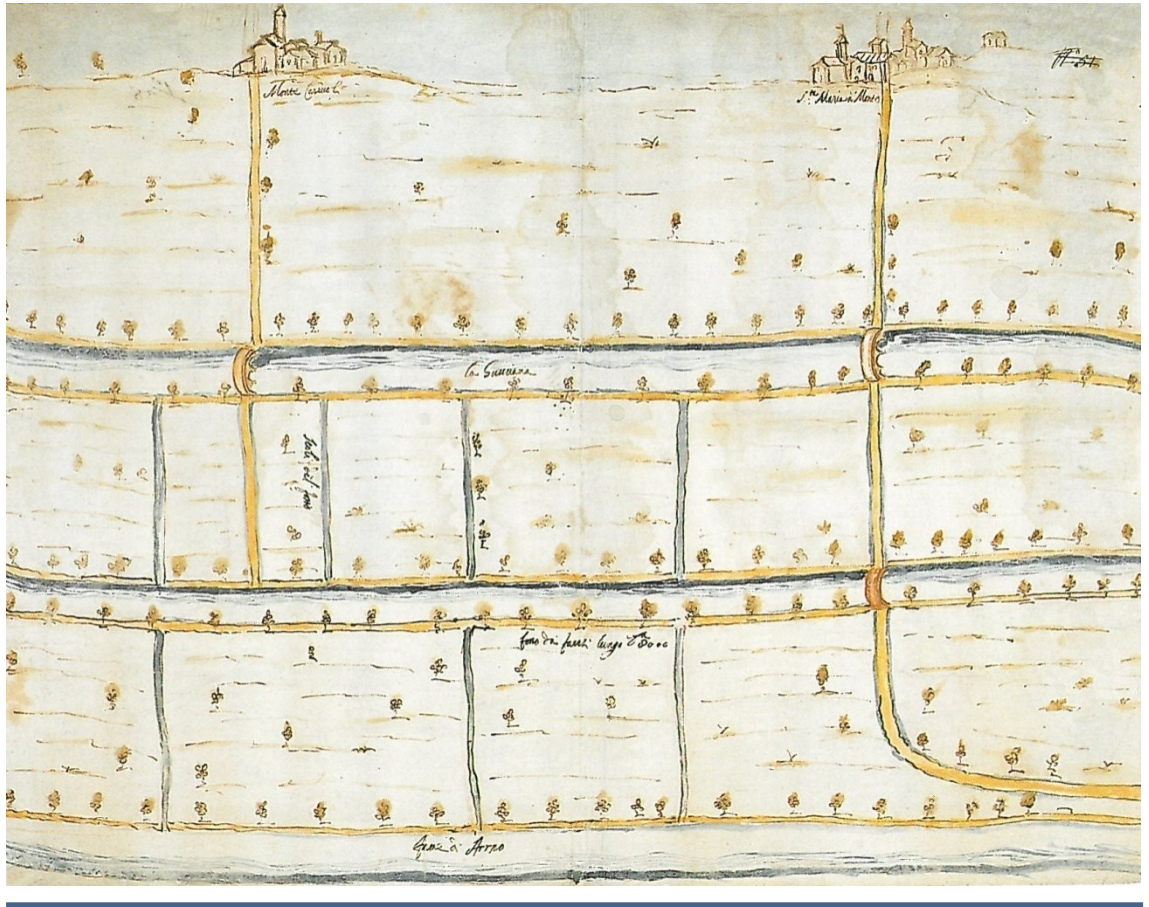




Comune di Santa Maria a Monte
(Provincia di Pisa)



COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE
Comune di Santa Maria a Monte

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0009250/2019 del 22/06/2019
Firmatari: MAURO CIAMPA, CHIARA CIAMPA, GIOVANNI GIUSTI

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE AI SENSI Art.222 L.R.65/14

Sindaco: Ilaria Parrella

SETTORE 3

Garante dell'Informazione e della Partecipazione:

Dott. Paolo Di Carlo

Responsabile del Procedimento:

Dott. Luigi Degl'Innocenti

Collaboratore tecnico:

Arch. Patrizia Lombardi

AUTORITA' COMPETENTE V.A.S.:

Arch. Paola Pollina

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Arch. Mauro Ciampa

(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Restituzione digitale degli elaborati:

