

04 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

I caratteri del contesto

LOCALITÀ PRATO DELLE MACINAIE

Cambio di destinazione d'uso per attività di tipo commerciale (noleggio e deposito bici e mountain bike, vendita di articoli sportivi) della parte adibita a magazzino e deposito dell'edificio esistente destinato ad attrezzatura pubblica o di uso pubblico e stazione degli impianti di risalita (Seggiovia "Macinaie-Vetta Amiata"). Si prevede l'integrazione della Scheda Norma 2-PU "Area per attività sciistiche del Monte Amiata".

Inquadramento territoriale

L'edificio di cui si propone in parte il cambio di destinazione d'uso è localizzato al Prato delle Macinaie e ricade all'interno dell'area sciistica attrezzata delle "Macinaie, Contessa e Vetta".

Il contesto di riferimento è caratterizzato dalla presenza delle attrezzature sciistiche (piste, seggiovie, sciovie, etc.) e degli edifici che costituiscono il polo turistico delle Macinaie.

È compreso, 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.

L'edificio in parte è adibito a stazione dell'impianto di risalita della seggiovia "Macinaie-Vetta Amiata" e dalla relativa biglietteria, in parte è occupato dai servizi igienici, un punto informativo e una postazione di primo soccorso.

Rilievo fotografico



Inquadramento su foto aerea (particolare)



Caratteri e forma del rilievo



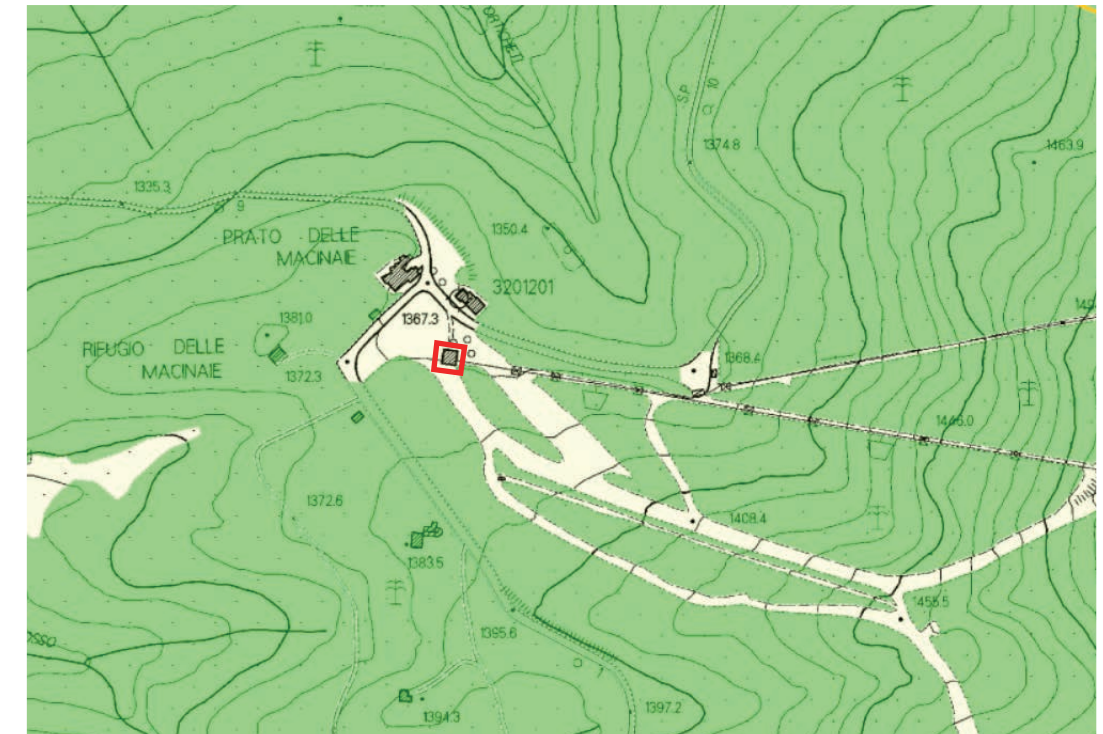
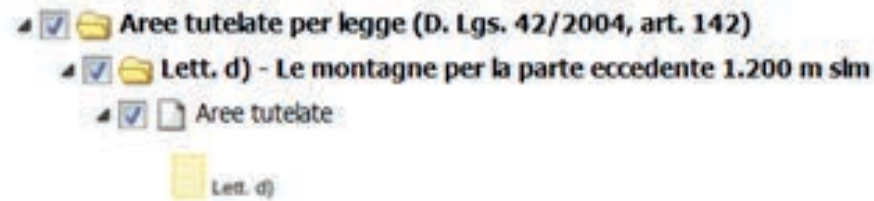
Caratteri e forma del rilievo (particolare)

