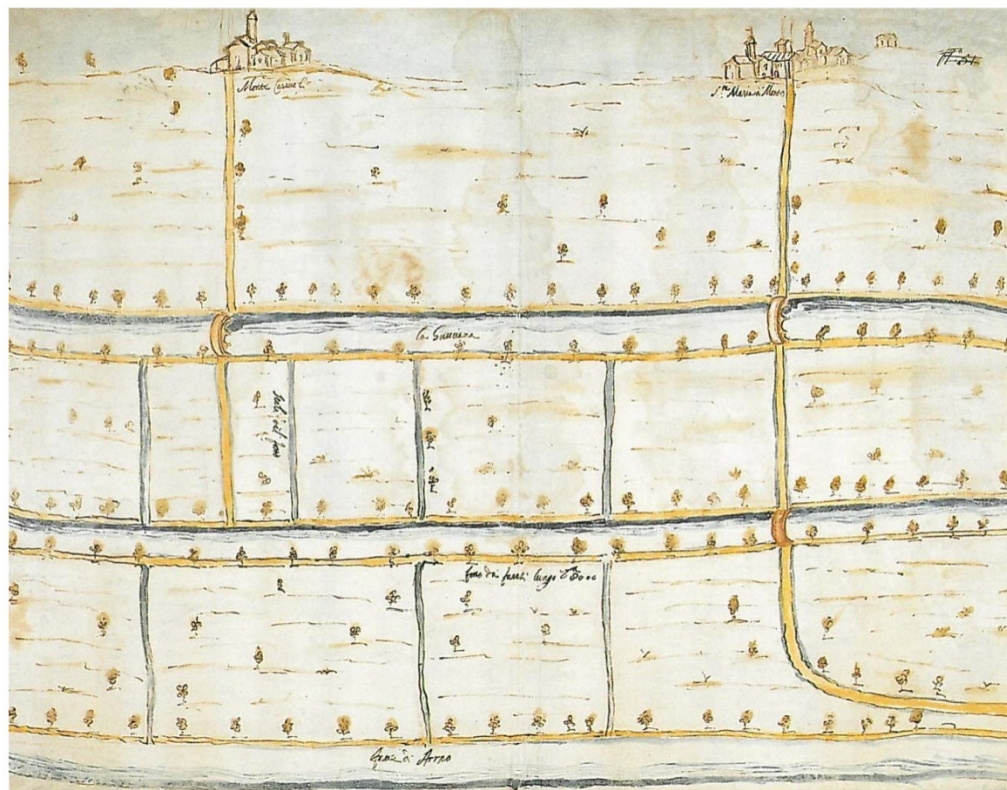


REGOLAMENTO URBANISTICO

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



Comune di Santa Maria a Monte
(Provincia di Pisa)



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

Luglio 2018

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO per l'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 - ADOZIONE

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

Il Comune di Santa Maria a Monte ha adottato con Del. C.C. n. 48 del 29.07.2015 la Variante generale al Regolamento Urbanistico in adeguamento al Piano Strutturale.

Nel periodo di pubblicazione dell'atto adottato è stata presentata da parte di un soggetto privato un'osservazione per l'inserimento nel RU della previsione per attività turistico ricettive (foresteria, campeggio e area camper attrezzata) in un'area situata nell'area collinare delle Cerbaie, tra la S.P. Valdinievole ed il Rio Bottaccio, in ambito esterno al territorio urbanizzato e ricadente nel perimetro del SIR "Le Cerbaie".

L'osservazione è stata accolta con Del. C.C. n. 31 del 28.07.2016, subordinatamente all'esito favorevole della Conferenza di Copianificazione ai sensi art. 25 della L.R. 65/14.

