



PROVINCIA DI PISA

COMUNE DI SANTA LUCE

PIANO OPERATIVO COMUNALE

Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65

Conferenza di copianificazione



IL SINDACO DEL COMUNE DI SANTA LUCE
Dott.ssa Giannila Carli

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Dario Barabino

AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS
Arch. Luca Pozzi

IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE
E DELLA PARTECIPAZIONE
Dott. Alessandro Fattorini

I PROGETTISTI in RTP:

Arch. Teresa Arrighetti CG
Arch. Sara Pizzo
Pian. Terr. Roberto Raimondi
Pian. Terr. Nicola Bianchi

STUDI GEOLOGICI
Dott.ssa geol. Francesca Framchi
per Geoprogetti Studio Associato



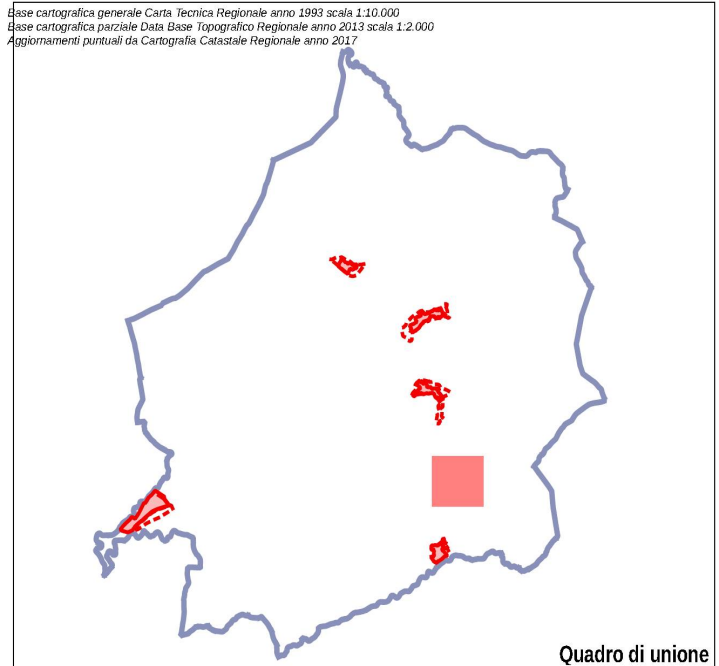
1 - Nuovo monastero buddista in località Riseccoli-Poggio alla Penna

Stato di fatto

L'area di trasformazione è attualmente ineditata come rilevabile dall'estratto della foto aerea.

Descrizione dello stato attuale

- territorio rurale delle aree boscate (tav. 3b P.S.), individuato in parte come "Ambito di riqualificazione ambientale delle ex-cave"; l'area già interessata dalle cave non risulta boscata;
- ambito acclive (da mt 175 s.l.m. lungo strada a mt 321 s.l.m. sulla sommità del Poggio la Penna) collocato a est della strada provinciale del Commercio, fra la frazione di Pastina e quella di Pomaia, caratterizzato da una struttura a gradoni derivanti dall'attività di escavazione; è ancora presente il tracciato viario utilizzato per il trasporto del materiale di cava;
- le aree circostanti l'ambito di cava risultano boscate nel PIT-PPR e sono pertanto soggette a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004, art. 42 lett. g);
- la porzione più a sud dell'ambito è interessata dal vincolo fluviale del torrente Lespa (D.Lgs 42/2004, art. 42 lett. c);
- l'ambito confina sul lato nord, oltre la strada di cava esistente, con l'area di interesse archeologico PI01, soggetta a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004, art. 42 lett. m), denominata: Zona comprendente la necropoli etrusca in località "Le Lenze";
- nella parte collinare dell'ambito non sono presenti infrastrutture a rete; lungo la strada provinciale sono presenti le seguenti reti: energia elettrica, acqua, fognatura; la rete del gas metano è presente a ovest della SP (vedi tav. 5 del PS);
- la strada provinciale del Commercio è Invariante Strutturale del P.S., identificata fra i "Percorsi territoriali storici - Percorso di controcinale (o di mezzacosta)" (vedi tav. 8 del P.S.), mentre il sentiero esistente che dalla strada provinciale del Commercio conduce a Poggio la Penna ed attraversa l'ambito, è Invariante Strutturale del P.S., identificato fra i "Percorsi territoriali storici - Percorso di crinale secondario" (vedi tav. 8 del P.S.): il sentiero è parte di un più ampio tracciato che attraversa l'intero territorio comunale in senso est-ovest e prosegue nei territori dei comuni limitrofi a est ed a ovest.; i "Percorsi territoriali storici" sono soggetti alla normativa di cui all'art. 5 delle Norme del P.S., che fra l'altro recita: "Per i percorsi storici sono ammessi unicamente interventi di tutela, valorizzazione e restauro territoriale, nel rispetto delle caratteristiche dimensionali e materiali."



Pericolosità geologica

L'area è stata oggetto in passato di attività di coltivazione di serpentiniti.

L'estrazione si è sviluppata mediante la realizzazione di vari gradoni che sono ancora ben evidenti in campagna generando scarpate di oltre 10 metri di dislivello.

La pericolosità geomorfologica valutata in sede di PS corrisponde alla classe 4a per la presenza delle scarpate antropiche.

Il margine sud dell'area presenta alcuni fenomeni di decorticamento innescati dal richiamo del detrito verso l'impluvio del Torrente Lespa.

Ai sensi del D.P.G.R. 53/r. L'area è inquadrabile tra quelle a pericolosità elevata, classe G.3

La zona è esterna a quelle individuate nel PRAER (carta dei giacimenti e carta delle risorse). L'area più vicina è ubicata subito a nord ed è segnalata con il codice 734119.

Nel PAERP l'area ricade tra i siti di cava abbandonati ed è indicata con la sigla R31.

Pericolosità idraulica

La gran parte dell'area ricade in contesto collinare per il quale la pericolosità idraulica è irrilevante.

Ai sensi del D.P.G.R. 53/r. l'area è inquadrabile tra quelle a pericolosità bassa, classe I.1.

La porzione più a Sud lambisce invece il ciglio superiore di sponda del Torrente Lespa, anche se non sembrano ipotizzabili fenomeni di allagamento a carico del Torrente.

Fattibilità geologica degli interventi

La fattibilità degli interventi corrisponde alla classe F3.

Trattandosi di una ex area di cava, gli interventi dovranno essere preceduti dalla messa in sicurezza di tutte quelle scarpate che potrebbero interferire con la progettazione.

Dovrà inoltre essere ricostituito il reticolo drenante superficiale.

Lì dove gli interventi non dovessero ricadere sul substrato serpentinitico affiorante, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata ricostruzione stratigrafica e sismica del sottosuolo.

Relativamente agli aspetti idraulici, dovranno essere approfonditi gli aspetti legati ai fenomeni di erosione presenti sulla sponda destra del Torrente Lespa, e dovrà essere condotto uno studio idraulico che verifica l'interferenza tra il coso d'acqua e l'area di interesse.

Norme generali - Sintesi

Prescrizioni per la tutela del patrimonio territoriale:

- è prescritto l'adeguato equipaggiamento vegetale dell'intero ambito;
- deve essere garantita la tutela delle risorse ambientali con particolare attenzione per l'approvvigionamento idrico ed energetico, lo smaltimento dei rifiuti e la depurazione, che dovranno realizzarsi in maniera per quanto possibile autonoma e sostenibile;
- è prescritto l'utilizzo con eventuale adeguamento, ampliamento o modesta rettifica della viabilità esistente interna all'ambito, senza realizzazione di nuova viabilità;
- deve essere ricostituita la cortina boscata lungo la strada, ripristinando la continuità dell'area boscata fra il margine nord dell'ambito e la vegetazione ripariale e boscata presente al margine sud, lungo il torrente Lespa;
- deve essere garantita la compatibilità paesaggistica ed ambientale delle aree di parcheggio e dei piazzali, che devono avere superficie permeabile e coerente per disegno, materiali, finiture e colori al contesto paesaggistico-ambientale (superfici inghiaiate, sterrate o a verde ed equipaggiate con piantumazioni arbustive ed arboree di specie autoctone; disegno delle aree di parcheggio non di tipo urbano);
- l'intervento deve rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra;
- deve essere verificata e correttamente progettata l'intervisibilità dell'intervento in relazione al contesto paesaggistico;
- gli interventi devono essere coerenti con la disciplina del PIT/PPR e rispettare le prescrizioni per i beni vincolati;
- le opere e gli interventi previsti non dovranno alterare la stabilità dei versanti e dovranno assicurare la tutela della qualità percettiva e naturalistica dell'area;
- dovrà essere mitigato ogni impatto/disturbo sui margini del nodo forestale;
- deve essere prevista la tutela delle alberature ad alto fusto esistenti e la piantumazione di specie autoctone, arbustive ed arboree, come equipaggiamento vegetale degli spazi, dei piazzali, dei parcheggi e dei percorsi;
- non è ammessa l'asfaltatura e/o la pavimentazione della viabilità interna all'ambito, delle aree libere e delle aree di parcheggio, ad eccezione di modeste aree e percorsi a servizio degli edifici;
- deve essere garantita l'adeguata regimazione delle acque superficiali e la tutela del reticolo idrografico;
- per le parti del sentiero identificato fra i "Percorsi territoriali storici - Percorso di crinale secondario" che dovessero essere precluse all'uso pubblico, il progetto deve prevedere la realizzazione di tratti di sentiero alternativo, in prossimità del sentiero esistente, che garantiscano la percorribilità dell'intero tracciato.

