

03 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

I caratteri del contesto

LOCALITÀ LE MACINAIE

Cambio di destinazione d'uso per attività turistico-ricettive, attività di ristorazione e servizi ricettivi vari con ampliamento di un edificio esistente attualmente a destinazione residenziale.

Si prevede la classificazione dell'edificio all'interno delle Aree a destinazione speciale nel territorio aperto integrando la Scheda Norma 1-PU "Edifici turistico ricettivi delle località Macinaie, Contessa e Vetta Amiata"

Inquadramento territoriale

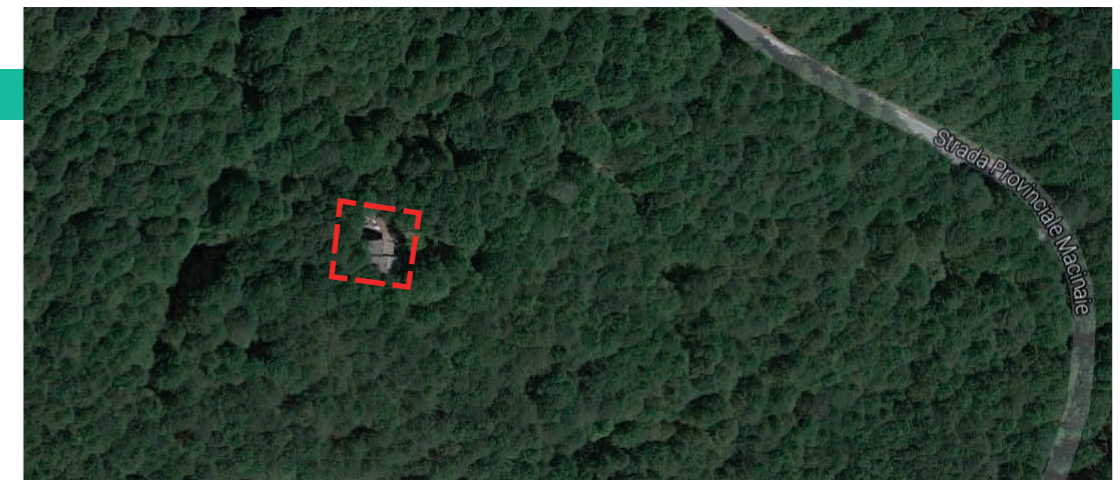
L'edificio di cui si propone il cambio di destinazione d'uso è localizzato in prossimità del Prato delle Macinaie con accesso dalla SP 45 della Contessa che collega Castel del Piano all'Amiata.

È ricompreso, inoltre, all'interno dell'A.R.P.A. Monte Amiata (PN 22) Amiata e dell'A.R. Vetta Amiata, nonché all'interno del S.I.R. 117 – Cono vulcanico del Monte Amiata.

Il contesto di riferimento è essenzialmente boscato (faggete) e scarsamente edificato se si escludono le attrezzature e le attività legate al turismo invernale e montano (polo turistico-ricettivo delle Macinaie).

È presente, inoltre, una viabilità interna al bosco di faggi (resti di una lottizzazione dei primi anni '70 mai completata), non in buono stato ma ancora percorribile, che può essere recuperata e utilizzata per una serie di attività di servizio al polo turistico-ricettivo.

Rilievo fotografico



Inquadramento su foto aerea (particolare)



Inquadramento su foto aerea



Caratteri e forma del rilievo



Caratteri e forma del rilievo (particolare)

