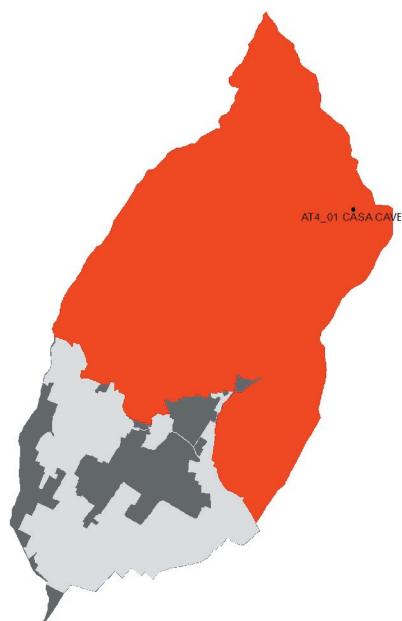


AT4.01 Casa Cave



Ortofoto 2016



UTOE 4 – Monteferrato

Ubicazione

via Dei Termini

Dati dimensionali

Area di intervento mq 56.950

S.E. esistente stimata mq 200

D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea E

Dimensionamento PS

Nuova edificazione

Vincoli ai sensi della parte II e III del Dlgs 42/2004

Beni di interesse culturale tutelati Ope Legis

La AT comprende l'edificio di Casa Cave tutelato Ope Legis.

Beni paesaggistici

Art. 142, c1, lett. g) Boschi e foreste

La AT risulta interessata dalla presenza di aree boscate, per le quali dovrà essere rispettata la specifica disciplina paesaggistica definita dal PIT-PPR, di cui all'elaborato 8B

AT4.01 Casa Cave

Descrizione e obiettivi

Il complesso immobiliare di Casa Cave, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, è costituito da un fabbricato rurale e da vari appezzamenti di terreno per una superficie complessiva di circa 100 ettari.

L'area comprende a Nord, sopra la strada di accesso all'edificio, una vasta zona interessata dalla presenza di specie e Habitat da salvaguardare (che ricadono all'interno del SIC n. 41); la parte posta a Nord Ovest è un'area interessata da un ex coltivo con vecchi terrazzamenti a sasso, ed alcune strutture in muratura in stato di rudere fra cui anche un vecchio lavatoio. A Sud oltre la radura antistante l'edificio vi sono i castagneti da frutto.

Sono obiettivi dell'intervento:

- la creazione di un centro di fruizione dell'area del Monteferrato, a carattere ricettivo;
- la salvaguardia degli Habitat e delle specie che hanno portato alla classificazione dell'area come SIC n. 41.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento di Casa Cave prevede che l'area terrazzata posta a nord ovest dell'edificio, interessata dall'ex coltivo possa essere destinata ad area di sosta per campeggiatori, per sole tende, con una capienza massima di 50 persone (circa 10 -15 piazzole); per l'edificio esistente, oltre al recupero (da eseguirsi secondo la classificazione data dal PO), viene previsto, in considerazione della destinazione ricettiva/servizi dell'edificio, un ampliamento di mq 200 di SE da realizzare sul lato Nord Est del fabbricato, utilizzando soluzioni progettuali e materiali adeguati al contesto.

Parametri dimensionali

SE max a destinazione turistico-ricettiva = 200 mq + 10 -15 piazzole per il campeggio, con una capacità ricettiva massima di 50 posti letto.

H massima consentita pari a quella dell'edificio esistente e comunque non superiore a 2 piani fuori terra

Modalità di attuazione

Progetto unitario convenzionato

Opere e attrezzature di interesse pubblico

Sono previsti i seguenti interventi sulla viabilità d'accesso:

- la strada carrabile che conduce a Casa Cave, dovrà essere oggetto di opere di adeguamento funzionale anche mediante accordi con il Comune di Vaiano.
- il manto stradale dovrà rimanere permeabile.