04 - 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.



Piano delle Aree sciistiche attrezzate del Monte Amiata

L'intervento proposto è coerente con quanto disposto all'art.13 della NTA . Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a servizio degli impianti e delle piste sono ammessi, infatti, purchè finalizzati al recupero architettonico dei manufatti e al loro inserimento paesaggistico nel contesto circostante.

E' coerente, inoltre, anche con l'obiettivo di favorire un uso alternativo e dilatato nel tempo, ai fini turistici e ricreativi, dell'area sciistica attrezzata del Monte Amiata, delle piste da sci, da fondo e degli impianti connessi - durante i periodi in cui le attività sciistiche sono ferme (art.16 delle NTA): attività di trekking, mountain bike, turismo equestre e naturalistico, etc.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC) 2010

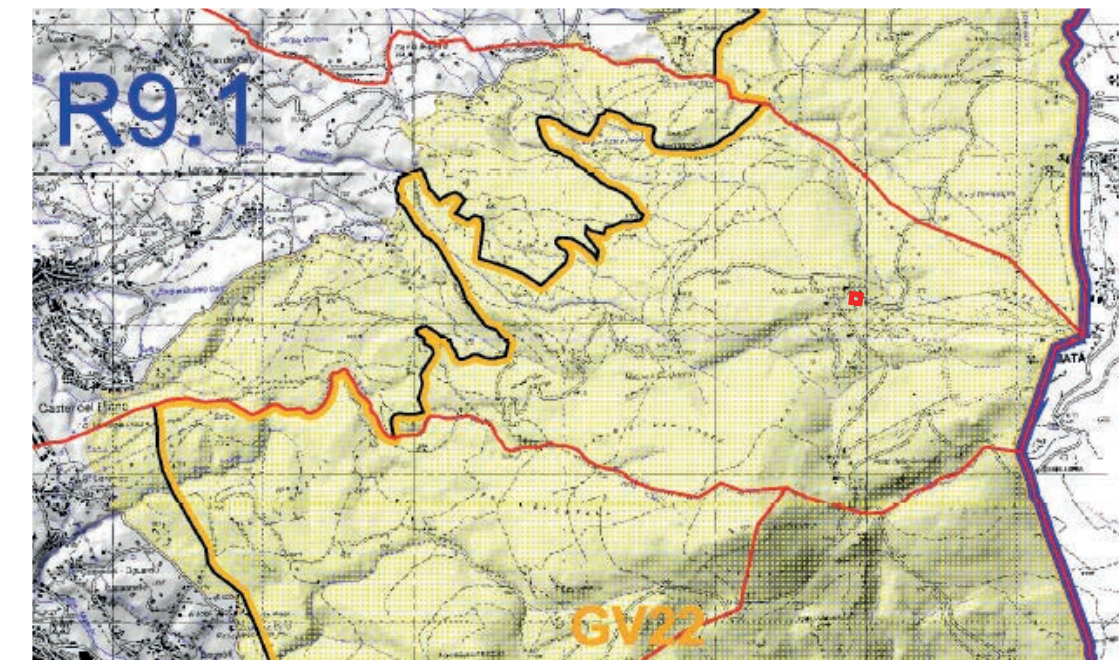
L'edificio per cui si propone il cambio di destinazione d'uso è ricompreso dal PTC vigente all'interno dell'**Ambito R – Rilievi antiappenninici, Sistema R9 – Monte Amiata, Unità Morfologica Territoriale (U.M.T.) R 9.1 Cono dell'Amiata.**

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.

