

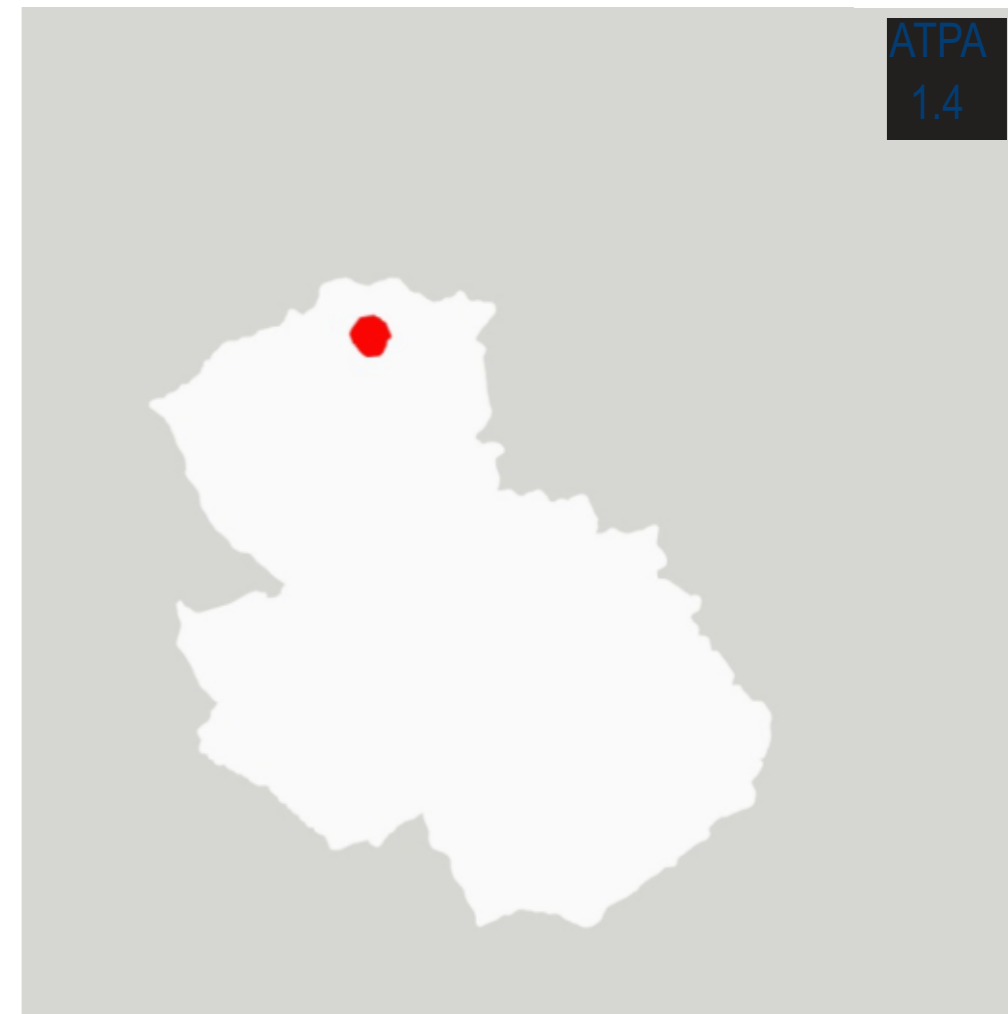
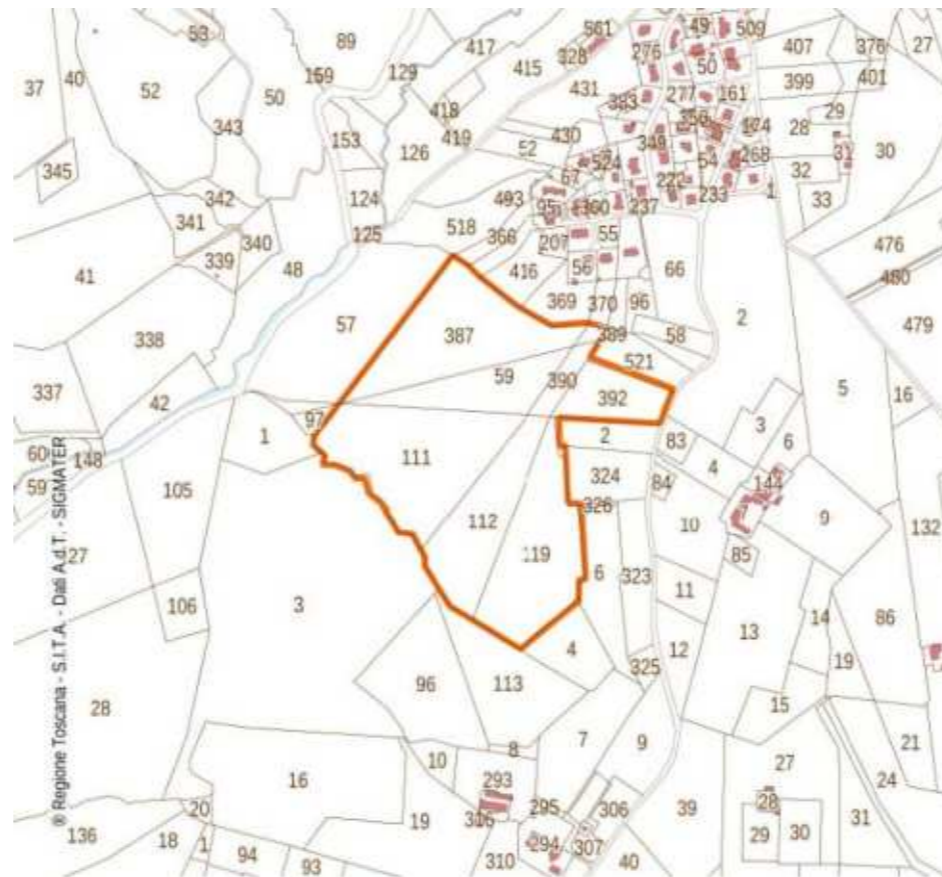
ATPA1.4 - CHIESANUOVA - CAMPEGGIO NATURALISTICO

