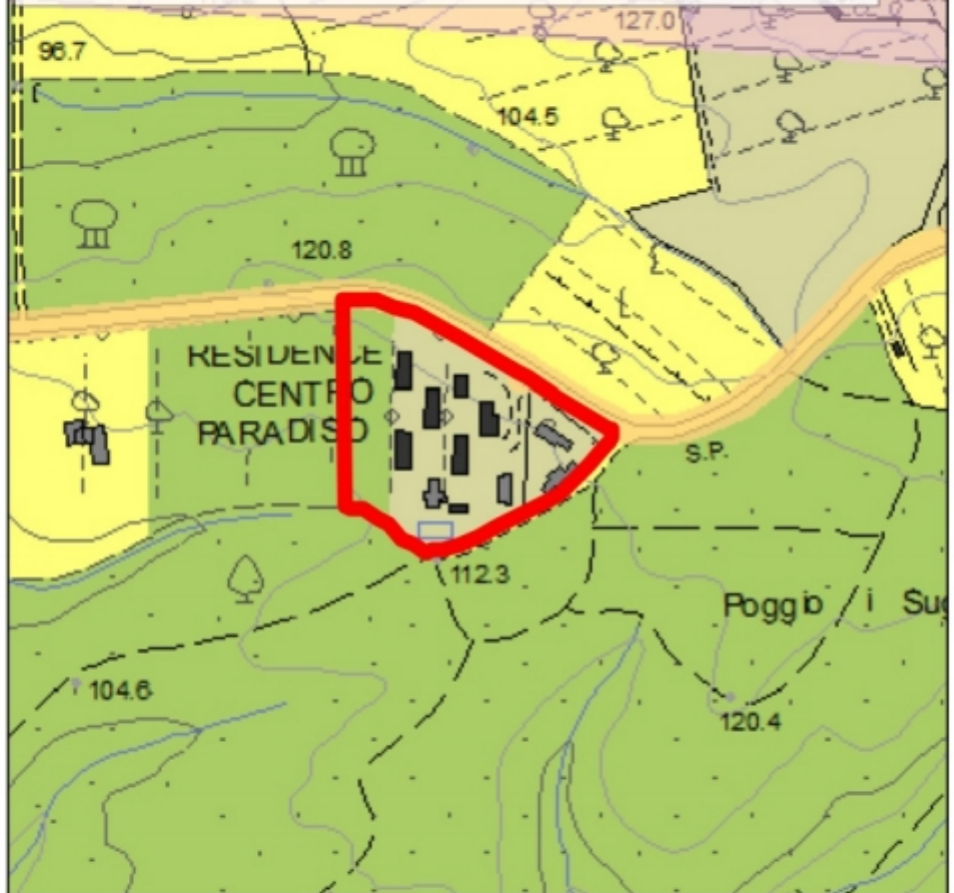
Le nuove piantumazioni in prossimità di strutture e parcheggi, dovranno essere fatte con specie arboree ed arbustive autoctone con funzione di filtro.

In seno al Piano Attuativo dovrà essere redatto un progetto del verde (che comprenda anche le aree a parcheggio) che dimostri e garantisca la continuità del disegno territoriale rispetto a un congruo intorno ambientale.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere che, per la fase di cantiere legate a questioni organizzative delle lavorazioni, sia ridotto al minimo indispensabile il taglio della vegetazione e delle alberature esistenti.

Dovrà essere ridotto al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, soprattutto per quanto riguarda le aree pertinenziali e i percorsi, i quali dovranno essere realizzati con materiali ecocompatibili e con tecniche di ingegneria ambientale.

Estratto Tav.4a - P.S.- SISTEMI E SOTTOSISTEMI - 1:5.000



- SISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE**
- Sottosistema S.F.A.B.
  - Sottosistema S.F.A.V.
  - Sottosistema S.F.A.A.
  - Sottosistema S.F.A.P.
- SISTEMA FUNZIONALE INFRASTRUTTURALE E TECNOLOGICO**
- Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della Rete Idrica - acquedotto
  - Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale
  - Strade Provinciali
  - Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete del gas e elettrodotti
  - Elettrodotti linea a 132 KV
  - Reticolo Idrografico

Estratto Tav.2 - P.O. Disciplina del Territorio Agricolo - 1:10.000



- SOTTOSISTEMI FUNZIONALI**
- Sottosistema funzionale ambientale delle aree boschive e della vegetazione e di tipo (SFAI)
- Aree boschive
  - Formazioni riparie
- Sottosistema funzionale ambientale agricolo (SFAA)
- Aree prevalentemente agricole
  - Aree agricole deboli
- Sottosistema funzionale ambientale produttivo (SFAP)
- Aree esclusivamente agricole versante entomofila
  - Aree esclusivamente agricole versante mare