Prescrizioni per gli edifici:

- non è ammessa l'edificazione lungo la strada provinciale per una fascia di profondità pari a ml. 30, ad eccezione di un manufatto in legno di SUL max mq 20,00 destinato a servizi per l'accoglienza;
- destinazioni d'uso ammesse: esclusivamente attinenti l'attività monastica e religiosa; non sono ammesse destinazioni d'uso diverse né attività aperte al pubblico, fatti salvi manifestazioni od eventi estemporanei ed occasionali;
- gli edifici destinati alle celle monastiche, ai servizi per l'accoglienza e gli spazi per la manutenzione del complesso monastico non devono superare l'altezza di un piano fuori terra; gli spazi comuni non devono superare l'altezza di due piani fuori terra; il tempio dovrà essere progettato in modo da contenere l'altezza fuori terra, compatibilmente con gli usi previsti;
- per gli edifici sono prescritte tipologie, giaciture e materiali coerenti con il contesto paesaggistico (compatibilmente con le esigenze di culto per l'edificio destinato al tempio); dove possibile è indicato l'uso del legno a vista;
- per gli edifici è prescritto l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, di risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili di energia;
- le recinzioni dovranno essere limitate e realizzate con materiali e tecniche tradizionali e tali da non costituire una barriera visiva fra l'area stessa ed il contesto paesaggistico circostante.

Stato di progetto

Il nuovo insediamento prevede la realizzazione di: tempio, parcheggi e connessi servizi per l'accoglienza, residenza Lama e ospiti religiosi, spazi comuni, comparti celle monastiche divisi fra settore femminile e maschile, spazi per la manutenzione del complesso monastico e delle aree a verde e boschive.

Il dimensionamento generale di progetto è il seguente:

- superficie dell'ambito ca 45 ha, di cui riconducibile al fronte di cava ca. 6,7 ha
- SUL totale prevista per le diverse funzioni 8.500 mq così articolata:
 - Comparto dei parcheggi e connessi servizi per l'accoglienza SUL ca. 500 mq
 - Tempio SUL ca 2.000 mq a diversi livelli

- Residenza Lama e ospiti religiosi SUL ca 400 mq
- Spazi comuni SUL ca 1.000 mq su 1 o 2 livelli
- Comparti celle monastiche ca 4.000 mq comprensive di porticati
- Spazi per la manutenzione del complesso monastico e delle aree a verde e boschive in parte riconducibili a tettoie SC max ca 600 mq.

Modalità di attuazione

L'attuazione avverrà con piano particolareggiato (PP) o con progetto unitario convenzionato (PUC) esteso a tutta l'area.

Per la previsione di questo intervento è necessaria una Variante puntuale al P.S.

Indirizzi per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

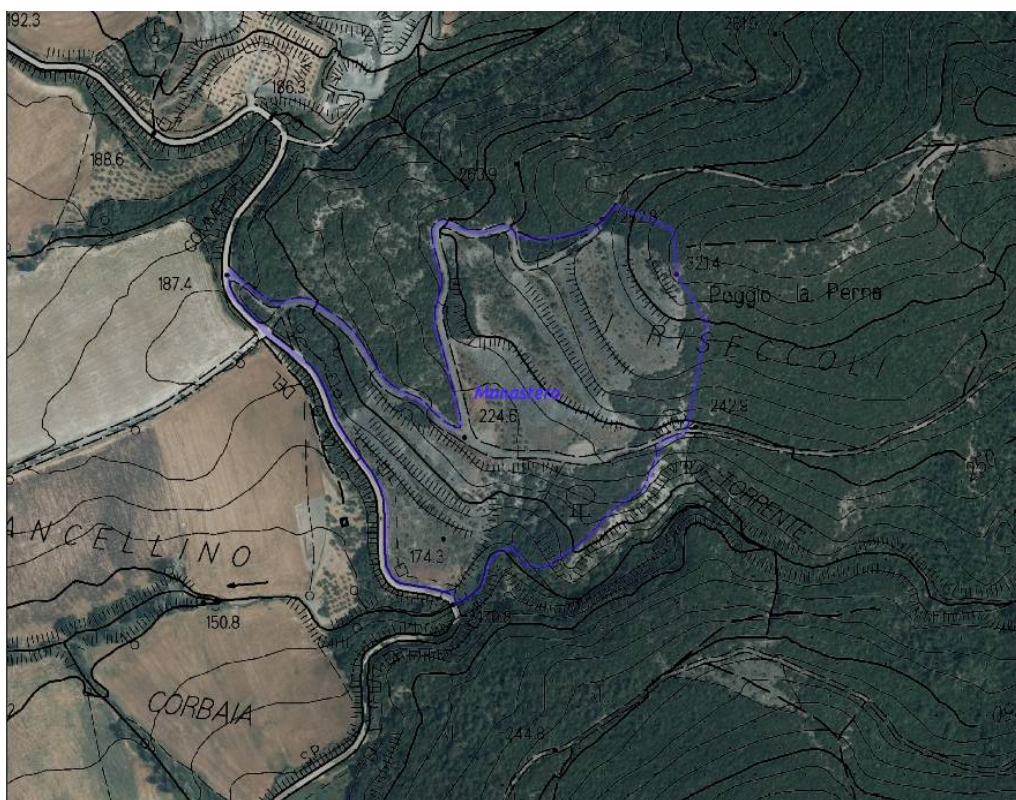
Stima degli effetti significativi sull'ambiente:

- consumo di suolo, l'intervento determina una potenziale riduzione della qualità ambientale del luogo;
- potenziale impatto negativo rispetto al fattore percettivo;
- potenziali effetti negativi derivanti dall'idoneità localizzativa, acclività rilevante;
- potenziali impatti sul sistema dei vincoli ambientali;
- la domanda insediativa genera potenziali impatti negativi sull'offerta di risorse idriche, elettriche, di smaltimento rifiuti e di depurazione;
- la domanda insediativa generabile determina potenziali effetti negativi sul traffico veicolare;
- l'intervento genera effetti negativi di riduzione della permeabilità del suolo;
- l'intervento è in grado di riqualificare l'area di cava recuperando l'area dismessa;
- l'intervento è in grado di generare effetti positivi sull'attrattività turistica del luogo.

Indirizzi e prescrizioni




La particolare connotazione ambientale che caratterizza l'area di intervento impone, sin dalle fasi preliminari del Piano, una serie di indirizzi e prescrizioni rivolti ad orientare la fase attuativa in un'ottica di minimizzazione degli effetti ambientali attesi:






- la porzione sud dell'area di intervento è interessata dal corso del Torrente Lespa (vincolo fluviale D.Lgs. 42/2004) richiamando la necessità di concentrare le scelte progettuali al di fuori della fascia di rispetto del torrente, attivando idonei interventi mitigativi per preservare l'integrità del reticolo idrografico;
- dovrà essere previsto un adeguato equipaggiamento vegetazionale, inserendo specie autoctone, in un'ottica di tutele degli spazi di valenza ambientale adiacenti e garantendo la continuità della macchia verde esistente prossima all'area di intervento, anche in termini di sviluppo della rete ecologica locale;
- collocandosi in un'area con forte acclività dovrà essere verificata l'adeguatezza delle scelte progettuali rispettando l'orografia del luogo e preservando l'integrità percettiva, limitando gli effetti derivanti dagli sbancamenti e movimentazioni di terra. In fase di progettazione si dovranno eseguire analisi geologiche di dettaglio;
- la domanda insediativa generabile impone la verifica sugli effetti indotti sulle risorse idriche, energetiche, di depurazione e di smaltimento rifiuti, attivando ove necessario, interventi per ridurre gli impatti sulla collettività;
- dovrà essere previsto un adeguato studio del traffico, valutando gli effetti generabile in prossimità dell'area e sull'intero sistema infrastrutturale locale, anche in termini di posti auto generabili, favorendo al contempo l'intermodalità. Dovranno essere preservati i tracciati storici esistenti.