ATPA
1.4

CTR



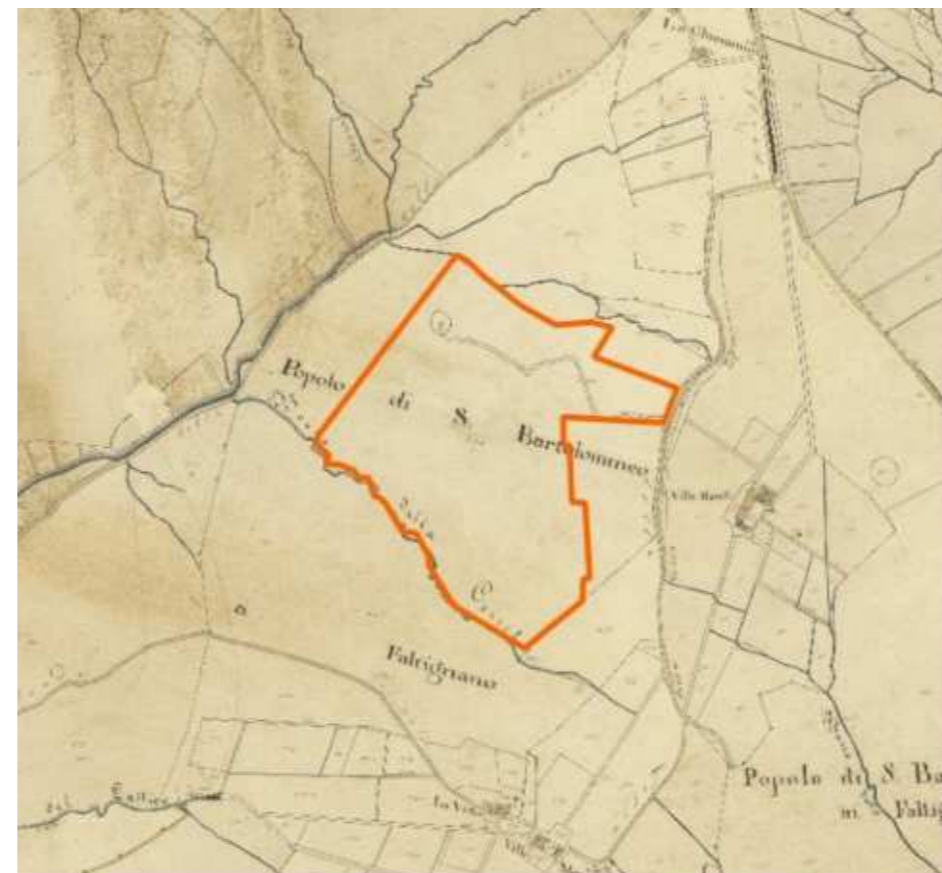
CATASTO



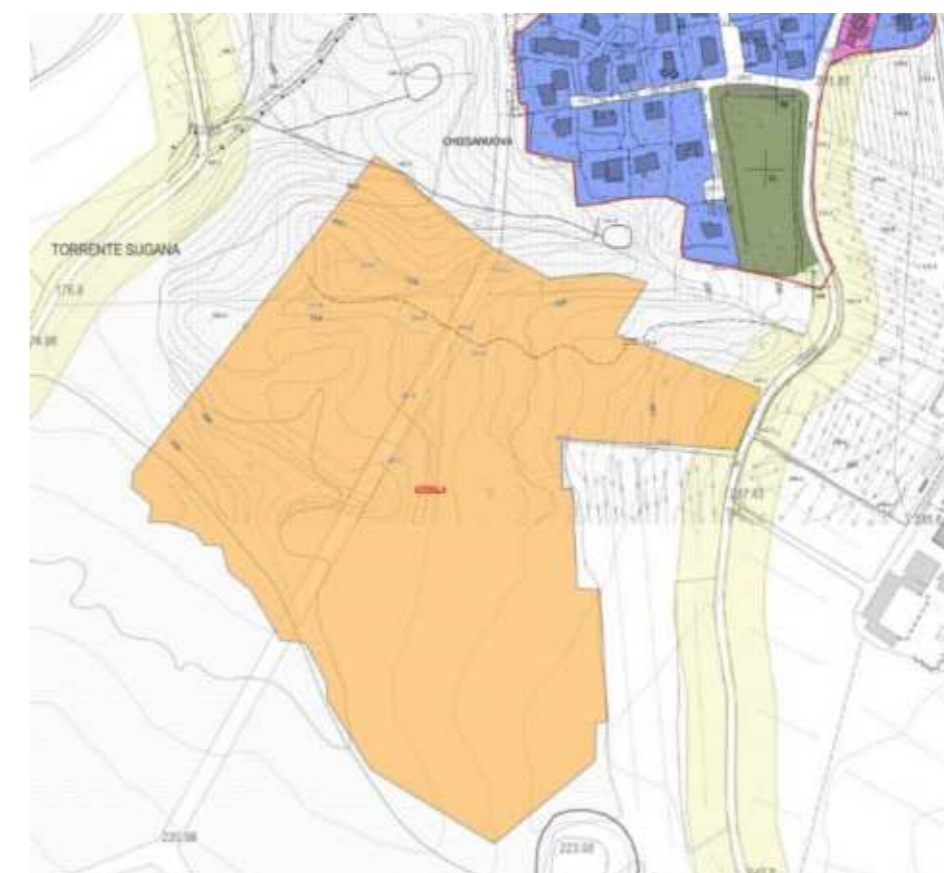
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

