

COMUNE DI PALAIA

pratica edilizia:

RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

progetto:

NUOVA CANTINA SAN MICHELE -PALAIA (PI)

Ubicazione: Comune di Palaia, Strada Provinciale delle Colline Palaiesi

Catasto: Fabbricati:Foglio 63 p.la 202sub 1,2,3,4,5,6, p.la199 sub 1,2
Terreni: Foglio 63 p.lle 122, 134, 135, 182, 183

oggetto tavola:

**ALLEGATO 3
PIANO STRUTTURALE - ESTRATTI**

numero tavola:

ALL 3

COMMITTENZA:



Fattoria Villa Saletta S.r.l.

Via Riccardi, 3
Via Fermi, 14 -Montanelli
56036 PALAIA (PI)

Dott. David Landini

PROGETTISTA:



Genius Loci Architettura

Via A. Scialoia, 60
50136 - Firenze
tel. +39 055 24 78 906
www.geniusloci-arch.it
Milano - Firenze

Arch. Stefano Boninsegna

Arch. Daniela Castelli

A -

B -

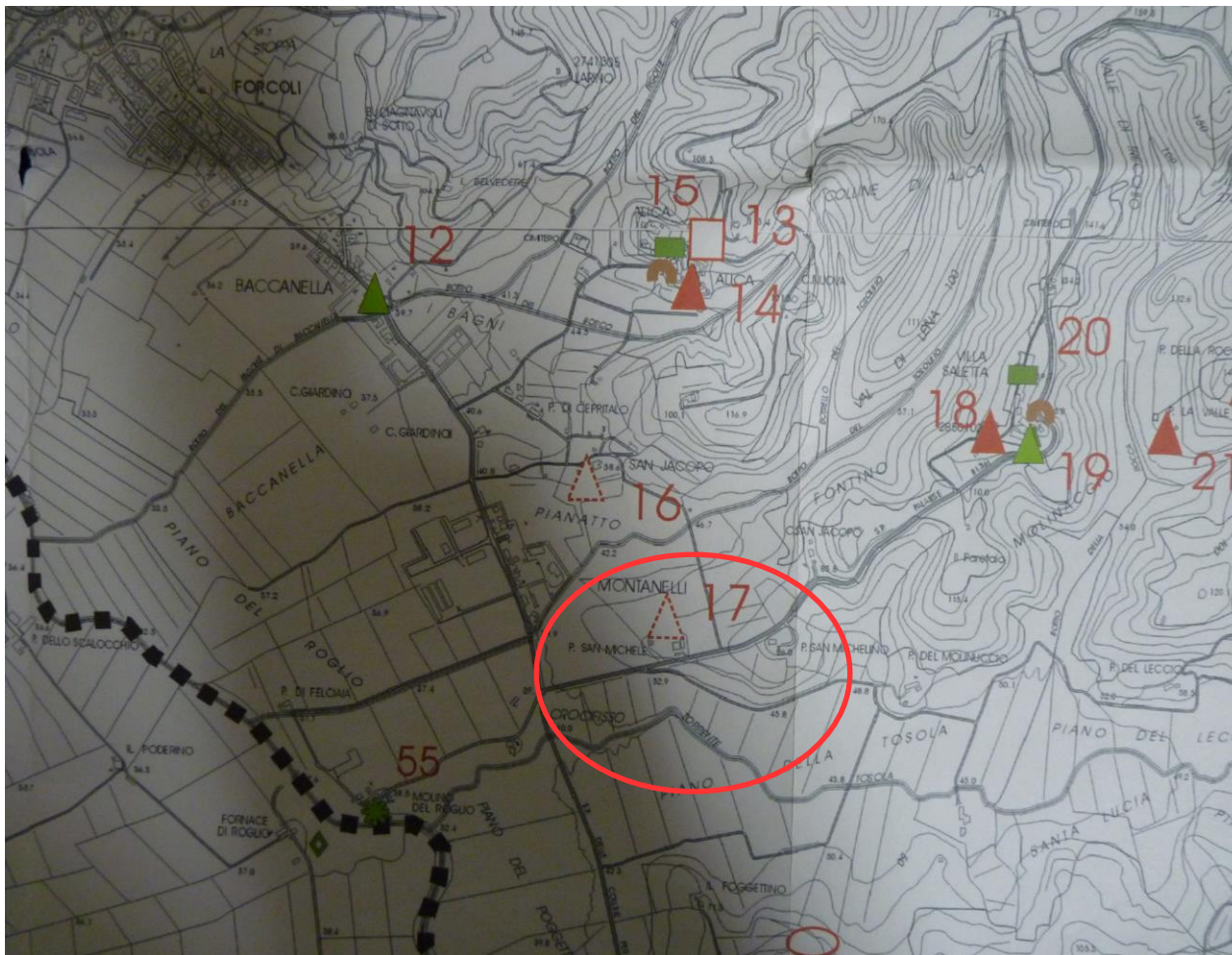
C -

Spazio riservato all'ufficio

Data: GENNAIO 2017

Scala:

Progetto: 16F11_Cantina San Michele_Palaia

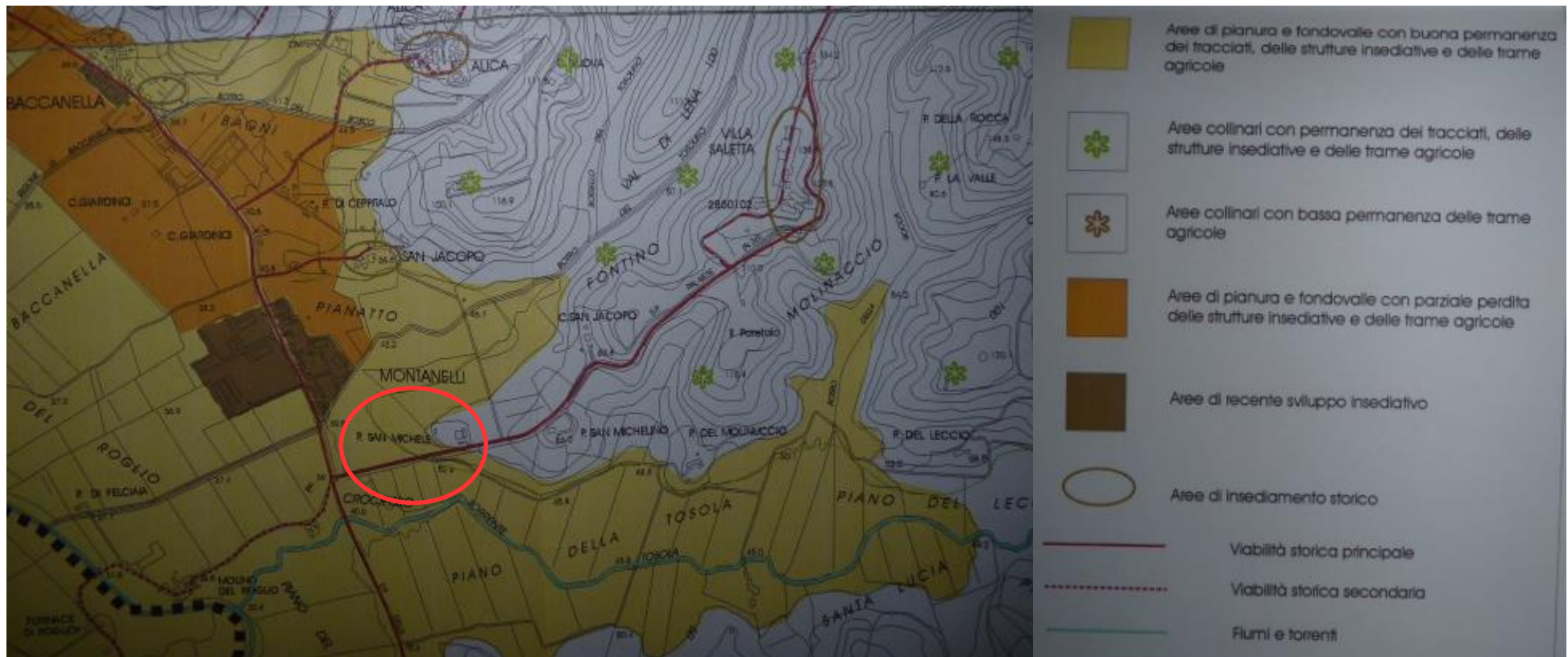


LEGENDA

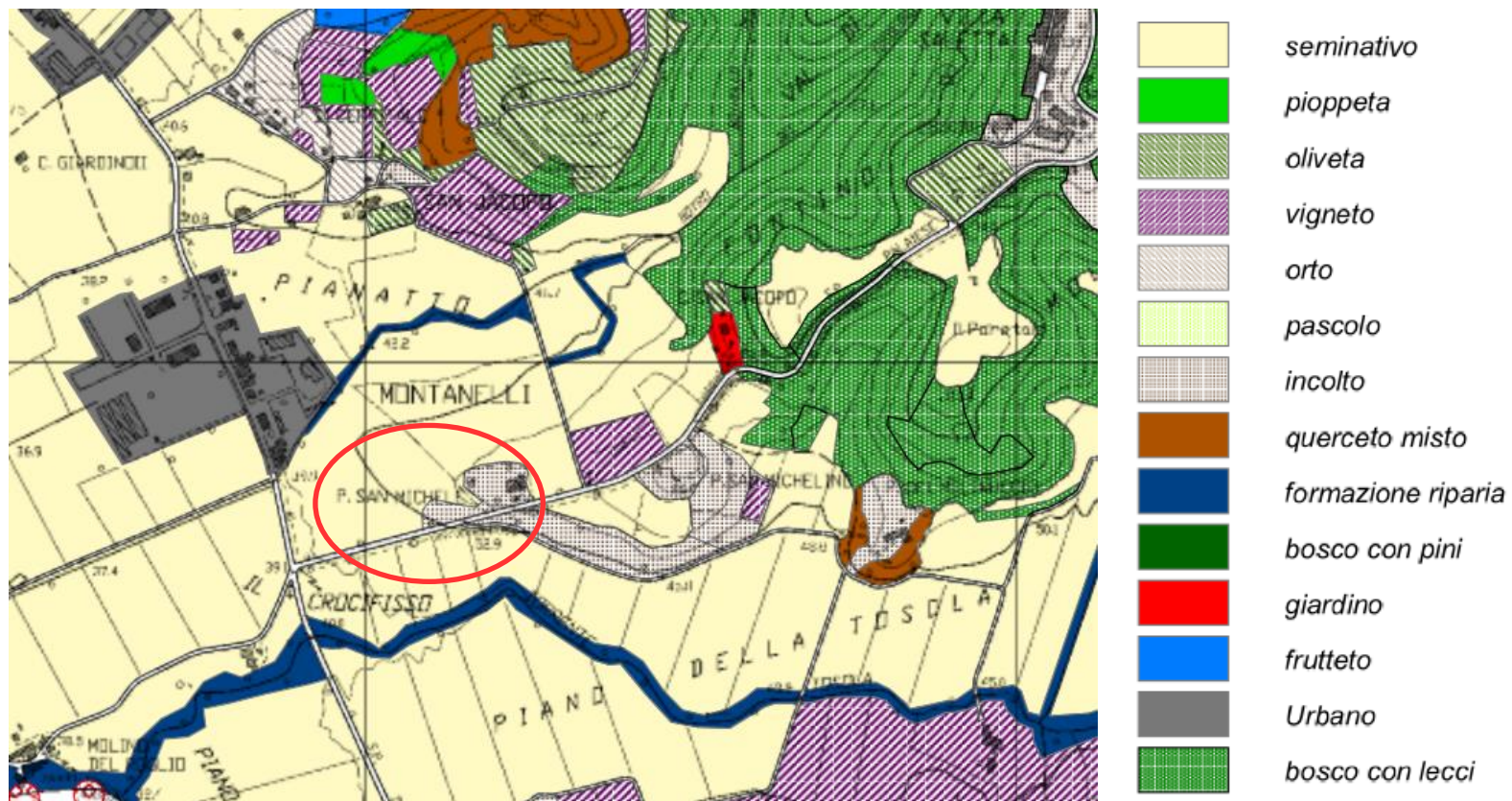


Pieve o chiesa medievale documentata

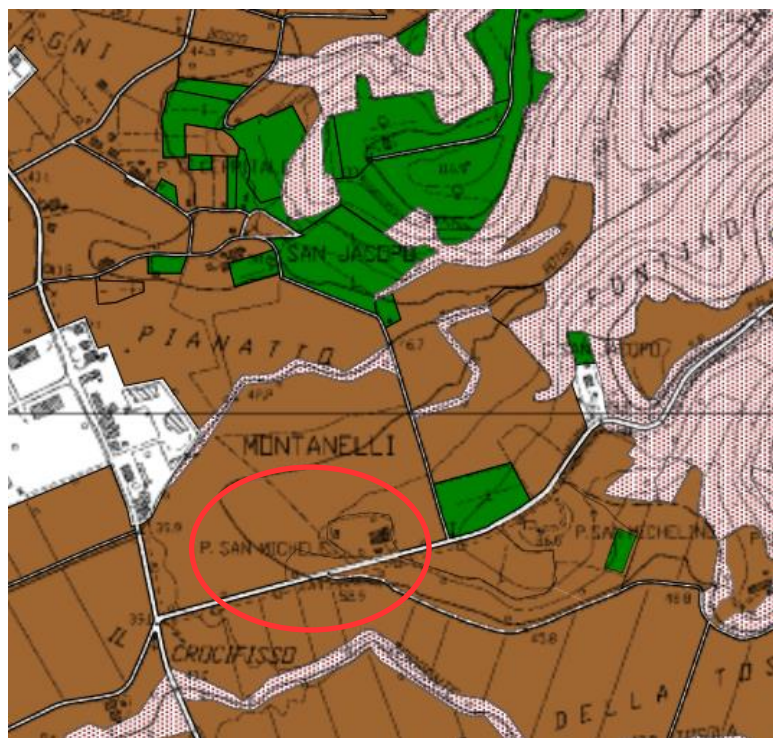
Tav. ST P01 - Carta storico-archeologica scala 1:10.000



Tav. ST P02 - Carta dei tracciati viari storici, delle strutture insediative e delle trame agricole - Estratto



Tav AG01b - uso del suolo e vegetazione - Estratto



Legenda:

- Uso agricolo esclusivo art. 16 NTA
- Uso agricolo prevalente art. 17NTA
- Aree boscate art. 18 NTA

Tav. AG02 - Uso agricolo del territorio - Estratto;

Art. 17 – Aree a prevalente funzione agricola

Descrizione

Sono quelle zone di territorio aperto, tradizionalmente dedite all'agricoltura, alla quale è ancora in parte legato il sistema insediativo e il patrimonio edilizio esistente, che mantiene le caratteristiche rurali (Rif. Tav. AG02).

La struttura produttiva, sia per l'esiguità della consistenza aziendale sia per i frazionamenti intervenuti nel tempo, mostra elementi di crisi e scarsa redditività agricola.

Prescrizioni

Gli interventi in queste aree sono tesi alla manutenzione e valorizzazione del ruolo agricolo disciplinati dai PMAA ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono avere come fine quello del mantenimento delle caratteristiche tipologiche.

Gli interventi di deruralizzazione sono ammessi in tutti i casi previsti dalla L.R. 64/95.