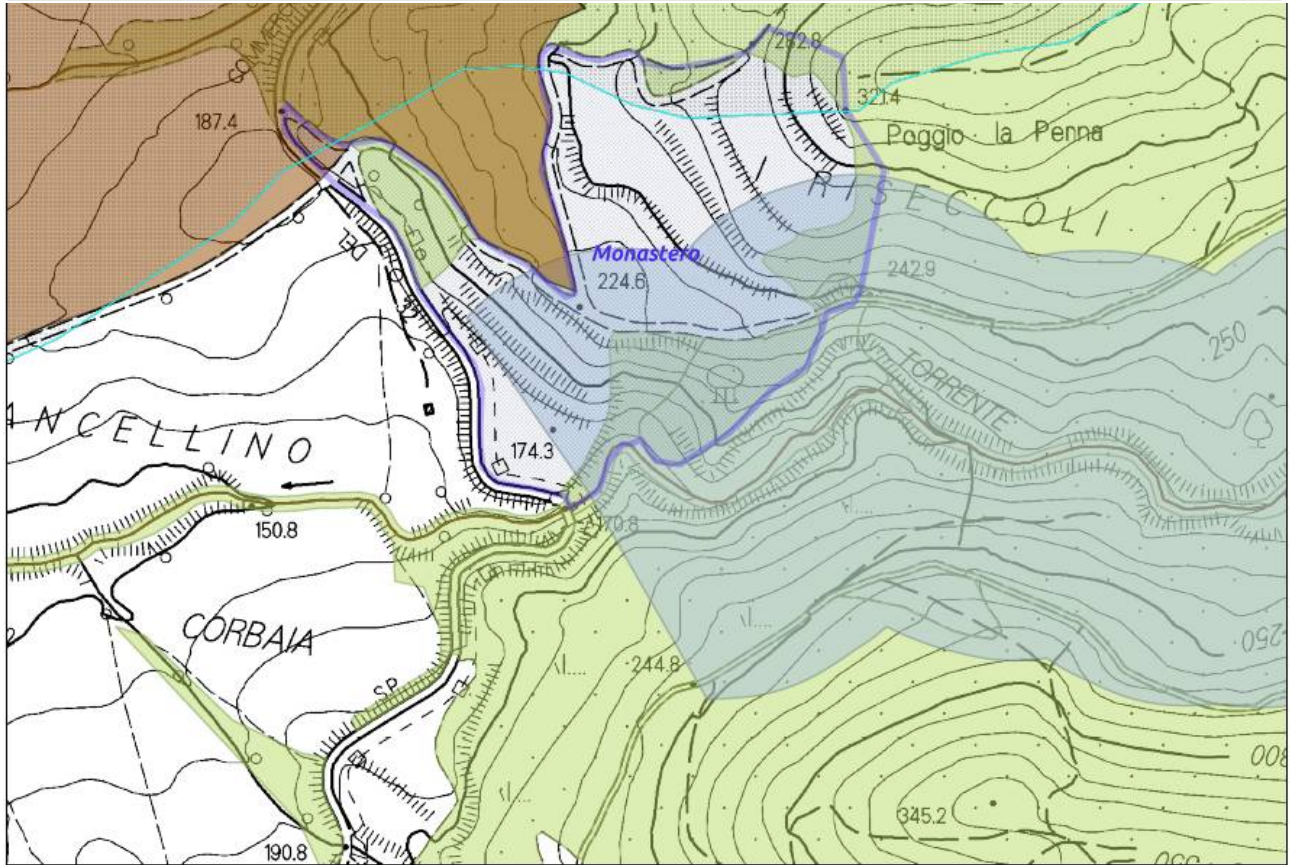


Legenda

Aree tutelate per legge

-  Vincolo lett c "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua"
-  Vincolo lett g "Territori coperti da foreste e da boschi"
-  Vincolo lett m "Zone di interesse archeologico"

-  Bacino del Lago di Santa Luce
-  Aree di copianificazione
-  Territorio urbanizzato
-  Limiti amministrativi
-  UTOE



2 - Sviluppo Istituto buddista a Pomaia

Stato di fatto

L'area di trasformazione comprende la parte dell'Istituto esistente come rilevabile dalla foto area sotto riportata.

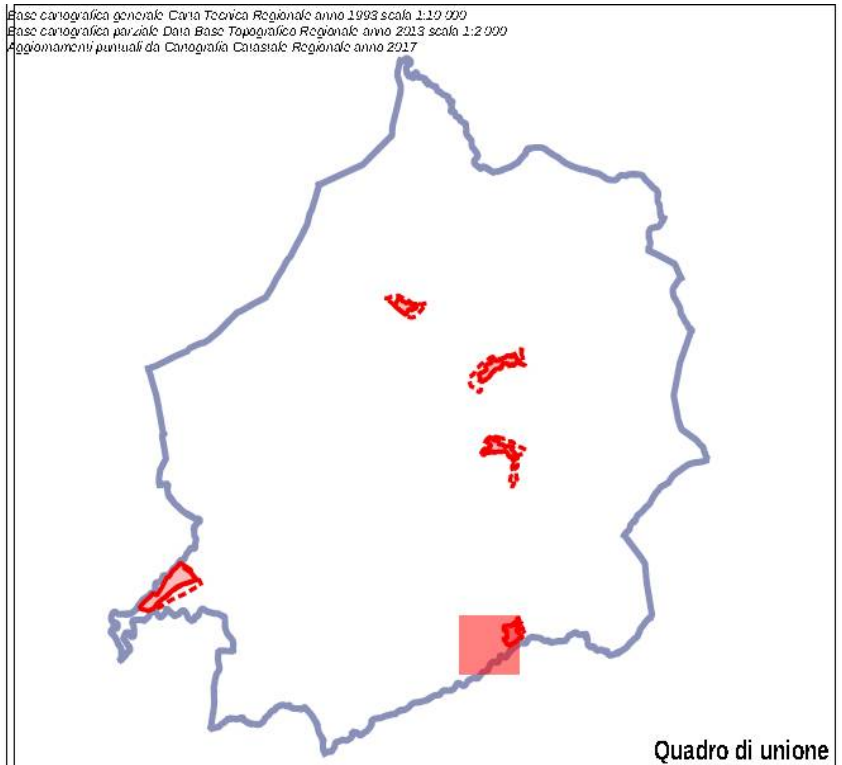
Lo sviluppo dell'Istituto buddista è obiettivo del Sistema Funzionale del P.S.

Nell'area dell'Istituto attualmente sono presenti le seguenti destinazioni d'uso:

- castello mq 2.700 ca
- alloggi monaci n° 12, superficie totale mq 440 ca;
- servizi connessi (bar e magazzino) :mq 310 ca. come rilevabile dall'estratto della foto aerea sotto riportato.

Descrizione dello stato attuale

- L'ambito attualmente interessato dalle strutture dell'Istituto Lama è situato all'interno del territorio rurale delle colture arboree collegate con gli insediamenti (tav. 3b P.S.);
- le aree circostanti sono territorio rurale del fondovalle alluvionale (tav. 3b P.S.) del torrente Molinaccio;
- le aree che saranno interessate dagli interventi, adiacenti l'ambito attuale sui lati sud e sud-ovest, risultano in parte prive di alberature ed in parte boscate;
- le aree boscate suddette sono soggette a vincolo paesaggistico, così come una porzione boscata interna all'ambito attuale (D.Lgs 4272004, art. 42 lett. g);
- nell'area risultano presenti le principali infrastrutture a rete a servizio dell'insediamento esistente.



Pericolosità geologica

La pericolosità geomorfologica valutata in sede di PS corrisponde alla classe 2. Negli strumenti sovraordinati non è segnalata alcuna fragilità geologica.

Ai sensi del D.P.G.R. 53/r. L'area è inquadrabile tra quelle a pericolosità media, classe G.2.

Pericolosità idraulica

L'area ricade in contesto collinare per il quale la pericolosità idraulica è irrilevante.