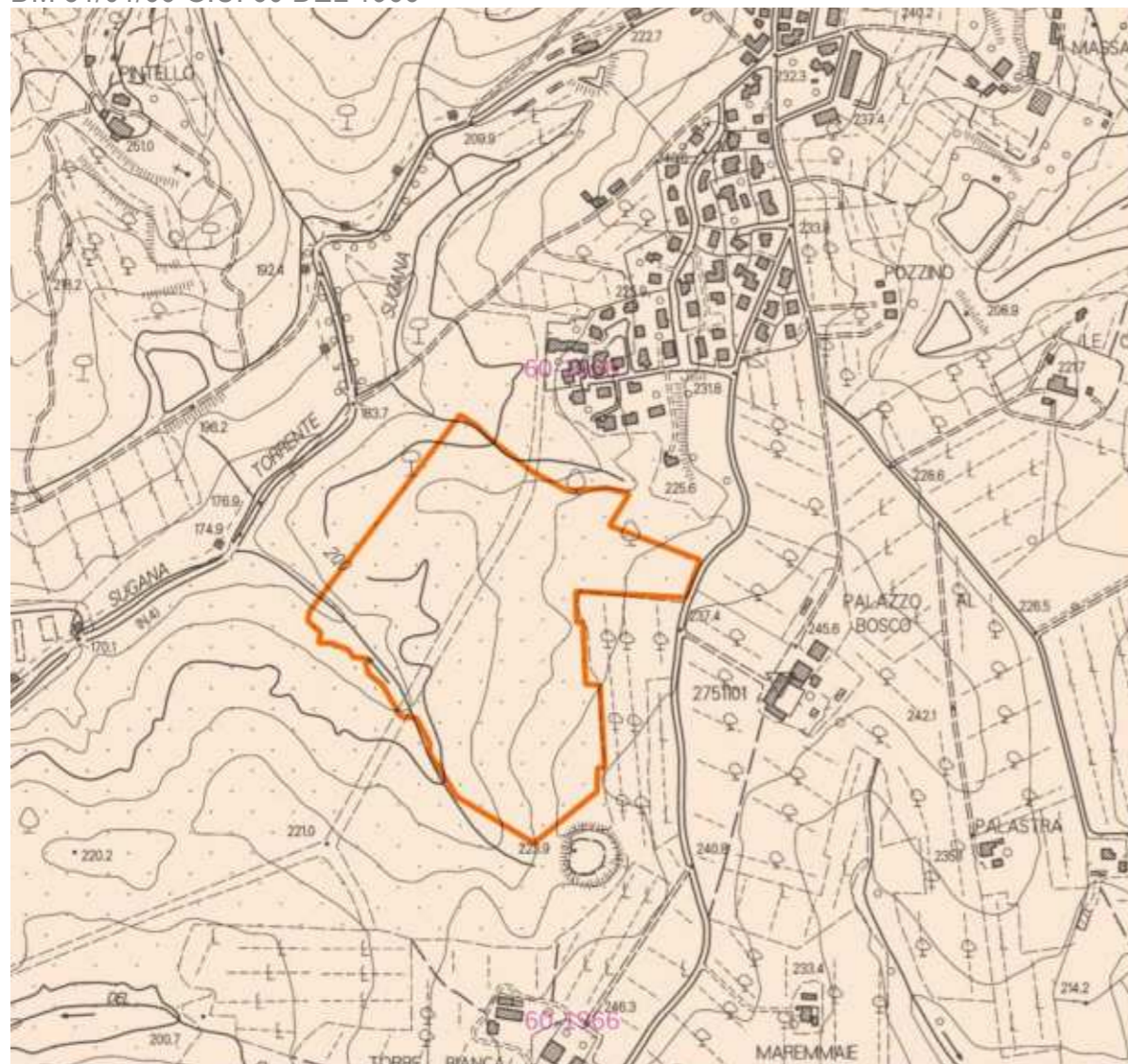


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

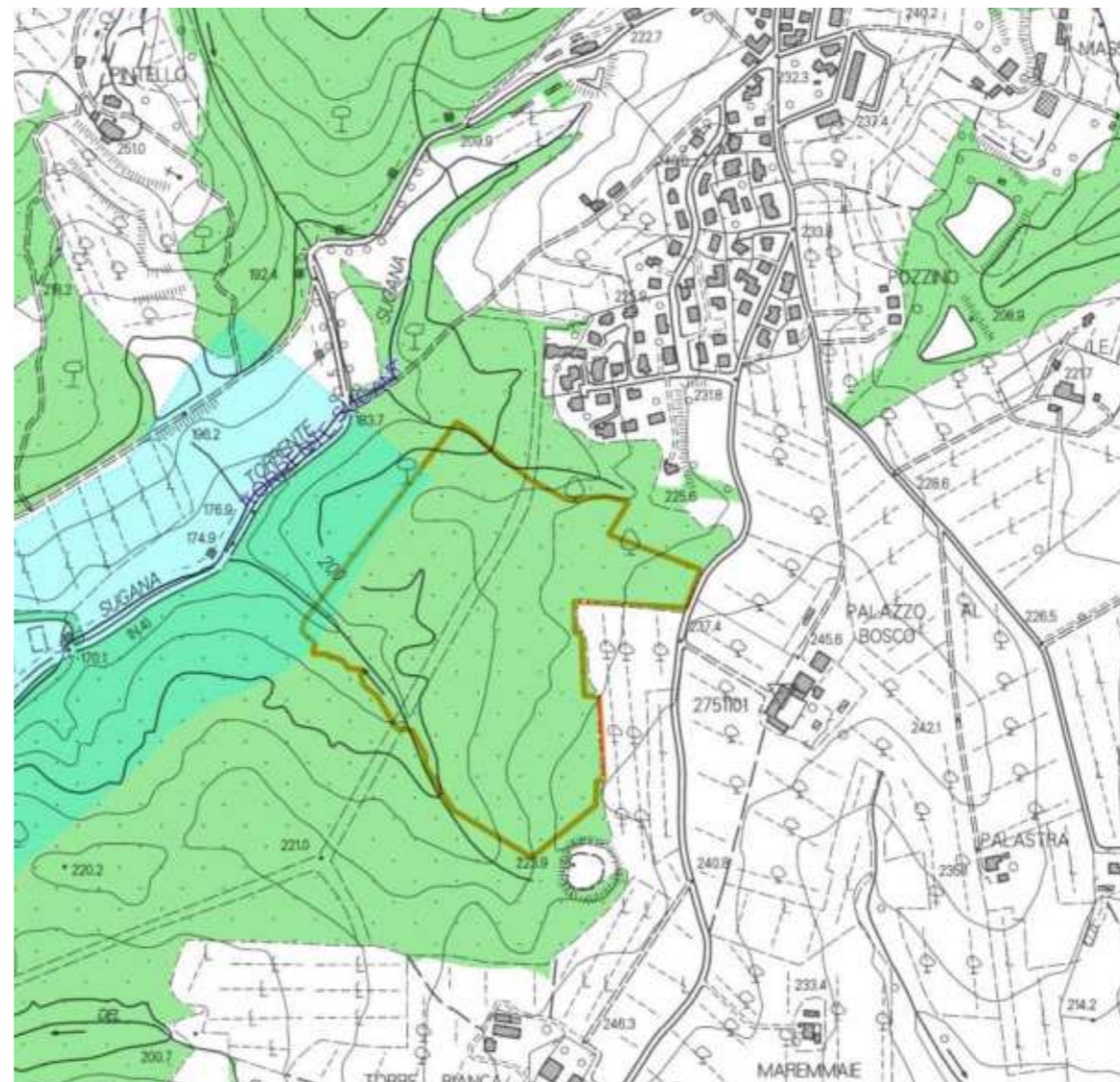


AT - Aree di trasformazione

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi

Dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 60/1966 (allegato 3B al PIT/PPR) si traggono le prescrizioni significative:

C – prescrizioni

2.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminaturale.

2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

3.c.2. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

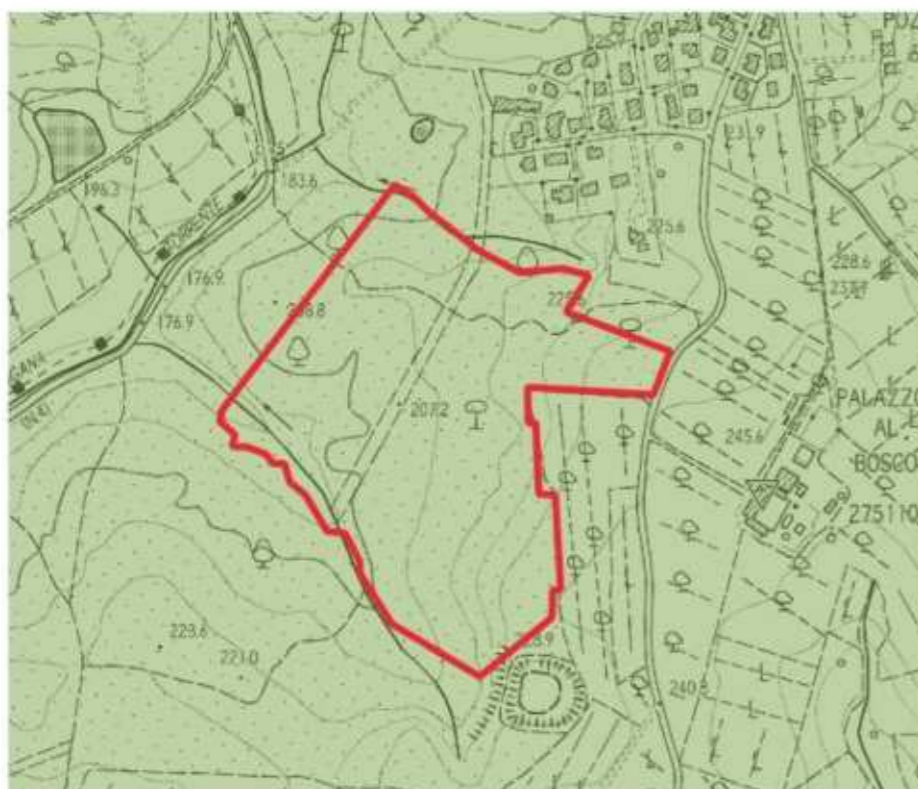
- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.