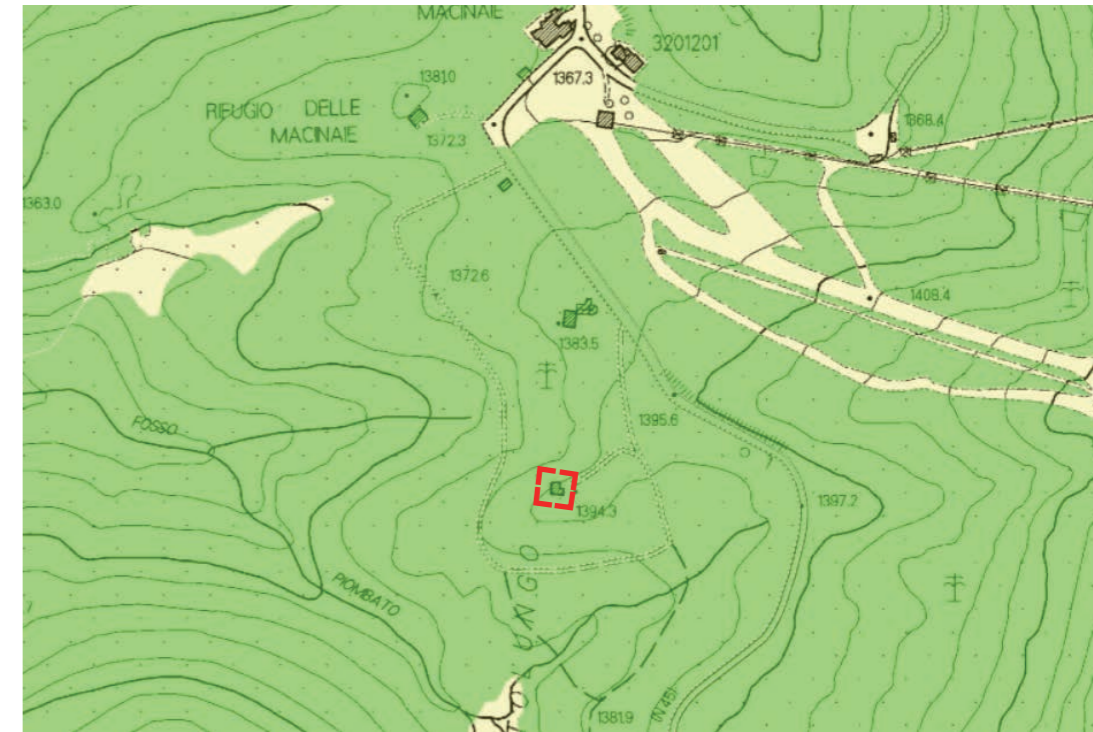
03 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Strumenti di pianificazione sovraordinati

Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)

L'area in cui è collocato l'edificio interessato dall'ipotesi di trasformazione è vincolata ai sensi del D.lgs. 142/2004, art.142 "Aree tutelate per legge", lett. d) le montagne per la parte eccedente i 1.200 metri s.l.m. e lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi

- ☑ **Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**
- ☑ **Let. d) - Le montagne per la parte eccedente 1.200 m slm**
 - ☑ Aree tutelate
 - Let. d)
- ☑ **Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi**
 - ☑ Aree tutelate
 - Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea;
Strade in aree boscate



Piano delle Aree sciistiche attrezzate del Monte Amiata

Il Piano delle Aree sciistiche attrezzate del Monte Amiata è un piano di settore con il quale la Provincia detta prescrizioni per gli interventi possibili riguardanti le piste da sci, gli impianti di risalita, gli impianti per la produzione della neve artificiale e il patrimonio edilizio esistente. Fornisce, altresì, indicazioni e valutazioni inerenti la salvaguardia del patrimonio ambientale, la ricettività turistica e gli usi alternativi della montagna al fine orientare la pianificazione comunale.

L'intervento proposto non è in contrasto rispetto a tali contenuti e in particolare rispetto all'art.15 "La pianificazione della ricettività turistica" delle NTA.