Ai sensi del D.P.G.R. 53/r. L'area è inquadrabile tra quelle a pericolosità basse, classe I.1

Fattibilità degli interventi

La fattibilità degli interventi corrisponde alla classe F2.

Le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata ricostruzione stratigrafica e sismica del sottosuolo.

Norme generali - Sintesi

Prescrizioni per la tutela del patrimonio territoriale:

- è prescritto l'adeguato equipaggiamento vegetale dell'intero ambito;
- deve essere garantita la tutela delle risorse ambientali con particolare attenzione per l'approvvigionamento idrico ed energetico, lo smaltimento dei rifiuti e la depurazione, che dovranno realizzarsi in maniera per quanto possibile autonoma e sostenibile;
- deve essere garantita la compatibilità paesaggistica ed ambientale delle aree di parcheggio e dei piazzali, che devono avere superficie permeabile e coerente per disegno, materiali, finiture e colori al contesto paesaggistico-ambientale (superfici inghiaiate, sterrate o a verde ed equipaggiate con piantumazioni arbustive ed arboree di specie autoctone; disegno delle aree di parcheggio non di tipo urbano);
- l'intervento deve rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra;
- deve essere verificata e correttamente progettata l'intervisibilità dell'intervento in relazione al contesto paesaggistico;
- gli interventi devono essere coerenti con la disciplina del PIT/PPR e rispettare le prescrizioni per i beni vincolati;
- deve essere prevista la tutela delle aree boscate interne all'ambito e delle alberature ad alto fusto esistenti nonché la piantumazione di specie autoctone, arbustive ed arboree, come equipaggiamento vegetale degli spazi, dei piazzali, dei parcheggi e dei percorsi;

- non è ammessa l'asfaltatura e/o la pavimentazione della viabilità interna all'ambito, delle aree libere e delle aree di parcheggio, ad eccezione di modeste aree e percorsi a servizio degli edifici;
- deve essere garantita l'adeguata regimazione delle acque superficiali e la tutela del reticolo idrografico;

Prescrizioni per gli edifici:

1. nuovo edificio (a sud-est del castello) ad uso Gompa e polo didattico: H max ml. 6,50;
2. nuove unità abitative: devono essere realizzate per morfologia, giacitura, tipologia, materiali e H max in conformità con le unità abitative esistenti;
3. nuova aula studio e magazzino (a est del castello) SUL tot mq 70 ca, H max ml. 3,50;
4. interventi di recupero dei fabbricati esistenti: da realizzarsi in coerenza e continuità tipologica e formale con il fabbricato del castello.
 - Destinazioni d'uso ammesse: attrezzature esclusivamente attinenti le attività dell'Istituto; non sono ammesse destinazioni d'uso diverse; le unità abitative devono essere destinate esclusivamente ai monaci e non possono essere utilizzate a fini turistici o residenziali;
 - per gli edifici è prescritto l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, di risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili di energia;
 - le recinzioni dovranno essere limitate e realizzate con materiali e tecniche tradizionali e tali da non costituire una barriera visiva fra l'area stessa ed il contesto paesaggistico circostante;
 - il progetto deve comprendere il riordino dell'intero ambito ed il miglioramento complessivo dell'area e degli edifici esistenti (eliminazione di eventuali superfetazioni e/o manufatti precari o incongrui; sistemazione delle aree libere e dei percorsi; piantumazioni ecc.).

Stato di progetto

Per l'attuazione delle nuove strutture dell'Istituto è previsto l'ampliamento dell'ambito urbanistico di pertinenza. Il progetto prevede un dimensionamento in ampliamento e l'inserimento di nuove destinazioni d'uso così articolato:

1. nuovo edificio (a sud-est del castello) ad uso Gompa e polo didattico: SUL tot mq 1.100 ca;
2. nuove unità abitative n° 6 (analoghe alle esistenti) SUL tot mq 200;
3. nuova aula studio e magazzino (a est del castello) SUL tot mq 70 ca;
4. interventi di recupero dei fabbricati esistenti (recupero delle cantine dietro alle cucine del castello)
5. nuova area di parcheggio (a sud-est dell'ambito).

Modalità di attuazione

L'attuazione avverrà con piano particolareggiato (PP) o con progetto unitario convenzionato (PUC) esteso a tutta l'area; l'intervento può prevedere la realizzazione per fasi: in questo caso le Unità Minime di Intervento dovranno essere indicate nel PP o PUC e dovranno garantire una corretta progressione delle fasi di intervento in relazione alla conformazione del luogo.

Indirizzi per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Stima degli effetti significativi sull'ambiente:

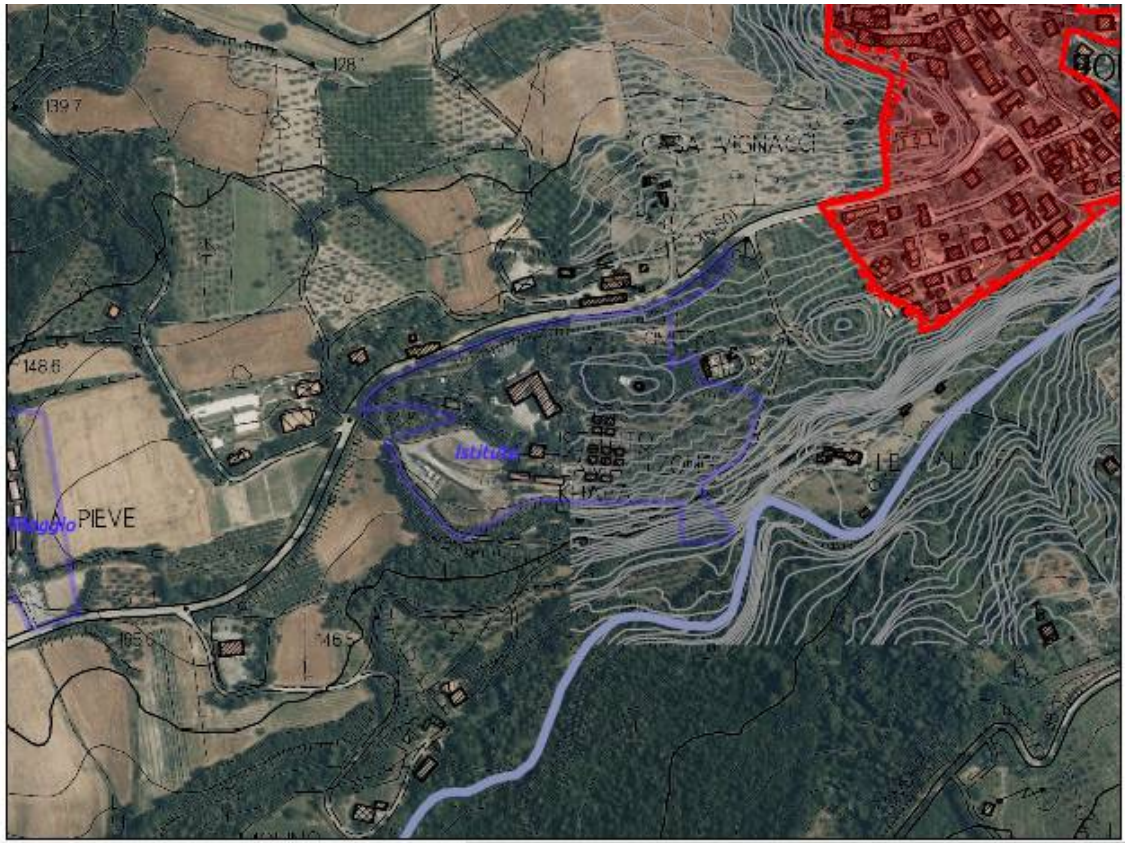
- consumo di suolo, l'intervento determina una potenziale riduzione della qualità ambientale del luogo;
- moderato impatto negativo rispetto al fattore percettivo;
- assenza di impatti sul sistema dei vincoli ambientali;
- la domanda insediativa genera potenziali impatti negativi sull'offerta di risorse idriche, elettriche, di smaltimento rifiuti e di depurazione;
- la domanda insediativa generabile determina potenziali effetti negativi sul traffico veicolare;
- l'intervento genera effetti negativi di riduzione della permeabilità del suolo;
- l'intervento è in grado di generare impatti positivi sul recupero di porzioni territoriali privi di identità;
- l'intervento è in grado di generare effetti positivi sull'attrattività turistica del luogo.

Indirizzi e prescrizioni

L'area si inserisce in un contesto con ridotta presenza edilizia, intervallata da ambiti a carattere rurale e boschivo. L'intervento si sviluppa in continuità all'edificato esistente non intaccando gli attuali valori ambientali presenti.