La Conferenza di Copianificazione, svoltasi il giorno 29.07.2016 presso la sede della Regione Toscana, ha ritenuto la previsione conforme all'art. 25 della L.R. 65/14 con la raccomandazione di integrare la specifica Scheda Norma del Comparto *"con uno specifico Schema Direttore che approfondisca gli aspetti progettuali con particolare riferimento alla disposizione del fabbricato ricettivo e degli altri fabbricati di servizio e del loro dimensionamento e alla dimensione e ubicazione delle aree a parcheggio, nel rispetto delle misure di conservazione previste dal piano di gestione del SIR "Le Cerbaie" e delle prescrizioni di cui alla disciplina del PIT-PPR, art. 12 Elaborato 8B"*.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione definitiva della Variante generale al RU (D.C.C. n. 2 del 9.01.2017) ha deliberato di procedere allo stralcio della previsione in oggetto nel corpo della Variante, al fine di *"predisporre uno specifico percorso di adozione/approvazione in relazione alla rilevanza della previsione ed alla necessità di effettuare integrazioni relativamente alla Scheda Norma del Comparto 5"*.

In attuazione della volontà espressa con la delibera citata, con Del. C. C. n. 9 del 28.02.2018 è stato dato avvio alla **Variante al Regolamento Urbanistico vigente per la 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 (Santa Maria a Monte).

La Variante segue le procedure di cui all'art. 222 della L.R. 65/14. Relativamente alle disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 per le previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato, si fa riferimento agli esiti della Conferenza di Copianificazione svolta in data 29.07.2016 (cfr Verbale allegato).

L'Atto di Avvio del Procedimento di Variante è stato predisposto, oltre che in conformità all'art. 17 della L.R. 65/14, anche ai fini della L.R. 10/10 e s.m.i. (procedura di VAS) e dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR (procedura di adeguamento della Variante al PIT-PPR ai sensi art. 20 commi 3 e 4 della Disciplina di Piano).

OBIETTIVI ED AZIONI DELLA VARIANTE

L'area interessata si estende per una superficie di circa 7 ha nell'area collinare delle Cerbaie, tra la S.P. Valdinievole e il Rio Bottaccio.

L'area è interessata da **beni paesaggistici** riconosciuti ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (bosco).

L'area è inoltre interamente ricompresa 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 gennaio 2014.

Come richiamato in premessa, la Variante è finalizzata alla previsione di un'area da destinare ad attività a carattere turistico ricettivo (foresteria, camping ed area camper attrezzata) e relativi servizi in loc. Bosco dei Cerri (Santa Maria a Monte), in accoglimento dell'osservazione Prot. 15148 del 21.10.2015 presentata nel periodo di pubblicazione successivo all'adozione della Variante generale al RU (Del. C.C. n. 48 del 29.07.2015).

In sede di controdeduzione, l'Amministrazione Comunale ha effettuato specifiche valutazioni di coerenza della proposta avanzata rispetto agli obiettivi e alle finalità della Variante adottata, nonché al Piano Strutturale vigente.

Inoltre, l'intervento proposto è stato ritenuto coerente con l'obiettivo di *"incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali, attraverso l'individuazione ed incentivazione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di promozione economica del territorio collinare"* (punto H4 del quadro degli obiettivi e delle azioni della variante, cfr Relazione generale della Variante al RU).

In particolare, la localizzazione proposta è inoltre coerente con le disposizioni di cui all'art. 11 comma 10 del P.S. approvato nel 2014, che prevedono che *"L'eventuale realizzazione di campeggi e/o aree di sosta all'interno del territorio rurale potrà essere prevista dal R.U. solo se strettamente funzionale e connessa ad attività agricole-forestali o se all'interno di aree già esistenti e/o autorizzate per funzioni affini. In relazione alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed infrastrutturali dell'ambito d'intervento il RU dovrà definire adeguati parametri e requisiti volti a garantire il corretto inserimento delle strutture ricettive, anche in riduzione rispetto alle vigenti leggi in materia. Gli interventi che comportino un aumento di carico urbanistico superiore a 50 posti letto sono subordinati a piano attuativo e VAS ai sensi della LR 10/10 e smi."*

La previsione in oggetto rientra tra le casistiche previste ("all'interno di aree già esistenti e/o autorizzate per funzioni affini") in quanto l'area è già interessata dal Piano Attuativo approvato con DCC 64/2014 per la realizzazione di area di sosta attrezzata per camper e relativi servizi.

