



PROVINCIA DI PISA

COMUNE DI SANTA LUCE

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

approvato ai sensi della L.R. 1/2005 con Del. CC n. 6 del 25-06-2006

CONTESTUALE AL

PIANO OPERATIVO COMUNALE

AI SENSI DELL'ART. 232 DELLA L.R. 65/2014

Agosto 2018

Sindaco del Comune di Santa Luce

Giamila Carli

Responsabile del Procedimento

arch. Dario Barabino – Comune di Santa Luce

Autorità Competente per la VAS

arch. Luca Pozzi – Comune di Santa Luce

Garante dell'informazione e della partecipazione

dott. Alessandro Fattorini – Comune di Santa Luce

Progettisti

RTP arch. Arrighetti Teresa CG

arch. Sara Pizzo

pian. terr. Roberto Raimondi

pian. terr. Nicola Bianchi



Studi geologici

GEOPROGETTI Studio Associato

dott.ssa geol. Francesca Franchi leg. rappr.

dott.geol. Luciano Giuntini

dott.geol. Emilio Pistilli

1 - Inquadramento legislativo e urbanistico.....	4
2 - Coerenza generale del P.O.C. con il P.S.....	4
3 - Previsioni di trasformazione del P.O.C.....	5
4 - Coerenza fra previsioni di trasformazione del P.O.C. con il P.S.....	5
5 - Variante puntuale al P.S. contestuale al P.O.C. per l'individuazione del nuovo monastero buddista in loc. Riseccoli-Poggio alla Penna (area ex-cava).....	6
Descrizione della previsione oggetto della Variante.....	6
Variante all'art. 9 delle Norme del P.S.	7
Variante alla tavola 7 del P.S.....	7
6 - Coerenza della Variante P.S. con il PIT/PPR.....	7
7 - Valutazione Ambientale strategica della Variante al P.S.....	7
8 - Indagini Geologiche.....	7
9 - Allegati: elaborati di P.S. variati.....	8
Variante alle Norme del Piano Strutturale: frontespizio e art. 9 variati.....	8
Variante agli elaborati grafici del Piano Strutturale: tavola 7 variata (scala ridotta).....	11

1 - Inquadramento legislativo e urbanistico

Il Piano Operativo Comunale (in seguito P.O.C.) è formato ai sensi dell'art. 232 della L.R.T. 65/2014 ed è il primo P.O.C. a far seguito all'approvazione del Piano Strutturale, avvenuta ai sensi della L.R. 1/2005 con Del. CC n. 6 del 25-06-2006.

Il P.O.C. è redatto contestualmente a Variante puntuale al P.S. riguardante l'inserimento della previsione di trasformazione, esterna al territorio urbanizzato, di cui all'art. 84 delle N.T.A.: "Nuovo monastero buddista in loc. Riseccoli-Poggio La Penna", non presente nel Piano Strutturale.

Il P.O.C. del Comune di Santa Luce con contestuale Variante al P.S. e la fase preliminare della Valutazione Ambientale Strategica del Piano Operativo, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i., sono stati avviati con Deliberazione C.C. n. 40 del 17-11-2017.

2 - Coerenza generale del P.O.C. con il P.S.

Come evidenziato nel capitolo 4.3 della Relazione allegata all'Atto di Avvio del Piano Operativo:

"Il Piano Operativo di Santa Luce è redatto in conformità al Piano Strutturale approvato ai sensi della LR 1/2005 ed è soggetto quindi al regime transitorio dell'art. 232 della LR 65/2014 ed alla definizione transitoria del territorio urbanizzato (art. 224 LR 65).

In conformità con gli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale e con le disposizioni della LR 65/2014, il Piano Operativo di Santa Luce contiene esclusivamente le azioni realisticamente attuabili nel periodo di valenza della disciplina delle trasformazioni (contenuti di cui alla lett. b, comma 1 dell'art. 95 della LR 65), in coerenza con le prescrizioni della Legge Regionale in materia di territorio urbanizzato."

Nei capitoli successivi della relazione di Avvio si evidenziavano gli obiettivi specifici del P.O., definiti in relazione agli obiettivi del Piano Strutturale per i Sistemi Ambientale, Insediativo e Funzionale ed ai quali erano connesse le azioni conseguenti, che in sintesi erano i seguenti:

- valorizzazione del territorio rurale,
- tutela e valorizzazione ambientale del Lago di Santa Luce,
- conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente storico urbano ed extra-urbano,
- riqualificazione del tessuto edilizio di recente formazione,
- riqualificazione e completamento zona produttiva Macchiaverde,
- attuazione del dimensionamento residenziale del P.S.
- riqualificazione e sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva attraverso la riqualificazione ed il potenziamento delle strutture esistenti
- rivalutazione del ruolo turistico dei borghi
- sviluppo dell'Istituto buddista di Pomaia.

