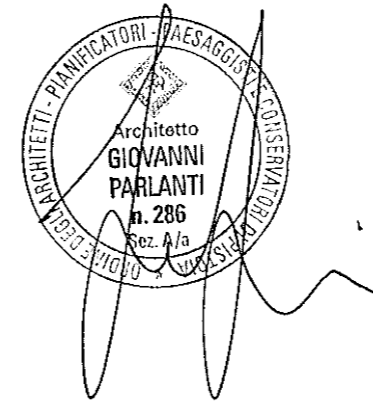


PIANO OPERATIVO



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




ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO

Adottato con Delibera CC. nr. del

Approvato con Delibera CC nr. del

Febbraio 2020



-  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.¹**

¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione / Contributo n.6

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



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.¹

¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione / Contributo n.6

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