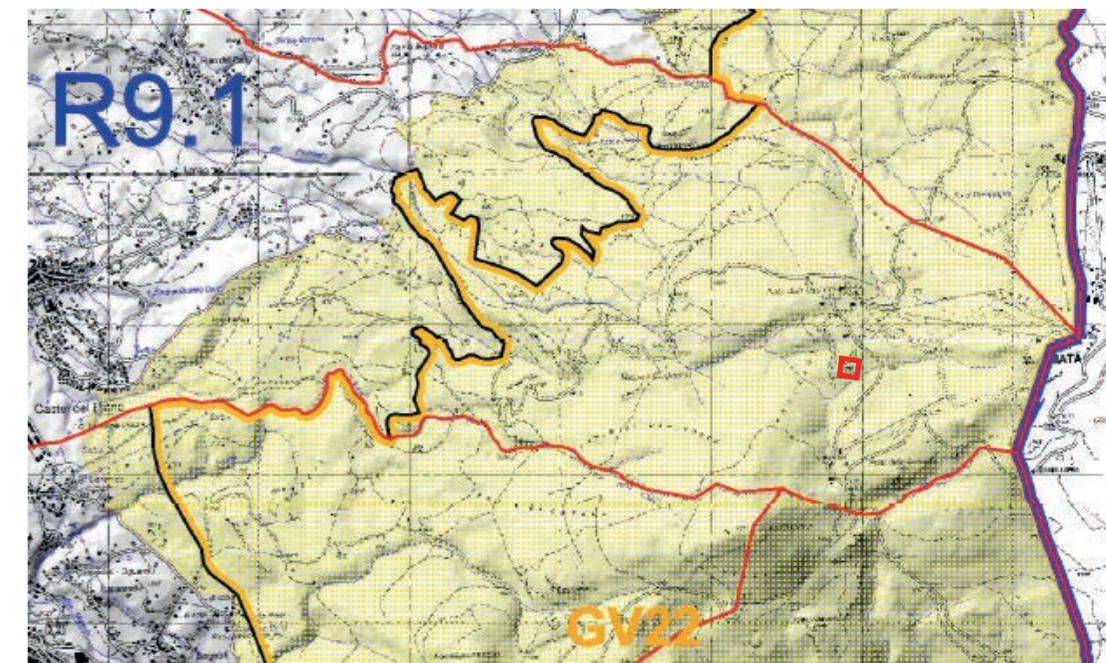
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC) 2010

L'edificio per cui si propone il cambio di destinazione d'uso è ricompreso dal PTC vigente all'interno dell'**Ambito R – Rilievi antiappenninici, Sistema R9 – Monte Amiata, Unità Morfologica Territoriale (U.M.T.) R 9.1 Cono dell'Amiata.**

L'intervento proposto è ritenuto compatibile con gli indirizzi operativi definiti dal PTCP relativamente alle identità da rafforzare e alle vocazioni da sviluppare (Scheda U.M.T. R9.1 "Il Cono dell'Amiata")

L'edificio è ricompreso dal PTCP, inoltre, all'interno dell'**Area a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.) GV22 Amiata** (art.19 delle NTA) per la quale valgono gli indirizzi contenuti nella Scheda 7C – Ambiti a ridotto potenziale antropico.

L'intervento proposto soddisfa le condizioni indicate dalla Scheda 7C per valutare la sostenibilità delle trasformazioni. È strettamente connesso, infatti, data la collocazione, al polo turistico-ricettivo del Prato delle Macinaie e alla valorizzazione del patrimonio territoriale locale di cui si intende incentivare una fruizione "integrativa e alternativa" rispetto a quella tradizionale legata essenzialmente alla neve e alle piste da sci. L'intervento, inoltre, non comporta la perdita di valori paesaggistici in quanto si prevede l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali senza movimenti di terra. Non si prevede la realizzazione di nuova viabilità di collegamento con l'infrastruttura principale e l'attuale viabilità di accesso, considerando il diverso carico che dovrà sostenere, sarà trattata con soluzioni non impermeabilizzanti e il più possibile sostenibili e compatibili con il contesto di riferimento. L'ampliamento dell'edificio esistente, infine, non supera in altezza la tipologia prevalente nell'area, come richiamato nella Scheda 7C e si prevede la riqualificazione delle superfetazioni presenti.