Geogr. Laura Garcés

VALUTAZIONI AMBIENTALI (VAS e VI)

PFM S.r.l. Società Tra Professionisti

Dott. Agr. Guido Franchi

STUDI GEOLOGICI

Geoprogetti Studio Associato

Dott. Geol. Francesca Franchi

VARIANTE AL RU

Individuazione di un'area da destinare ad attività a carattere turistico ricettivo (foresteria, camping e area camper attrezzata) e relativi servizi in loc. Bosco dei Cerri

APPROVAZIONE a seguito della Conferenza Paesaggistica PIT-PPR

Giugno 2019

SCHEMA NORMA CON SCHEMA DIRETTORE

U.T.O.E.3 Cerretti Scheda Norma Comparto 5 Territorio Rurale	
Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	<p>Valorizzazione turistica del territorio collinare delle Cerbaie attraverso il potenziamento dei servizi turistici previsti nell'area interessata da Piano Attuativo approvato con Del. C.C. n. 64/2014, per la realizzazione di un complesso ricettivo integrato con il contesto ambientale e paesaggistico e collegato ai circuiti di visita del territorio.</p>
Descrizione	<p>L'ambito è interamente ricompreso all'interno del SIC-SIR Cerbaie, per il quale vige il Piano di Gestione approvato dalla Provincia di Pisa con Del.C.P. n.9 del 20/01/2014.</p> <p>L'area oggetto della previsione risulta già interessata da Piano Attuativo approvato con DCC64/2014 per la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta camper e relativi servizi.</p>
Intervento soggetto a	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata.</p> <p>La disciplina di cui alla presente scheda sostituisce quella prevista dal Piano Attuativo approvato con Del. C.C. n. 64/2014, che si intende decaduto a seguito dell'approvazione definitiva della presente Scheda Norma.</p>
Funzioni ammesse	<p>Turistico ricettivo e servizi connessi (bar/ristoro, punto informazioni turistiche, spazi per eventi ed attività ludico/sportive, di educazione ambientale, ecc.)</p>
Interventi ammessi	<p>Nuova edificazione</p>
Vincoli	<p>Aree boscate</p> <p>Reticolo idrografico regionale</p>

	Sir 63 - Cerbaie
Invarianti strutturali	Aree boscate Sir 63 - Cerbaie
Superficie Territoriale	70.740 mq
Parametri urbanistici di progetto	R. cop max: 10% dell'area non interessata da copertura boscata ai sensi L.R. 39/00 H max. fuori terra = 4 ml N° max dei piani: 1 fuori terra e uno interrato
Dimensionamento ammesso	Sul massima per strutture ricettive e servizi: 1450 mq Capacità ricettiva : 30 posti letto in struttura alberghiera (foresteria), 170 posti letto in campeggio (piazze)
Standard Urbanistici	Dovranno essere previsti standard urbanistici ai sensi della normativa vigente in rapporto alle funzioni insediate.
Orientamenti per la progettazione	<p>Il Piano Attuativo dovrà definire un progetto di sistemazione unitaria del comparto che individui:</p> <p>a) l'assetto planivolumetrico dell'area, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree boscate e/o di valenza naturalistica, nonché delle visuali paesaggistiche da e verso la viabilità territoriale;</p> <p>b) i caratteri costruttivi, architettonici e formali degli organismi edilizi, che dovranno essere improntati alla ricerca della massima sobrietà, razionalità e sostenibilità ambientale/energetica, al fine di garantire la piena integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico;</p> <p>c) le opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione necessarie, compresi i percorsi, le superfici a parcheggio e sosta che dovranno essere realizzati in materiali che consentano un adeguato drenaggio.</p> <p>d) il progetto delle sistemazioni esterne, con riferimento alle opere a verde, al sistema dei percorsi ed agli elementi di arredo, con particolare attenzione alla valorizzazione delle relazioni funzionali e percettive tra le aree utilizzate per le attività ricettive e le aree da conservare nel loro assetto naturalistico. In relazione alla sistemazione a verde dovrà essere predisposto uno specifico progetto redatto da tecnico esperto in materie naturalistico-ambientali che preveda una attenta verifica delle aree di intervento, al fine di escludere le zone più delicate sotto il profilo naturalistico, garantisca assistenza specialistica alla DL, nonché la successiva cura degli interventi realizzati, almeno per i primi tre anni, al fine di un corretto attecchimento delle essenze inserite, compreso, se del caso, la sostituzione delle fallanze.</p> <p>Nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore, il progetto potrà prevedere:</p> <p>a. Una struttura destinata a foresteria, bar-ristorante e servizi connessi. La struttura sarà ubicata in conformità alla Schema Direttore allegato alla presente Scheda Norma. La soluzione architettonica dovrà prevedere un solo piano fuori terra con possibilità di eventuale piano interrato da destinare a locali tecnici e magazzini, di estensione non superiore alla sagoma del piano fuori terra. Per l'accesso ai locali interrati potrà essere prevista una rampa carrabile di larghezza non superiore a m</p>

