



PROVINCIA DI PISA

COMUNE DI SANTA LUCE

PIANO OPERATIVO COMUNALE
con VARIANTE CONTESTUALE AL PIANO STRUTTURALE
AI SENSI DELL'ART. 232 DELLA L.R. 65/2014

ADOTTATO Del. C.C. N° 39 del 30-11-2018

Modificato a seguito dell'Approvazione delle Controdeduzioni alle
Osservazioni

Del. C.C. n° 21 del 28-06-2019

RELAZIONE GENERALE

06 07 2019

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 in RTP

arch. Arrighetti Teresa Capogruppo

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

Indice

1 INQUADRAMENTO GENERALE E ATTO DI AVVIO.....	5
1.1 Inquadramento legislativo e urbanistico.....	5
1.2 L'atto di avvio del procedimento.....	5
2 INQUADRAMENTO NORMATIVO DEL P.O.C. DI SANTA LUCE.....	5
3 Contenuti e procedimenti del P.O. e della VAS.....	7
3.1 Il P.O.C. nella LR 65/2014.....	7
3.2 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Valutazione di Incidenza (VInCA).....	8
3.3 Definizione del territorio urbanizzato, trasformazioni e regime transitorio.....	10
3.4 Regolamenti regionali.....	11
4 Obiettivi del piano operativo e delle azioni conseguenti.....	11
4.1 Il territorio di Santa Luce.....	11
4.2 Obiettivi dell'Amministrazione Comunale.....	13
4.3 Obiettivi specifici del P.O.C. e azioni conseguenti.....	14
4.3.a Obiettivi e Azioni per il Sistema Ambientale.....	14
OBIETTIVO 1 - Valorizzazione del territorio rurale.....	14
OBIETTIVO 2 - Riqualificazione ambientale della cava dismessa in loc. Poggio alla Penna/Riseccoli: realizzazione del Monastero buddista.....	15
OBIETTIVO 3 – Tutela e valorizzazione ambientale del Lago di Santa Luce.....	15
4.3.b Obiettivi e Azioni per il Sistema insediativo.....	15
OBIETTIVO 4 – Conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente storico urbano ed extra-urbano.....	16
OBIETTIVO 5 – Riqualificazione del tessuto edilizio di recente formazione.....	16
OBIETTIVO 6 – Riqualificazione e completamento zona produttiva Macchiaverde.....	16
OBIETTIVO 7 – Attuazione del dimensionamento residenziale del P.S.....	16
4.3.c Obiettivi e Azioni per il Sistema Funzionale.....	16
OBIETTIVO 8 – Riqualificazione e sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva attraverso la riqualificazione ed il potenziamento delle strutture esistenti.....	16
OBIETTIVO 9 – Rivalutazione del ruolo turistico dei borghi.....	17
OBIETTIVO 10 – Sviluppo e promozione degli insediamenti culturali e religiosi presenti sul territorio (Istituto Buddista).....	17
5 DIMENSIONAMENTO DEL P.O.C.....	17
5.1 Criteri generali.....	17
5.2 Il dimensionamento per la destinazione d'uso residenziale.....	18
5.3 Il dimensionamento per la destinazione d'uso turistico-ricettiva.....	19
5.4 Il dimensionamento per categorie funzionali diverse.....	19
6 Previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici, delle trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (art. 17 c.3 lett.a L.R. 65/2014).....	20
7 Previsioni oggetto di conferenza di copianificazione.....	20
7.1 Conferenza di Copianificazione del 2-3-2018.....	20
7.1.a Nuovo Monastero buddista loc. Poggio alla Penna/Riseccoli.....	20
7.1.b Ampliamento villaggio turistico "La Pieve" a Pomaia.....	20
7.1.c Nuova attrezzatura turistica "Il Gelso" a Pomaia in prossimità dell'attuale agriturismo.....	20
7.1.d Ampliamento e sviluppo Istituto buddista Pomaia.....	20
7.1.e Nuova area di parcheggio pubblico a Pomaia.....	21
7.2 Conferenza di Copianificazione del 05/07/2018.....	21

7.2.a Ambito ad uso produttivo di progetto (loc. Pieve Santa Luce)	21
7.2.b Ampliamento villaggio turistico "La Pieve" a Pomaia- revisione.....	21
8 Conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.....	21
9 Accordo di pianificazione per l'inserimento della previsione di un monastero buddista nell'area ex-cava denominata "Poggio alla Penna"	22
10 Coerenza fra previsioni di trasformazione del P.O.C. con il P.S.....	22
11 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).....	23
11.1 Descrizione della previsione oggetto della Variante.....	23
11.2 Variante all'art. 9 delle Norme del P.S.	24
11.3 Variante alla tavola 7 del P.S.....	24
12 Indagini Geologiche.....	24
13 Attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza.....	24

1 INQUADRAMENTO GENERALE E ATTO DI AVVIO

1.1 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.

1.2 L'atto di avvio del procedimento

La relazione di avvio del procedimento di P.O., redatta ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, conteneva,:

a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;

b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;

c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;

d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;

e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;

f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

L'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale aveva allegati i seguenti elaborati:

- RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO (ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 65/2014)
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - DOCUMENTO PRELIMINARE (Fase Preliminare ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 10/2010)
- ELABORATI GRAFICI:
 - A - Territorio Urbanizzato (da Tav 7 del P.S. vigente "Sistemi e Sub-sistemi")
 - B - Trasformazioni che comportano impegno di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato

2 INQUADRAMENTO NORMATIVO DEL P.O.C. DI SANTA LUCE

Il Comune di Santa Luce si trova nella condizione definita nelle "Disposizioni transitorie e finali" del Capo I del Titolo IX della LR 65/2014, art. 232 "Disposizioni transitorie per i comuni dotati solo di Piano Strutturale

approvato”, avendo approvato il Piano Strutturale nel 2006 ai sensi della LR 5/1995 e non avendo mai redatto né un Regolamento Urbanistico ai sensi delle leggi previgenti, né il Piano Operativo ai sensi della LR 65/2014.

Fra il 2006 ed oggi Santa Luce ha attuato il Piano Regolatore Generale approvato nel 1995 per le parti non sottoposte a salvaguardie.

La nuova legge urbanistica toscana LR 65/2014 ha introdotto alcune modifiche sostanziali alle precedenti LR 5/95 e LR 1/2005, fra cui la struttura dei procedimenti e la definizione ed i contenuti degli atti di governo del territorio, fra i quali è compreso il Piano Operativo Comunale, quale strumento della pianificazione urbanistica che sostituisce il Regolamento Urbanistico.

Una delle innovazioni più rilevanti è contenuta nell'art. 4, che definisce il “territorio urbanizzato” e prescrive che “ ... le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell’ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale, tenuto conto delle relative indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT). ... Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato ...”.

Altra innovazione fondamentale è la sostituzione del concetto di risorsa contenuto nelle leggi del 1995 e del 2001 con quello di patrimonio territoriale, così definito dalla L.R. 65 all'art. 3: “l’insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla co-evoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità.”; “Gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, le loro interrelazioni e la loro percezione da parte delle popolazioni esprimono l’identità paesaggistica della Toscana. “

L'art. 232 stabilisce al comma 1: “Il comune che, alla data di entrata in vigore della presente legge, risulti dotato di piano strutturale approvato ma privo del regolamento urbanistico ai sensi dell’articolo 55 della L.R. 1/2005, adotta il piano operativo di cui all’articolo 95, ove necessario in contestuale variante al piano strutturale, nel rispetto delle disposizioni della presente legge. L’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato è effettuata ai sensi dell’articolo 224”.