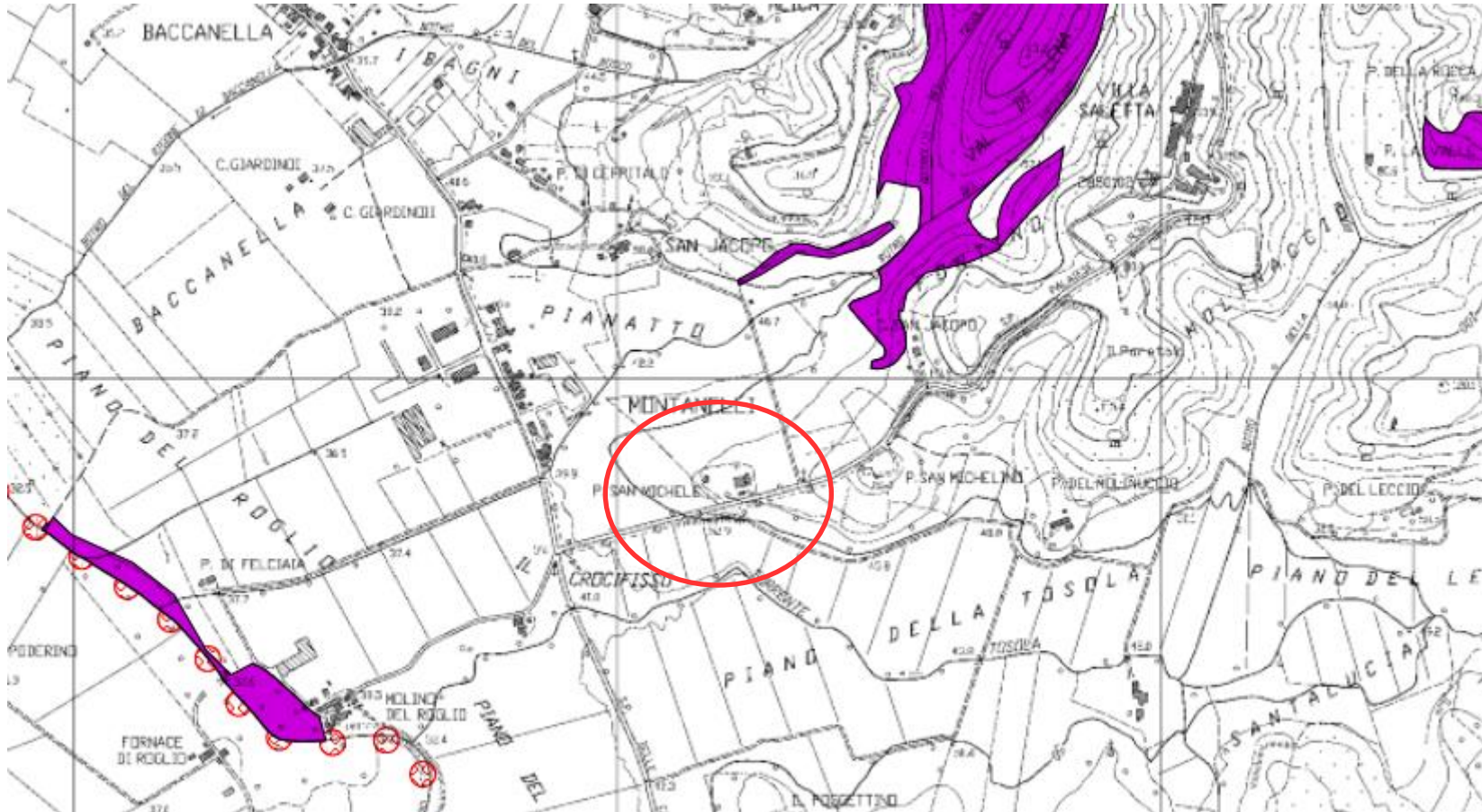
Interventi ammessi

All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività e destinazioni d'uso:


- la coltivazione dei terreni;
- l'attività di pascolo;
- l'allevamento di specie faunistiche terrestri di carattere familiare, aziendale ed interaziendale;
- l'allevamento minore;
- la selvicoltura;
- le attività faunistico-venatorie
- l'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
- la residenza agricola;
- la residenza all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- ogni forma di agriturismo, turismo verde e ricettività connesse;
- le attività legate al tempo libero e lo sport;
- l'attività di ristorazione;
- il sistema di mobilità ciclabile e pedonale legate anche alla valorizzazione dei percorsi;
- attività in edifici esistenti connesse alle varie tipologie produttive della tradizione locale (vendita prodotti tipici e beni di artigianato artistico, attività di servizio alla valorizzazione turistica del territorio, ecc.);
- realizzazione di strutture di servizio in edifici esistenti.
- le destinazioni ad uso pubblico.

Il Regolamento Urbanistico sulla base della schedatura del patrimonio edilizio individuerà specifiche categorie di intervento e fornirà precise indicazioni di carattere tipologico nonché indicazioni riguardo materiali di impiego per interventi sui piccoli annessi di servizio esistenti sul territorio.

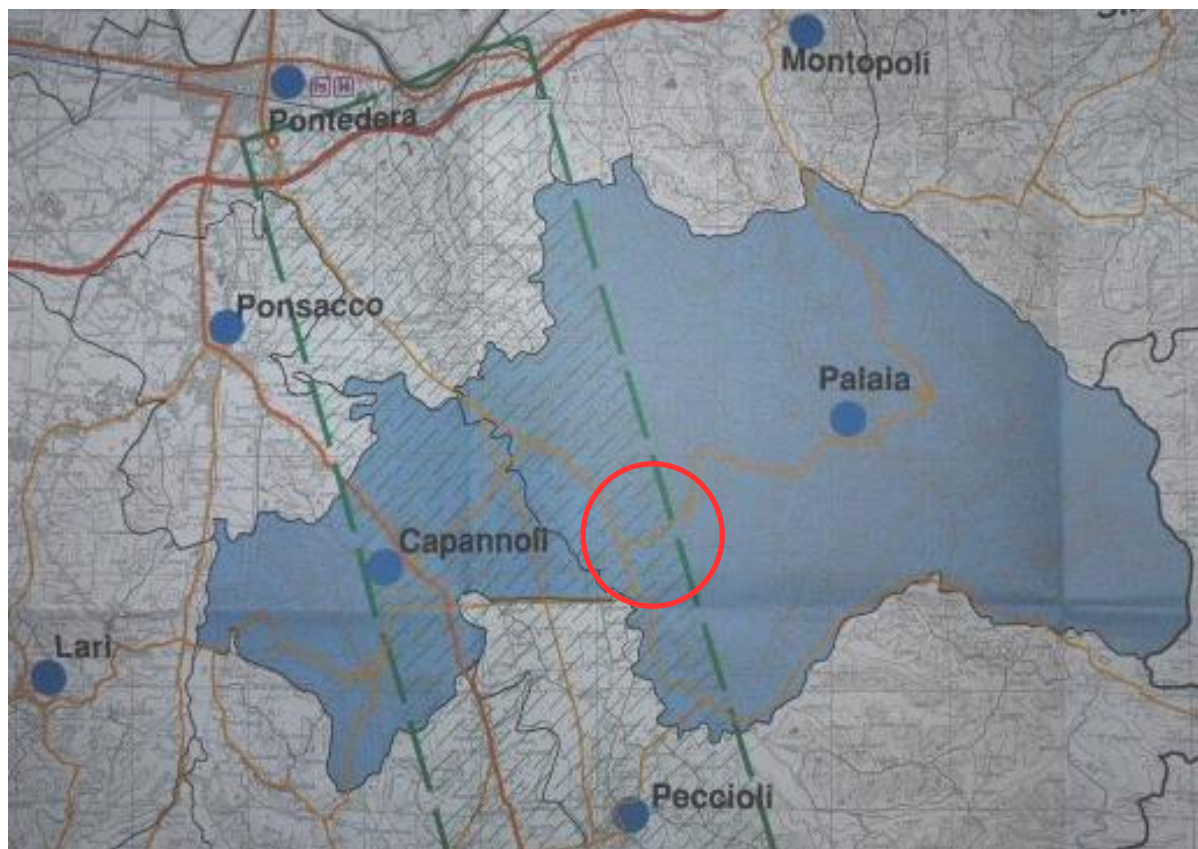
Norme tecniche di attuazione - Estratto art. 17



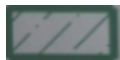

Legenda

 Aree tartufigene

Tav. AG03 - Aree tartufigene - Estratto



Legenda:

-  Corridoio di sviluppo e interscambio del sistema del turismo, agricoltura, artigianato e industria di base
-  Viabilità extraurbana primaria (supporto del sistema locale)