Si tratta, infatti, della previsione di cambio di destinazione d'uso strettamente connesso sia al mantenimento della fruizione di un bene esistente collocato in posizione strategica e centrale rispetto al comprensorio sciistico sia alla valorizzazione del patrimonio territoriale locale di cui si intende incentivare una fruizione "integrativa e alternativa" rispetto a quella tradizionale legata essenzialmente al turismo invernale. Di fatto, inoltre, non si altera lo stato dei luoghi e si mantengono inalterate le caratteristiche del rapporto che l'edificio ha con il contesto di riferimento. Non si prevede, infine, la realizzazione di nuova viabilità di collegamento con l'infrastruttura principale nè ampliamenti che modifichino la sagoma dell'edificio.



Tav.3 Morfologia Territoriale, PTC 2010

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.R. 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.



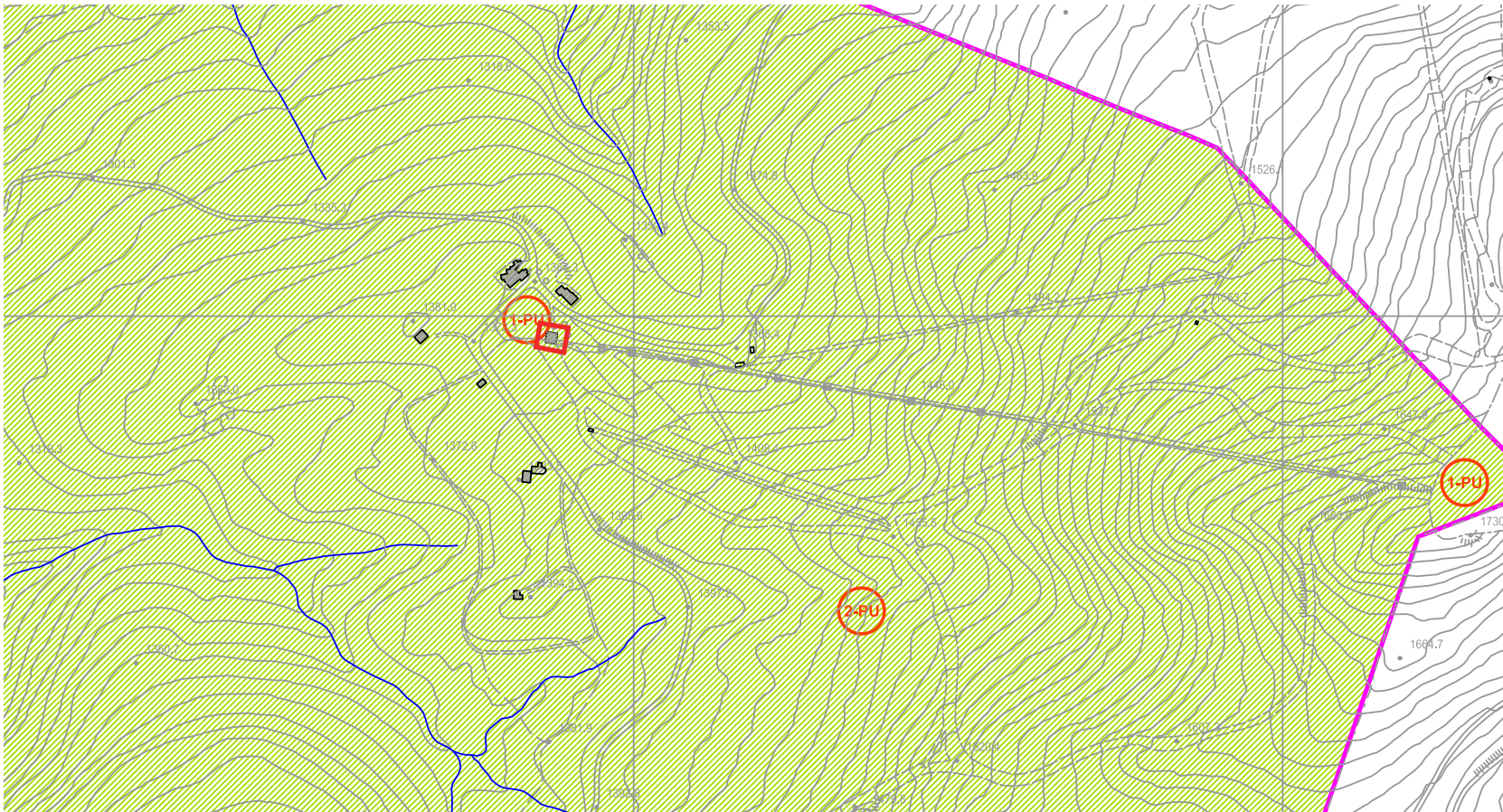
Tav.01 c - I Sistemi territoriali, Piano Strutturale