L'art. 224 “Disposizioni transitorie per l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato” recita, per la parte di interesse: “Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ... si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell’entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC.”

La LR 65/2014 dispone anche, ai sensi dell'art. 4 che: “... le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all’articolo 25, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali”, ovvero sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione, così come le previsioni in zona agricola che, pur non costituendo territorio urbanizzato, non hanno destinazione agricola (ad esempio parchi, impianti sportivi ecc.) e le previsioni di trasformazione relative a interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d’uso agricola.”

Nel 2015 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (di seguito PIT/PPR) che contiene obiettivi generali, obiettivi di qualità, obiettivi specifici, direttive, orientamenti, indirizzi per le politiche, prescrizioni, nonché, con riferimento ai beni paesaggistici di cui all’articolo 134 del Codice, specifiche prescrizioni d’uso.

Come si evince dall'art.18 della Disciplina del PIT/PPR, la sua efficacia è immediatamente cogente ed a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione:

a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;

b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.”

Il P.O. di Santa Luce, in quanto da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT-PPR, si deve conformare alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice (art. 20 della disciplina del PIT: “ Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio”).

3 CONTENUTI E PROCEDIMENTI DEL P.O. E DELLA VAS

3.1 Il P.O.C. nella LR 65/2014

Il principale riferimento normativo per la definizione dei contenuti del Piano Operativo è costituito dalla LR 65/2014 Norme per il governo del territorio.

La legge definisce Piano Operativo (NTA, art.95) lo strumento urbanistico con cui ogni comune è chiamato a regolare e disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel proprio territorio, e sostituisce l'ormai familiare Regolamento Urbanistico ai sensi della LR 1/2005.

I contenuti specifici del Piano Operativo, definiti al comma 1 dell'art.95 della LR 65/2014, sono i seguenti:

“In conformità al Piano Strutturale, il Piano Operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.”

E' confermata quindi la valenza temporale definita delle trasformazioni (piani attuativi, progetti unitari convenzionati, vincoli preordinati all'esproprio) che, scaduti i 5 anni, perdono efficacia, fatta salva la possibilità di proroga di tre anni esercitabile dal Comune prima della scadenza.

E' quindi necessario che il P.O. contenga esclusivamente le trasformazioni che si ritengono effettivamente realizzabili nei 5 anni di validità.

Nei commi 2 e 3 si specificano i contenuti delle due parti del P.O., di cui al comma 1:

“Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera a), il piano operativo individua e definisce:

- a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- b) la disciplina del territorio rurale, ... compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
- c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato...;
- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ... ove inserita come parte integrante del piano operativo; ...
- f) le zone connotate da condizioni di degrado.”

“Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo individua e definisce:

a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II;

b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125;

c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121;

d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);

e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);

f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;

g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ...;

h) ove previste, la perequazione urbanistica ..., la compensazione urbanistica ..., la perequazione territoriale ..., e le relative discipline.”

Il piano operativo contiene inoltre le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.

Le previsioni del P.O. sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti.

Il procedimento urbanistico per il P.O., artt. 17 e 19 della L.R. 65/2014 si articola in:

1. avvio del procedimento e conseguenti consultazioni di enti e organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico nei termini stabiliti nella delibera di Giunta comunale; contestualmente all'avvio del piano urbanistico viene avviato il procedimento di VAS ed il procedimento di conformità al PIT-PPR; se sono previste trasformazioni esterne al territorio urbanizzato viene contestualmente richiesta la convocazione della conferenza di copianificazione; l'atto di avvio viene trasmesso ai soggetti previsti dall'art. 17 della LR 65/2014 ed agli organi ministeriali competenti di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR;
2. convocazione della conferenza di copianificazione (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014);
3. adozione del P.O. e del Rapporto Ambientale;
4. deposito e presentazione di osservazioni (60 giorni), istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
5. approvazione delle controdeduzioni da parte del C.C.;
6. convocazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR;
7. approvazione del P.O., il cui atto deve contenere il riferimento puntuale alle osservazioni, le controdeduzioni nonché agli esiti della conferenza paesaggistica.

In conformità al programma prestabilito dal Garante, durante le diverse fasi vengono svolte le attività di partecipazione previste.

3.2 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Valutazione di Incidenza (VInCA)

La Valutazione Ambientale Strategica si applica al Piano Operativo ai sensi della L.R.10/2010 e s.m.i., art. 5 bis “Atti di governo del territorio soggetti a VAS”, comma 1; pertanto il P.O. non è soggetto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Con Del. GC n. 72 del 07-11-2017 con oggetto "PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA: NOMINA AUTORITA' COMPETENTE E GARANTE DELLA COMUNICAZIONE" è stato affidato l'incarico di "Autorità Competente per i procedimenti di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica" all'arch. Luca Pozzi, dipendente dell'Ufficio Tecnico Comune di Santa Luce, in possesso di competenze in materia ambientale.

La VAS è parte integrante del processo di costruzione del piano e deve esplicitare la coerenza delle scelte del P.O. con gli obiettivi prioritari di sostenibilità dello sviluppo del territorio, con il Piano Strutturale e con i Piani sovraordinati e di settore, introducendo criteri per la valutazione preventiva di compatibilità ambientale delle trasformazioni e costituendo un supporto effettivo e concreto per la definizione delle scelte.

Le procedure di VAS non devono essere un mero adempimento, ma devono motivare e supportare le scelte progettuali in relazione agli effetti ambientali delle trasformazioni ed esplicitando le valutazioni ambientali in maniera chiara e comunicabile, anche ai fini dei processi partecipativi.

Il Rapporto Ambientale conterrà le informazioni necessarie all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, attraverso dati provenienti da fonti certe, non generici e puntualmente attinenti il territorio comunale e le azioni previste dal P.O.

La Valutazione Ambientale Strategica si applica al Piano Operativo ai sensi dell'art. 5 bis, comma 1, lett. d) della L.R.10/2010 e s.m.i., ed ai sensi dell'art. 21 della stessa legge è caratterizzata dalle seguenti fasi e attività:

- la fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti del rapporto ambientale la VAS, che si articola in avvio (Documento Preliminare) e conseguente consultazione dell'autorità competente e di altri soggetti competenti in materia ambientale (90 giorni);

- l'elaborazione del rapporto ambientale;

- lo svolgimento di consultazioni;

- adozione e pubblicazione del Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica, presentazione di osservazioni (60 giorni);

- la valutazione del piano o programma, del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, esame delle osservazioni con espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente (nei 90 giorni successivi);

- conclusione del procedimento e dichiarazione di sintesi che accompagna l'approvazione del P.O.;

- monitoraggio.

Il Rapporto Ambientale della VAS contiene:

- esito delle consultazioni della fase preliminare con la descrizione dei contributi pervenuti e delle modalità di accoglimento;

- obiettivi di protezione ambientale;

- aspetti pertinenti lo stato attuale dell'ambiente l'analisi delle risorse;

- illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del Piano Operativo e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi (le azioni del Piano Operativo ed il loro dimensionamento, le criticità e le condizioni alla trasformabilità);

- misure di mitigazione e prescrizioni ambientali per ognuna delle risorse analizzate (possibili impatti significativi sull'ambiente, misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del Piano Operativo);

- esiti della valutazione di incidenza delle azioni del sulla ZSC "Lago Santa Luce" e ulteriori misure di mitigazione;

- indicatori degli impatti per la valutazione e il monitoraggio delle azioni del Piano Operativo.

La Valutazione di Incidenza è necessaria in quanto il lago di Santa Luce è designato Zona Speciale di

Conservazione (ZSC, ex SIC) ed è effettuata nell'ambito del procedimento di VAS del Piano Operativo, secondo le modalità previste dall'articolo 87 della L.R. 30./2015.