Tav. 1U Inquadramento a scala provinciale



Legenda

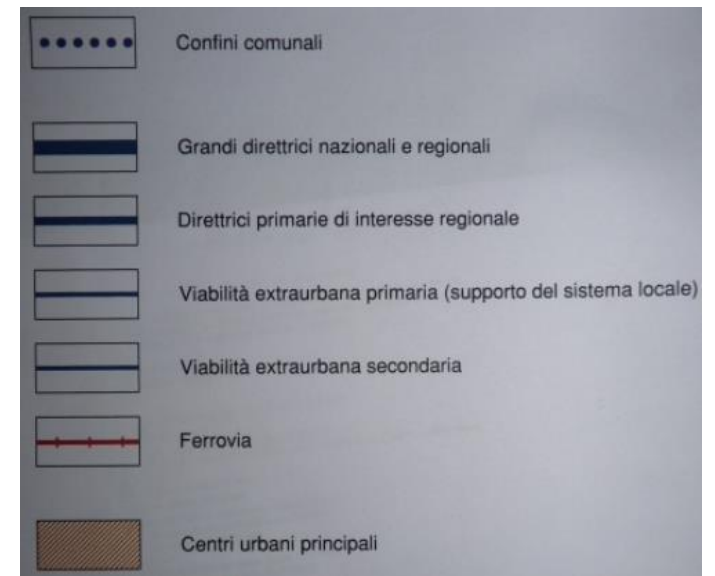
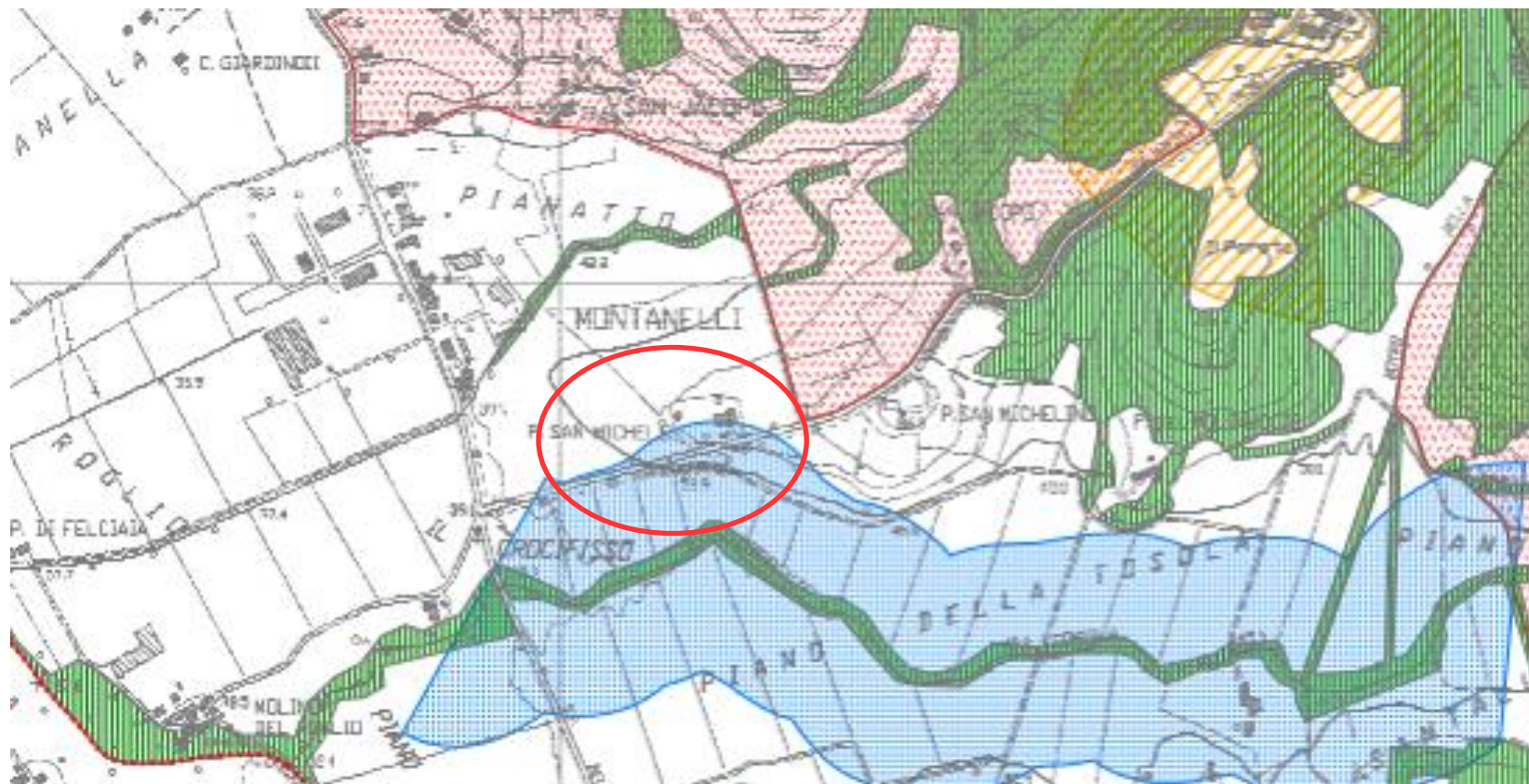






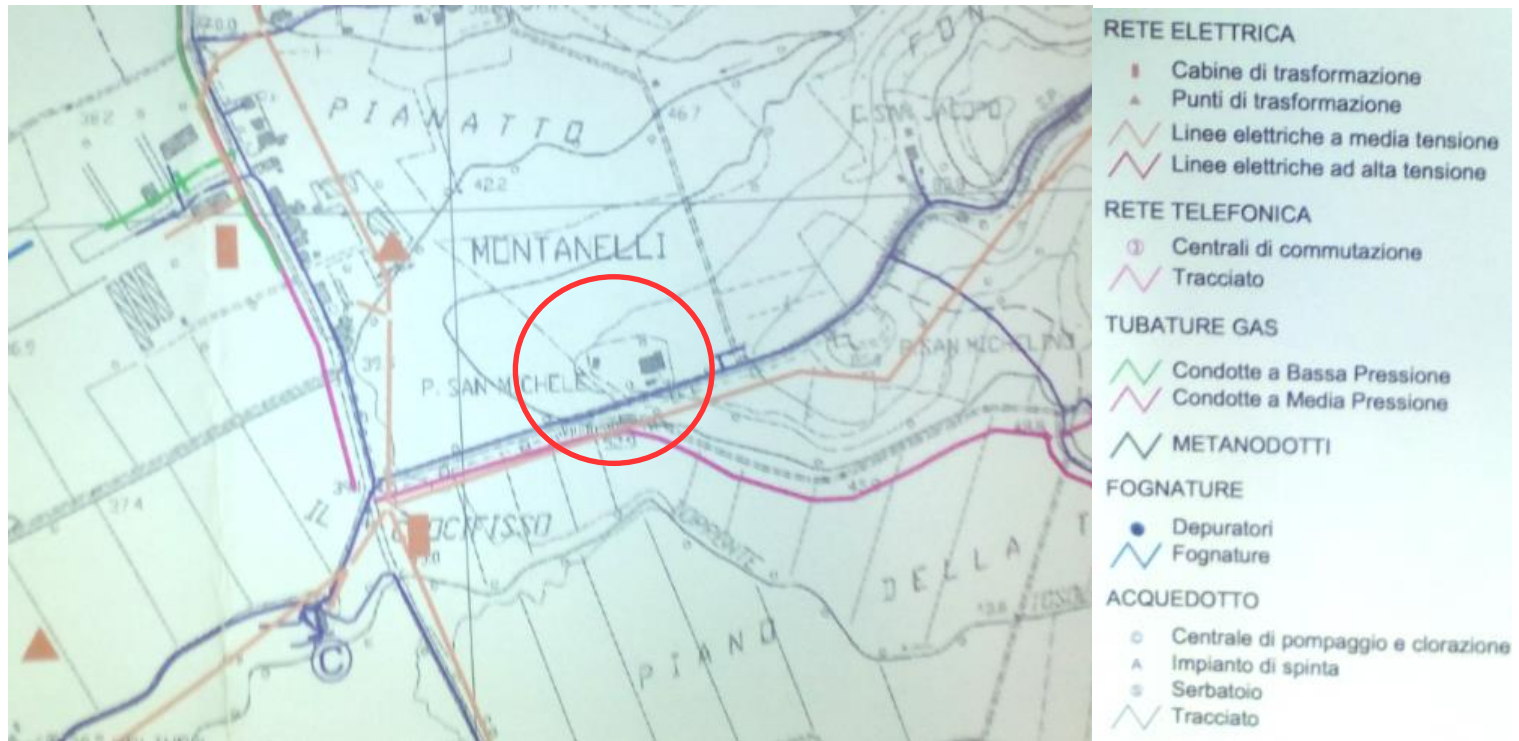
Fig. 13 - Tav. 2U Inquadramento territoriale - Estratto