Tav.3 Morfologia Territoriale, PTC 2010

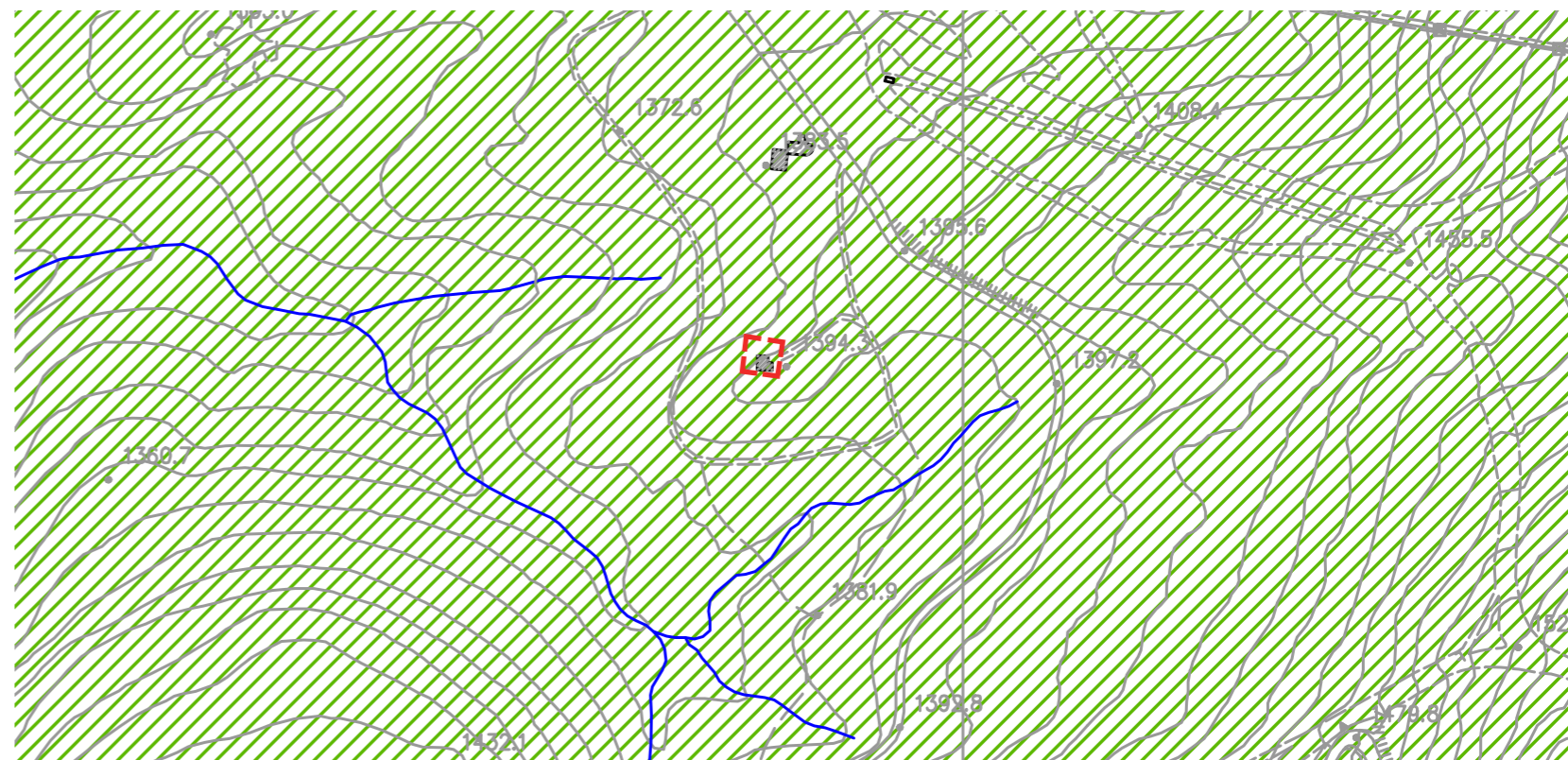
03 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Strumenti e atti di pianificazione comunale

Piano Strutturale (PS)

L'edificio per cui si propone il cambio di destinazione d'uso è ricompreso dal Piano Strutturale vigente all'interno del **Sistema di Paesaggio "Monte Amiata" (R9), Sottosistema di Paesaggio "La Vetta" (R9.1), Ambito di Paesaggio "La Faggeta" R9.1.1** (art.45 delle NTA). È ricompreso, inoltre, all'interno dell'**A.R.P.A. (PN 22) Amiata e dell'A.R. della Vetta**, nonché all'interno del **S.I.C. 117 – Cono vulcanico del Monte Amiata**.