Il Rapporto Ambientale deve essere accompagnato da uno Studio di Incidenza, contenente gli ulteriori e specifici elementi di conoscenza e di analisi previsti dall'allegato G del D.P.R. 357/1997 e nel rispetto delle misure di conservazione di cui al Decreto Minambiente del 24-5-2016.

La Valutazione di Incidenza è effettuata dalla Regione Toscana ai sensi della LR 30/2015.

Per evitare la duplicazione degli atti, le disposizioni regionali prevedono alcune semplificazioni procedurali per coordinare il procedimento urbanistico con quello di VAS, ed in particolare:

- in corrispondenza dell'avvio del procedimento urbanistico, ai sensi del comma 2 dell'art. 17 della L.R. 65/2014, è effettuato contemporaneamente l'invio del documento preliminare di VAS di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 (avvio di VAS);
- in corrispondenza dell'adozione del P.O., ai sensi del comma 3 dell'art. 19 della L.R. 65/2014, vengono adottati contestualmente il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica;
- le consultazioni relative al Rapporto Ambientale, di cui all'art. 25 della L.R. 10/2010, che prevedono la messa a disposizione della documentazione e la presentazione di osservazioni entro 60 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, sono effettuate contemporaneamente alle osservazioni al P.O.

3.3 Definizione del territorio urbanizzato, trasformazioni e regime transitorio

Nel regime ordinario l'art. 4 della LR 65/2014 definisce il territorio urbanizzato come "costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria"; non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.

Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi e infrastrutturali sono consentite soltanto nell'ambito del territorio urbanizzato.

Le trasformazioni non residenziali al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25 (Conferenza di copianificazione).

Nel regime ordinario la definizione del territorio urbanizzato è quindi una fase progettuale fondamentale, condotta di concerto fra Comune e Regione.

Il Comune di Santa Luce ricade invece nel regime transitorio dell'art. 232 (Comune che, alla data di entrata in vigore della presente legge, risulti dotato di Piano Strutturale approvato ma privo del Regolamento Urbanistico) e pertanto l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato è effettuata ai sensi dell'articolo 224, che recita: "si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei Piani Strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM."

In coerenza a tale disposizione, è stato individuato come territorio urbanizzato del POC il "Sistema Insediativo" di cui alla tav. 7 "Sistema ambientale, insediativo e funzionale" del P.S. di Santa Luce.

E' stato rilevato inoltre che la individuazione delle UTOE, definite dal P.S. nella tav. 9 del P.S. è limitata ai centri abitati ed alla zona produttiva di Macchiaverde, ma non è esattamente coincidente con il "Sistema Insediativo" di cui alla tav. 7, usato per la definizione del territorio urbanizzato; pertanto la delimitazione delle UTOE non risulta rilevante ai fini della stesura del POC e non viene riportata sugli elaborati.

3.4 Regolamenti regionali

Il nuovo Piano Operativo dovrà essere redatto nel rispetto della L.R. 65/2014 ed anche degli specifici regolamenti di attuazione, in parte approvati ai sensi della L.R. 1/2005 ed ancora vigenti (elencati all'art. 245 della LR 65), in parte approvati dopo l'entrata in vigore della LR 65/14.

I regolamenti regionali principali, di riferimento per la redazione del P.O., sono i seguenti:

- Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti - Decreto del Presidente della Giunta regionale 2 febbraio 2007, n. 2/R coordinato con il decreto del Presidente della Giunta regionale 5 luglio 2017, n. 32/R;
- Regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio - Decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 3/R;
- Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Modifiche al D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti) - Decreto del Presidente della Giunta regionale 5 luglio 2017, n. 32/R;
- Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale - Decreto del Presidente della Giunta regionale 25 agosto 2016, n. 63/R;
- Regolamento di attuazione dell'articolo 56 , comma 6, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Formazione e gestione del sistema informativo geografico regionale - Decreto del Presidente della Giunta regionale 6 marzo 2017, n. 7/R;
- Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio - Decreto del Presidente della Giunta regionale 11 novembre 2013, n. 64/R;
- Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di indagini geologiche - Decreto del Presidente della Giunta regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R;
- Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione" - Decreto del Presidente della Giunta regionale 14 febbraio 2017, n. 4/R.

4 OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO E DELLE AZIONI CONSEGUENTI

4.1 Il territorio di Santa Luce

Santa Luce è un comune collinare della Provincia di Pisa con 1.680 abitanti e una superficie di 66,72 kmq; si estende tra i Colli Pisani, la sponda orientale del Fiume Fine e la Strada Regionale 206; l'altitudine varia da pochi metri sul livello del mare a 586 m.

Il comune confina con (da nord, in senso orario): Orciano Pisano, Crespina-Lorenzana, Casciana Terme-Lari, Chianni, Castellina Marittima, tutti in provincia di Pisa; a ovest con Rosignano Marittimo (LI).

Il Comune di Santa Luce non è membro di Unioni di Comuni.

Ai sensi dell'articolo 225 della LR 65/2014 (Disposizioni transitorie per la pianificazione delle grandi strutture di vendita ai sensi della L.R. 52/2012), nell'allegato B della stessa legge, il comune è inserito in via transitoria nell'ambito di interesse sovra-comunale n° 13 - Area livornese (formato da: Capraia Isola, Collesalveti, Crespina, Livorno, Lorenzana, Orciano Pisano, Santa Luce).

Dal 2001 è attivo il SUAP Associato "Polo di Rosignano Marittimo" anche per il comune di Santa Luce.

Fra il 2009 ed il 2015 la popolazione è rimasta pressoché stabile, con 1685 unità all'inizio ed alla fine del periodo ed un picco a 1750 abitanti nel 2011.

In questo intervallo di tempo la composizione delle famiglie è rimasta pressoché stabile, passando da 2,2 a 2,1 componenti per famiglia.

Santa Luce non ha visto quindi fenomeni di accentuato spopolamento come altri comuni collinari, sicuramente per la facile accessibilità ai centri abitati dalla pianura costiera e per le attività economiche presenti; anche il monastero buddista ha contribuito a favorire il ricambio di residenti, facendo conoscere il territorio ad un contesto più vasto, di livello nazionale e internazionale.

Caratteristica peculiare del Comune di Santa Luce è l'alternarsi di aree rurali, aree naturalistiche e piccoli centri urbani di matrice storica, con modesti incrementi di edilizia residenziali di recente costruzione, in continuità con gli aggregati storici.

Le aree naturalistiche di pregio sono la grande superficie boscata a est, in parte demaniale (che comprende la zona collinare di Pian del Pruno) ed il Lago di Santa Luce, oasi LIPU e Sito della Rete Natura 2000; sono presenti numerosi corsi d'acqua, fra cui il fiume Fiumi e torrenti minori, lungo le cui sponde è presente una cospicua vegetazione ripariale.

Da rilevare che il lago è anche un invaso artificiale di proprietà della Soc. Solvay, che lo utilizza quale riserva idrica.

Le aree urbane sono costituite dai borghi collinari di Santa Luce, Pastina, Pieve e Pomaia che sono collocati lungo - od in prossimità come Pieve - della strada provinciale del Commercio n° 13, che attraversa il territorio comunale in direzione nord-sud, lungo il versante collinare che discende dalle sommità collinari e boscate verso la pianura e la costa, ad ovest.

Ad ovest del lago di Santa Luce, a confine con il comune di Rosignano Marittimo, è presente un agglomerato urbano nell'area di Macchiaverde che comprende una zona residenziale consolidata in parte disabitata, la ex stazione ferroviaria e l'area produttiva (l'unica del Comune), sviluppatasi attorno allo stabilimento ex Sarplast.