La previsione è finalizzata al potenziamento dei servizi turistici previsti nell'area interessata dal Piano Attuativo approvato, per la realizzazione di un complesso ricettivo integrato con il contesto ambientale e paesaggistico e collegato ai circuiti di visita del territorio.

In particolare, sono ammessi, subordinatamente all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata che definisca la sistemazione unitaria dell'area, interventi di realizzazione di strutture turistico ricettive e servizi connessi (bar/ristoro, punto informazioni turistiche, spazi per eventi ed attività ludico/sportive, di educazione ambientale, ecc.) per complessivi 200 posti letto massimi, di cui 30 in foresteria e 170 in campeggio (piazzole).

Il Piano Attuativo dovrà definire un progetto di sistemazione unitaria del comparto che individui:

- a) l'assetto planivolumetrico dell'area, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree boscate e/o di valenza naturalistica, nonché al rispetto delle visuali paesaggistiche libere da e verso la viabilità territoriale;
- b) i caratteri costruttivi, architettonici e formali degli organismi edilizi, che dovranno essere improntati alla ricerca della massima sobrietà, razionalità e sostenibilità ambientale ed energetica al fine di garantire la piena integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico;
- 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.
- d) il progetto delle sistemazioni esterne, con riferimento alle opere a verde, al sistema dei percorsi e 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.

I nuovi interventi edilizi dovranno essere ubicati in conformità con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma del comparto. Nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore, il progetto potrà prevedere:

- Una struttura destinata a foresteria, bar-ristorante e servizi connessi. La soluzione architettonica delle strutture 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 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.
- 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.
- Un'area per la sosta camper per una capacità massima di 24 stalli, adeguatamente piantumata e pavimentata con materiali da consentire un adeguato drenaggio.

- Parcheggio a servizio dei fruitori dell'area per una capacità massima di 120 posti auto.
- E' consentita la realizzazione di un blocco servizi 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.

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.

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.

La convenzione dovrà regolare le modalità di accesso e gestione dell'area che potrà prevedere lo svolgimento, in forme concordate con l'A.C., di attività di educazione e promozione ambientale.

Contestualmente alla definizione della nuova Scheda Norma, è stato adeguato l'articolo 43 della NTA disciplinando le attività di campeggio all'interno del territorio comunale.

PROCEDURA PER LE TRASFORMAZIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO

L'area interessata dalla Variante è ubicata all'esterno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, come individuato negli elaborati della Variante generale al RU approvata con Del. C. C. n. 2/2017.

Pertanto in data 29.07.2017 è stata svolta apposita Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14 (il cui verbale è allegato al presente documento), nella quale è stato preso atto della conformità della previsione alla legge regionale, con la raccomandazione di integrare la specifica Scheda Norma del Comparto *"con uno specifico Schema Direttore che approfondisca gli aspetti progettuali con particolare riferimento alla disposizione del fabbricato ricettivo e degli altri fabbricati di servizio e del loro dimensionamento ed alla dimensione ed ubicazione delle aree a parcheggio, nel rispetto delle misure di conservazione previste dal piano di gestione del SIR "Le Cerbaie" e delle prescrizioni di cui alla disciplina del PIT-PPR, art. 12 Elaborato 8B"*.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI CONNESSI ALLA VARIANTE

Il processo di Valutazione Ambientale Strategica che accompagna la presente Variante approfondisce nel dettaglio gli effetti ambientali connessi agli interventi previsti, individuando, anche sulla base dei contributi pervenuti nella fase preliminare di VAS, le condizioni alla trasformazione e/o gli interventi di mitigazione necessari, che costituiscono elementi prescrittivi per la formazione del Piano Attuativo e la successiva attuazione e monitoraggio degli interventi.

La Variante è inoltre accompagnata da Studio di Incidenza ai sensi L.R. 56/00.