Al fine di ridurre gli eventuali impatti derivanti si prescrive:

- i) le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in continuità con l'edificato esistente, evitando di alterare i caratteri edilizi dell'area, in coerenza con il contesto paesistico-ambientale di appartenenza. Si dovranno orientare le scelte costruttive verso soluzioni ambientalmente sostenibili, anche mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- ii) dovrà essere previsto un adeguato equipaggiamento vegetazionale, inserendo specie autoctone, in un'ottica di tutele e mitigazione degli spazi di valenza ambientale adiacenti e garantendo la continuità della macchia verde esistente prossima all'area di intervento, anche in termini di sviluppo della rete ecologica locale;
- iii) la multifunzionalità dell'intervento suggerisce la necessità di valutare gli effetti indotti sull'offerta delle risorse idriche, energetiche, di depurazione e di smaltimento rifiuti, attivando, ove necessario, interventi per ridurre gli impatti sulla collettività;
- iv) dovrà essere previsto un adeguato studio del traffico, valutando gli effetti generabile in prossimità dell'area e sull'intero sistema infrastrutturale locale, stimando l'adeguato fabbisogno di posti auto e minimizzando le superfici impermeabili generabili. Dovrà essere favorito il trasporto intermodale.

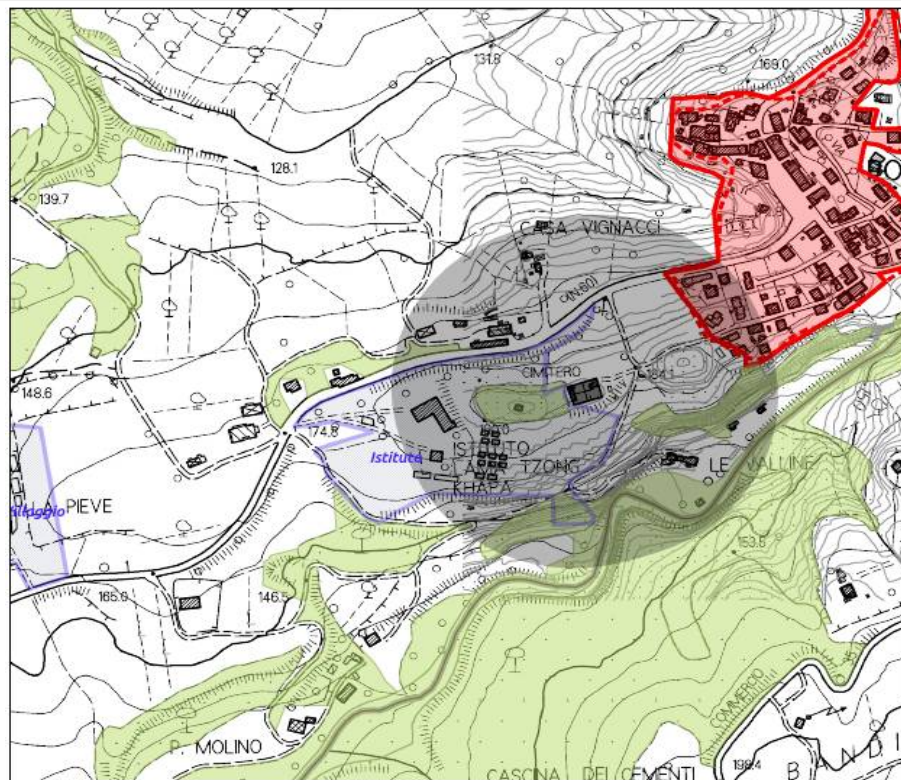


Legenda

Arete tutelate per legge

- Vincolo lett c "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua"
- Vincolo lett g "Territori coperti da foreste e da boschi"
- Vincolo lett m "Zone di interesse archeologico"

- Area a vincolo cimiteriale
- Aree di copianificazione
- Territorio urbanizzato
- Limiti amministrativi
- UTOE



3 - Ampliamento del villaggio turistico - RTA La Pieve di Pomaia

Descrizione dello stato attuale

- Ambito adiacente al territorio urbanizzato della frazione di Pomaia, a est dell'abitato, situato all'interno del territorio rurale delle colture arboree collegate con gli insediamenti (tav. 3b P.S.);
- ambito collinare non boscato; sono presenti macchie arboree e porzioni di uliveto;
- non sono presenti vincoli paesaggistici;
- nell'area risultano presenti le principali infrastrutture a rete a servizio della frazione di Pomaia.

Pericolosità geologica

La pericolosità geomorfologica valutata in sede di PS corrisponde alla classe 2.

Negli strumenti sovraordinati non è segnalata alcuna fragilità geologica.

Immediatamente ad Ovest dell'area si estende il perimetro della Cava di materiale lapideo ornamentale (gessi con alabastro) di interesse storico con codice OR734III7 "Marmolaio".

L'area è segnalata sia nel PAERP che nel PRAER.

Ai sensi del D.P.G.R. 53/r l'area è inquadrabile tra quelle a pericolosità media, classe G.2.

Pericolosità idraulica

L'area ricade in contesto collinare per il quale la pericolosità idraulica è irrilevante.

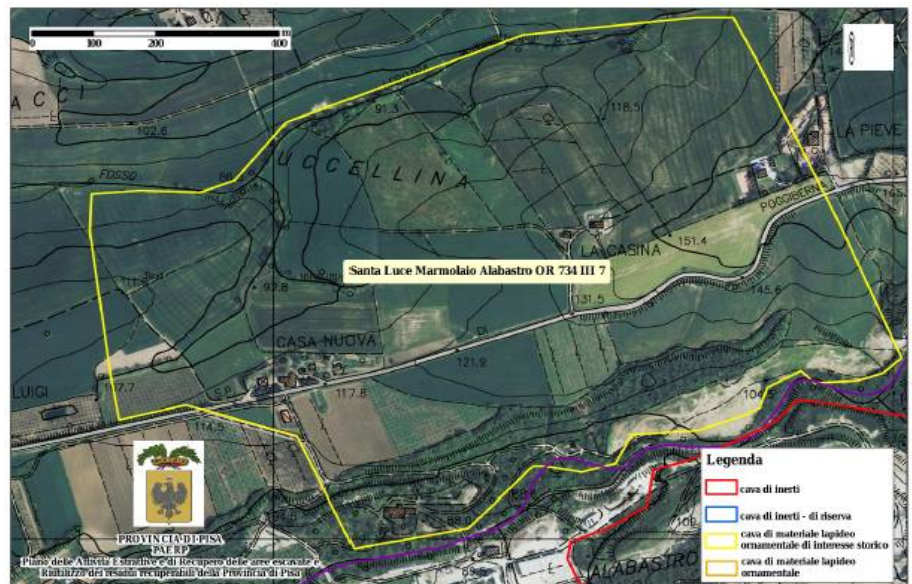
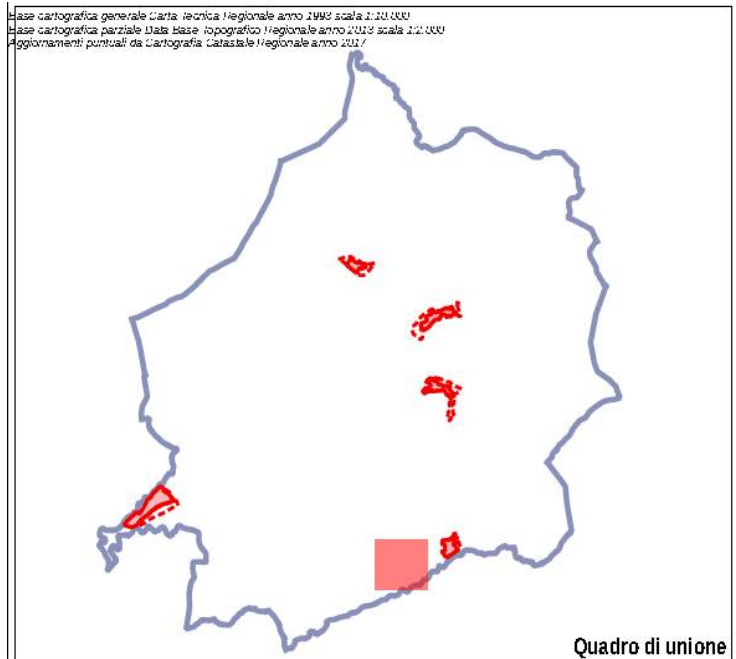
Ai sensi del D.P.G.R. 53/r l'area è inquadrabile tra quelle a pericolosità basse, classe I.1.