Sul territorio sono presenti alcune emergenze storiche e culturali quali l'abitato storico di Santa Luce, la Pieve romanica, l'area archeologica Le Lanze, il Santuario della Madonna a Monteforte, le cave storiche, l'Ecomuseo dell'alabastro, l'Istituto Lama Tzong Khapa a Pomaia, d'importanza europea.

I servizi principali presenti sul territorio comprendono la scuola elementare, l'ufficio postale, lo sportello bancario, esercizi commerciali di vicinato, bar e ristoranti, aree sportive ed aree per il tempo libero, parcheggi ed aree a verde pubblico, due cimiteri, la biblioteca comunale, ambulatorio, sede volontari del servizio 118, ostello della gioventù, l'impianto eolico.

Le aree rurali sono caratterizzate dalla presenza di piccoli agglomerati di case, per lo più di insediamento storico, e da attività produttive, sia agricole che zootecniche, anche organizzate in cooperative di produttori e di fornitori di servizi, affiancate ad attività complementari all'agricoltura di tipo turistico-ricettivo come alberghi (a Pieve), agriturismi e villaggi turistici (come quello sorto in prossimità dell'istituto buddista).

L'economia del territorio del Comune di Santa Luce si basa principalmente sull'attività agricola e sull'attività turistico-ricettiva; sono inoltre presenti interessanti realtà legate al volontariato ed allo sport, un'area industriale-

artigianale ed alcune cave oggi inattive.

Le infrastrutture presenti sono strade provinciali, strade comunali, piste forestali, strade vicinali per lo più bianche, sentieri escursionistici; nella zona di pianura è ubicata una linea ferroviaria secondaria con stazione, oggi inattiva per il servizio passeggeri.

Le caratteristiche identitarie del territorio comunale possono essere sinteticamente suddivise in:

- emergenze storiche e culturali (borghi, emergenze storiche, istituto buddista, ecomuseo);
- aree naturalistiche (aree collinari boscate, lago di Santa Luce);
- aree rurali (coltivi produttivi, attività turistico-ricettive, allevamenti);
- aree per servizi (sport e tempo libero, scuole, associazioni, impianto eolico, cimiteri);
- area artigianale-industriale di pianura.

4.2 Obiettivi dell'Amministrazione Comunale

Dal programma di mandato della Sindaca, eletta nel 2015, si traggono gli obiettivi dell'A.C. che possono trovare attuazione nel P.O..

Urbanistica sostenibile e territorio

Mappatura del patrimonio dell'ente locale che si compone di immobili e di terreni per una adeguata valorizzazione - Edilizia di massima efficienza e risparmio energetico - Riqualficazione urbanistica, organica ed edilizia dei centri storici - Riqualficare il luogo identitaria della frazione per rafforzarne la comunità e donarle un luogo adeguato di condivisione.

I Servizi

Dotazione di servizi e aree per il tempo libero, creazione di un verde pubblico di connessione attraverso percorsi pedonali - Riqualficazione delle aree verdi presenti nelle varie frazioni - Intervenire per rendere più fruibile il territorio ai diversamente abili abbattendo altresì le barriere architettoniche - Individuare siti per i depuratori avviando in questo modo un progetto di fattibilità - Ripristino di una struttura di protezione civile - Riqualficazione degli impianti sportivi esistenti nelle varie frazioni - I servizi all'infanzia e all'istruzione, ripristinando in primis l'asilo - Riattivazione dell'ostello della gioventù - Il turismo giovanile, i percorsi verdi, la Via francigena, l'Oasi di Santa Luce - La creazione di isole ecologiche e sviluppo della raccolta differenziata di rifiuti.

Sviluppo e welfare locale

Nei limiti delle proprie competenze sostenere e valorizzare la realtà dell'Istituto Lama Tzong Khapa, realtà culturale e formativa sia per l'importanza che riveste per l'economia del territorio, sia per l'importanza che attribuiamo alla funzione educativa che il centro riveste da ormai 40 anni. - Politiche dell'ospitalità (agriturismo, piani di accoglienza e programmazione dell'offerta ricettiva e culturale).

Le attività non residenziali

Un piano industriale a lungo termine per l'impianto a biomasse - Sostenere la ricchezza imprenditoriali e occupazione in sintonia con Regione e governo (ex Sarplast) - Sviluppo di una politica di sostegno alle aziende che fanno filiera - Supporto all'imprenditoria giovanile per l'apertura di attività imprenditoriali nel territorio comunale.

Il sistema infrastrutturale e la mobilità sostenibile

Piste ciclabili - La possibilità di incentivare un turismo ecosostenibile - Promozione delle "strade bianche".

Il sistema collinare e della campagna agricola

Tutelare la nostra biodiversità - Incentivazione della bio-agricoltura e di produzioni locali di qualità - Politiche a sostegno dell'agricoltura: interazione con le Aziende agricole (in collaborazione con le associazioni di categoria)

e supporto dell'Amministrazione comunale all'accesso ai bandi e alla fruizione degli incentivi regionali ed europei.

La rete ecologica

Avvio del percorso con la Regione Toscana di pubblicizzazione dell'invaso del lago di Santa Luce alla fine della concessione prevista per il 2022 - Un piano di valorizzazione naturalistico/turistica - Presentazione di un progetto di fine lavori, utilizzo e gestione di "Pian del Pruno" - Sviluppare progetti di educazione ambientale e alla divulgazione della cultura ecologica in collaborazione con la LIPU nella riserva regionale del lago di Santa Luce. Un bacino idrico industriale che diventa esempio di gestione ambientale faunistica.

4.3 Obiettivi specifici del P.O.C. e azioni conseguenti

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.

Le azioni del P.O. sono individuate inoltre tenendo conto delle priorità dell'Amministrazione Comunale e delle esigenze della cittadinanza, rilevate attraverso le attività di partecipazione e selezionate sulla base di criteri di sostenibilità e di compatibilità con gli obiettivi del piano.

Per la parte di cui alla lett. a) dello stesso comma 1, riguardante la disciplina degli insediamenti esistenti, il P.O. contiene le norme adeguate alla gestione dell'esistente compatibilmente con il quadro conoscitivo disponibile ed in conformità con le leggi e regolamenti vigenti.

Per quanto riguarda la disciplina del territorio rurale il P.O. viene redatto in conformità del capo III della LR 65 e del regolamento rurale 63/R del 2016, assicurando la adeguata gestione e lo sviluppo delle attività agricole esistenti, valore prioritario e caposaldo dell'economia del territorio, nel rispetto delle prerogative ambientali e paesaggistiche.

Il P.O. è redatto in conformità con le direttive e prescrizioni del PIT-PPR, in particolare per quanto riguarda il riconoscimento del patrimonio territoriale e la disciplina dei beni paesaggistici.

Gli obiettivi specifici del P.O. e le azioni conseguenti sono definite in relazione agli obiettivi del Piano Strutturale per i Sistemi Ambientale, Insediativo e Funzionale.

4.3.a Obiettivi e Azioni per il Sistema Ambientale

OBIETTIVO 1 - Valorizzazione del territorio rurale

AZIONI OB 1

1a – Disciplina delle trasformazioni in territorio rurale da parte dell'imprenditore agricolo, tesa ad incentivare, nei limiti dati dalla legge e dal regolamento, tutte le attività agricole dell'I.A. e del I.A.P., coerenti con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del territorio e con le prescrizioni del P.S. e del PIT-PPR per gli ambiti di valore paesaggistico-ambientale.

1b - Promozione e consolidamento del settore agriturismo e dell'agricoltura sociale attraverso la piena attuazione della normativa esistente.