3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrappoendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e antenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici



- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane

Inv II_Carta della Rete Ecologica



- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv II_Carta della Rete Ecologica**
- Rete_ecologica
- Nodo degli agroecosistemi
 - Nodo primario forestale
 - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
 - Area urbanizzata

Inv. III_Carta del Territorio Urbanizzato

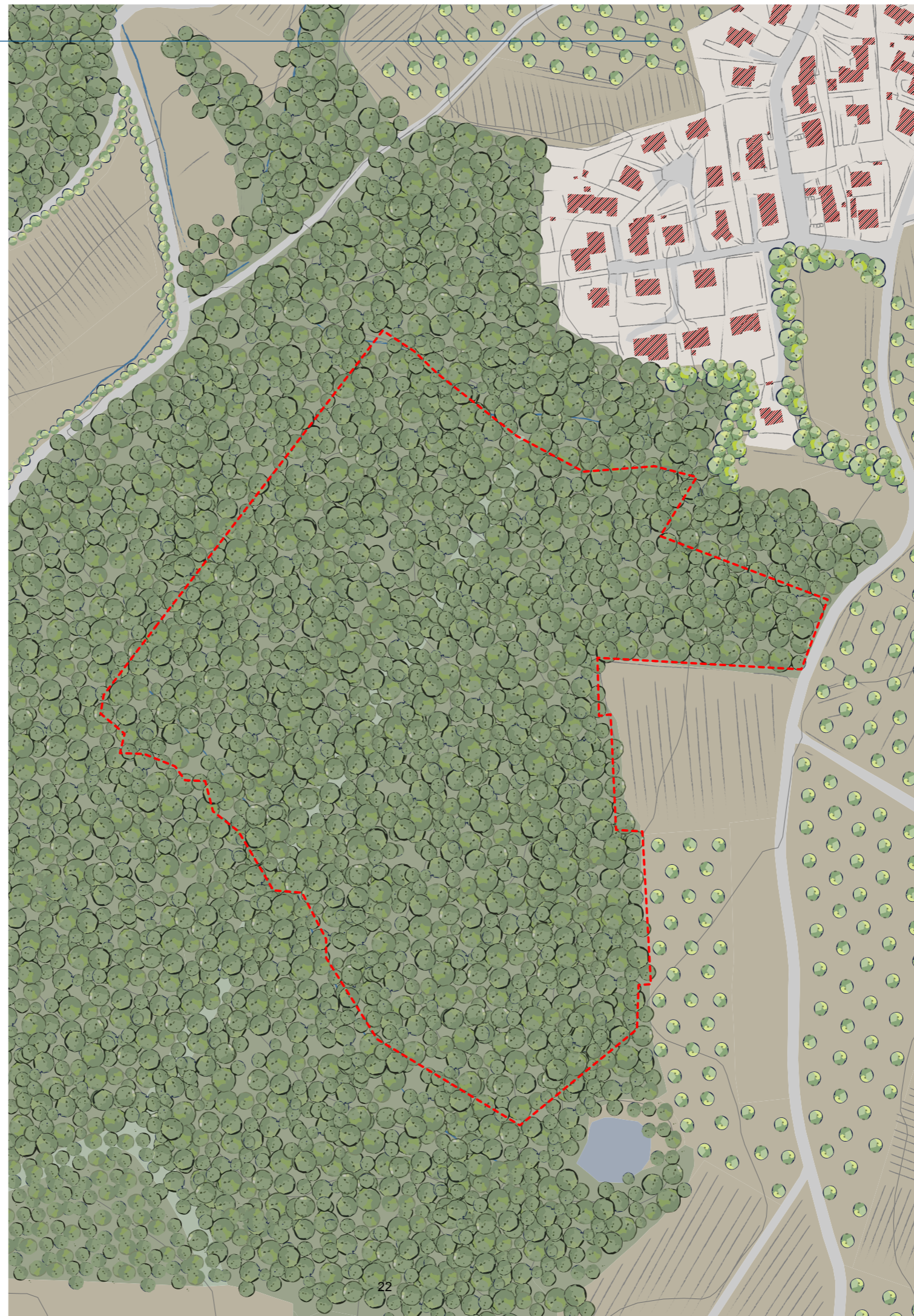


- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. III_Carta del Territorio Urbanizzato**
- Viabilità
- Percorsi fondativi
 - Strada
- Edificato continuo
- aree edificato continuo 1954
 - aree edificato continuo 2012






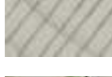
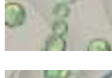

Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali



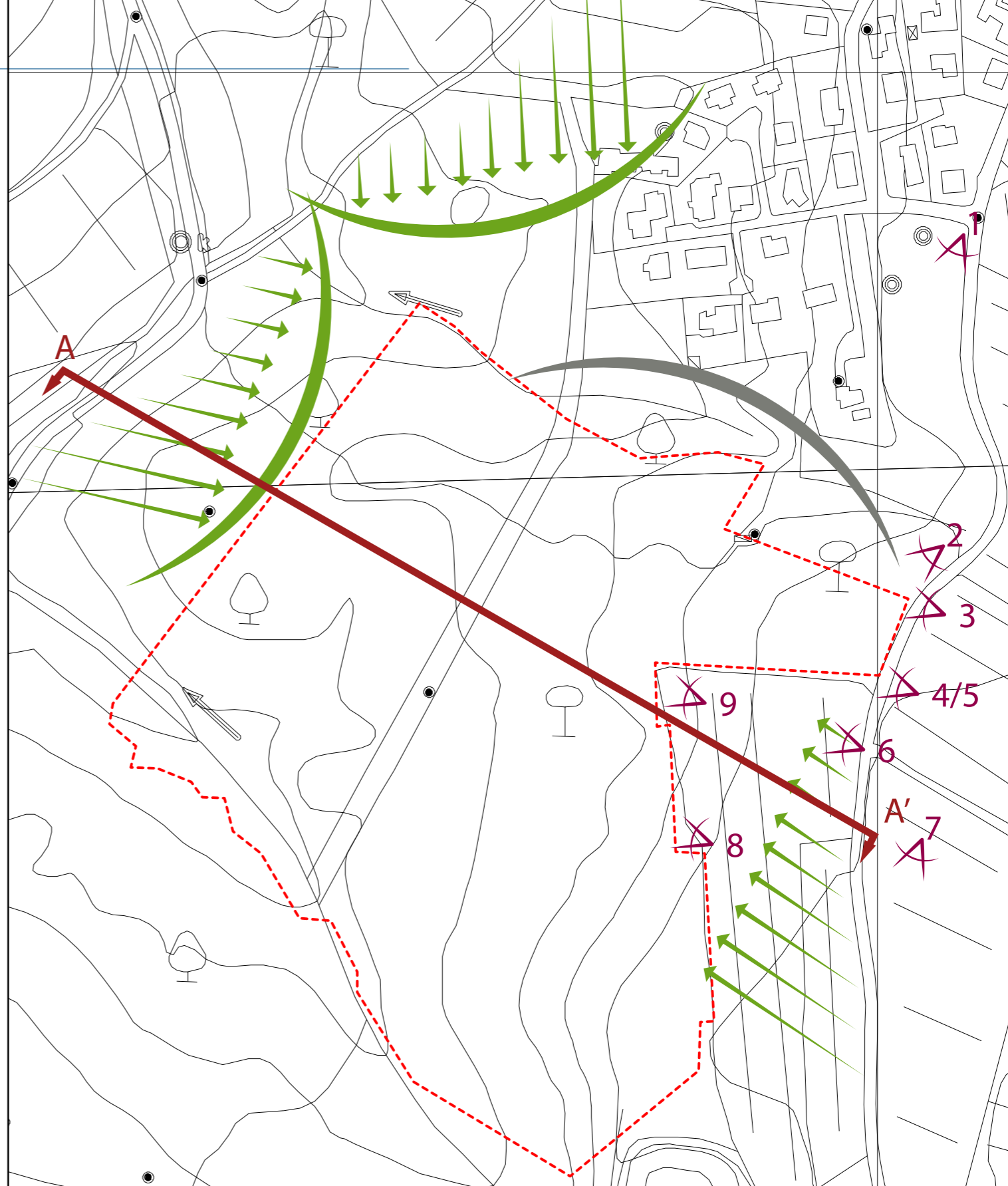
- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali**
- Morfotipi rurali
- 18 MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI



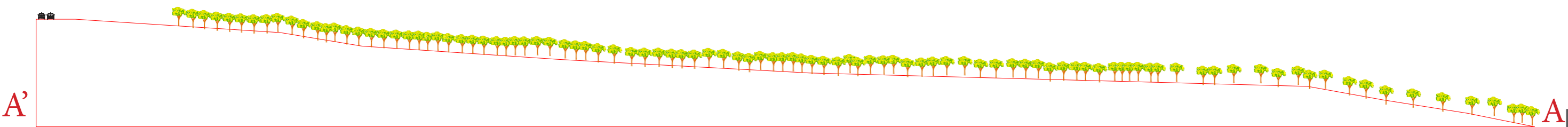
Legenda

-  Limite area di intervento
-  Viabilità
-  Edificato
-  Bosco
-  Oliveto
-  Vigneto
-  Vegetazione ripariale
-  Reticolo idrografico

- Legenda
- Visibilità limitata dalla presenza di vegetazione
 - Visibilità massima
 - Visibilità limitata dalla presenza di zone edificate
 - Ripresa fotografica
 - Linea di sezione



AT - Aree di trasformazione





INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area individuata è ubicata in località Chiesanuova, nel margine sud del centro abitato, in area a prevalente copertura boscata. Tale previsione riconosce il rilevante interesse pubblico dell'intervento dal punto di vista della valorizzazione dell'ambito come campeggio naturalistico, minimizzando la superficie coperta e la superficie impermeabilizzata prevista, e definendo l'ambito come nodo di una maglia continua di percorsi e sentieri esistenti o possibili.

L'intervento prevede la definizione di n.30 posti letto complessivi, per una corrispettiva Superficie edificabile (SE) pari a 950 mq, per la rea-lizzazione di manufatti bungalow/case mobili in strutture prefabbricate, e una Superficie edificabile (SE) complementare di 350 mq. da desti-nare a reception, uffici, servizi igienici, lavanderia, bar/negozio ad uso del campeggio.

Ai fini della tutela paesaggistica l'intervento proposto dovrà avere la connotazione di un campeggio naturalistico che rispetti i caratteri di ruralità e naturalità dei luoghi, con soluzioni che limitino le forme di artificializzazione ed evitino l'impermeabilizzazione dei suoli e la riduzione della funzionalità ecologica dell'area, con il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e strutture di tipo leggero che garantiscano anche una "permeabilità visiva".