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 fa parte dell'Area Sciistica delle “Macinaie, Contessa e Vetta” classificata quale zona F ai sensi del DM 1444/68 e normata all'art.36 delle NTA “Aree per attrezzature e servizi a scala territoriale”. L'edificio ha una destinazione d'uso pubblica o di uso pubblico, secondo quanto indicato dalla **Scheda Norma 2-PU**.

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

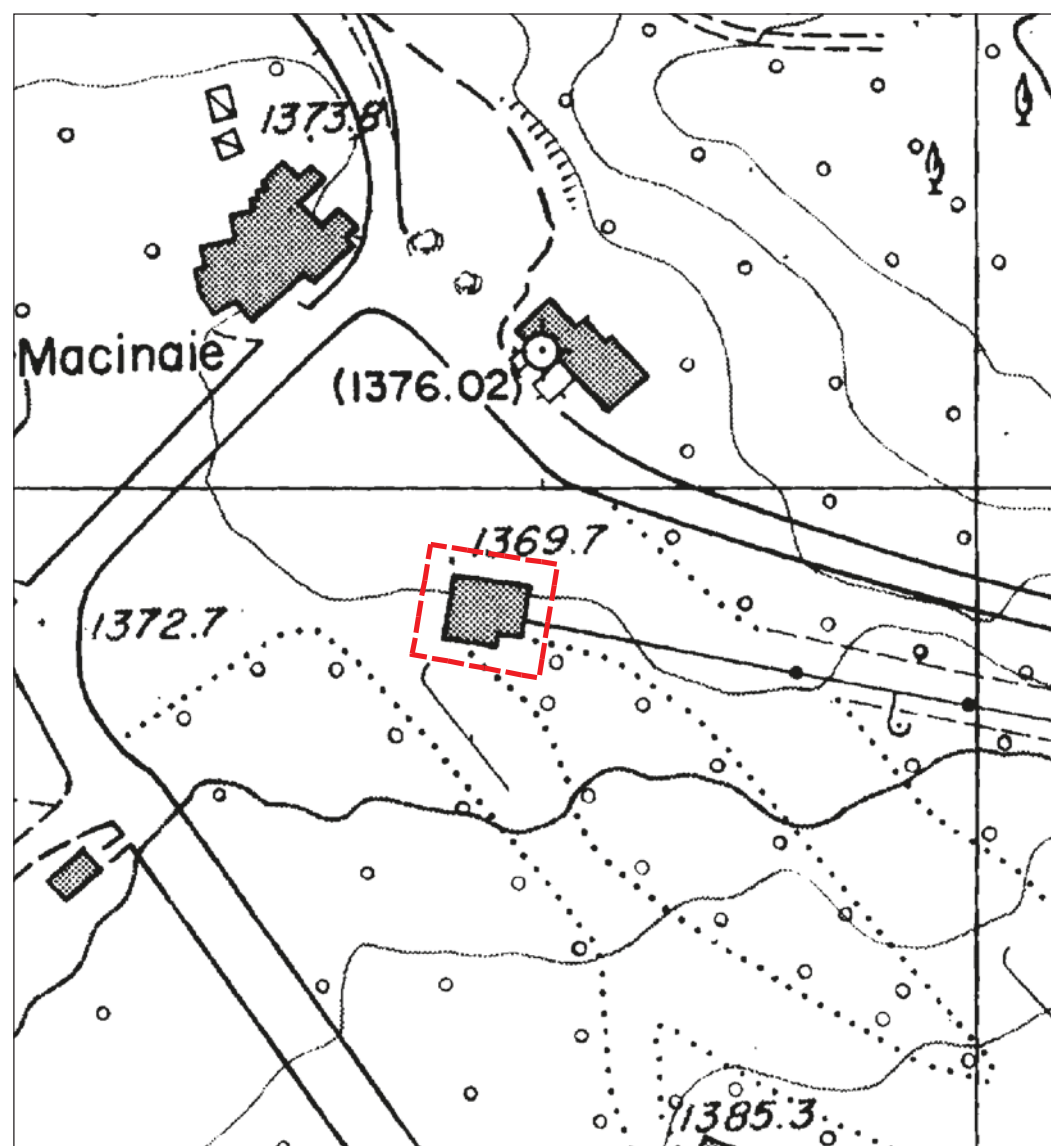
04 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