Individuazione dell'UTOE su foto aerea - Scala 1:2000



SUPERFICIE TOTALE UTOE 18.857mq

C.A.V. Case appartenenti Vacanza/ CAMPEGGIO/ Attrezzature generali/ Residenza

 Pnt_3	<b>FUNZIONI SUOLO</b>
<b>FUNZIONI EDIFICATO</b>	 Servizi Generali
 Reception	 Area gioco
 Bar/market	 Piscina
 Servizi igienici comuni	 Lotto
 C.A.V.	 Verde
 R.T.A.	 C.A.V
 Residenziale	 Residenza privata
 Accesso (entrata/uscita)	 Parcheggio
	 Strada
	 Complesso turistico ricettivo con alloggio R.T.A.:

**VOLUMETRIE e SUPERFICIE REALIZZATE\*\***

Volumetria TOTALE 5.729.95mc

Volumetria R.T.A.= 80% Volumetria TOT 4.661mc

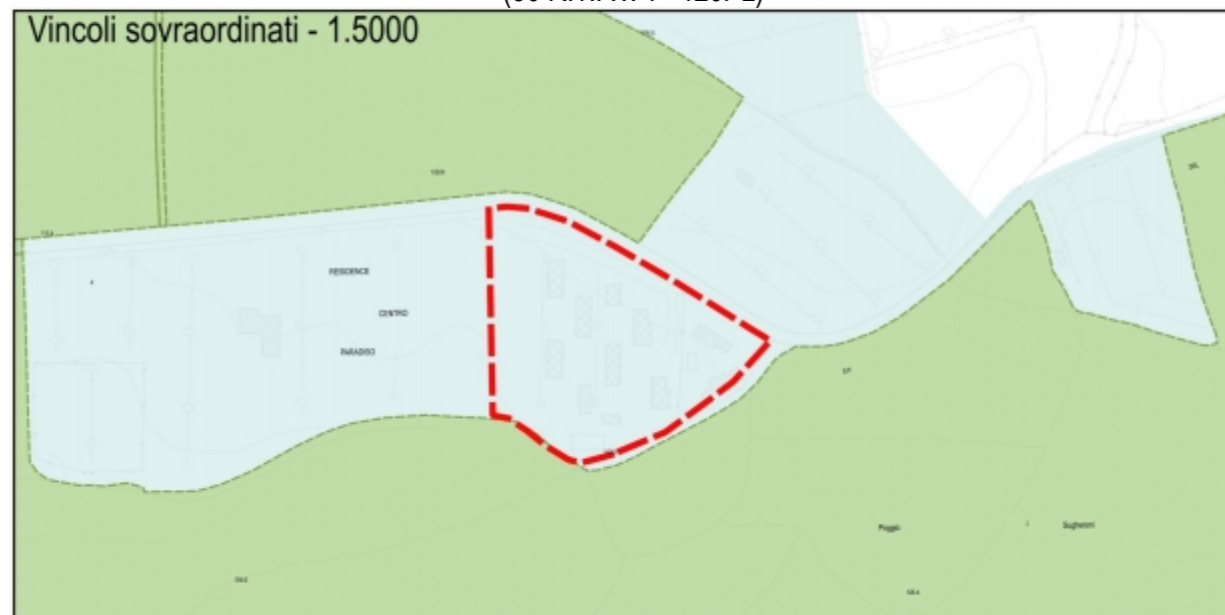
Volumetria ALTRI USI (RESIDENZIALE)= 20% Volumetria TOT 1.068,91

NUMERO APPARTAMENTI CON DESTINAZIONE A R.T.A 30

NUMERO APPARTAMENTI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE 10

**\*\* POSTI LETTO ATTUALI 120**

(30 R.T.A x 4= 120PL)



Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)

 I territori coperti da foreste e da boschi (Art.142, lett. g)

Vincolo idrogeologico

 Regio Decreto 3267/1923

Individuazione delle funzioni principali dell'UTOE - STATO DI FATTO -1.2000



SUPERFICIE TOTALE UTOE 18.857mq

Classificazione delle funzioni

- Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate - 4617mq
- Complesso turistico-ricettivo Paradiso, residenza privata - 2158mq
- Complesso turistico-ricettivo Paradiso, R.T.A. - 8121mq
- Area C.A.V. - 2474mq
- AREA OGGETTO DELLE PRESCRIZIONI DI PROGETTO

**NORME DI SCHEDA**

E' ammesso il mantenimento dell'attività turistico-ricettive e CAV esistenti nell'area.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (TITOLO II delle NTA).

Le aree esterne, percorsi e parpimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con metriali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

Gli interventi edilizi inerenti l'attuale destinazione turistico-ricettiva e CAV sono ammessi tramite S.C.I.A. o Permesso di Costruire.

Individuazione delle funzioni principali dell'UTOE - STATO DI PROGETTO -1.2000