3,50.

L'architettura dovrà essere opportunamente inserita nel contesto paesaggistico senza alterare la qualità morfologica dei luoghi e dovrà prevedere varchi visivi e funzionali (androni, passaggi coperti) per interrompere i fronti continui.

- b. Un'area camping per tende, con esclusione di bungalow o altre strutture fisse. Le piazzole ed i percorsi di collegamento potranno essere realizzati in tavolato di legno a quota superiore al suolo per non alterare l'andamento superficiale del terreno e permettere il regolare deflusso delle acque.
- c. Un'area per la sosta camper adeguatamente piantumata e pavimentata con materiali da consentire un adeguato drenaggio.
- d. Parcheggi a servizio dei fruitori dell'area per una capacità massima di 120 posti auto.

E' consentita la realizzazione di un blocco servizi igienici funzionalmente connesso all'area camping ed all'area camper. Il progetto potrà inoltre prevedere la realizzazione di invasi con funzioni ornamentali e di balneazione secondo forme e modalità coerenti con il contesto paesaggistico ed ambientale (biolago e biopiscina).

La realizzazione delle piazzole e delle aree di servizio (percorsi, parcheggi, aree di sosta e relazione, ecc.) dovrà essere strettamente integrata con il progetto del verde, prevedendo opportune piantumazioni ed il ricorso a sistemazioni permeabili. E' ammessa la localizzazione di piazzole nelle aree pianeggianti interessate da copertura boscata, purché attraverso interventi che non comportino l'eliminazione di esemplari arborei e l'alterazione del soprassuolo naturale.

Non è ammessa la realizzazione di piazzole nella zona boscata individuata con la lettera "E" nello Schema Direttore, da sottoporre a tutela integrale. Tutti gli interventi che interessino l'area boscata dovranno avere carattere di reversibilità e non determinare alterazione significativa e permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici. Eventuali percorsi a carattere pedonale all'interno dell'area boscata dovranno essere realizzati nel rispetto del sottobosco evitando interventi di rimodellazione del suolo.

Dovranno inoltre essere previste opportune fasce piantumate con funzione di integrazione paesaggistica e filtro visivo rispetto alla viabilità provinciale e comunale a margine del comparto.

Il progetto di sistemazione degli spazi esterni, comprese le aree di servizio e di sosta, dovrà prevedere la conservazione, almeno parziale, delle specie vegetali di pregio presenti (orchidee selvatiche dei generi *Serapias* e *Anacamptis*), che dovranno essere integrate nella sistemazione paesaggistica complessiva dell'area e valorizzate mediante specifici pannelli informativi attività di educazione ambientale.

In relazione alle presenze delle suddette specie vegetali di pregio in corrispondenza dell'area individuata quale area attrezzata per camper, il Piano Attuativo dovrà definire adeguate misure (diversa collocazione e/o ridimensionamento del n. di stalli), al fine di preservare habitat e specie tutelate; qualora necessario, dovrà essere prevista la riorganizzazione dei rapporti tra area camper e aree di parcheggio, con eventuale riduzione degli stalli per auto e/o integrazione delle diverse funzioni.