L'intervento proposto non contrasta con le azioni di tutela e i criteri di trasformazione individuate dal PS all'art.45 delle NTA rispetto alle Emergenze Ambientali presenti. Rientra, infatti, fra gli interventi ammessi all'interno dell'A.R.P.A. dove sono consentiti anche il riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche dell'A.R.P.A e l'ampliamento degli edifici esistenti.



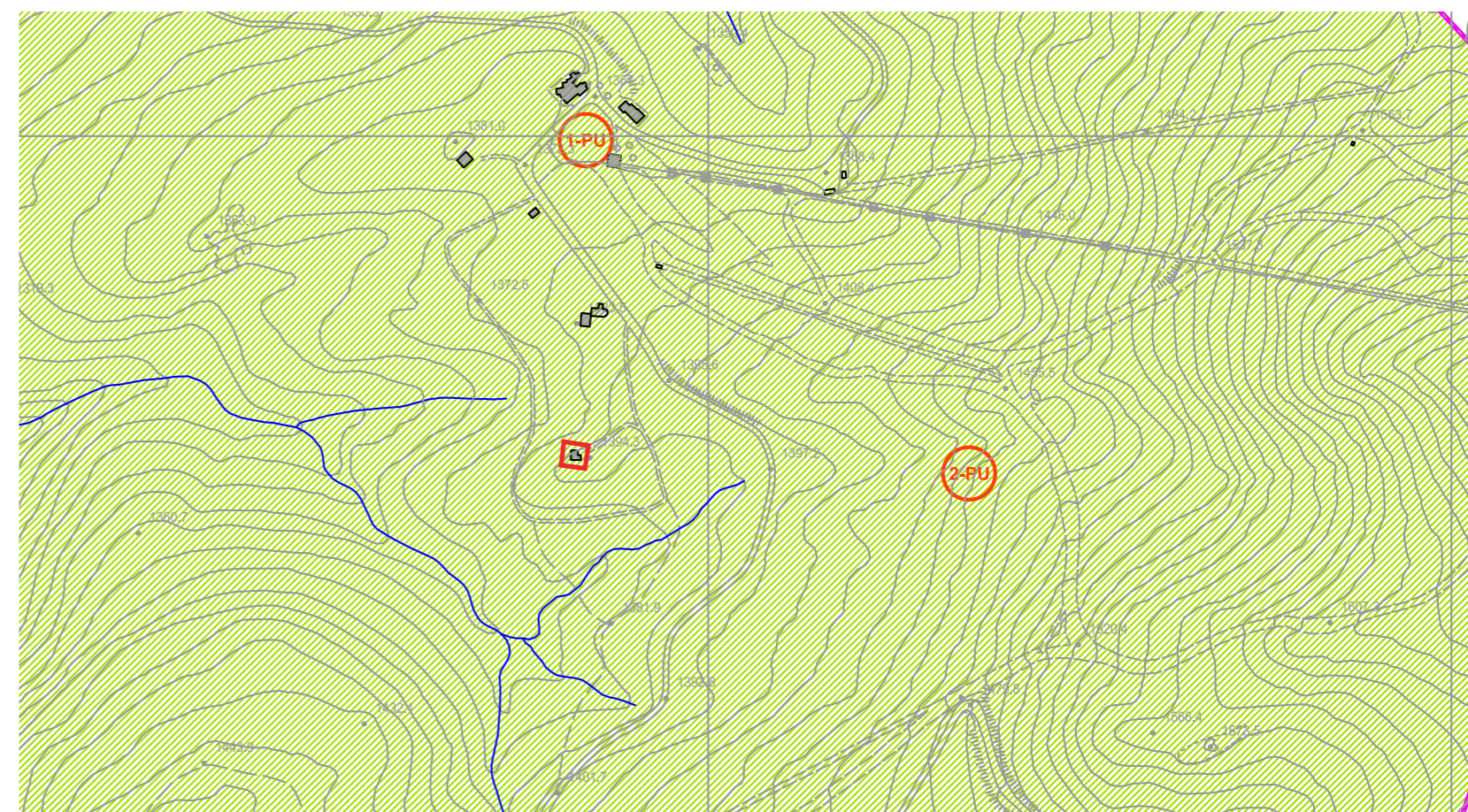
Tav.01 c - I Sistemi territoriali, Piano Strutturale