1c - Normativa per favorire lo sviluppo delle attività agricole amatoriali (da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo) attraverso l'inserimento di tutte le possibilità offerte dalla LR 65 e dal regolamento rurale, in coerenza con le prescrizioni del P.S. e del PIT-PPR per gli ambiti di valore paesaggistico-ambientale.

1d – Individuazione degli ambiti del territorio rurale secondo le definizioni della LR 65 (aree agricole e forestali; aree ad elevato grado di naturalità; nuclei rurali ex art. 65; ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici ex art. 66; ambiti periurbani” ex art. 67; aree esistenti che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato). L'individuazione degli ambiti sarà effettuata in coerenza con le definizioni di P.S.

OBIETTIVO 2 - Riqualificazione ambientale della cava dismessa in loc. Poggio alla Penna/Riseccoli: realizzazione del Monastero buddista

AZIONI OB 2

2a – Realizzazione del Nuovo Monastero buddista

L'area nel P.S. è classificata come “Ambito di riqualificazione ambientale ex-cave”.

Il dimensionamento generale ipotizzato nella bozza di progetto (da precisare e verificare) 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

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 P.O. definisce i criteri progettuali, il dimensionamento, le misure di mitigazione paesaggistico-ambientali, fra cui si indicano in prima approssimazione (da verificare ed integrare): utilizzo, adeguamento ed eventuale ampliamento/rettifica della viabilità esistente; ricostituzione della continuità cortina boscata lungo strada; compatibilità paesaggistica ed ambientale delle aree di parcheggio; rispetto della struttura orografica dei luoghi escludendone alterazioni sostanziali; tipologie, giaciture e materiali coerenti con il contesto paesaggistico (compatibilmente con le esigenze di culto); controllo e verifica della intervisibilità; destinazioni d'uso esclusivamente attinenti l'attività monastica e religiosa; adeguato equipaggiamento vegetale; 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; utilizzo di tecniche di bio-edilizia, di risparmio energetico e di utilizzo di fonti rinnovabili.

L'attuazione avverrà con PP che conterrà il dimensionamento di dettaglio ed il progetto delle misure di mitigazione paesaggistico-ambientali.

Questa azione è oggetto di variante puntuale al P.S. ed è soggetta a Conferenza di Copianificazione.

OBIETTIVO 3 – Tutela e valorizzazione ambientale del Lago di Santa Luce

AZIONI OB 3

3a – Il Lago Santa Luce è designato ZSC, sito IT5170009 “Lago di Santa Luce” con indicazioni sulle misure di conservazione (contenute in Minambiente, “Formulari standard” ed in “Misure di conservazione del SIC ai fini della loro designazione quali ZSC (Zone Speciali di Conservazione)” approvate con DGRT n. 1223 del 15.12.2015).

Gli interventi che hanno incidenza sulla ZSC sono soggetti a Valutazione di Incidenza ai sensi della Legge Regionale Toscana 30/2015 e del DLgs 152/2006).

Il P.O. riconosce l'ambito territoriale di incidenza e definisce le misure di conservazione specifiche per le attività e trasformazioni previste in tale ambito.

Il P.O. definisce una apposita normativa per le attività compatibili con il sito, legate all'escursionismo ed alla didattica ambientali.

4.3.b Obiettivi e Azioni per il Sistema insediativo

OBIETTIVO 4 – Conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente storico urbano ed extra-urbano

AZIONI OB 4

4a – Disciplina per il recupero del P.E.E. storico urbano ed extra-urbano che, compatibilmente con le caratteristiche storico-tipologiche degli edifici e delle aree scoperte, consenta interventi di adeguamento funzionale e/o di ampliamento, in coerenza con le categorie di intervento della LR 65/2014, eventualmente disaggregate per entità degli interventi (ristrutturazione leggera, pesante ecc.).

4b – Definizione di una scheda-tipo per il rilievo del P.E.E. Storico, urbano ed extra-urbano.

4c – Frazione di Pieve: individuazione di comparti di recupero dove è presente degrado funzionale, urbanistico ed edilizio (in prima approssimazione si individuano il comparto a est di via Europa e quello fra via Nenni e via IV novembre).

OBIETTIVO 5 – Riqualificazione del tessuto edilizio di recente formazione

AZIONI OB 5

5a - Dotazione di servizi per la residenza e ridisegno dello spazio urbano, con particolare attenzione al potenziamento della rete degli spazi pubblici, al reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Il P.O. individuerà gli ambiti urbani dove sarà incentivato l'inserimento di servizi e attrezzature pubblici e privati connessi con la residenza, fra cui l'uso direzionale ed il commercio al dettaglio.

5b - Interventi di consolidamento edilizio all'interno del territorio urbanizzato tramite specifiche normative.

5c - Modesti interventi di crescita urbana all'interno del territorio urbanizzato attraverso la individuazione di ambiti di completamento/saturazione BC con specifiche norme-guida. Fra questi sono compresi alcuni ambiti che prevedono la riqualificazione urbana ed il recupero del degrado, costituito dalla presenza di annessi o manufatti precari.

OBIETTIVO 6 – Riqualificazione e completamento zona produttiva Macchiaverde

AZIONI OB 6

6a - Conferma del dimensionamento e dei parametri urbanistico-edilizi del comparto artigianale-industriale, indicati nel P.R.G. Previgente.

6b - Riqualificazione funzionale ed urbanistica anche attraverso l'individuazione di dotazioni di aree pubbliche per verde e parcheggi.

6c – Coerenza con le leggi, piani e norme vigenti in materia di rischio idraulico.

OBIETTIVO 7 – Attuazione del dimensionamento residenziale del P.S.

AZIONI OB 7

7a – L'attuazione del dimensionamento residenziale del P.S. è collocata all'interno del territorio urbanizzato.

Il P.O. definisce le specifiche modalità di attuazione indicando:

- gli interventi che utilizzano il dimensionamento per nuove costruzioni;
- gli interventi che utilizzano il dimensionamento per il recupero (indicativamente: interventi di ristrutturazione edilizia pesante o urbanistica con cambio d'uso);
- gli interventi di recupero che non utilizzano il dimensionamento (indicativamente: ristrutturazione edilizia leggera, ampliamenti funzionali e pertinenziali).

4.3.c Obiettivi e Azioni per il Sistema Funzionale

OBIETTIVO 8 – Riqualificazione e sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva attraverso la riqualificazione ed il potenziamento delle strutture esistenti

AZIONI OB 8

8a – Ampliamento del villaggio turistico "La Pieve" a ovest di Pomaia da realizzarsi in continuità con gli edifici esistenti e con analoghe caratteristiche tipo-morfologiche.

8b – Ampliamento della struttura agrituristica "Gelso" di Pomaia con introduzione di attrezzature turistico-ricettive.

OBIETTIVO 9 – Rivalutazione del ruolo turistico dei borghi

AZIONI OB 9

9a – Norme per la localizzazione diffusa all'interno del patrimonio edilizio esistente di attrezzature turistiche compatibili con la tipologia dell'abitazione (albergo diffuso, bed and breakfast, fittacamerasato, ecc.).

OBIETTIVO 10 – Sviluppo e promozione degli insediamenti culturali e religiosi presenti sul territorio (Istituto Buddista)

AZIONI OB 10

10a – Sviluppo dell'Istituto buddista di Pomaia

Per l'attuazione delle nuove strutture dell'Istituto è previsto l'ampliamento dell'ambito urbanistico di pertinenza.

Il P.O. definirà: i criteri progettuali, il dimensionamento, le misure di mitigazione paesaggistico-ambientali. Per l'attuazione degli interventi sarà prevista la procedura del Piano Particolareggiato.