Le nuove aree dovranno prevedere piantumazioni di specie arboree e/o arbustive di essenze autoctone e non infestanti favorendo l'utilizzo di

	<p>querceti (<i>Quercus Cerris</i>, <i>Quercus Petraea</i>, <i>Quercus Robur</i>), di noccioli (<i>Corylus Avellana</i>), di tigli (<i>Tilia Cordata</i>) e di ontani neri (<i>Alnus Glutinosa</i>).</p> <p>E' consentita la realizzazione di un blocco servizi igienici funzionalmente connesso all'area camping ed all'area camper, che dovrà essere realizzato con materiali ecocompatibili e formalmente ben integrati con il carattere boschivo dell'area e le aree di sosta camper dovranno essere delimitate con fasce verdi pluristratificate di essenze miste da individuare attraverso uno specifico progetto del verde; lo stesso tipo di mitigazione dovrà interessare anche le aree di parcheggio auto le quali dovranno risultare separate e distinte.</p> <p>La convenzione che regola le modalità di accesso e gestione dell'area potrà prevedere lo svolgimento, in forme concordate con l'A.C., di attività di educazione e promozione ambientale.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Urbanistica: si rimanda al rispetto dell'art. 15 co2, 43 co 5 e 6 e 70co5 delle Norme.</p> <p>L'accesso dovrà essere garantito da via Mariani e dalla S.P. provinciale; il numero e la posizione degli accessi, nonché l'esatta ubicazione ed estensione delle aree a parcheggio sono da ritenersi indicativi e da verificare in sede di Piano Attuativo, anche in relazione agli obiettivi di conservazione delle specie vegetali di pregio di cui al precedente paragrafo "orientamenti per la progettazione". Le indicazioni dello Schema Direttore hanno carattere prescrittivo, salvo diverse e motivate prescrizioni di Enti sovraordinati e a quanto già indicato nelle presenti condizioni alla trasformazione.</p> <p>In sede di Piano Attuativo dovrà essere esplicitamente documentata la coerenza degli interventi previsti rispetto alle disposizioni di cui all'art. 29.9 del vigente PTCP in materia di prevenzione da incendio boschivo, individuando adeguate soluzioni tecniche e progettuali, anche in riferimento a quanto già previsto dal Piano Attuativo approvato con Del. C.C. n. 64/2014, nonché alla presenza di infrastrutture a carattere sovracomunale a margine del comparto.</p> <p>Paesaggio: l'intervento dovrà garantire il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12.3 dell'elaborato 8B del vigente PIT-PPR (I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. - art.142. c.1, lett. g, Codice – PRESCRIZIONI). In particolare, gli interventi sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi; - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture

esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

- non interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.

Ambiente: si rimanda al rispetto dell'art. 54 delle Norme.

Le successive fasi di progetto dovranno essere sottoposte a specifica procedura di Valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 88 della LR 30/2015, al fine di poter valutare con maggior dettaglio le azioni previste in fase di cantiere e in fase di esercizio al fine di migliorare ulteriormente l'inserimento ambientale degli interventi previsti, riducendo l'incidenza del progetto o dell'intervento sul sito stesso con particolare riferimento agli orientamenti per la progettazione sopra indicati.

In attesa dell'inizio degli interventi dovranno essere evitate opere di movimento terra e/o arature del suolo, procedendo solo a sfalci annuali (tardo-estivi), sia per favorire il progredire del processo di rinaturalizzazione e di evoluzione della cenosi erbosa secondaria ad orchidee, sia per mantenere in sicurezza e prevenzione l'area da possibili incendi delle erbe secche.

Per quanto concerne la risorsa idrica la zona risulta servita da una rete in Via Mariani che presenta cali di pressione esistenti non tanto per il diametro (100 mm) e per la qualità della tubazione (Ghisa Sferoidale) distribuzione in ghisa sferoidale ma per la particolare conformazione altimetrica del territorio e i conseguenti dislivelli che incidono sulle modalità di erogazione. Pertanto, considerando che la struttura potrebbe necessitare di volumi elevati di acqua e concentrati in fasce orarie, si ritiene possibile alimentare il comparto mediante un allacciamento standard effettuato mediante l'installazione di un unico contatore da DN $\sqrt{2}$ " ($Q_{max} = 3mc\backslash h$). Il comparto si dovrà necessariamente dotare di impianto autonomo (a gestione privata) tipo autoclave per regolare le pressioni e le portate, il serbatoio di accumulo dovrà essere dimensionato in modo sopperire alle richieste di punta del consumo. Prevedere sistemi che consentano un efficiente recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

Per quanto alla fognatura nera e alla depurazione non è presente una rete fognaria mista.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla depurazione dei reflui, privilegiando la realizzazione di impianti di fitodepurazione e mettendo in atto tutti gli accorgimenti volti ad escludere contaminazioni del Rio Bottaccio.