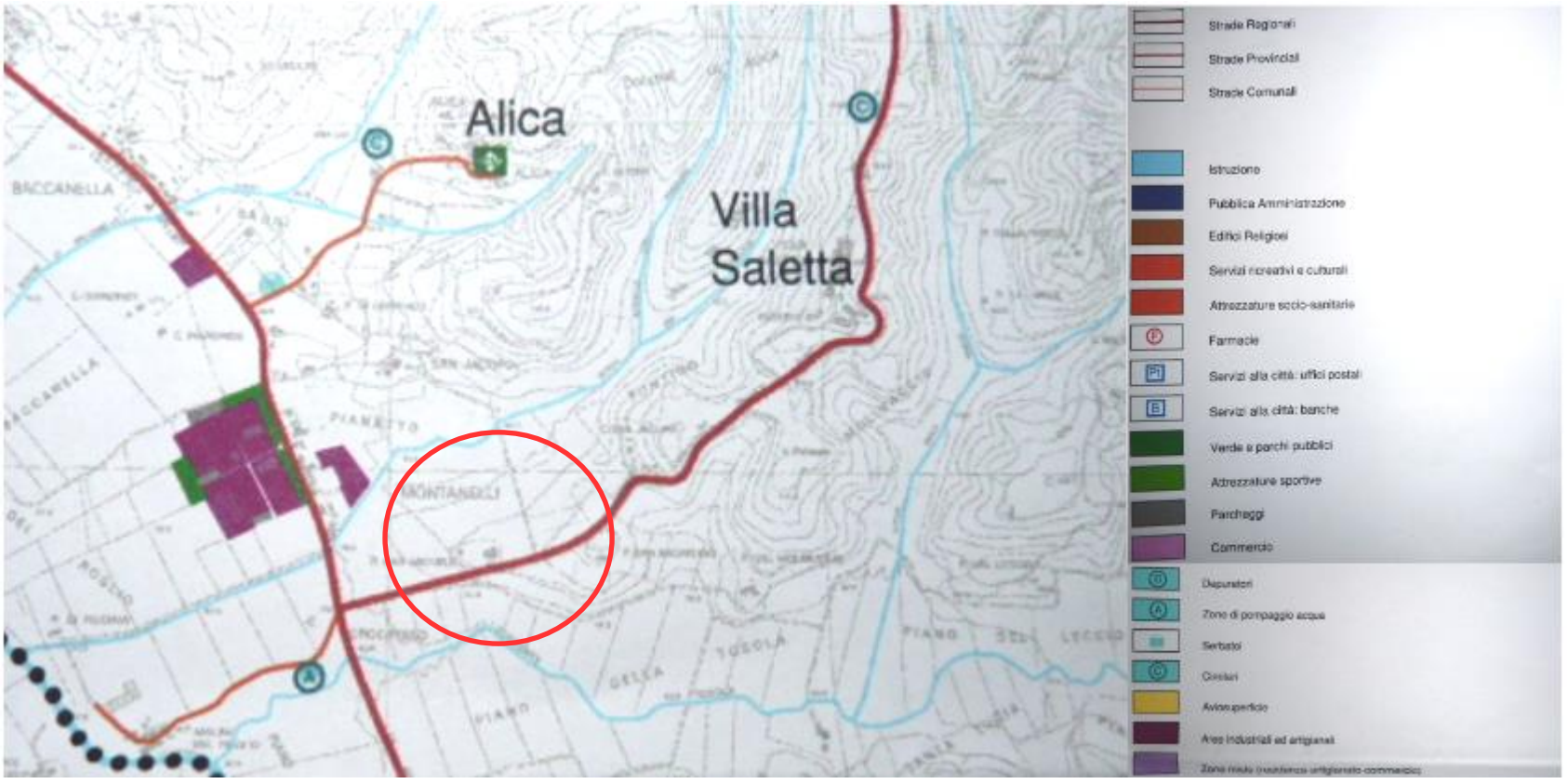
Legenda

-  Vincolo fluviale
-  Vincolo paesaggistico legge 1497
-  Vincolo idrogeologico
-  Vincolo boschivo

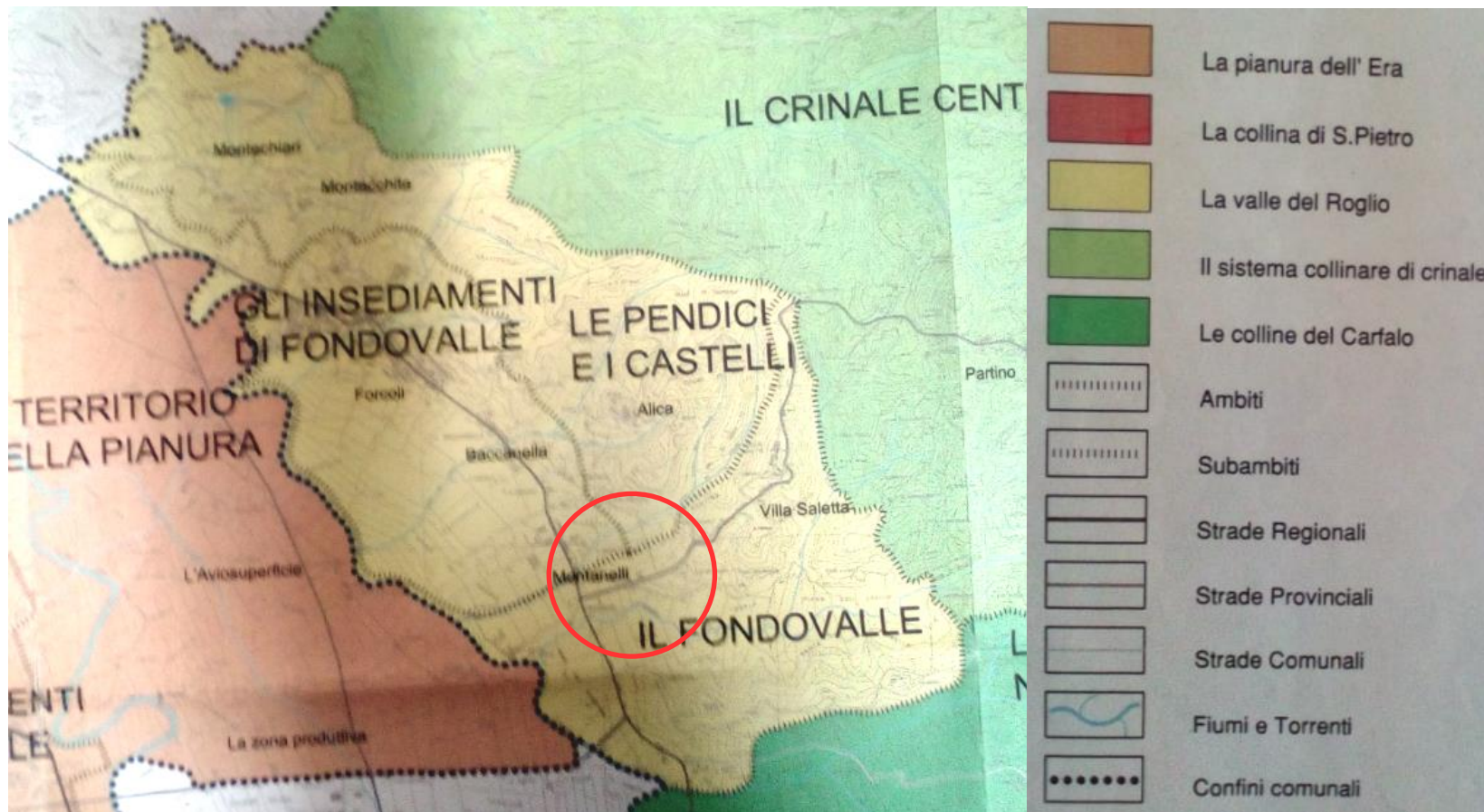
Tav. 3U Vincoli ambientali - Estratto



Tav. 5U Reti e servizi tecnologici - Estratto



Tav. 6U Le infrastrutture e i servizi esistenti - Estratto



Tav. 7U – L'articolazione del territorio in ambiti e sub-ambiti territoriali - Estratto

Art 20 – Ambito 1 – La valle del Roglio e la fascia pedecollinare

Sub-ambito 1.1 – Gli insediamenti di fondovalle (Forcoli Baccanella Montanelli)

Sub-Ambito 1.2 – La costa e i castelli (Alica, Montacchita, Montechiari)