Fattibilità degli interventi

La fattibilità degli interventi corrisponde alla classe F3.

Considerata la vicinanza con una passata attività estrattiva, le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una

dettagliata ricostruzione stratigrafica e sismica del sottosuolo ed all'individuazione di eventuali coltri detritiche. Da verificare l'interferenza tra il limite della cava e l'area individuata.



Norme generali - Sintesi

Prescrizioni:

- la nuova edificazione deve configurarsi come ampliamento del villaggio turistico esistente, sia per gli aspetti funzionali sia tipo-morfologici, in modo da dar luogo ad un unico complesso edilizio con caratteristiche di borgo edificato, con spazi collettivi e di distribuzione al centro e schiere edificate sui lati est, nord ed ovest;
- i nuovi edifici devono avere caratteristiche analoghe agli edifici esistenti per giacitura, tipologia, assetto morfologico e distributivo, H max;
- è ammesso l'ampliamento del parcheggio esistente o la realizzazione di nuove aree di parcheggio lungo strada; le nuove aree di parcheggio devono essere realizzate con superfici permeabili (terra battuta, inghiaiato, inerte stabilizzato ecc.) ed essere adeguatamente alberate;
- il progetto deve comprendere il riordino dell'intero ambito ed il miglioramento complessivo dell'area e degli edifici esistenti (con eliminazione di eventuali superfetazioni e/o manufatti precari o incongrui, sistemazione delle aree libere e dei percorsi, piantumazioni ecc.);
- destinazione d'uso ammessa: residenza turistico-alberghiera RTA (struttura ricettiva a gestione unitaria) e servizi connessi.

Stato di progetto

Il nuovo insediamento prevede la realizzazione del seguente dimensionamento (con utilizzo del dimensionamento del Piano Strutturale vigente per la categoria turistico-ricettiva):

- 60 Posti letto aggiuntivi in RTA pari a 60 posti letto x 15 mq/p.l. = 900 mq di SUL, servizi inclusi

Modalità di attuazione

L'attuazione avverrà con piano particolareggiato (PP) o con progetto unitario convenzionato (PUC) esteso a tutta l'area, comprensivo anche dell'insediamento esistente e delle aree libere e per servizi; l'intervento può prevedere la realizzazione per fasi: in questo caso le Unità Minime di Intervento dovranno essere indicate nel PP o PUC e dovranno garantire una corretta progressione delle fasi di intervento in relazione alla conformazione del luogo.

Indirizzi per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Stima degli effetti significativi sull'ambiente:

- consumo di suolo, l'intervento determina una potenziale riduzione della qualità ambientale del luogo;
- limitato impatto negativo rispetto al fattore percettivo;
- assenza di impatti sul sistema dei vincoli ambientali;
- la domanda insediativa genera moderati impatti negativi sull'offerta di risorse idriche, energetiche, di smaltimento rifiuti e di depurazione;
- la domanda insediativa generabile determina limitati effetti negativi sul traffico veicolare;
- l'intervento genera effetti negativi di riduzione della permeabilità del suolo;
- l'intervento è in grado di generare effetti positivi sull'attrattività turistica del luogo.

Indirizzi e prescrizioni:




L'intervento si colloca in un ambito prettamente rurale con culture in atto in assenza di vincoli paesaggistici.






- L'intervento dovrà configurarsi in continuità al tessuto edilizio esistente recependone i caratteri tipologici principali. Le scelte costruttive dovranno indirizzarsi verso soluzioni ambientalmente sostenibili, anche mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili. Si dovrà evitare la dispersione insediativa al fine di preservare il tessuto rurale;
- l'intervento deve rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra. Il fattore percettivo dovrà essere preservato;
- dovrà essere previsto un adeguato equipaggiamento vegetazionale, inserendo specie autoctone, in un'ottica di tutele e mitigazione degli spazi di valenza ambientale adiacenti e garantendo la continuità della macchia verde esistente prossima all'area di intervento, anche in termini di sviluppo della rete ecologica locale;
- si suggerisce la valutazione della domanda di risorse indotta dall'intervento al fine di attuare, se necessario, adeguati interventi di riduzione degli impatti sulla collettività;
- dovrà essere valutata l'attuale offerta di parcheggi, in prossimità dell'area, al fine di definire la corretta domanda indotta dall'intervento. Il sistema infrastrutturale esistente dovrà rappresentare il riferimento per la movimentazione veicolare, evitando l'inserimento di nuovi tracciati, evitando scelte viabilistiche e di sosta, di nuovo impianto, gravanti sulla permeabilizzazione del suolo.

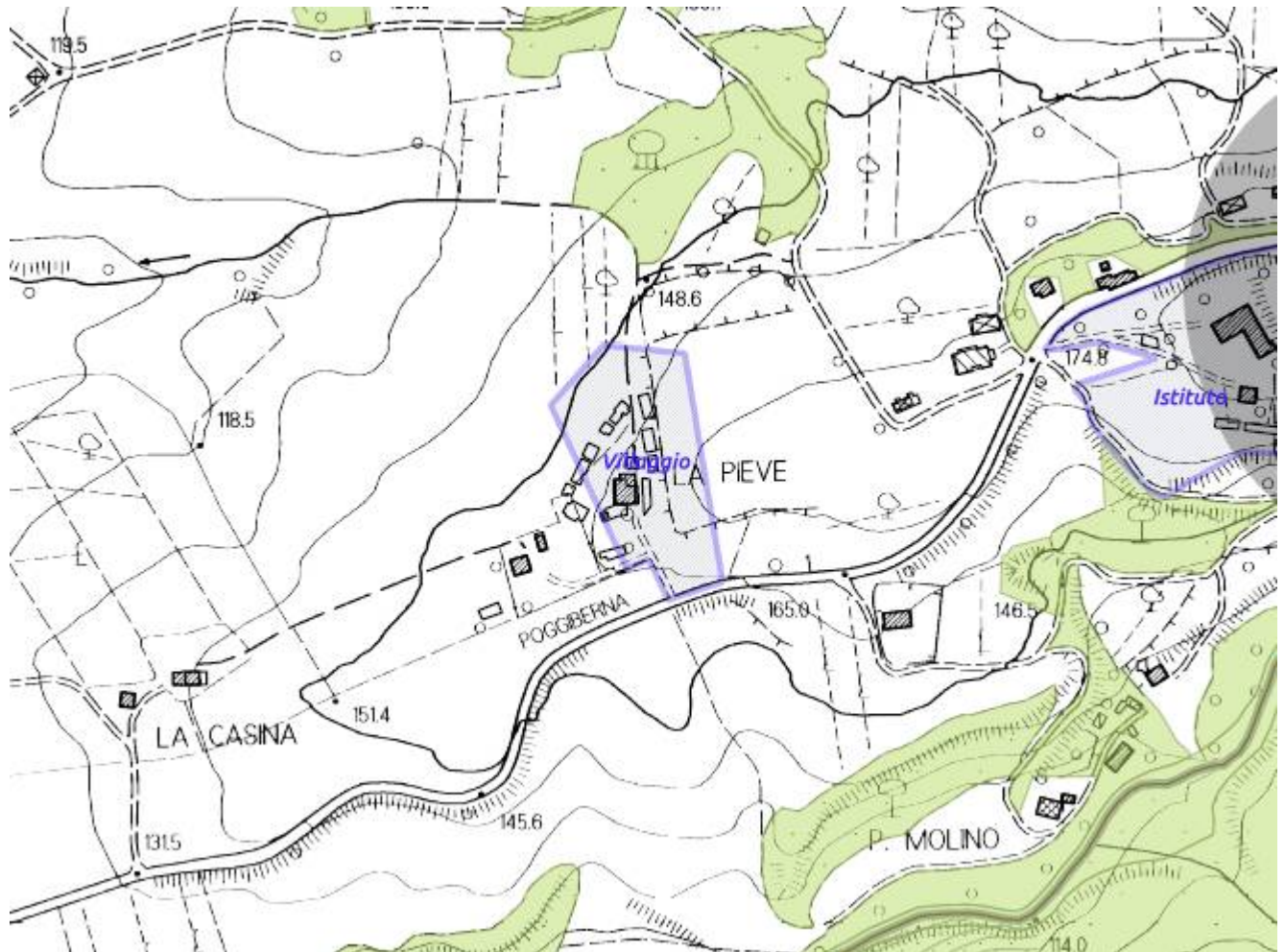


Legenda

Aree tutelate per legge

-  Vincolo lett c "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua"
-  Vincolo lett g "Territori coperti da foreste e da boschi"
-  Vincolo lett m "Zone di interesse archeologico"

-  Area a vincolo cimiteriale
-  Aree di copianificazione
-  Territorio urbanizzato
-  Limiti amministrativi
-  UTOE



4 - Nuova attrezzatura turistico-ricettiva (RTA) "Il Gelso" a Pomaia

Stato di fatto

L'area di trasformazione è attualmente ineditata e si trova in adiacenza all'esistente Agriturismo il Gelso come rilevabile dall'estratto della foto aerea.