Per l'obiettivo "Riqualificazione ambientale della cava dismessa in loc. Poggio alla Penna/Riseccoli: realizzazione del Monastero buddista", pur rientrando nell'obiettivo generale dello sviluppo dell'Istituto buddista di Pomaia, l'Avvio indicava la necessità di una variante puntuale al P.S., in quanto previsione non contenuta specificamente nel P.S.

L'Avvio indicava la necessità di una Variante al P.S. anche per l'obiettivo riguardante il cambio d'uso, da agricola a produttiva, dell'area occupata dalla Cooperativa Agricola Pieve S. Luce; tale previsione non è stata inserita nel

P.O.C.

3 - Previsioni di trasformazione del P.O.C.

Contestualmente alla approvazione dell'atto di avvio il Comune ha richiesto alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza di Copianificazione (ai sensi del comma 3 bis dell'art. 25 della LRT 65/2014) per le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art. 224 della LRT cit.; la Conferenza si è tenuta il 2-3-2018.

Previsioni di trasformazione esaminate nella I Conferenza, conclusasi con parere favorevole con condizioni:

- 1 - Nuovo monastero buddista in località Riseccoli-Poggio alla Penna
- 2 - Sviluppo Istituto buddista a Pomaia
- 3 - Ampliamento del villaggio turistico - RTA "La Pieve" a Pomaia
- 4 - Nuova attrezzatura turistico-ricettiva (RTA) "Il Gelso" a Pomaia
- 5 - Nuova area di parcheggio pubblico a Pomaia

In seguito il Comune ha richiesto la convocazione di una seconda Conferenza di Copianificazione, tenutasi il 5-7-2018 presso la Regione Toscana.

Previsioni di trasformazione esaminate nella II Conferenza, conclusasi con parere favorevole:

- Integrazione alla previsione n° 3: Ampliamento del villaggio turistico - RTA "La Pieve" a Pomaia;
- Nuovo insediamento artigianale in fraz. Pieve (modifica ad una previsione non attuata del P.R.G. previgente).

Altre previsioni di trasformazione del P.O.C., che non rientrano fra quelle oggetto di Conferenza, sono:

- area di parcheggio pubblico a Pomaia, loc. via Poggiberna/via dei Gelsinelli e percorso pedonale di collegamento con il villaggio Turistico "La Pieve": trattasi di conferma urbanistica di un uso in atto su area pubblica; il percorso, già attualmente utilizzato, è su aree private soggette ad esproprio o convenzionamento;
- zona destinata a RSA "La Casetta" in fraz. Pomaia: conferma della previsione del PRG previgente in quanto soggetta a piano attuativo convenzionato e prorogato al 2020.

4 - Coerenza fra previsioni di trasformazione del P.O.C. con il P.S.

Le previsioni di trasformazione di cui all'art. 3, ad eccezione del " Nuovo monastero buddista", risultano coerenti con gli obiettivi del P.S., pertanto per tali previsioni non risulta necessaria Variante al P.S.

Di seguito la tabella di verifica di coerenza di tali previsioni:

PREVISIONE P.O.C.	COERENZA OBIETTIVI P.S.
Sviluppo Istituto buddista a Pomaia	Norme P.S. Art. 9 - Sistema Funzionale Obiettivi del Sistema Sviluppo e promozione degli insediamenti culturali e religiosi presenti sul territorio (Istituto Buddista) in un'ottica di integrazione ed interscambio con la comunità locale.
Ampliamento del villaggio turistico - RTA "La Pieve" a Pomaia	Norme P.S. Art. 9 - Sistema Funzionale Obiettivi del Sistema