PROGETTO

TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTO:

Cambio di destinazione d'uso per attività di tipo commerciale (noleggio e deposito bici e mountain bike, vendita di articoli sportivi) della parte adibita a magazzino e deposito dell'edificio esistente destinato ad attrezzatura pubblica o di uso pubblico e stazione degli impianti di risalita (seggiovia).

Si prevede l'integrazione della Scheda Norma 2-PU "Area per attività sciistiche del Monte Amiata".



CTR 5k, anno 1990, scala 1:2.000 (Regione Toscana,
<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>)



Area interessata dall'ipotesi di trasformazione

Negli ultimi dieci anni i cambiamenti del clima hanno influito negativamente sulla consistenza dell'innevamento per qualità e quantità, determinando di fatto a livello locale una contrazione del numero delle giornate di apertura e una sempre maggiore dipendenza dall'innevamento artificiale con evidenti ripercussioni economiche.

Nell'ambito di una strategia di sviluppo basata su di un'offerta integrata e destagionalizzata e quindi non legata soltanto al turismo invernale, l'intervento proposto è strettamente connesso alla necessità di promuovere e dare spazio a nuove modalità di fruizione della montagna: trekking, mountain bike, turismo equestre e naturalistico, free ride, etc.

L'obiettivo quindi è quello di soddisfare una domanda sempre più diversificata, dinamica ed estesa a tutto l'arco dell'anno attraverso la rifunionalizzazione e il recupero e il riuso degli edifici e delle attrezzature dismessi o sotto utilizzati presenti all'interno dell'area sciistica attrezzata del Monte Amiata.

Tale obiettivo è, inoltre, come richiamato, in linea con quanto previsto dal Piano delle Aree sciistiche attrezzate del Monte Amiata vigente.

Si inseriscono in quest'ottica, oltre l'intervento in oggetto, anche il recupero dell'impianto di skilift (ex sciovia Settebello) per attività di infopoint e la previsione dell'area attrezzata per la sosta dei camper.

L'edificio è utilizzato in parte come stazione di partenza della seggiovia "Macinaie-Vetta Amiata", biglietteria e refettorio operai, in parte come magazzino e deposito. Al piano terra si trovano anche una cabina elettrica, i bagni pubblici e una postazione di primo soccorso. È un volume unico su due livelli (piano seminterrato e piano terra) oltre alla soffitta e allacciato alle reti dei servizi principali. L'intervento ipotizzato è proposto su istanza privata (Prot. n.7620 del 22/08/2015) in relazione all'approvazione in Conferenza di Servizi (provvedimento n.6022 del 13/07/2015) del progetto relativo alla realizzazione di tracciati ad uso ciclistico per attività di free ride ed è quindi legato alla necessità di individuare un'area per il noleggio, il deposito delle biciclette e la vendita di prodotti connessi a tale pratica sportiva.

Destinazione d'uso di progetto

Commerciale. Sono fatte salve le destinazioni dei locali adibiti ad impianto di risalita, biglietteria, refettorio operai, cabina elettrica, bagni pubblici e postazione di primo soccorso.

Interventi ammessi

Ristrutturazione edilizia

Parametri dimensionali di previsione

Superficie pertinenziale (Sp): 687 mq

Superficie Utile Lorda (SUL): 150 mq

Modalità di attuazione

Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.)