E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 580

Vincoli

L'area è in parte compresa tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. G del codice (aree boscate). Per quanto riguarda vincoli di altro tipo, l'area ricade in vincolo idrogeologico e rientra nell'ambito del SIC 41- Monte Ferrato e Monte iavello. La realizzazione di interventi suscettibili di produrre effetti sulla flora e sulla fauna tutelate di queste aree è subordinata alla redazione di una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 88 della LR 30/2015 e pertanto il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da uno specifico Studio d'incidenza che consideri gli ambiti di intervento, nonché le aree interessate dalle diverse attività, poste all'interno o in prossimità del Sito IT5190002, individuando interventi di mitigazione adeguati, in conformità a quanto disposto dalla Del.G.R. n. 1223/15 in merito alle misure di conservazione.

Per queste aree, sono vietate l'eliminazione dei boschi, le trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico oggi esistente, nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque incompatibili con le finalità di conservazione degli ecosistemi.

Le opere necessarie per la fruizione ricreativa di queste aree, dovranno limitarsi al recupero di percorsi

AT4.01 Casa Cave

esistenti ed alla sistemazione di aree di sosta, queste ultime con materiali e tecnologie naturali che rendano possibile in ogni tempo la rimozione dei manufatti. In fase di redazione dello studio di incidenza di cui sopra, si dovranno contestualizzare le previsioni nell'ambito delle diverse aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del Sito, con destinazione agricolo-forestale o ricreativa, adottando una visione unitaria che tenga conto delle specifiche caratteristiche ecologico-produttive e individuando le modalità di gestione più idonee in relazione a ciascuna area agricola, forestale o ricreativa; ciò anche ai sensi del RD 3267/1923, nonché ai fini di un migliore inserimento dello stesso intervento all'interno della proprietà comunale e quindi del Sito stesso.

Prescrizioni paesaggistiche

Nella ristrutturazione dell'edificio e nella realizzazione dell'ampliamento dovrà essere particolarmente curata la compatibilità con il contesto ambientale; Per l'ampliamento dell'edificio, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezza, coerenti con il complesso edilizio esistente, nel rispetto del contesto paesaggistico circostante di tipo rurale.

L'esatta localizzazione delle eventuali infrastrutture "leggere" previste per il campeggio (viabilità, piazzole, servizi igienici, linee elettriche e idriche, ecc.) dovrà essere subordinata ad analisi e valutazione approfondita e specialistica del patrimonio arboreo e ambientale dell'area.

Le aree a parcheggio dovranno essere ubicate preferibilmente, in corrispondenza degli accessi meccanizzati, ed alberate e realizzate in terra battuta.

Nell'area interessata dal progetto Habio riguardante l'uliveto saranno ammessi unicamente gli interventi rivolti a mantenere i caratteri naturalistici specifici dell'area senza interferire con gli attuali assetti e/o processi evolutivi in atto.

Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- l'area dell'insediamento dovrà in ogni caso risultare permeabile ed essere mantenuta priva di pavimentazioni;
- dovranno essere previsti idonei sistemi di raccolta delle acque piovane della copertura degli edifici per il loro riutilizzo a fini irrigui;
- dovrà essere prevista la realizzazione di impianti di produzione di energia necessari al fabbisogno energetico dell'edificio e delle attrezzature presenti;
- l'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire autonomamente mediante pozzi;
- lo smaltimento dovrà essere autonomo, previa valutazione di tipo idrogeologico, con particolare predilezione verso sistemi chiusi di tipo naturale come la fitodepurazione (evitando quindi infiltrazione nel suolo degli affluenti).

In fase di formazione del Piano attuativo si dovrà dimostrare che le nuove previsioni della presente AT hanno carattere di temporaneità o amovibilità, o che sono localizzate all'esterno delle formazioni boschive pianiziarie; dovrà comunque essere assicurata la sostenibilità delle nuove strutture e mitigato l'impatto della trasformazione sugli ecosistemi forestali.