Descrizione dello stato attuale

- ambito situato lungo la via Citerna in posizione adiacente al territorio urbanizzato della frazione di Pomaia, a est dell'abitato;
- ambito situato all'interno del territorio rurale delle colture arboree collegate con gli insediamenti (tav. 3b P.S.);
- territorio collinare non boscato, in pendenza; sono presenti macchie arboree e porzioni di uliveto;
- non sono presenti vincoli paesaggistici;
- nell'area risultano presenti le principali infrastrutture a rete a servizio dell'abitato di Pomaia.

Pericolosità geologica

L'area è ubicata al margine orientale dell'abitato di Pomaia.

La pericolosità geomorfologica valutata in sede di PS corrisponde alla classe 3b. Negli strumenti sovraordinati non è segnalata alcuna fragilità geologica.

Ai sensi del D.P.G.R. 53/r l'area è inquadrabile tra quelle a pericolosità media, classe G.2.

Pericolosità idraulica

L'area ricade in contesto collinare per il quale la pericolosità idraulica è irrilevante.

Ai sensi del D.P.G.R. 53/r l'area è inquadrabile tra quelle a pericolosità basse, classe I.1.

Fattibilità degli interventi

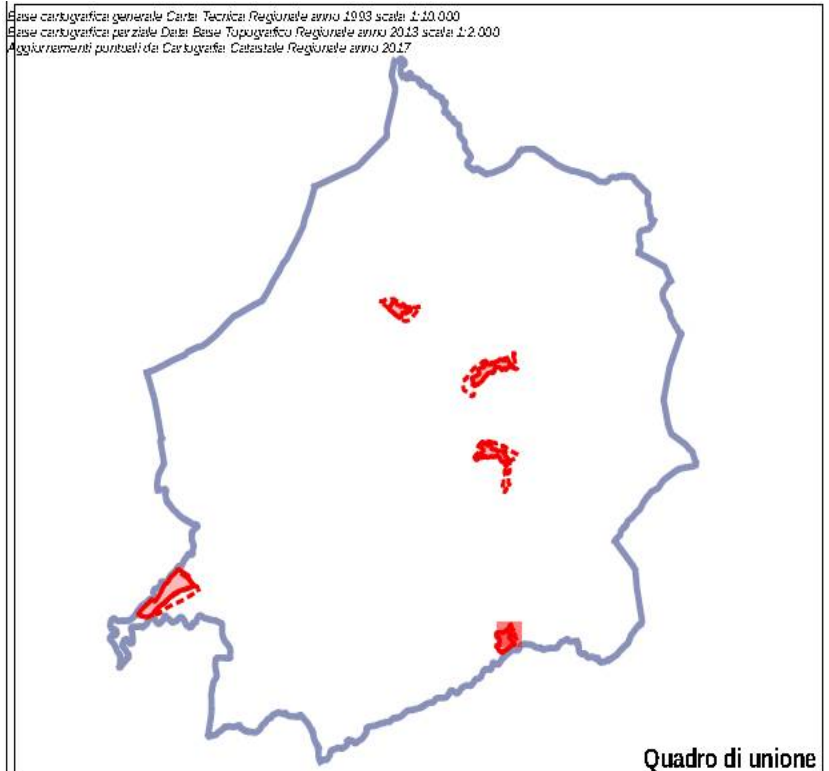
La fattibilità degli interventi corrisponde alla classe F2.

Le indagini geologiche e sismiche dovranno essere mirate ad una dettagliata ricostruzione stratigrafica e sismica del sottosuolo.

Norme generali - Sintesi

Prescrizioni:

- la nuova struttura turistica deve configurarsi come completamento dell'abitato esistente e non deve introdurre morfologie urbane o tipologie edilizie incoerenti rispetto alla struttura storica dell'insediamento urbano di Pomaia;
- la nuova struttura deve essere articolata in max n° 2 fabbricati, collocati parallelamente alla via Citerna, di max 2 piani fuori terra in relazione ad ogni fronte edificato (sia a monte sia a valle);
- i nuovi fabbricati devono dar luogo ad un unico complesso, con accessi, parcheggi e spazi di distribuzione in comune;
- è prescritto l'adeguato equipaggiamento vegetale dell'intero ambito e la tutela (o la sostituzione) delle alberature ad alto fusto esistenti;
- deve essere garantita la tutela delle risorse ambientali con particolare attenzione per l'approvvigionamento idrico ed energetico, lo smaltimento dei rifiuti e la depurazione, che dovranno realizzarsi in maniera per quanto possibile autonoma e sostenibile;
- deve essere garantita la compatibilità paesaggistica ed ambientale delle aree di parcheggio e dei piazzali, che devono avere superficie permeabile e coerente per disegno, materiali, finiture e colori al contesto paesaggistico-ambientale (superfici inghiaiate, sterrate o a verde ed equipaggiate con piantumazioni arbustive ed arboree di specie autoctone);
- l'intervento deve rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra;
- le aree libere devono essere in prevalenza con superficie permeabile; non è ammessa l'asfaltatura e/o la pavimentazione delle aree libere e delle aree di parcheggio, ad eccezione di modeste aree e percorsi a servizio degli edifici;
- deve essere garantita l'adeguata regimazione delle acque superficiali e la tutela del reticolo idrografico;
- destinazioni d'uso ammesse: residenza turistico-alberghiera RTA (struttura ricettiva a gestione unitaria) e servizi connessi;



- per gli edifici è prescritto l'utilizzo di tecniche di bio-edilizia, di risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili di energia;
- le recinzioni dovranno essere limitate e realizzate con materiali e tecniche tradizionali e tali da non costituire una barriera visiva fra l'area stessa ed il contesto paesaggistico circostante;

Stato di progetto

Il nuovo insediamento prevede la realizzazione del seguente dimensionamento (con utilizzo del dimensionamento del Piano Strutturale vigente per la categoria turistico-ricettiva):

- residenza turistico-alberghiera RTA (struttura ricettiva a gestione unitaria) con capacità massima pari a 40 posti letto x 15 mq/p.l. = 600 mq di SUL turistico-ricettiva, servizi inclusi.

Modalità di attuazione

L'attuazione avverrà con piano particolareggiato (PP) o con progetto unitario convenzionato (PUC) esteso a tutta l'area; l'intervento può prevedere la realizzazione per fasi: in questo caso le Unità Minime di Intervento dovranno essere indicate nel PP o PUC e dovranno garantire una corretta progressione delle fasi di intervento in relazione alla conformazione del luogo.