Regolamento Urbanistico

L'edificio in oggetto è normato dal Regolamento Urbanistico vigente come sotto indicato:

- È ricompreso all'interno dell'**Ambito della tutela paesaggistica e ambientale** (art.66 delle NTA) e all'interno della **Zona di pregio ambientale della Vetta dell'Amiata** (art.67 delle NTA).
- È ricompreso, inoltre, all'interno dell'**A.R.P.A. Monte Amiata (PN 22) Amiata** e dell'**A.R. Vetta Amiata**, nonché all'interno del **S.I.R. 117 – Cono vulcanico del Monte Amiata** la cui disciplina è definita all'art.24 delle NTA "La tutela degli ecosistemi naturali, della flora, della fauna e del paesaggio".
- Destinazione d'uso attuale: l'edificio non è classificato dal RU vigente e non è oggetto di schedatura e risulta, come da istanza della proprietà, adibito a residenza.

L'intervento proposto, non contrasta con quanto definito dal RU vigente all'art.24 per gli interventi consentiti all'interno del S.I.R. 117, all'art.66 per l'Ambito della tutela paesaggistica e ambientale né con il richiamato art.67 delle NTA per la Zona di pregio ambientale della Vetta dell'Amiata.



Tav.01 a, Ambiti e zone del territorio aperto, Regolamento Urbanistico

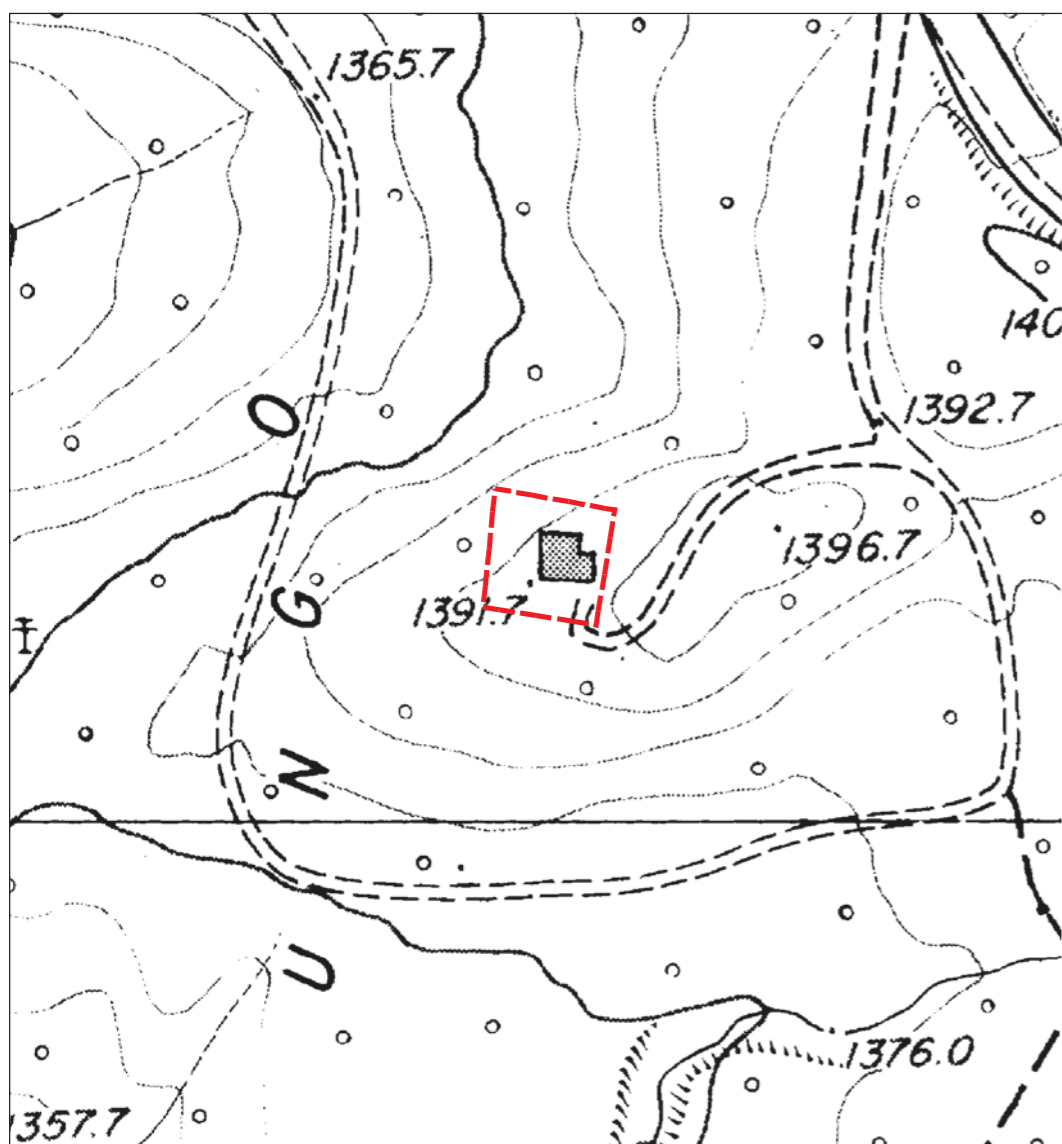
03 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