Prescrizioni ambientali

Nell'elaborazione del PUC dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

AT4.01 Casa Cave

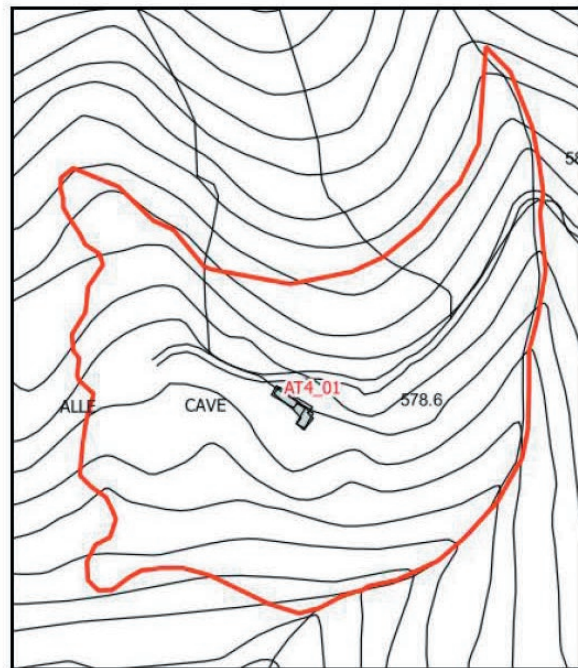
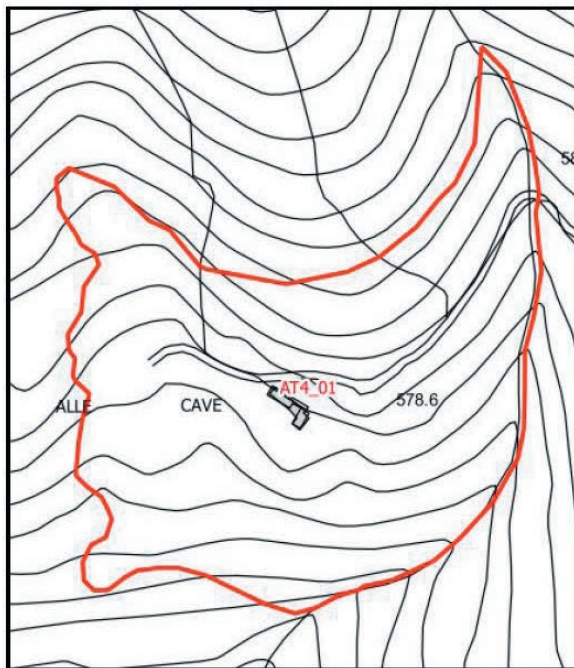
Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