Si ritiene necessario che il comparto sia dotato di un impianto di depurazione idoneo a garantire lo scarico in ambiente ai sensi della normativa vigente del settore (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., legge regionali e regolamento di attuazione).

Il parere positivo risulta condizionato alla risoluzione delle problematiche legate alla fognatura, ed alla rete dell'acquedotto in fase progettuale, previo parere preventivo dell'ente gestore.

Secondo il Piano di Gestione delle Cerbaie l'area interessata dall'intervento rientra in habitat di pregio:

- "Querceti di farnia o rovere subatlantico e dell'Europa Centrale"
- "Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior*"

La "Foreste a galleria di *Salix alba* e *Populus alba*" ricade a circa a 10 mt dal comparto.

Oltre al rispetto dell'art. 54 della NTA del RU, si ritiene necessario salvaguardare le specie forestali e la fauna presenti negli habitat individuati dal Piano di Gestione delle Cerbaie. Particolare attenzione dovrà essere posta nella fase di cantiere, agli aspetti legati al rumore e alla produzione di polveri, in relazione alle fasi di nidificazione dell'avifauna. In fase di progettazione esecutiva si dovrà tener conto dei seguenti aspetti:

- 1) non dovranno essere orientati fasci di luce verso l'alto e all'esterno e non dovranno essere previsti spazi con superfici riflettenti al fine di mitigare disturbi nelle aree limitrofe e all'avifauna presente.
- 2) le strade e i parcheggi dovranno essere realizzati con materiale drenante o inerbiti al fine di evitare una eccessiva impermeabilizzazione del suolo.
- 3) in caso di piantumazione di specie arboree e/o arbustive prevedere l'utilizzo di essenze autoctone e non infestanti, ad esclusione delle conifere.

Per quanto concerne l'impatto acustico, dovranno essere attuate forme di mitigazione per ridurre l'impatto per l'avifauna.

L'illuminazione dei parcheggi, dell'area camper e percorsi sarà realizzata mediante LED con piccole colonne con corpi illuminanti verso il basso. Dovranno comunque essere limitate al massimo le emissioni di luce nelle ore notturne (eccetto le luci di sicurezza) soprattutto in adiacenza alle aree boscate e dovrà essere esclusa l'illuminazione all'interno delle stesse.

Sono inoltre integralmente recepite le ulteriori prescrizioni ed indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale Vas e nello Studio di Incidenza allegato alla Variante.

Geologia/idraulica:

Fattibilità geologica con normali vincoli F2.

Relativamente all'area pianeggiante posta a nord, all'interno della quale è prevista l'ubicazione delle strutture ricettive, non si rilevano particolari problematiche di carattere geomorfologico, considerando che i terreni sono risultati di buona consistenza e la morfologia pianeggiante esclude la possibilità di fenomeni di dissesto.

Alla zona boscata posta a sud, nella quale non è previsto alcun tipo di intervento, se non la trasformazione degli attuali percorsi pedonali in percorsi attrezzati con pannelli (illustrativi delle emergenze ambientali e del SIR) o la realizzazione di piazzole, secondo gli orientamenti per la progettazione, si può attribuire la Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni.

Fattibilità idraulica condizionata F3.

L'area all'interno della quale è prevista l'ubicazione delle strutture ricettive, è posta in alto morfologico rispetto ai corsi d'acqua principali, dei quali non si segnalano particolari situazioni di fragilità, tuttavia, il Piano Attuativo dovrà essere accompagnato da un adeguato studio idraulico volto ad approfondire gli aspetti legati al deflusso delle acque superficiali. Nello studio idraulico dovranno, inoltre, essere individuati anche gli interventi atti a garantire l'invarianza idraulica e la compatibilità del reticolo minore e dell'attraversamento al di sotto della S.R.T. Sarzanese Valdera, con i nuovi afflussi derivanti dagli interventi in progetto.

Gli afflussi derivanti dalle impermeabilizzazioni in progetto dovranno essere controllati mettendo in opera sistemi di trattenimento e lento rilascio delle acque raccolte (cisterne).