Particolare attenzione deve essere prestata al trattamento delle superfici pavimentate (viabilità, parcheggi) per cui devono essere previste pavimentazioni ecologiche drenanti con soluzioni materiche innovative, tipo conglomerati con legante neutro ecologico, che ne mitighino l'impatto visivo,

limitino l'impermeabilizzazione dei suoli e rispettino il carattere di naturalità e ruralità proprio del contesto. Nella progettazione dei parcheggi dovranno essere studiate soluzioni planimetriche articolate che assecondino la morfologia dei luoghi ed evitino la concentrazione in un'unica area di ampie dimensioni. L'intervento prevede inoltre, quali benefici pubblici del progetto:

- realizzazione di un'area ludica e fitness privata aperta al pubblico da realizzare nell'area n. 1;
- realizzazione di percorsi naturalistici didattici aperti al pubblico per visite didattiche
- realizzazione di un'area di carico scarico camper (Camper Service) privata aperta al pubblico con manutenzione e gestione a cura del privato
- realizzazione di parcheggi pubblici per la adiacente area a verde pubblico (campo di calcio di Chiesanuova) di mq. 1.500.

Prescrizioni particolari

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva.
- E' fissato un limite massimo dei posti letto nei bungalow pari a 30 posti letto.
- Tutti i manufatti, compresi i bungalow, dovranno essere realizzati in materiali leggeri ed ecocompatibili; è prevista la loro rimozione alla cessazione dell'attività.
- Si prescrive il mantenimento delle strade vicinali utili alla nuova progettazione.

- La realizzazione dei nuovi manufatti dovrà essere fortemente orientata al risparmio delle risorse idriche, tramite riuso delle acque meteoriche, e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. I posti auto dovuti con il Piano Attuativo rispetto all'intervento dovranno essere reperiti all'interno dell'area di proprietà.

PRESCRIZIONE SPECIFICA CONDIZIONANTE: Considerato:

- che la previsione interessa un'area boscata, assoggettata a tutela ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e sottoposta alla speciale disciplina di cui al D.Lgs. 34/2018 Testo unico in materia di foreste e filiere forestali e della L.R. 39/2000 Legge forestale della Toscana, nonché a vincolo idrogeologico;
 - l'obiettivo generale, in conformità alle disposizioni contenute nell'Elaborato 8B del vigente PIT-PPR, della conservazione del paesaggio e dell'ambiente forestale all'interno del comparto;
 - che dovranno essere puntualmente individuate e valutate in sede di piano attuativo le previsioni localizzative, gli usi e i contenuti planivolumetrici e tipologici degli interventi di trasformazione proposti;
- La fattibilità degli interventi è condizionata allo sviluppo del successivo Piano Attuativo che dovrà essere soggetto alle seguenti disposizioni:

a) procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano Attuativo. In particolare la V.A.S. sarà finalizzata a verificare - mediante approfondimenti inerenti gli effetti indotti dalle previsioni sulle diverse matrici ambientali - la sostenibilità delle trasformazioni proposte tramite uno studio specifico delle specie arboree e delle connessioni ecosistemiche nonché dell'incidenza sul sistema dell'approvvigionamento idrico e dei reflui, anche attraverso la disamina di diverse alternative progettuali e l'individuazione di specifici indicatori. Si affida inoltre alla procedura di V.A.S. il compito di indicare in maniera puntuale dove potranno essere collocate le nuove funzioni considerato che siamo in presenza di area boscata soggetta a pluralità di tutele.

Sin d'ora si fa obbligo di lasciare permeabili tutte le viabilità di progetto (siano esse carrabili che pedonali).

b) procedura di cui all'art. 23, co.3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR attraverso la quale dovrà essere verificata anche la coerenza e la compatibilità delle trasformazioni proposte con il rispetto dei valori paesaggistici e delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici interessati, sia in termini dimensionali, sia in termini qualitativi.

La presente scheda norma indica il dimensionamento massimo inerente la previsione attuativa in oggetto: il concreto dimensionamento degli interventi dovrà tener conto degli esiti delle verifiche e procedimenti di cui ai precedenti punti nonché di eventuali prescrizioni dai medesimi derivanti.

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 120.826 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: campeggio naturalistico

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento:

Area 1. realizzazione di un'area ludica attrezzata e area per fitness aperta al pubblico, servizi, bar, Camper Service.

- Superficie Edificabile (SE) reception, uffici, servizi igienici, lavanderia, bar negozio, ad uso del campeggio: 350 mq.

- N. piani: 1 piano fuori terra

Standard

- parcheggi pubblici a disposizione dell'abitato di Chiesanuova: 1.500 mq

- Area 2 - Bungalow

- Superficie Edificabile (SE): 950 mq. (max. 30 posti letto)

Area 3 - Camping

Area 4 - Bike park e percorsi

LEGENDA

- Area interessata dagli interventi edilizi
- Area localizzazione parcheggi pubblici
- Area pubblica pavimentata
- Verde pubblico
- Area permeabile/Area a Verde
- Fascia ripariale - bosco
- Edificio esistente da mantenere
- Fabbricato da recuperare (restauro)
- Allineamento fronte costruito
- Percorso pedonale
- Coni visivi/visuale da mantenere
- Schermatura vegetazionale
- Tracciato stradale
- Filari
- Sistemazione strada esistente
- Oliveto/Vigneto





Foto 1: Percorrendo la strada in prossimità dall'azienda agricola Torre Bianca verso Chiesanuova, l'area di intervento non è ancora visibile in planimetria, ed è coperta dal vigneto a sinistra che risulta ad una quota più alta della strada e dell'area.