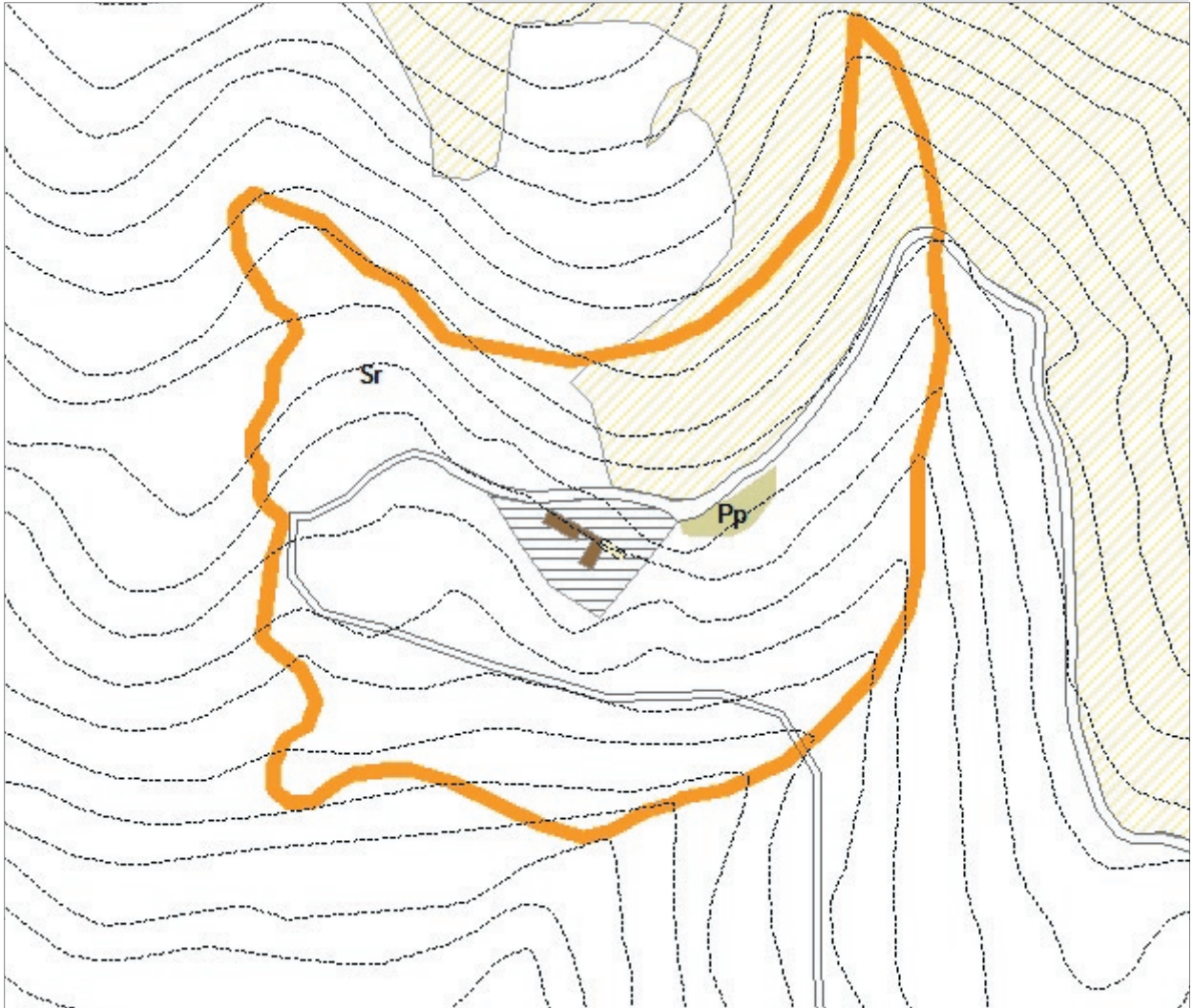
| Fattibilità geomorfologica | | | | Fattibilità idraulica | | | | Fattibilità sismica | | | |
|----------------------------|--------------|--------------|----|-----------------------|----|----|----|---------------------|----|----|----|
| Classi di pericolosità | | | | | | | | | | | |
| G1 | G2 | G3 | G4 | I1 | I2 | I3 | I4 | S1 | S2 | S3 | S4 |
| | F2.1g | F2.2g | | F1i | | | | | | | |

| Pericolosità Idraulica | Magnitudo idraulica |
|------------------------|---------------------|
| I4 | Moderata |
| I3 | Severa |
| I2 | Molto severa |

| Battenti (m) |
|--------------|
| <0.1 |
| 0.1-0.2 |
| 0.2-0.3 |
| 0.3-0.5 |
| 0.5-1.0 |
| 1.0-1.5 |
| 1.5-2.0 |
| >2.0 |



AT4.01 Casa Cave



scheda progettuale - scala 1:3000

Legenda

| | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--|
| area di intervento | piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC) | opere idrauliche |
| unità minime di intervento | percorsi | parcheggio pubblico |
| lotti di intervento | visuali libere | parcheggio di relazione |
| nuovi edifici | permeabilità visiva al suolo | piazze |
| edifici da demolire | filari alberati | campi sportivi scoperti |
| edifici e pertinenze classificate | verde pubblico | servizi sportivi scoperti |
| edifici da recuperare | orti urbani | istruzione di base |
| Edilizia residenziale sociale (ERS) | verde complementare | servizi culturali, sociali, ricreativi |
| area fondiaria | verde privato | assistenza socio sanitaria |
| area da cedere | parco agricolo | servizi tecnici/tecnologici |