Sub-ambito 1.3 – Il fondovalle e le acque del Roglio

AMBITO 1 LA VALLE DEL ROGLIO E LA FASCIA PEDECOLLINARE
<p>I caratteri ambientali</p> <p>Suolo Nell'area di fondovalle, affiorano sedimenti di origine alluvionale depositi dal T. Roglio e dai corsi minori che scendono dai rilievi collinari (Tosola, Tosolino, Botrino). Lo spessore di questi sedimenti s'aggira sull'ordine dei 10 –15 metri. Le aree collinari sono caratterizzate dall'affioramento di sedimenti di origine marina, sovraconsolidati, caratterizzati da una alternanza tra livelli sabbiosi (formazione p₁) e argilloso-sabbiosi (formazione p₂). La stratificazione conferisce al paesaggio una morfologia a terrazze.</p> <p>Sottosuolo Al di sotto della coltre alluvionale si ritrovano sedimenti sovraconsolidati, riconducibili ai depositi marini che costituiscono i rilievi circostanti. Nell'area di Baccanella sono documentate emissioni di anidride carbonica. I livelli riconducibili alla formazione p₂ presentano spessori massimi dell'ordine dei 15 metri. Complessivamente il complesso sedimentario (p₁ e p₂) mostra spessori dell'ordine dei 100-150 metri.</p> <p>Paesaggio Nel fondovalle i corsi d'acqua hanno vegetazione ripariale. Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di una attività agricola estensiva di pianura mentre è il bosco è limitato alle quote più elevate.</p> <p>Ambiente Ambiente caratterizzato nel fondovalle dalla presenza dei corsi d'acqua che presentano una fascia di vegetazione ripariale anche boschiva. La fascia collinare possiede una copertura a bosco importante e collegata con gli ecosistemi delle quote più elevate con presenza di leccio e querce caducifoglie. La pianura che lambisce gli insediamenti urbani è connotata dalla presenza di agroecosistemi molto elementari legati alla coltivazione di colture annuali e di pioppete industriali.</p> <p>Il sistema antropico</p> <p>Il sistema insediativo attuale Ambito di fondovalle del bacino del Roglio caratterizzato da insediamenti legati al sistema infrastrutturale stradale di attraversamento. Nella fascia fluviale i nuclei urbanizzati sono localizzati lungo il sistema infrastrutturale di fondovalle (Forcoli, Baccanella, Montanelli).</p> <p>Le permanenze del territorio Le pendici collinari e le lingue vallive sono caratterizzate da nuclei storici (Castello di Forcoli – Alica – Montechiari –Montacchita, Villa Saletta). Patrimonio storico di Villa Saletta.</p>

Il sistema infrastrutturale

Viabilità e Trasporti

Il sistema della viabilità ha visto progressivamente rafforzarsi la percorrenza di fondovalle a seguito della valorizzazione dei nuclei abitati di Forcoli , Baccanella, Montanelli mentre gli antichi percorsi interni di crinale restano a tutt'oggi il collegamento con i castelli e i nuclei storici di cresta.

Servizi

I servizi locali si presentano distribuiti e concentrati presso i singoli nuclei edificati; sono assenti servizi di livello superiore

Il sistema produttivo

Agricolo

La pianura fluviale è caratterizzata dalla presenza di vaste aree agricole a seminativo e aree a pioppeta.

La fascia collinare è invece caratterizzata da attività agricola prevalente e dalla presenza di di aree tartufigene, con superfici boscate limitate alle quote più elevate.

AMBITO 1. SUB-AMBITO 1.3 : IL FONDOVALLE E LE ACQUE DEL ROGLIO (Villa Saletta, Molino del Roglio, Il Poggetto)

Problemi

- Problemi di esondazione.
- Patrimonio edilizio storico, fabbriche e mulini non valorizzati o in stato di degrado

Obiettivi

- Valorizzazione del sistema ambientale.
- Valorizzazione e riqualificazione del sistema delle acque.
- Recupero e riqualificazione dei mulini.
- Valorizzazione della fruizione turistica.
- Valorizzazione della ricettività.
- Valorizzazione del sistema di collegamento con Capannoli.

Proposte di intervento

- Valorizzazione delle aree per il tempo libero.
- Sistemi di aree di connessione ecologica.
- Valorizzazione dei percorsi fluviali.
- Biotopi lungo l'asta del Roglio.
- Valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio storico



Tav. 8U.b – Le permanenze del territorio - Estratto


Legenda:

Le Unità Territoriali Ambientali (U.T.A.)

 VALORIZZARE E CONSERVARE L'AMBIENTE

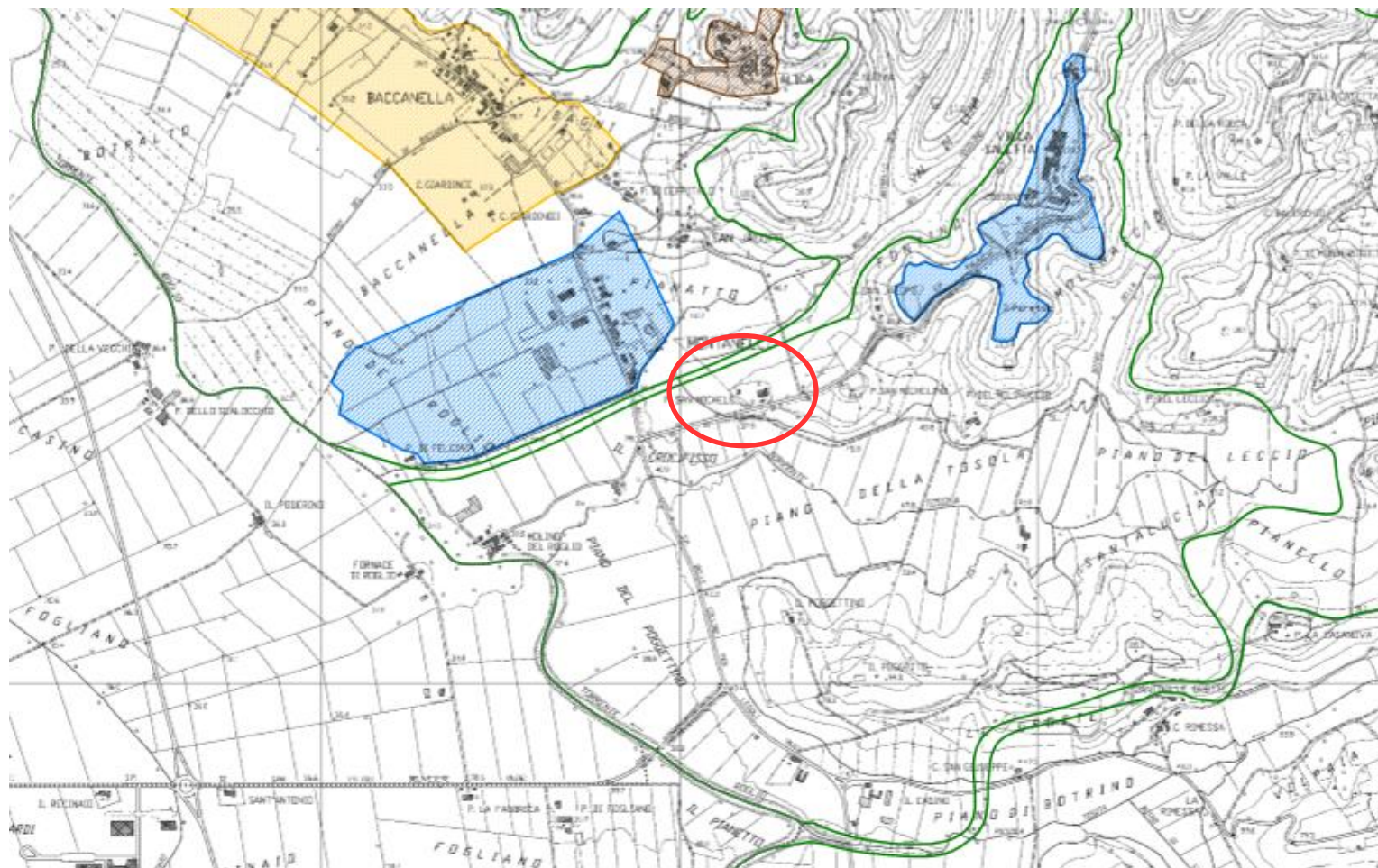
Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)

 ABITARE LA VALLE

 VIVERE LA COLLINA

 PRESIDARE LE PERMANENZE

 INCREMENTARE LE FUNZIONI STRATEGICHE



Tav. 9U.b – Gli scenari del Piano: Le U.T.A. e le UTOE - Estratto

UTOE VILLA SALETTA (4.1)

Caratteri descrittivi

L'antico borgo, posto sulla viabilità di collegamento fra la valle e il sistema insediativo interno, occupa la sommità di un poggio in posizione dominante sul territorio circostante.

La posizione geografica rafforza il ruolo di centro di controllo del sistema podere dalle colline fino alla piana, come fattoria di vasti possedimenti la cui estensione, relativa a tutto il territorio delle pendici collinari verso la piana fino all'Era, resta tuttora intatta. Il patrimonio rurale delle coloniche mantiene ancora i caratteri originari e i rapporti spaziali fra podere e fattoria caratteristici dell'economia antica.

L'intero sistema ormai persa la sua funzione originaria e abbandonato anche come residenza padronale, rimasta fino al decennio trascorso, appare contraddistinto da condizioni di generale abbandono sia relativamente al borgo sia al patrimonio delle case sparse. Se oggi la struttura appare ancora in perfette condizioni, l'abbandono e il degrado impongono urgenti interventi per evitare danni irreversibili al patrimonio storico-architettonico di cui Villa Saletta rappresenta una delle testimonianze più alte di tutto il territorio del comune.