VERIFICA DI COERENZA RISPETTO ALLA DISCIPLINA DEL PIT-PPR

Nel rispetto dell'Accordo stipulato nel 2018 tra Mibact e Regione Toscana, per la Variante in oggetto è stata effettuata una verifica della coerenza delle previsioni con la disciplina del **Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico** approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015, in particolare rispetto alla:

- a. disciplina relativa alle Invarianti Strutturali, di cui al Capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'Invariante Strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
- b. disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 5 – Val Di Nievole e Val d'Arno Inferiore", comprendete obiettivi di qualità e direttive;
- c. disciplina dei beni paesaggistici, recante:
 - indirizzi, direttive e prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
 - obiettivi, direttive e prescrizioni intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, come formulate nell'Elaborato 8B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice.

Si evidenzia in particolare la disciplina relativa alle aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, integralmente recepita all'interno dell'art. 70 comma 5 delle NTA del RU:

1. 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):

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - 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;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - *garantiscono 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.*

b - *Non sono ammessi:*

1 - *nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;*

2 - *l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.*

In tal senso la Scheda Norma del Comparto comprende le seguenti **condizioni alla trasformazione** relative agli **aspetti paesaggistici**:

"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:

- 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."

Si ritiene pertanto che non vi siano profili di incoerenza/contrasto rispetto al vigente PIT- PPR, e che pertanto la Variante possa essere dichiarata *coerente al PIT_PPR* ai sensi dell'art. 5 dell'Accordo sopra citato.

I progettisti incaricati

Arch. Mauro Ciampa

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Allegati:

Estratto art. 43 NTA (vigente e modificato)

Estratto cartografico R.U. (vigente e modificato)

Scheda Norma con Schema Direttore

ESTRATTO NTA

Art. 43 – Insedimenti turistico ricettivi (vigente)

(...)

5. Aree di sosta: ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/00, sono aree di sosta le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico, che hanno un minimo di cinque e un massimo di cinquanta piazzole, destinate alla sosta, per non più di settantadue ore, di turisti provvisti di mezzi di pernottamento autonomo. Le aree di sosta possono disporre di bar e spaccio al servizio delle sole persone ospitate.

La localizzazione delle aree di cui al presente comma potrà essere effettuata dall'A.C. a seguito di avvisi e/o bandi pubblici nei quali dovranno essere specificati criteri e requisiti di dette aree, al fine di garantirne il carattere di interesse pubblico oltre che il corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Art. 43 – Insedimenti turistico ricettivi (modificato)

(...)

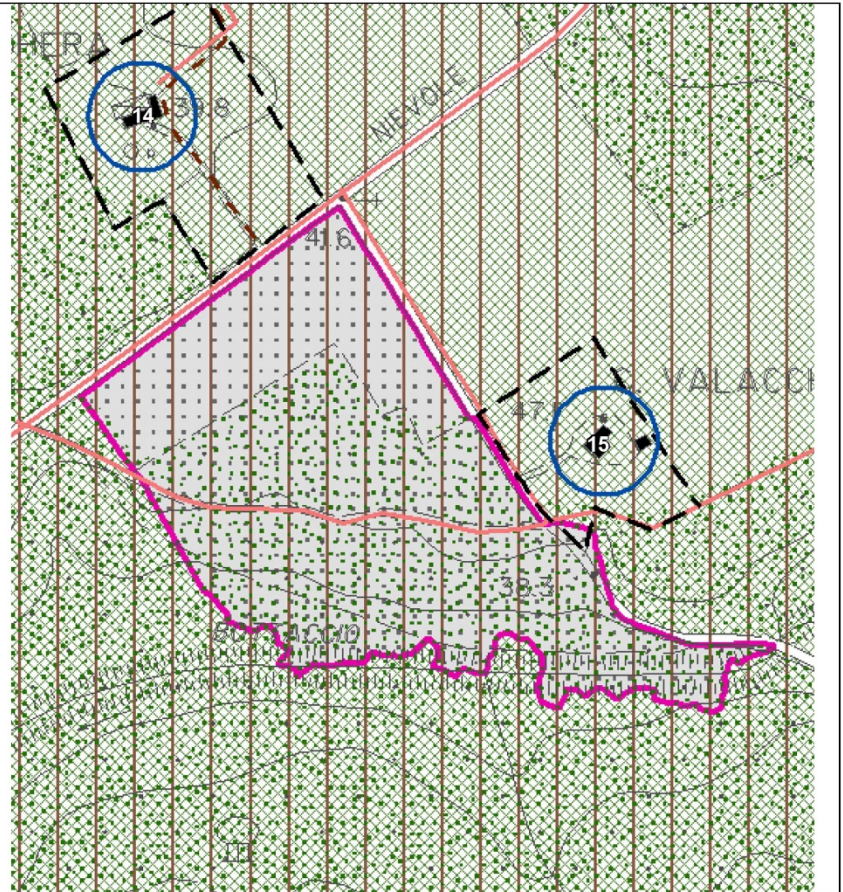
5. Aree di sosta: ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/00, sono aree di sosta le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico, che hanno un minimo di cinque e un massimo di cinquanta piazzole, destinate alla sosta, per non più di settantadue ore, di turisti provvisti di mezzi di pernottamento autonomo. Le aree di sosta possono disporre di bar e spaccio al servizio delle sole persone ospitate. ~~Per l'area attrezzata in loc. Bosco dei Cerri sono ammessi gli interventi previsti dal Piano Attuativo approvato con Del. C. C. n. 64 del 26.11.2014.~~