5 DIMENSIONAMENTO DEL P.O.C.

5.1 Criteri generali

Per il dimensionamento del P.O.C. ai sensi del D.P.G.R. 5 luglio 2017, n. 32/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della L.R.T. 65/2014" è necessario riportare il dimensionamento del P.S. al parametro della Superficie Utile Lorda ed all'interno delle categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014, utilizzando quanto contenuto nelle Norme del P.S. sia in termini di parametri urbanistici sia di indicazioni per la loro attuazione.

A seguito dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento regionale sui parametri edilizi ed urbanistici 39/R del 2018, la SUL è stata sostituita con la SE-Superficie Edificabile (o Edificata) per tutte le destinazioni d'uso, eccetto che per il turistico-ricettivo dove – in coerenza con il PS – è stata dimensionata con il parametro Superficie Utile SU.

Il Piano Strutturale ha un dimensionamento per U.T.O.E. in termini di n° abitanti, metri cubi e numero di posti letto turistici, con alcune ulteriori specificazioni.

Il P.S. distribuisce il proprio dimensionamento residenziale – sia in termini di incremento di abitanti sia in termini di nuova edificazione - all'interno del perimetro delle U.T.O.E., che sono però limitate ai centri abitati e non coprono l'intero territorio comunale.

Ad esse si aggiunge la UTOE produttiva Macchiaverde il cui dimensionamento non è però esattamente quantificato né quantificabile, in quanto legato ad attuazioni in corso durante la stesura del P.S., non tutte concluse, ed oggi risulta limitato da vincoli di natura idraulica che devono essere verificati puntualmente in sede di progettazione.

In relazione alle modalità di individuazione delle U.T.O.E. da parte del P.S., il dimensionamento degli standard minimi del POC è stato effettuato in relazione alla capacità insediativa del territorio urbanizzato (coincidente solo parzialmente con le U.T.O.E. ma ad esse affine per numero e per le località interessate), alla quale è stata aggiunta la capacità insediativa residua, disponibile per interventi di cambio d'uso spalmati sull'intero territorio, e per la quale l'A.C. dovrà redigere apposita contabilità ai fini del monitoraggio.

Per la U.T.O.E. Macchiaverde ad uso produttivo il P.S. conferma i parametri urbanistici del P.R.G. previgente

(indice di fabbricazione, rapporto di copertura, altezza massima).

Gli abitanti totali nel 2004, alla redazione del Piano Strutturale, erano n° 1.473, così suddivisi per U.T.O.E.:

1 - Santa Luce ab. n° 448; 2 - Pieve S.Luce ab. n° 326; 3 - Pastina ab. n° 353; 4 - Pomaia ab. n° 346.

Nel P.S. non era presente il dato degli abitanti fuori U.T.O.E.

L'incremento di abitanti previsto dal P.S. era pari a n° 202, che sommato agli abitanti presenti al 2018 - che ammontano a 1.675 – dà una capacità insediativa massima del P.O.C. pari a 1.877 abitanti totali.

Gli abitanti al 2018 vengono divisi indicativamente per frazioni in proporzione con il dato per U.T.O.E. del 2004, mancando il dato disaggregato aggiornato.

L'incremento di abitanti del P.O.C. è suddiviso per territorio urbanizzato e altri interventi di recupero e cambio d'uso, sia nel territorio urbanizzato sia rurale, non contabilizzati né contabilizzabili dal P.S.

Il dimensionamento del P.O.C. per abitanti, confrontato con quello del P.S., è il seguente:

Territorio urbanizzato	Abitanti 2018 (per U.T.O.E.)	Incr. ab. P.S.	Incr. ab. previsioni P.O.C.	Abitanti totali P.O.C.
1 - SANTA LUCE	509	61	27	536
2 - PIEVE S.LUCE	371	45	34	405
3 - PASTINA	401	48	19	420
4 - POMAIA	393	50	37	431
Altri interventi di recupero e cambio d'uso			85	85
TOTALE	1.675	202	202	1.877

5.2 Il dimensionamento per la destinazione d'uso residenziale

Per la categoria funzionale residenziale il P.S. assume come parametro per il dimensionamento del fabbisogno residenziale 150 mc ad abitante, di cui 120 mc per la residenza ed i restanti 30 mc per servizi connessi alla residenza come negozi ed uffici.

Nel territorio urbanizzato le destinazioni connesse alla residenza non costituiscono cambio d'uso urbanistico purché non superino il 20% della SE totale del fabbricato, in coerenza con il P.S.

Poiché l'incremento max previsto previsto dal P.S. corrisponde a 202 nuovi abitanti, da soddisfare per una quota di 50 abitanti da recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e per una quota di 152 abitanti da nuovi interventi edilizi ed urbanistici, il dimensionamento complessivo del P.S. è pari a mc 30.300.

Per il dimensionamento del P.O.C. ai sensi del D.P.G.R. 5 luglio 2017, n. 32/R "Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della L.R.T. 65/2014 (Norme per il governo del territorio)" è necessario riportare tale dimensionamento al parametro della Superficie Utile Lorda ed all'interno delle categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014, utilizzando quanto contenuto nelle Norme del P.S. sia in termini di parametri urbanistici sia di indicazioni per la loro attuazione.

A seguito dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento regionale sui parametri edilizi ed urbanistici 39/R del 2018, la SUL è stata sostituita con la SE-Superficie Edificabile (o Edificata) per tutte le destinazioni d'uso, eccetto che per il turistico-ricettivo dove – in coerenza con il PS – è stata dimensionata con il parametro Superficie Utile SU.

Al fine di attualizzare il dato dimensionale del P.S. in volume con il parametro di Superficie Edificabile (o Edificata) SE si è considerata un'altezza media di 3 metri, ricavando quindi un dimensionamento totale di SE

per residenza e servizi connessi di 10.100 mq.

Nel rispetto della L.R. 65/2014, tale dimensionamento, se riferito a nuova edificazione, è realizzabile esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dal presente P.O.C. ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Il dimensionamento residenziale residuo, previsto dal P.S. ma non previsto dal presente P.O.C. nel territorio urbanizzato, potrà essere utilizzato esclusivamente per interventi di recupero e cambio d'uso a residenza, sia nel territorio urbanizzato sia nel territorio rurale.

5.3 Il dimensionamento per la destinazione d'uso turistico-ricettiva

Il P.S. dimensiona la categoria funzionale turistico-ricettiva in termini di 100 posti letto aggiuntivi, realizzabili attraverso progetti di ampliamento e riqualificazione dell'esistente o tramite operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le norme di P.S. assumono come riferimento dimensionale una superficie utile per posto letto di 12,5 mq, incrementata di una quota del 20% per servizi connessi e complementari (come negozi di prima necessità, piccoli uffici e laboratori, spazi per l'ospitalità turistica ed il fittacammerato), che porta la superficie utile complessiva a mq 15 per posto letto.

Da quanto sopra sintetizzato è possibile tradurre il dimensionamento del P.S. in termini di SU come segue:

$100 \text{ p.l.} \times \text{mq } 15/\text{p.l.} = \text{SU max mq } 1500$ (incremento max turistico-ricettivo).

Il P.S. non localizza il dimensionamento turistico.

4 Il dimensionamento per la destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale ed altri usi compatibili

Il P.S. conferma la categoria funzionale industriale-artigianale all'interno dell'U.T.O.E. Macchiaverde, che coincide con le zone D1 e D2 del PRG e indica il dimensionamento in termini di conferma dei parametri edilizi già previsti dal PRG nei diversi comparti dell'area.