Invarianti

Le chiese

La villa

La fattoria

Il frantoio

Il borgo storico

Il parco

La fonte

La viabilità storica

Il sistema collinare

Il mulino di Villa Saletta

Il mulino del Roglio

La tabaccaia

Il sistema podere

Obiettivi

1. Recuperare il patrimonio edilizio storico e in particolare la struttura del borgo villa-fattoria;
2. Valorizzare il nucleo come polarità ricettiva e ricreativa;
3. Individuare spazi per eventi culturali e manifestazioni;
4. Incentivare attività tali da favorire lo sviluppo turistico dell'area;
5. Riqualificare il contesto ambientale circostante;
6. Creare delle interconnessioni fra il territorio agricolo e il borgo:

Indirizzi

- Recupero della struttura storica di alto valore architettonico-ambientale;
- Favorire il riuso a fini turistici e ricreativi del borgo e del sistema edilizio esistente;
- Valorizzazione della fruizione turistica e del tempo libero.

Strategie di intervento

- Recuperare le strutture edilizie a residenza e a ricettività turistica nel rispetto dei caratteri originari;
- Riqualificare gli spazi aperti interni, creando nuove interconnessioni con il sistema della viabilità di accesso;
- Individuare spazi per la sosta delle auto.

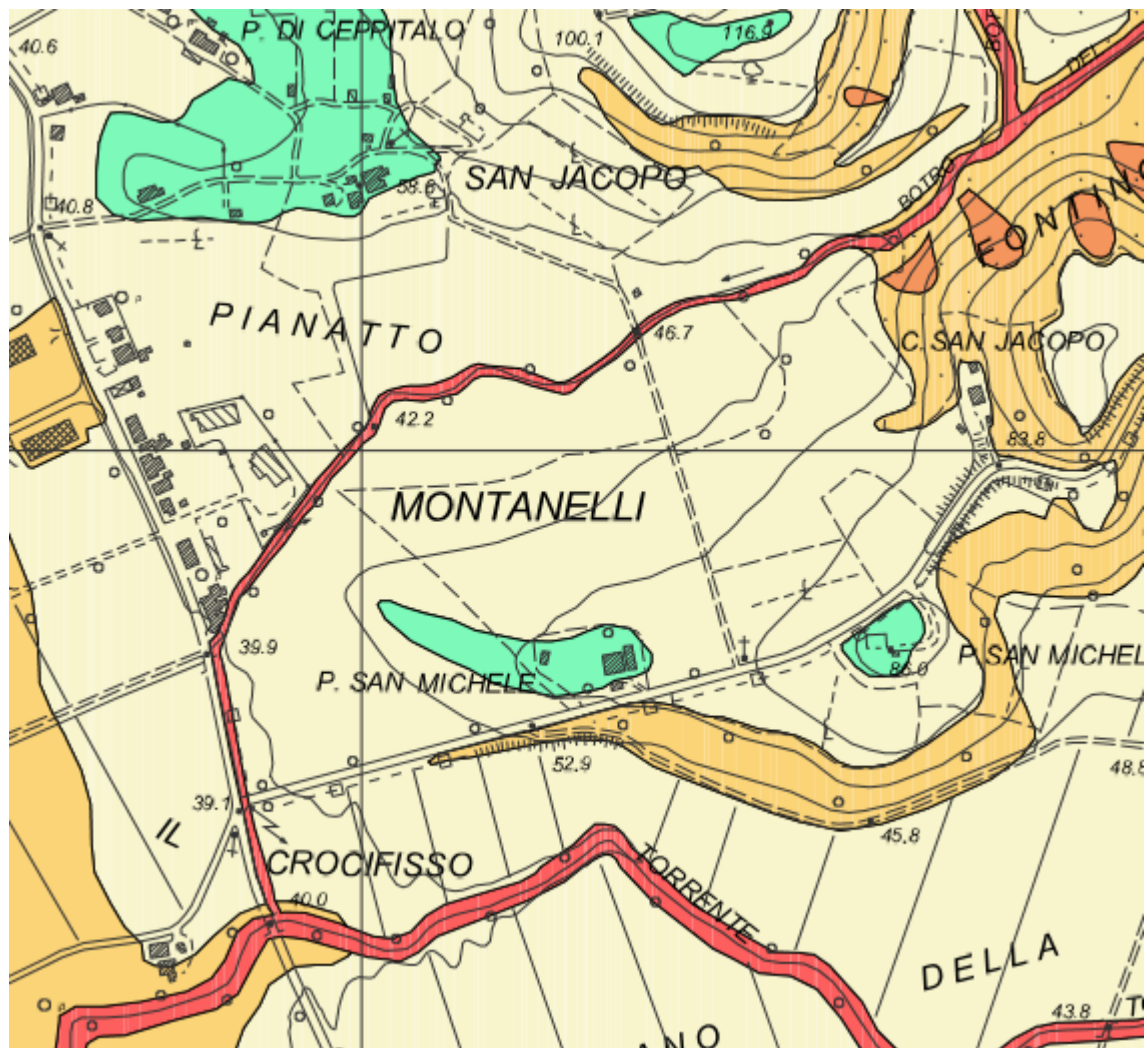
Interventi a carattere ambientale

- Creazione di percorrenze "verdi" tali da favorire le attività del tempo libero con la realizzazione ex-novo o il recupero di alcuni sentieri esistenti e/o completamento degli stessi tramite la riattivazione di vecchie viabilità sia nelle zone collinari, sia di pianura. Gli obiettivi principali sono il recupero e la valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile, al fine di far conoscere le realtà locali aumentandone le possibilità occupazionali e, nel contempo, creare e promuovere una rete di interesse territoriale.
- Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate (compatibilmente con la redditività dell'attività agricola).
- Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque.
- Mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e salvaguardia ambientale e realizzazione al loro interno di percorsi didattici volti allo sviluppo della conoscenza dell'ambiente.
- Adozione di tecniche colturali volte alla conservazione del suolo ed all'uso di tecniche eco-compatibili di lotta ai principali parassiti con limitazione d'uso di prodotti fitosanitari che non rientrano nei disciplinari di produzione agricola integrata.
- Incentivazione nelle zone a prevalente funzione agricola, localizzate prioritariamente nelle aree collinari, di attività connesse alla fruizione di beni ambientali e paesaggistici e delle risorse naturalistiche, tramite trasformazioni territoriali ed edilizie tali da garantire assetti assimilabili a quelli ottenibili con le attività agricole e da promuovere con adeguate forme di sviluppo socio-economico.
- Interventi per il mantenimento delle aree olivicole e viticole
- Mantenimento delle attività agricole con diffusione e promozione dello sviluppo rurale inteso come forma di agricoltura integrata con altre attività compatibili e connesse
- Valorizzazione del patrimonio rurale delle case coloniche
- Sviluppo di produzioni specifiche, vedi il comparto del biologico

Condizioni di criticità delle risorse/condizioni alla trasformabilità

- Si prescrive la realizzazione del sistema fognante;
- Messa in sicurezza del sistema viario principale con la creazione di percorsi pedonali;
- Prevenzione e miglioramento relativo all'inquinamento acustico lungo la viabilità;
- Aumento della capacità erogative delle risorse idriche.

Si prescrive che il successivo R.U. localizzi il recupero del sistema insediativo entro l'area delimitata dalla viabilità per Palaia all'interno del perimetro della Utoe.



CLASSE 1 - PERICOLOSITA' IRRILEVANTE

PERICOLOSITA' IRRILEVANTE (CLASSE 1)

Riguarda le aree in cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche e non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica; in essa ricadono le aree pianeggianti situate in fondovalle od in altopiano con sottosuolo costituito da terreni incompressibili di elevata resistenza penetrometrica statica ed accentuata omogeneità verticale ed orizzontale ovvero da rocce poco fratturate.

CLASSE 2 - PERICOLOSITA' BASSA

PERICOLOSITA' BASSA (CLASSE 2)

Corrisponde a situazioni geologico-tecniche e morfologiche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che possono essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione delle trasformazioni; in essa ricadono le aree di fondovalle o di altopiano con sottosuolo costituito prevalentemente da terreni con buone caratteristiche geotecniche, nonché le aree su versante con pendenze inferiori al 15 per cento, distanti da scarpate, nicchie ed accumuli di frana.

CLASSE 3 - PERICOLOSITA' MEDIA

Non sono presenti fenomeni di dissesto, tuttavia le condizioni geologico-tecniche sono tali da far ritenere che si trova al limite dell'equilibrio e/o può essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione o interessato da episodi di alluvionamento o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali.