La localizzazione delle aree di cui al presente comma potrà essere effettuata dall'A.C. a seguito di avvisi e/o bandi pubblici nei quali dovranno essere specificati criteri e requisiti di dette aree, al fine di garantirne il carattere di interesse pubblico oltre che il corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

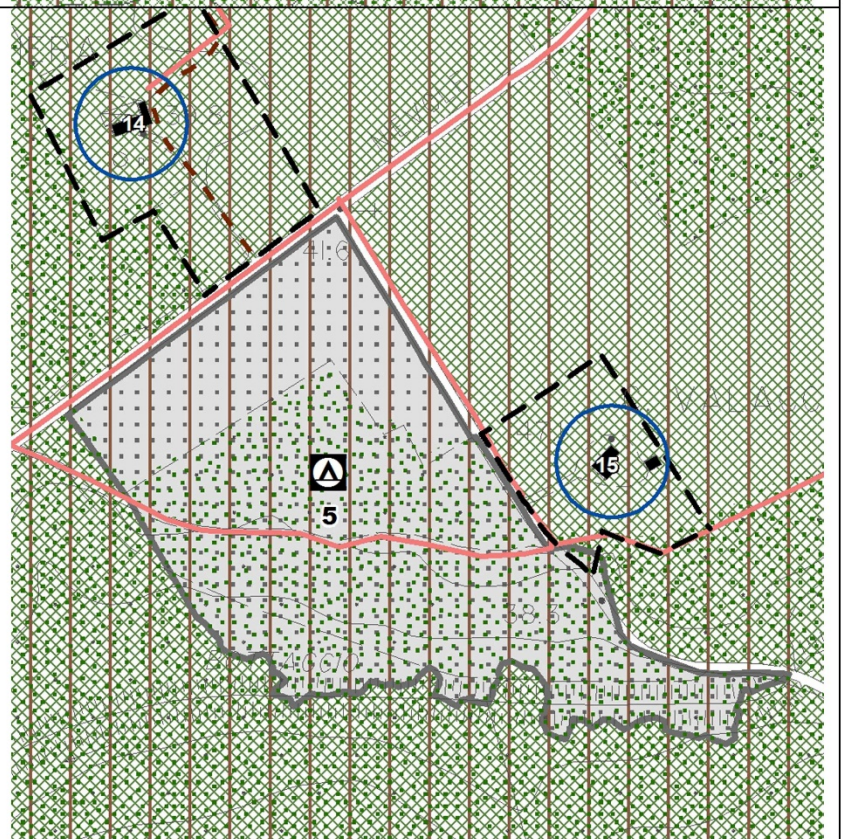
6. Campeggi: I campeggi sono disciplinati dall'art. 24 della L.R. 86/2016, e sono ammissibili esclusivamente nelle aree ad essi specificamente destinate dal RU. Per il campeggio previsto dal RU in loc. Bosco dei Cerri (Territorio Rurale - Comparto 5) valgono le disposizioni di cui alla relativa Scheda Norma.