PROGETTO


TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTO:

Cambio di destinazione d'uso per attività turistico-ricettive, attività di ristorazione e servizi ricettivi vari con ampliamento di un edificio attualmente a destinazione residenziale.

Si prevede la classificazione dell'edificio all'interno delle Aree a destinazione speciale nel territorio aperto integrando la Scheda Norma 1-PU "Edifici turistico ricettivi delle località Macinaie, Contessa e Vetta Amiata"



CTR 5k, anno 1995, scala 1:2.000 (Regione Toscana,
<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>)

 Area interessata dall'ipotesi di trasformazione

L'edificio esistente a destinazione residenziale ha una Superficie coperta (Sc) di circa 132 mq e due piani fuori terra; ha accesso dalla SP 45 della Contessa che collega Castel del Piano all'Amiata ed è collegato ai servizi a rete.

L'intervento ipotizzato è proposto su istanza privata (Prot. n.5358 del 09/07/2014) prevede il cambio di destinazione d'uso da quella attuale residenziale a quella turistico-ricettiva con ristorazione con possibilità di incrementare la superficie utile per attività di ristorazione e servizi ricettivi vari.

Destinazione d'uso di progetto

Turistico-ricettiva

Interventi ammessi

Ristrutturazione edilizia con incremento della superficie utile per attività di ristorazione e servizi ricettivi vari: 50 mq e comunque non superiore al 25% dell'esistente.

Alla realizzazione dell'intervento è connesso l'adeguamento della viabilità esistente dall'edificio di cui alla presente scheda fino all'innesto sulla SP 45 della Contessa.

Parametri dimensionali di previsione

Superficie pertinenziale (Sp): 1.057 mq

Posti letto: 20

Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto (I.E.D.) convenzionato

Indirizzi per il progetto

- La convenzione dovrà prevedere la contestuale realizzazione degli interventi di adeguamento e completamento della strada di accesso all'area, a carico dei proprietari dell'area stessa, necessaria per l'attuazione dell'intervento
- L'ampliamento non dovrà superare in altezza la tipologia prevalente nell'area e particolare attenzione dovrà essere posta ad ulteriori coperture impermeabilizzanti al suolo.
- L'ampliamento dovrà essere funzionale alla riqualificazione di eventuali superfetazioni.