Indirizzi per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

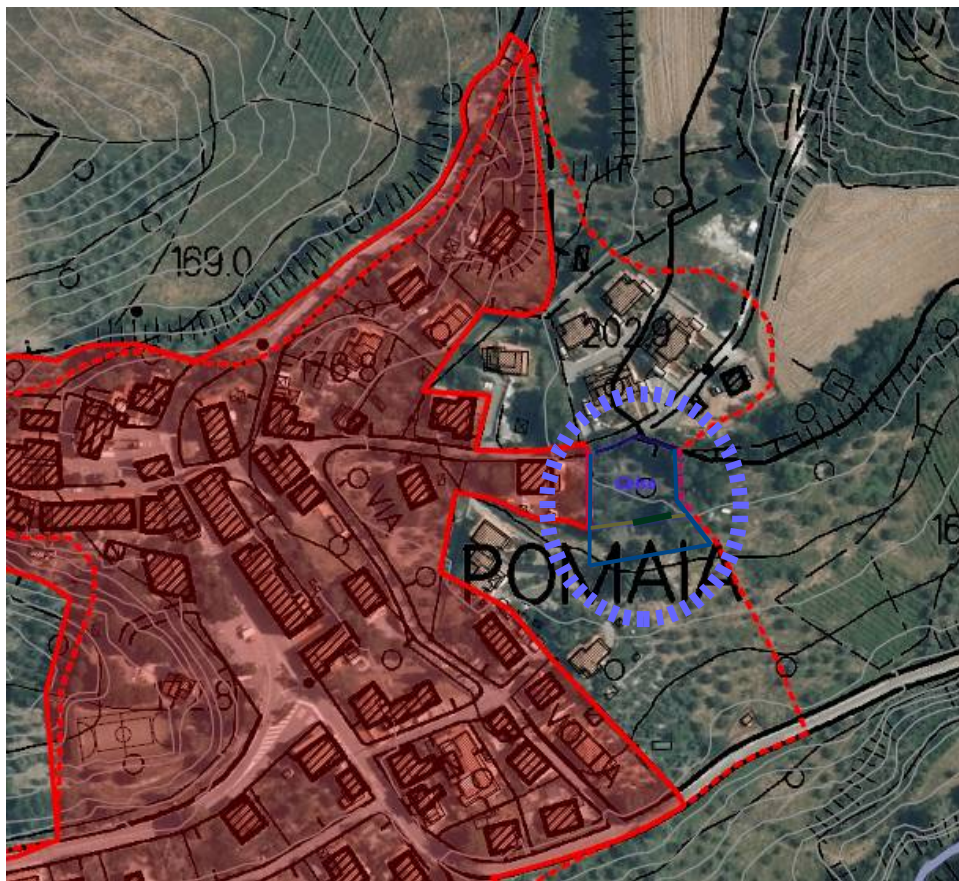
Stima degli effetti significativi sull'ambiente:

- consumo di suolo, l'intervento determina una potenziale riduzione della qualità ambientale del luogo;
- limitato impatto negativo rispetto al fattore percettivo;
- assenza di impatti sul sistema dei vincoli ambientali;
- la domanda insediativa genera limitati impatti negativi sull'offerta di risorse idriche, elettriche, di smaltimento rifiuti e di depurazione;
- la domanda insediativa generabile determina limitati effetti negativi sul traffico veicolare;
- l'intervento genera effetti negativi di riduzione della permeabilità del suolo;
- l'intervento è in grado di generare effetti positivi sull'attrattività turistica del luogo.

Indirizzi e prescrizioni:

L'intervento si colloca in un ambito prettamente rurale con residualità boschive in prossimità dell'area, in assenza di vincoli paesaggistici.

- i) L'intervento dovrà configurarsi in continuità al tessuto edilizio esistente recependone i caratteri tipologici principali. Le scelte costruttive dovranno indirizzarsi verso soluzioni ambientalmente sostenibili, anche mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- ii) l'intervento deve rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra. Il fattore percettivo dovrà essere preservato;
- iii) dovrà essere previsto un adeguato equipaggiamento vegetazionale, inserendo specie autoctone, in un'ottica di tutela e mitigazione degli spazi di valenza ambientale adiacenti e garantendo la continuità della macchia verde esistente prossima all'area di intervento, anche in termini di sviluppo della rete ecologica locale;
- iv) si suggerisce la valutazione della domanda di risorse indotta dall'intervento al fine di attuare, se necessario, adeguati interventi di riduzione degli impatti sulla collettività;
- v) dovrà essere valutata l'attuale offerta di parcheggi, in prossimità dell'area, al fine di definire la corretta domanda indotta dall'intervento. Il sistema infrastrutturale esistente dovrà rappresentare il riferimento per la movimentazione veicolare, evitando l'inserimento di nuovi tracciati, evitando scelte viabilistiche e di sosta di nuovo impianto gravanti sulla permeabilizzazione del suolo.

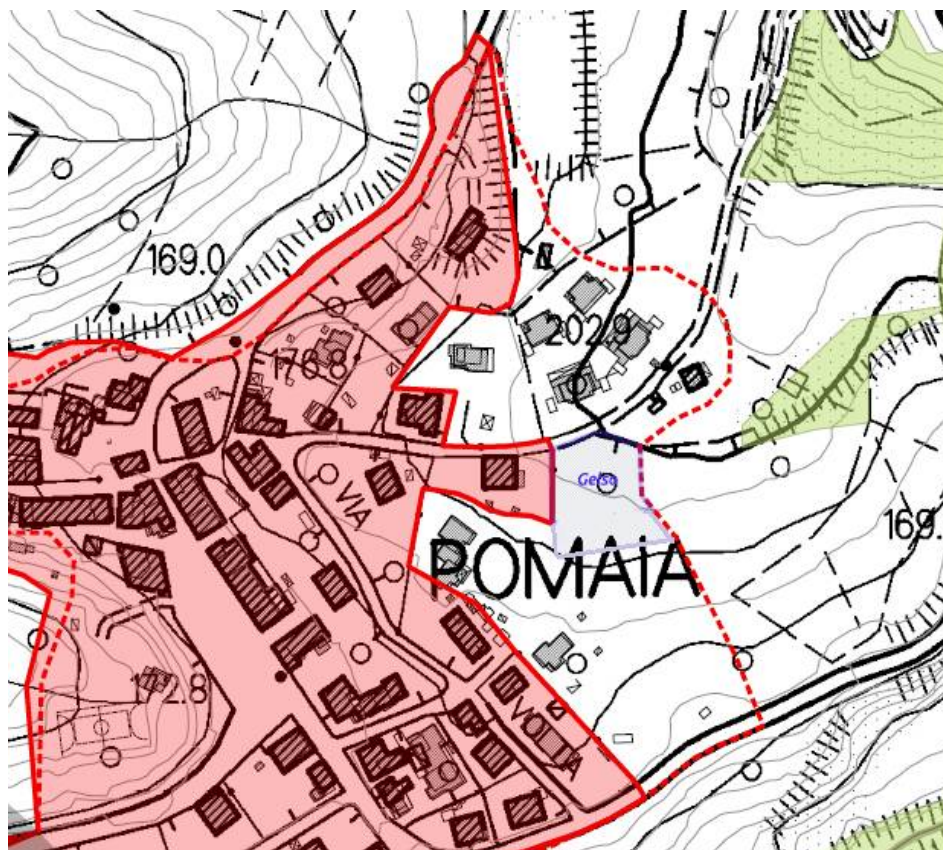


Legenda

Aree tutelate per legge

- Vincolo lett c "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua"
- Vincolo lett g "Territori coperti da foreste e da boschi"
- Vincolo lett m "Zone di interesse archeologico"

- Bacino del Lago di Santa Luce
- Aree di copianificazione
- Territorio urbanizzato
- Limiti amministrativi
- UTOE



5 - Nuova area di parcheggio pubblico a Pomaia

Stato di fatto

L'area di trasformazione è attualmente ineditata e si situa lungo la strada comunale che va al Cimitero, dall'incrocio con la via Poggiberna alla deviazione per il cimitero.

Le particelle interessate dall'intervento (CT foglio 70 mapp. 543 e 544) sono di proprietà comunale.

Descrizione dello stato attuale

- ambito situato fra il territorio urbanizzato della frazione di Pomaia, a ovest dell'abitato, e il cimitero;
- ambito situato all'interno del territorio rurale delle colture arboree collegate con gli insediamenti (tav. 3b P.S.);
- territorio collinare non boscato, in leggera pendenza; superficie in parte a prato, in parte sterrata;
- sono presenti alberature isolate lungo la strada comunale;
- non sono presenti vincoli paesaggistici.

Norme generali - Sintesi

Prescrizioni:

- destinazione d'uso: area di parcheggio pubblico a servizio dell'abitato di Pomaia, del cimitero e delle attrezzature presenti e previste a ovest legate all'Istituto buddista;
- non è ammessa la realizzazione di fabbricati di alcun tipo;
- è prescritta la tutela delle alberature ad alto fusto esistenti lungo la strada comunale e la loro integrazione;
- deve essere garantita la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'area che deve avere superficie permeabile e assetto coerente con il contesto paesaggistico-ambientale (superfici inghiaiate, sterrate o a verde ed equipaggiate con piantumazioni arbustive ed arboree di specie autoctone);
- l'intervento deve rispettare la struttura orografica dei luoghi, escludendone alterazioni sostanziali e limitando sbancamenti e movimenti di terra;
- deve essere garantita l'adeguata regimazione delle acque superficiali e la tutela del reticolo idrografico;
- le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in legno e tali da non costituire una barriera visiva fra l'area stessa ed il contesto paesaggistico circostante.

Stato di progetto

Area di parcheggio pubblico di sup. mq 1.300,00 ca.

Indirizzi per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

L'intervento, date le prescrizioni sopra esposte, non comporta effetti significativi sull'ambiente.