ESTRATTO CARTOGRAFICO DI R.U.

Estratto cartografico del R.U.Vigente



Estratto cartografico del R.U.Variante



SCHEMA NORMA CON SCHEMA DIRETTORE

U.T.O.E.3 Cerretti	Schema Norma Comparto 5 Territorio Rurale
Estratto cartografico del R.U.	
Obiettivi	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.
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.</p>
Funzioni ammesse	Turistico ricettivo e servizi connessi (bar/ristoro, punto informazioni turistiche, spazi per eventi ed attività ludico/sportive, di educazione ambientale, ecc.)
Interventi ammessi	Nuova edificazione
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 (piazzole)
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.</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 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.</p> <p>b. Un'area camping per tende, con esclusione di bungalow o altre strutture fisse. Le piazzole ed i percorsi di collegamento</p>

	<p>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.</p> <p>c. Un'area per la sosta camper per una capacità massima di 24 stalli, adeguatamente piantumata e pavimentata con materiali da consentire un adeguato drenaggio</p> <p>d. Parcheggi a servizio dei fruitori dell'area per una capacità massima di 120 posti auto.</p> <p>E' consentita la realizzazione di un blocco servizi igienici funzionalmente connesso all'area camping ed all'area camper.</p> <p>Il progetto potrà inoltre prevedere la realizzazione di involucri con funzioni ornamentali e di balneazione secondo forme e modalità coerenti con il contesto paesaggistico ed ambientale (biolago e biopiscina).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le nuove aree dovranno prevedere piantumazioni di specie arboree e/o arbustive di essenze autoctone e non infestanti favorendo l'utilizzo di querceti (Quercus Cerris, Quercus Petraea, Quercus Robur), di noccioli (Corylus Avellana), di tigli (Tilia Cordata) e di ontani neri (Alnus Glutinosa).</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; i parcheggi saranno in prossimità della viabilità, cfr schema Direttore.</p> <p>Le indicazioni dello Schema Direttore hanno carattere prescrittivo, salvo diverse e motivate prescrizioni di Enti sovraordinati.</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</p>

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:

- 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.

L'intervento è subordinato a Valutazione di Incidenza ai sensi della L.R. 56/00

Il comparto prevede nuova edificazione di strutture ricettive e servizi connessi

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 DNI\2" (Q_{max} = 3mc\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.

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"

	<p>- “Foreste alluvionali di <i>Alnus glutinosa</i> e <i>Fraxinus excelsior</i>” La “Foreste a galleria di <i>Salix alba</i> e <i>Populus alba</i>” ricade a circa a 10 mt dal comparto.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Per quanto concerne l’impatto acustico, dovranno essere attuate forme di mitigazione per ridurre l’impatto per l’avifauna.</p> <p>L’illuminazione dei parcheggi, dell’area camper e percorsi sarà realizzata mediante LED con piccole colonne con corpi illuminanti verso il basso.</p> <p>Sono inoltre integralmente recepite le ulteriori prescrizioni ed indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale Vas e nello Studio di Incidenza allegato alla Variante.</p> <p>Geologia/idraulica:</p> <p>Fattibilità geologica con normali vincoli F2.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Fattibilità idraulica condizionata F3.</p> <p>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.</p> <p>Gli afflussi derivanti dalle impermeabilizzazioni in progetto dovranno</p>
--	---

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-limosa 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.

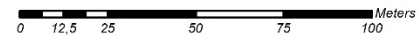
Sulla base di tale studio la Provincia di Pisa, in accordo con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno, ha concesso l'autorizzazione alla ricerca di acque pubbliche sotterranee (Autorizzazione n.30 del 11/12/2014, oggi decaduta).

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** Area camping
-  **E** Bosco
-  **P** Area a parcheggio
-  Accessi da Strada Provinciale



Scala 1:2.000

Luglio 2018