	Riqualificazione e sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva attraverso la riqualificazione ed il potenziamento delle strutture esistenti
Nuova attrezzatura turistico-ricettiva (RTA) "Il Gelso" a Pomaia (in prossimità di struttura agriturismo esistente)	Norme P.S. Art. 9 - Sistema Funzionale Obiettivi del Sistema Riqualificazione e sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva attraverso la riqualificazione ed il potenziamento delle strutture esistenti
Nuova area di parcheggio pubblico a Pomaia loc. Cimitero (in prossimità del centro abitato)	Norme P.S. Art. 9 - Sistema Funzionale Obiettivi del Sistema - Adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive nei centri abitati.
Nuovo insediamento artigianale in fraz. Pieve (modifica ad una previsione non attuata del P.R.G. previgente)	Norme PS Art. 8 - Sistema Insediativo Sub-sistema degli insediamenti produttivi / Ambito della riqualificazione urbanistica e funzionale. Tav. 2 P.S. "Stato di attuazione del P.R.G.": indicata come "Zone per attività produttive in fase di attuazione"
Area di parcheggio pubblico a Pomaia, loc. via Poggiberna/via dei Gelsinelli e percorso pedonale di collegamento con il villaggio Turistico "La Pieve" (in prossimità del centro abitato)	Norme P.S. Art. 9 - Sistema Funzionale Obiettivi del Sistema - Adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive nei centri abitati.
Zona destinata a RSA "La Casetta" in fraz. Pomaia: conferma della previsione del PRG previgente	Tav. 2 P.S. "Stato di attuazione del P.R.G.": indicata come "Servizi a carattere privato in fase di attuazione"

5 - Variante puntuale al P.S. contestuale al P.O.C. per l'individuazione del nuovo monastero buddista in loc. Risecoli-Poggio alla Penna (area ex-cava)

Descrizione della previsione oggetto della Variante

La previsione relativa al "Nuovo Monastero buddista loc. Poggio alla Penna" non risulta presente nel Piano Strutturale, per quanto possa ritenersi coerente con l'obiettivo più generale dichiarato all'art. 9 delle Norme che recita: "Sviluppo e promozione degli insediamenti culturali e religiosi presenti sul territorio (Istituto Buddista) in un'ottica di integrazione ed interscambio con la comunità locale."

La realizzazione del nuovo monastero è stata oggetto di un protocollo di intesa fra la Regione Toscana, il Comune di Santa Luce, l'Associazione Sangha Onlus e l'Istituto Lama Tzong Khapa, siglato il 12-12-2017, con oggetto: "Protocollo di intesa per la definizione del progetto di creazione di una polarità a carattere spirituale monastico, finalizzata alla diffusione di una cultura di pace attraverso l'esperienza meditativa, il dialogo inter-religioso, interculturale e didattico-scientifico e del percorso per la sua realizzazione".

La previsione, attraverso successivi approfondimenti condotti nell'Avvio del P.O.C. con Variante contestuale al P.S., nella redazione del rapporto Ambientale della V.A.S., nella redazione delle Indagini Geologiche di supporto al P.O.C., nella Conferenza di Copianificazione del 2-3-2018, si è concretizzata con la individuazione nel P.O.C. di

una zona F in località Riseccoli-Poggio alla Penna (area ex-cava) ed in una specifica ed articolata normativa all'interno delle N.T.A. del P.O.C., art. 84.

La normativa tiene conto di tutte le condizioni emerse dalle analisi condotte (paesaggistiche, ambientali, geologiche) e delle condizioni poste dalla Conferenza di Copianificazione.

La Variante P.S. è costituita da una integrazione alle Norme e da integrazioni alla tav. 7 “Sistema ambientale, insediativo e funzionale”.

Variante all'art. 9 delle Norme del P.S.

La Variante alle Norme ha per oggetto l'art. 9 - Sistema Funzionale / Obiettivi del Sistema, dove a pag. 38, dopo l'ultimo alinea costituito dalle parole “Sviluppo e promozione degli insediamenti culturali e religiosi presenti sul territorio (Istituto Buddista) in un’ottica di integrazione ed interscambio con la comunità locale)”, si aggiunge il seguente alinea:

- Realizzazione del nuovo monastero buddista in loc. Riseccoli-Poggio alla Penna

Viene anche modificato il frontespizio con la indicazione della Variante e dei progettisti.

La restante parte del testo rimane invariata.

Variante alla tavola 7 del P.S.

La Variante alle tavole del P.S. ha per oggetto la tav. 7 “Sistema ambientale, insediativo e funzionale”, alla quale si apportano le seguenti integrazioni:

- integrazione alla carta: a sinistra della scritta “Riseccoli”, all'interno della campitura che rappresenta l’Ambito di riqualificazione ambientale ex-cave”, si aggiunge un simbolo che rappresenta il nuovo monastero buddista;
- integrazione alla legenda: nella batteria “Sistema funzionale”, sottoinsieme “Servizi di interesse generale”, dopo la dicitura “Istituto Lama Tzong Khapa” si aggiunge il simbolo che rappresenta il nuovo monastero buddista con la dicitura: “Nuovo monastero buddista / Variante puntuale contestuale al P.O.C. “

6 - Coerenza della Variante P.S. con il PIT/PPR

La coerenza della Variante P.S. con il PIT/PPR viene verificata nel complesso della coerenza del P.O.C. (vedi art. 21 delle N.T.A.) e nelle norme specifiche per l'ambito (art. 84), che riportano fra l'altro le condizioni prescritte dal Settore della Regione Toscana “Tutela, riqualificazione e valorizzazione del Paesaggio” negli esiti della Conferenza di Copianificazione.