Nel "Sistema degli insediamenti produttivi e di servizio" il Piano Strutturale inoltre disciplina le aree produttive e commerciali distinte rispetto al tessuto residenziale, attuate per mezzo di strumenti urbanistici preventivi o specifiche previsioni di P.R.G., di cui il P.O.C. dovrà "valutare le qualità dell'insediamento esistente coerentemente alla dotazione degli standard ed alla funzionalità d'uso, individuando interventi di ristrutturazione urbanistica per la riqualificazione funzionale, ristrutturazione edilizia, completamento edilizio e/o nuova costruzione all'interno di eventuali lotti interstiziali."

Per la zona produttiva Macchiaverde il P.O.C. conferma gli stessi parametri urbanistici per eventuali interventi sull'esistente, di completamento e/o saturazione, fermi restando i vincoli derivanti dalla pericolosità idraulica molto elevata che interessa la quasi totalità del comparto e che determina forti limitazioni e inedificabilità.

Il P.O.C. inoltre conferma con alcune modifiche la previsione di P.R.G. inattuata, relativa ad un'area produttiva situata nella frazione di Pieve S. Luce, ambito D3.pr, che viene riconfigurata nella collocazione e nelle norme al fine di garantirne la corretta attuazione.

L'ambito esistente ad uso produttivo D2 in loc. Pieve Santa Luce è ambito ad uso artigianale saturo.

Per il calcolo della SE in relazione alla volumetria ad uso produttivo si applica una altezza media di ml 4,00.

5.4 Il dimensionamento per categorie funzionali diverse

Il P.S. non esplicita dimensionamento per categorie funzionali diverse da quelle già analizzate, seppure nelle Norme e negli elaborati grafici illustri obiettivi che fanno riferimento ad altre destinazioni d'uso, in particolare ad attrezzature di interesse generale (zone "F" di cui al D.M. 1444/68), come ad esempio l'Istituto buddista di Pomaia o le aree per attrezzature sportive fuori dai centri abitati (vedi tav. 7 del P.S.).

Per le destinazioni d'uso non dimensionate dal P.S., che costituiscono previsioni del presente P.O.C., le

N.T.A. contengono apposite normative di tipo puntuale con dimensionamento specifico per ambiti.

6 PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI, IVI COMPRESI QUELLI PAESAGGISTICI, DELLE TRASFORMAZIONI AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (ART. 17 C.3 LETT.A L.R. 65/2014)

Tutte le azioni previste dal P.O. al di fuori del territorio urbanizzato sono finalizzate a favorire lo sviluppo delle risorse socio-economiche del territorio di Santa Luce e risultano coerenti con gli obiettivi del Piano Strutturale nonché migliorative del complessivo assetto territoriale del Comune.

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".

Tutte le trasformazioni saranno regolate da apposita disciplina, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.O., che garantisca la tutela e la conservazione del patrimonio territoriale e delle risorse paesaggistico-ambientali.

Gli effetti attesi delle trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato - sulle risorse territoriali, paesaggistiche ed ambientali - saranno valutati specificamente dal Rapporto Ambientale della VAS, che indicherà anche le eventuali misure di protezione delle risorse ambientali e di mitigazione degli effetti; le prescrizioni derivanti dalla VAS saranno contenute anche nelle N.T.A. del P.O. quale contenuto fondativo della disciplina per i diversi ambiti.

In questa sede si indica preliminarmente lo stato dei luoghi, derivante dalle analisi del P.S., e la presenza di vincoli paesaggistici.

7 PREVISIONI OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Il Comune di Santa Luce ha richiesto la convocazione di due Conferenze di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per previsioni di trasformazione non residenziale all'esterno del territorio urbanizzato.

Di seguito in sintesi le previsioni oggetto delle Conferenze, di cui alcune sono state assoggettate a condizioni, interamente riportate nelle N.T.A. del P.O.C.

7.1 Conferenza di Copianificazione del 2-3-2018

7.1.a Nuovo Monastero buddista loc. Poggio alla Penna/Riseccoli

Ambito destinato alla realizzazione di tempio e monastero buddista, situato all'interno del territorio rurale, 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.

Ambito oggetto di "Accordo di pianificazione".

7.1.b Ampliamento villaggio turistico "La Pieve" a Pomaia

Ambito collinare non boscato, situato a nord della via di Poggiberna, a ovest della frazione di Pomaia, dove è presente un insediamento turistico-ricettivo di cui il P.O.C. prevede l'ampliamento.

7.1.c Nuova attrezzatura turistica "Il Gelso" a Pomaia in prossimità dell'attuale agriturismo

Ambito adiacente al territorio urbanizzato della frazione di Pomaia, a est dell'abitato, situato all'interno del territorio rurale, dove si prevede la realizzazione di un nuovo insediamento turistico-ricettivo in prossimità di un agriturismo esistente.

7.1.d Ampliamento e sviluppo Istituto buddista Pomaia

Ambito attualmente interessato dalle strutture dell'Istituto Lama a ovest di Pomaia lungo la via Poggiberna. Il P.O.C. prevede un modesto ampliamento dell'ambito e la realizzazione di nuove attrezzature culturali e religiose.

7.1.e Nuova area di parcheggio pubblico a Pomaia

Area libera di proprietà comunale, già utilizzata per la sosta, in prossimità del cimitero.

7.2 Conferenza di Copianificazione del 05/07/2018

7.2.a Ambito ad uso produttivo di progetto (loc. Pieve Santa Luce)

Ambito già presente nel PRG previgente come previsione non attuata, di cui viene riconfigurata la localizzazione, destinato all'insediamento di attività artigianale per produzioni alimentari e cosmetiche di tipo biologico.

7.2.b Ampliamento villaggio turistico "La Pieve" a Pomaia- revisione

La previsione approvata nella prima Conferenza viene dotata di aree aggiuntive per verde e servizi.

8 CONFORMITÀ CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO DELLA REGIONE TOSCANA

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (di seguito PIT/PPR) è stato approvato con Del. C.R. n. 37 del 27-03-2015.

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT/PPR, il P.O.C. è conforme alla disciplina statutaria del Piano Paesaggistico, ne persegue gli obiettivi applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ed in particolare:

- non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità della scheda d'ambito 8 del PIT/Piano Paesaggistico Regionale né con le "Direttive correlate" ai suddetti obiettivi di qualità;
- fa riferimento agli indirizzi per le politiche contenuti nella suddetta scheda d'ambito 08 "Piana Pisa-Livorno-Pontedera";
- applica le direttive presenti nella disciplina generale, quelle correlate agli obiettivi di qualità d'ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici;
- rispetta le prescrizioni e le prescrizioni d'uso sul regime giuridico dei beni paesaggistici;
- è conforme alle indicazioni per le azioni contenute nell' "Abaco delle Invarianti".

Il P.O.C. è elaborato in conformità alle prescrizioni relative ai Beni Paesaggistici che interessano il territorio comunale di Santa Luce, contenute nell'Allegato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT/PPR ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.

Il P.O.C. è conforme alle Prescrizioni contenute nei seguenti allegati al PIT-PPR, richiamati dalla Disciplina:

- Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio;
- Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.

Poiché il PIT-PPR ha introdotto alcune innovazioni nel riconoscimento del patrimonio territoriale, (in particolare nella individuazione e disciplina dei beni paesaggistici), nel P.O.C. è garantita la conformità al PIT-PPR, anche attraverso la riformulazione di contenuti già presenti nel P.S., come la individuazione delle aree boscate.

La coerenza con il PIT/PPR è oggetto di specifici articoli delle N.T.A., è verificata nelle norme per i singoli ambiti ed è oggetto di un apposito elaborato tabellare di verifica di conformità, allegato al P.O.C.