Sottoclasse 3a

In essa ricadono le aree acclivi con caratteristiche geomorfologiche, stratigrafiche e litotecniche favorevoli alla stabilità, per cui i fenomeni franosi, pur possibili, coinvolgono porzioni di territorio di ampiezza limitata, e altresì le aree della pianura alluvionale e le sommità collinari con sottosuolo eterogeneo.

Sottoclasse 3b

In essa ricadono le aree acclivi con caratteristiche geomorfologiche, stratigrafiche e litotecniche sfavorevoli alla stabilità, per cui i fenomeni franosi si manifestano coinvolgendo ampie porzioni di territorio e di sottosuolo, sono altresì comprese le aree nel cui sottosuolo sono presenti cavità artificiali e le aree della pianura alluvionale con prevalenza di terreni compressibili a bassa resistenza penetrometrica statica.

CLASSE 4 - PERICOLOSITA' ELEVATA

In questa classe ricadono aree interessate da fenomeni di dissesto o fenomeni di elevata amplificazione della sollecitazione sismica e liquefazione del terreno.

Sottoclasse 4a

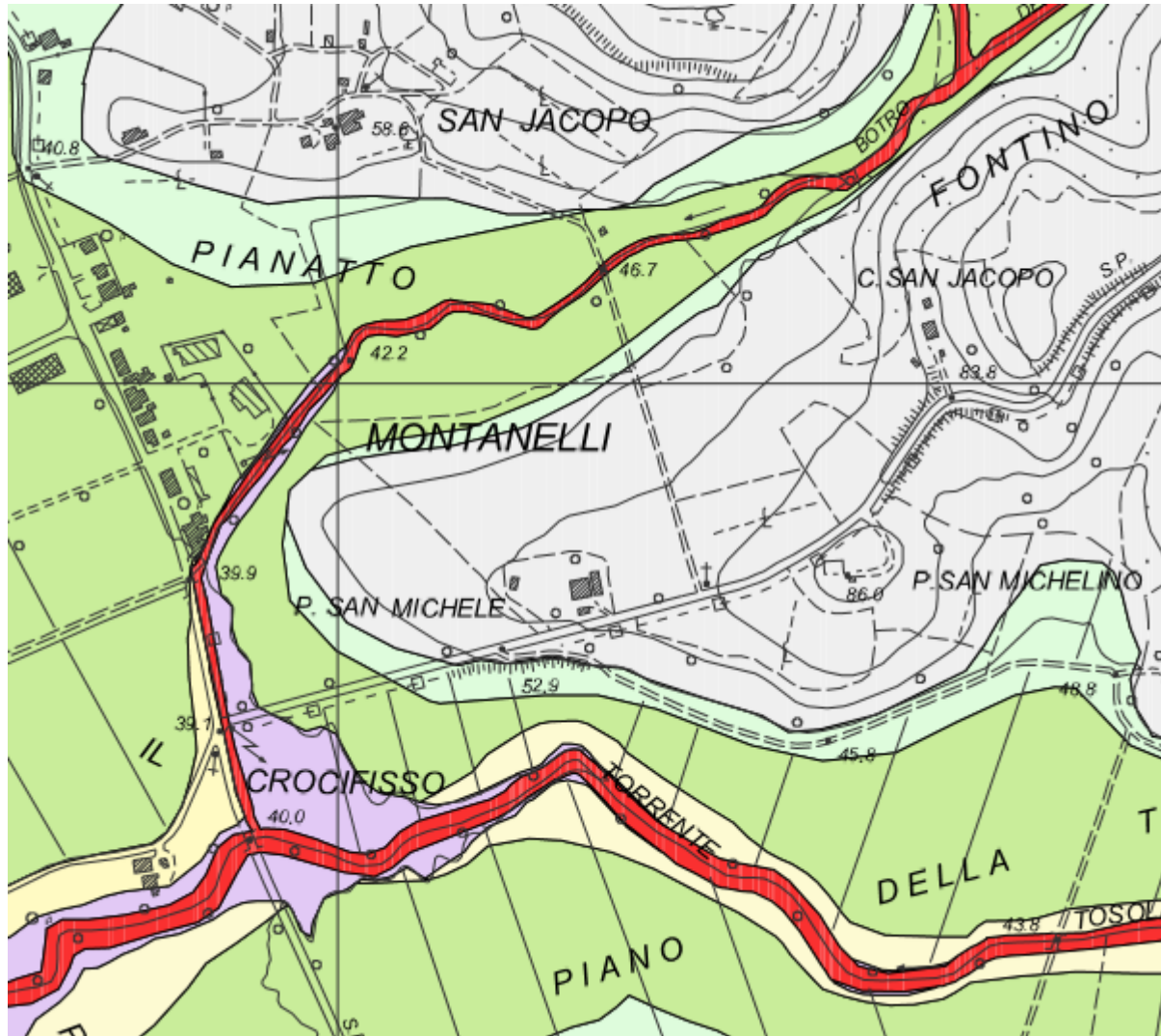
In essa ricadono aree coinvolte in passato da fenomeni franosi che attualmente risultano in condizioni di quiescenza o di inattività, ma le cui caratteristiche geomorfologiche sono tali da non potere escludere una ripresa generalizzata dell'attività in concomitanza con eventi sismici, ovvero con eventi meteorici di particolare importanza, ovvero ancora per effetto di interventi antropici, ed altresì aree della pianura alluvionale con terreni molto compressibili a resistenza penetrometrica statica bassa o nulla, per cui sono possibili fenomeni di subsidenza od instabilità indotti da azioni antropiche o per effetto di eventi sismici. Sono altresì comprese le aree golenali.

Sottoclasse 4b

Riguarda le aree interessate da fenomeni di erosione e sedimentazione (alvei fluviali, laghi, ecc.), da dissesti attivi (frane, scarpate, calanchi, ecc.) e da manifestazioni gassose

PERICOLOSITA' ELEVATA (CLASSE 4)

Tav. F3 Pericolosità geomorfologica - Estratto



CLASSE 1 - PERICOLOSITA' IRRILEVANTE

■ Riguarda le aree collinari e montuose in cui sono giudicati impossibili eventi di esondazione o sommersione; si individuano su base geologica, per esclusione dal gruppo di formazioni di origine alluvionale o palustre di età olocenica.

CLASSE 2 - PERICOLOSITA' BASSA

■ Riguarda le aree, anche se costituite da depositi di origine alluvionale o palustre di età olocenica, apparentemente non coinvolgibili da eventi di esondazione o sommersione; si individuano su base geomorfologica e corrispondono ai depositi terrazzati, distanti in quota dall'attuale reticolo fluviale.

CLASSE 3 - PERICOLOSITA' MEDIA

Sottoclasse 3a

■ Riguarda le aree per le quali non si ha disponibilità di precise testimonianze storiche di episodi di esondazione o di sommersione, comunque limitrofe ad aree in passato conosciute come alluvionate o sommerse; si individuano su base geomorfologica o storica o con riferimento a modelli idrologico idraulici, verificando nel caso la ricorrenza statistica di possibile esondazione o sommersione comune superiore ai duecento anni; vi sono altresì comprese le aree coinvolte da eventi storici, ed attualmente protette da opere di difesa o bonifica idraulica rispetto ad eventi di ricorrenza duecentennale

Sottoclasse 3b

Riguarda le aree soggette a esondazione o sommersione in occasione di eventi eccezionali, cioè di eventi con tempi di ricorrenza compresi tra i venti ed i duecento anni

■ Aree individuate su base geomorfologica e/o storica

■ Aree individuate con riferimento a modelli idrologico-idraulici e nelle quali l'altezza della lama è d'acqua maggiore di 30 cm

CLASSE 4 - PERICOLOSITA' ELEVATA

Sottoclasse 4a

Riguarda le aree soggette ad esondazione o a sommersione in occasione di eventi straordinari relativamente frequenti, cioè di eventi con tempi di ricorrenza compresi tra i due ed i venti anni; si individuano su base geomorfologica o storica o con riferimento a modelli idrologico-idraulici.

■ Altezza della lama è d'acqua maggiore di 30 cm

Sottoclasse 4b

■ Riguarda i corpi idrici come delimitati dalle proprie scarpate o da eventuali manufatti, di difesa idraulica o di attraversamento del corso d'acqua, che condizionano gli ambiti di deflusso individuati dall'evento ordinario di ricorrenza biennale.

— Limite Comunale

Tav. H3 Pericolosità idraulica - Estratto