Lungo il margine meridionale del comparto scorre il Rio Bottaccio, inserito nel reticolo idraulico di riferimento approvato dal consiglio regionale con DCRT n°9 del 2015, gli interventi in progetto dovranno quindi assicurarne il mantenimento ed eventualmente il miglioramento dell'efficienza e osservare quanto disposto dalla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii..

Relativamente alla zona boscata posta a sud, si raccomanda di eliminare i fenomeni di ruscellamento superficiale individuati in corrispondenza dei tre piccoli impluvi che incidono la scarpata. A tal scopo dovranno essere riprofilati i suddetti impluvi e riconnessi al Rio Bottaccio. Ulteriori canalette di raccolta delle acque potranno essere realizzate, al margine delle viabilità sia carrabili che pedonali, per riconnettere il reticolo idraulico verso il fondovalle del Rio Bottaccio.

Fattibilità sismica con normali vincoli F2.

Il territorio collinare delle Cerbaie è costituito da letti e livelli variabili di ghiaie e ciottoli immersi in matrice prevalentemente sabbioso-limoso ai quali si alternano livelli maggiormente argillosi. Nel complesso tutte le litologie sono mediamente addensate e, sulla base delle numerose tromometrie eseguite sull'altopiano, non danno luogo ad amplificazioni stratigrafiche. In funzione di ciò non si rilevano particolari limitazioni alla fattibilità sismica.

Problematiche idrogeologiche

L'area in oggetto ricade nella zona Ovest del complesso delle Cerbaie ed è compresa nell'area di ricarica dell'acquifero di Bientina (Piano di Bacino stralcio Bilancio Idrico). E' quindi soggetta agli articoli 7-17 delle Norme di Piano che regolano rispettivamente gli acquiferi a grave deficit di bilancio idrico e l'acquifero di Bientina. L'obiettivo del Piano di Bilancio idrico esplicitato nei suddetti articoli, è quello di ricondurre l'assetto idrogeologico a condizioni di equilibrio.

Tra le misure previste nel Piano di Bilancio Idrico per il raggiungimento dell'equilibrio dell'assetto idrogeologico è previsto il divieto di realizzare nuovi pozzi che attingono acqua dagli acquiferi da proteggere.

Nello specifico dell'area in esame, tali acquiferi sono rappresentati, sia dalla formazione di Casa Poggio ai Lecci, che dai livelli permeabili del Villafranchiano, limitati verso il basso dall'Acquiclude argilloso.

Nel settembre 2014, è stato condotto uno studio idrogeologico finalizzato all'acquisizione dell'autorizzazione alla ricerca di acque sotterranee e alla concessione alla derivazione mediante la realizzazione di un pozzo artesiano.

Tale studio si è reso necessario in quanto tra le misure previste nel Piano di Bilancio Idrico per il raggiungimento dell'equilibrio dell'assetto idrogeologico è previsto il divieto di realizzare nuovi pozzi che attingono acqua dagli acquiferi da proteggere.

Lo studio è stato condotto allo scopo di determinare gli spessori delle formazioni nelle quali è vietato il prelievo di acqua e verificare la possibilità di procedere con una ricerca di acqua nei sottostanti livelli del pliocene inferiore.









A conclusione di tale studio, è stata determinata in 150/200 metri la profondità di un eventuale pozzo artesiano.

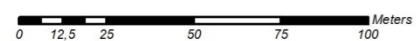
Sulla base di tale studio la Provincia di Pisa, in accordo con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno, ha concesso l'autorizzazione alla ricerca di acque pubbliche sotterranee (Autorizzazione n.30 del 11/12/2014, oggi decaduta).

Infine, considerando la particolare fragilità dell'area, nella progettazione idraulica e idrogeologica da condurre in fase di Piano Attuativo, dovrà essere rivolta particolare attenzione al trattamento e riutilizzo delle acque reflue di scarico. Queste dovranno essere totalmente reimpiegate in loco, previa adeguata depurazione.

SCHEMA DIRETTORE - Comparto 5 Attività turistico-ricettiva (campeggio/foresteria) sosta camper e servizi connessi

Legenda

-  Perimetro del comparto
-  A Area di sedime per strutture ricettive e di servizio
-  B Fascia di filtro a verde attrezzato
-  C Area attrezzata camper
-  D Bosco con area camping
-  E Bosco a tutela integrale
-  P Area a parcheggio
-  Accessi da Strada Provinciale



Scala 1:2.000

Giugno 2019