7 - Valutazione Ambientale strategica della Variante al P.S.

La sostenibilità ambientale della Variante P.S. viene verificata all'interno del Rapporto Ambientale della VAS del P.O.C.

Il P.S. approvato nel 2006 non era soggetto a VAS ma esclusivamente a Valutazione degli Effetti Ambientali di cui all’art. 32 della L.R. 5/95.

8 - Indagini Geologiche

L'analisi dell'ambito oggetto della Variante P.S. sotto il profilo geomorfologico, sismico e idraulico, con la definizione delle relative classi di Pericolosità aggiornate alla legislazione, è contenuta all'interno delle Indagini geologiche di supporto al P.O.C., che contengono anche le Classi di fattibilità specificamente definite per l'ambito che sono riportate sinteticamente anche nell'art. 84 delle N.T.A.

9 - Allegati: elaborati di P.S. variati

Variante alle Norme del Piano Strutturale: frontespizio e art. 9 variati

COMUNE DI SANTA LUCE

Provincia di Pisa



Piano Regolatore Generale

PIANO STRUTTURALE

ai sensi della L.R. 5/95

NORME

di Attuazione ed Indirizzo per il Regolamento Urbanistico
con allegate schede normative delle U.T.O.E.

VARIANTE contestuale al P.O.C.

ai sensi dell'art. 232 L.R. 65/2014

Agosto 2018

VARIANTE contestuale al P.O.C. 2018

Sindaco del Comune di Santa Luce Giamila Carli

Responsabile del Procedimento arch. Dario Barabino

Autorità Competente per la VAS arch. Luca Pozzi Garante dell'informazione e della partecipazione dott. Alessandro Fattorini

Piano Strutturale appr. Del C.C. n° 6 del 25-06-2006

Progettista

Arch. Mauro Ciampa

Collaborazione

*Arch. Giovanni Giusti
Arch. Chiara Ciampa*

Aspetti agronomici ed ambientali Dott. Agr. Elisabetta Norci

Studi geologici

Dott. Geol. Luciano Giuntini

Collaborazione

*Dott. Geol. Salvatore Buongheri
Dott. Geol. Miliana Pirooni
Dott. Geol. Kaha Tambellini*

Variante contestuale al P.O.C. 2018

Progettisti

RTP arch. Teresa Arrighetti capogruppo
arch. Sara Pizzo
pian. terr. Roberto Raimondi
pian. terr. Nicola Bianchi

Studi geologici

GEOPROGETTI Studio associato

Art. 9 - Sistema Funzionale

Il sistema funzionale è costituito dall'insieme delle strutture a rete (infrastrutture viarie e tecnologiche) e puntuali (servizi pubblici e di uso pubblico) che garantiscono l'efficienza e la qualità abitativa degli insediamenti e del territorio.

- Obiettivi del Sistema**
- Adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive nei centri abitati.
 - Riqualificazione della viabilità di interesse sovracomunale finalizzato alla messa in sicurezza ed al miglioramento della percorribilità.
 - Riqualificazione del nodo ferroviario con adeguamento dell'attuale intersezione (passaggio a livello) e valorizzazione in senso turistico come punto di accesso al territorio comunale.
 - Adeguamento e sviluppo delle reti e delle infrastrutture tecnologiche per una maggiore efficienza degli insediamenti e per la mitigazione dell'impatto ambientale.
 - Riqualificazione e sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva attraverso: la riqualificazione ed il potenziamento delle strutture esistenti (albergo, residenza turistico alberghiera); la localizzazione diffusa all'interno del patrimonio edilizio esistente (bed and breakfast, fittacamerasato, ecc.) rivalutando il ruolo turistico dei borghi; la promozione ed il consolidamento del settore agriturismo.
 - Sviluppo e promozione degli insediamenti culturali e religiosi presenti sul territorio (Istituto Buddista) in un'ottica di integrazione ed interscambio con la comunità locale.
-
- Realizzazione del nuovo monastero buddista in loc. Riseccoli - Poggio alla Penna *

* Parole inserite con Variante 2018 contestuale al P.O.C.

Variante agli elaborati grafici del Piano Strutturale: tavola 7 variata (scala ridotta)