Foto 3 e 4: Proseguendo la via, l'area è sempre coperta dal vigneto e dall'uliveto e dalla quota più alta della strada rispetto l'intervento che maschera quindi l'area. In questo tratto, l'intervento proposto è a circa 100m dalla strada, ma la quota dell'area e la vegetazione della vigna e degli ulivi rende praticamente invisibile l'intervento.



Foto 5, 6, 7: Avvicinandosi all'area si vede il vigneto sulla sinistra sempre con una quota più alta della strada e dell'intervento e quindi a tutti gli effetti una schermatura naturale dell'area. L'unica parte visibile dell'area è il bordo del bosco a confine con l'uliveto.

Foto 8: La visuale dal ciglio della strada sull'oliveto e verso l'area di intervento mostra come la quota minore dell'area e l'impianto vanno a schermare l'intervento. Vedi tav. Sezione ambientale e Visuali Fotografiche.



Foto 2: L'area di intervento è presente in planimetria ma è coperta dalla visuale della strada dal vigneto a sx che fiancheggia la strada



L'uliveto che segue il vigneto, impiantato da pochi anni, scherma il bordo del bosco e quindi le eventuali strutture che si andranno a costruire.



Foto 9: visuale dalla vigna confinante l'intervento



Foto 10: Visuale dall'area dell'intervento verso l'uliveto e la strada Via di Faltignano

SCHEDA DI FATTIBILITA':	ATPA1.4 – Campeggio naturalistico CHIESANUOVA
UBICAZIONE:	Loc. Chiesanuova – Area boschiva a sud dell'abitato di Chiesanuova compresa fra Via Fatignano e S.P. n.4 Volterrana
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	Realizzazione di un campeggio naturalistico comprendente un'area ludica attrezzata e aree per fitness aperta al pubblico, servizi, bar, Camper Service, bungalow area camping, Bike Park e percorsi. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA:	Macigno (MACa – Vedi Tav. G.01N - PS).
GEOMORFOLOGIA:	Area di versante con pendenze da medio-basse (inferiori al 15%) a medie (comprese fra il 15% e il 25%) fino a molto elevate (superiori al 35%) sul margine Ovest del comparto d'intervento. L'area è delimitata a Nord e a Sud da due fossi secondari affluenti di sinistra del torrente Sugana. Il comparto è attraversato da Est ad Ovest da un corpo di frana quiescente (vedi Tav. G.02N - PS)
ASPETTI IDRAULICI:	Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:	Vulnerabilità secondaria medio-bassa. (vedi Tav.G03N - PO)
CLASSI DI PERICOLOSITA':	G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.1N - PO) G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.1N - PO) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA':	FG – fattibilità geologica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA':	3 – fattibilità condizionata 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni

PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE:

- **FG3- fattibilità geologica condizionata:** in relazione agli **aspetti geologici** sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Dovrà essere rispettato quanto sancito dal D.P.G.R. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche).

La realizzazione di nuove edificazioni e nuove infrastrutture, strade di accesso, sbancamenti necessari ad acquisire le condizioni di sicurezza e parcheggi compresi, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dell'effettivo spessore del corpo di frana presente sul versante. Tali studi dovranno essere effettuati già in fase di Piano Attuativo, e saranno finalizzati alla modellazione geologico-tecnica, idrogeologica e sismica della porzione di versante oggetto d'intervento oltre a fungere da studio propedeutico all'eventuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza del versante nel caso in cui si accertino condizioni geomorfologiche di potenziale criticità e pericolo per le strutture e per le persone.

Nello specifico dovranno essere realizzati, almeno n.1 sondaggio geognostico a carotaggio continuo fino alla profondità minima di 15 m con prelievo di campioni ed analisi di laboratorio delle terre, per determinare le caratteristiche fisico meccaniche di dettaglio dei terreni di fondazione e per la verifica di stabilità del versante nello stato attuale, durante l'esecuzione dei lavori e a lavori eseguiti.

Nel caso in cui i lavori edificatori prevedano modifiche morfologiche di versante con sbancamenti e scavi e la relativa verifica di stabilità mostri condizioni di criticità o di instabilità del versante sarà necessario ai fini della sicurezza delle maestranze e delle strutture di progetto la realizzazione di opere di presidio di contenimento.

Lo studio geologico, idrogeologico e geotecnico, previsto dalla normativa vigente, dovrà prevedere uno specifico studio di stabilità del versante nelle condizioni attuali, durante gli eventuali lavori di modellazione morfologica e di progetto al fine di evidenziare potenziali condizioni di criticità e pericolo per le persone e in caso accertamento di tali condizioni progettare eventuali interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi edificatori e le eventuali modifiche morfologiche non dovranno alterare, in modo negativo, la stabilità attuale del versante. Dovrà essere previsto un opportuno sistema di regimazione delle acque al fine evitare ruscellamenti incontrollati lungo il versante che potrebbero generare peggioramenti delle condizioni di stabilità del comparto d'intervento e delle aree adiacenti.

Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare, già a livello di Piano Attuativo, verifiche di stabilità degli scavi.

Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018.

Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018, al D.P.G.R. 36/R/2009 e al D.P.G.R. 53/R/2011 (§4 – Allegato A).

Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare alle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

- FG2- fattibilità con normali vincoli: *in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecnico, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018.*

Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo il versante in oggetto. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare, a livello di progetto esecutivo, verifiche di stabilità degli scavi.

Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018.

- FI*- fattibilità idraulica: *Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.*

Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: *in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.*

- FI*- fattibilità idraulica: *Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.*

*Per quanto concerne gli aspetti connessi a **problematiche idrogeologiche** gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.*