Per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica viene inoltre redatto un apposito elaborato che

approfondisce gli aspetti paesaggistici degli interventi di trasformazione previsti dal P.O.C.

9 ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PER L'INSERIMENTO DELLA PREVISIONE DI UN MONASTERO BUDDISTA NELL'AREA EX-CAVA DENOMINATA "POGGIO ALLA PENNA"

L'ambito destinato alla realizzazione del nuovo tempio e monastero buddista in loc. Poggio alla Penna/Riseccoli è stato oggetto di "Accordo di pianificazione" fra il Comune di Santa Luce, la Provincia di Pisa e la Regione Toscana per le eventuali modifiche da apportare agli strumenti di pianificazione, ai sensi dell'art. 42 c.1 della LR 65/2014, in quanto l'inserimento di una nuova previsione in loc. Riseccoli interessa una parte della risorsa PRAE 734A19 e PRAER 734 I 19

La Conferenza dei Servizi svoltasi in prima seduta il giorno 11-10-2018 fra le strutture tecniche dei tre enti ha convenuto di ammettere la previsione che appare in linea con la proposta di Piano Regionale Cave il cui documento di avvio è stato approvato con DGR n° 811 del 1/8/2016, consentendo quindi alla Regione Toscana di modificare il PRAE vigente, che nell'ambito prevedeva un sito di cava.

La Provincia non ha evidenziato la necessità di modificare i propri strumenti di pianificazione.

Con Del. G.R. n. 1263 del 19-11-2018 è stato approvato lo schema di Intesa Preliminare fra il Comune di Santa Luce, la Provincia di Pisa e la Regione Toscana.

L'Intesa preliminare è stata stipulata in data 18-06-2019.

I pareri e i contributi visti in sede di conferenza e di cui agli allegati della conferenza stessa (Regione Toscana-Settore cave, MIBAC-SABAP di Pisa e Livorno e Provincia di Pisa) sono stati recepiti all'interno del POC.

La Conferenza dei Servizi svoltasi in seduta seduta il giorno 07-05-2019 fra le strutture tecniche del Comune di Santa Luce, la Provincia di Pisa e la Regione Toscana, ha esaminato l'osservazione n.7 al POC adottato, Prot. n. 1585 del 15-3-2019, richiedente: Stordi Massimo in qualità di legale rappr. Associazione Sangha Onluse, riguardante la zona di cui alle NTA, "Art. 84 - F.mon - Nuovo monastero buddista in loc. Riseccoli - Poggio alla Penna" e riferite anche al Rapporto Ambientale e al procedimento di VAS, ed in quella sede sono state formulate le relative controdeduzioni, sulla base delle controdeduzioni tecniche proposte dal Comune.

Il contributo tecnico pervenuto dal Settore Pianificazione e controlli in materia di cave della Regione Toscana, dirigente ad interim ing. Enrico Becattini, contenente le variazioni PRAE e PRAER conseguenti all'accordo, è stato recepito all'interno degli elaborati del POC.

10 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" (presente nel PS come obiettivo ma senza localizzazione), 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"	Norme P.S. Art. 9 - Sistema Funzionale

a Pomaia	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 agrituristica 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"

11 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)

11.1 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".

11.2 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

11.3 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. "

12 INDAGINI GEOLOGICHE

La redazione del P.O.C. è stata condotta in continua collaborazione fra i progettisti ed i geologi incaricati.

Il P.O.C. è redatto in coerenza con gli esiti di tali indagini, e riporta nelle proprie norme le principali disposizioni in merito all'integrità fisica del territorio, che costituisce un apposito titolo delle N.T.A. redatto in collaborazione con i geologi incaricati.

Il P.O.C. è coerente con tutte le norme, leggi e piani sovraordinati sotto il profilo geomorfologico, sismico e idraulico, con la definizione delle relative classi di Pericolosità aggiornate alla legislazione vigente e con le Classi di fattibilità specificamente definite per ambito e che sono riportate sinteticamente anche nell'art. 84 delle N.T.A.

Il P.O.C. è coerente con la più recente normativa in materia di rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua, pubblicata durante la redazione (L.R. 41/2018).

13 ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA

Il Piano Operativo comunale è lo strumento principale per l'attuazione delle politiche urbanistiche e territoriali del Comune e la sua elaborazione rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. La Regione Toscana, ai sensi dell'articolo 3 dello Statuto, riconosce il diritto dei cittadini alla

partecipazione attiva all'elaborazione delle politiche pubbliche regionali e locali, nelle forme disciplinate dalla legge 46/2013 "Dibattito pubblico regionale e promozione della partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali", che ha fra gli obiettivi "...rafforzare, attraverso la partecipazione degli abitanti, la capacità di costruzione, definizione ed elaborazione delle politiche pubbliche". Ai sensi dell'art. 36 della LR 65/2017 "... i comuni assicurano l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio di loro competenza."

Anche la legge regionale toscana 10/10 in materia di VAS, all'art. 9, "garantisce l'informazione e la partecipazione del pubblico al procedimento di VAS, ..., assicurando l'intervento di chiunque intenda fornire elementi conoscitivi e valutativi concernenti i possibili effetti del piano o programma sull'ambiente."

E' necessario quindi garantire, prima e durante la sua redazione e al momento della sua adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini affinché il P.O. stesso risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo del territorio.

Durante la predisposizione del P.O. e preliminarmente all'adozione è stata sviluppata una sistematica attività di informazione e comunicazione con il coinvolgimento dei soggetti interessati al fine di garantire la massima condivisione delle scelte fin dalla fase di ideazione.

Nella fase preliminare, propedeutica all'avvio del procedimento, sono state organizzate 4 assemblee pubbliche, una in ciascuna frazione del territorio comunale, con il seguente calendario:

- 10 marzo 2017 prima assemblea pubblica a Santa Luce, capoluogo del Comune;
- 20 aprile 2017 assemblea pubblica nella frazione di Pomaia;
- 2 maggio 2017 assemblea pubblica nella frazione di Pieve di S. Luce;
- 11 maggio 2017 assemblea pubblica nella frazione di Pastina.

Durante le assemblee sono stati illustrati i contenuti e gli obiettivi strategici del P.O., la legislazione di riferimento ed il tema del territorio urbanizzato, l'importanza e le ricadute del PIT_PPR sul territorio comunale, le modalità ed i contenuti generali del procedimento di VAS.

E' stata inoltre analizzata e distribuita la scheda di raccolta dei contributi dei cittadini, appositamente predisposta per questa fase.

Gli esiti della consultazione sono stati attentamente esaminati e le proposte sono state incluse, ove ritenute meritevoli ed interessanti, tra gli spunti per gli indirizzi normativi e progettuali del P.O.

Prima dell'adozione, il 10 luglio 2018, si è svolto un incontro con i tecnici che operano sul territorio.

Il 24 luglio 2018 in una specifica assemblea pubblica sono stati illustrati i contenuti del Piano Operativo e del Rapporto Ambientale della VAS prima dell'adozione.

Il P.O. ed il Rapporto Ambientale saranno disponibili anche sul sito internet del Comune dove verranno riportate le notizie ed i passaggi relativi alla redazione dello stesso.

Presso l'Ufficio del Garante e l'ufficio del Responsabile del Procedimento si potranno consultare il P.O. ed il Rapporto Ambientale e saranno fornite le informazioni tecniche.

Per facilitare l'informazione e la partecipazione del pubblico, il rapporto ambientale è accompagnato da una sintesi non tecnica che illustra con linguaggio non specialistico i contenuti del piano e del rapporto ambientale (art. 25 L.R. 10/10).