

Scheda Norma – PA 14

Sistema P.S.	UTOE P.S.	Territorio urbanizzato del PO	Descrizione Intervento P.O.
Icm	1.1	U2.3	Intervento al Villaggio Riva degli Etruschi, via della Principessa, a San Vincenzo

Estratto Cartografia Tecnica Regionale



Estratto aerofotogrammetrico


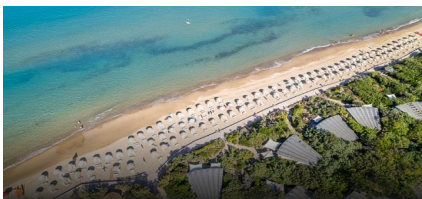




Estratto Catastale



Estratto Piano Operativo



<p>Le unità ricettive</p> 	<p>La spiaggia</p> 	<p>L'hotel</p> 
<p>1. Descrizione dell'intervento</p>	<p>L'intervento prevede la valorizzazione dell'intero ambito, il mantenimento del carattere unitario, la salvaguardia del verde e la riqualificazione della struttura turistico-ricettiva già esistente per migliorare l'offerta turistica ed i servizi senza aumento del numero dei posti letto al fine di elevare ulteriormente gli standard qualitativi dell'area.</p>	
<p>2. Norma</p>	<p>L'area oggetto d'intervento (ST) è di circa 35 ha (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo) con attuale destinazione turistico – ricettiva e residenziale dove viene esercitata l'attività di albergo e di casa appartamenti vacanze (CAV). Sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, realizzati in cemento armato, nella medesima resede di pertinenza anche con diversa sagoma ma senza aumento di superficie edificabile. E' consentito il tamponamento delle logge/porticati esistenti. E' prescritto il mantenimento di almeno 2 unità ricettive/ abitative, da individuare in sede di Piano Attuativo, che dovranno essere mantenute a dimostrazione del valore testimoniale del villaggio realizzato negli anni '60. L'intervento è subordinato alla realizzazione delle opere ed attrezzature pubbliche anche fuori comparto: - realizzazione sottopasso all'altezza del villaggio San Luigi E' prevista la sottoscrizione di convenzione che regoli gli impegni connessi alla realizzazione degli interventi, nonché le garanzie finanziarie inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale intervento è subordinato alla presentazione di piano attuativo. Nelle more dell'approvazione del Piano Attuativo sono consentiti gli interventi previsti dalle vigenti NTA per tale ambito.</p>	
<p>3. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientale</p>	<p>Dovranno essere impiegati materiali, finiture e tecniche costruttive che prevedano l'utilizzo di materiali leggeri ed ecologici (legno, vetro ecc.) e che garantiscano l'eco-compatibilità, il risparmio energetico, anche tramite sistemi impiantistici alimentati da fonti rinnovabili; l'intervento dovrà essere finalizzato ad un migliore inserimento paesaggistico. Dovrà essere prevista l'eliminazione dei posti auto asfaltati vicino alle villette che dovranno essere ricollocati e in sede di piano attuativo dovranno essere progettate le aree di pertinenza delle singole unità ricettive; Dovrà essere mantenuto inalterato l'impianto attuale delle aree a verde, con ripristino laddove possibile della permeabilità dei suoli e le alberature dovranno essere tutelate e salvaguardate.</p> <p><u>Generale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Non incrementare il numero di posti letto <p><u>Acqua</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Predisporre reti idriche duali all'interno dei fabbricati. • Adottare soluzioni impiantistiche di risparmio idrico coerenti con quanto previsto nei bilanci idrici espressi in sede di valutazione ambientale, quali ad esempio limitatori di flusso, erogatori a clickclak, scarichi a doppio pulsante, rubinetti con fotocellula (escluso residenziale), orinatoi senza acqua o altre soluzioni di uguale o migliore efficacia complessiva. • Limitare le aree irrigate dei giardini utilizzando specie macroterme o con fabbisogno idrico simile. • Realizzare serbatoi per lo stoccaggio per l'accumulo e il recupero delle acque meteoriche, con volumi delle vasche da dimensionare ai sensi delle norme univigenti (UNI 11455:2012). 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Prevedere serbatoi per accumulo delle acque dimensionati sul fabbisogno giornaliero. <p>Idrogeologia e suolo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Depavimentare le aree interne, ad esclusione di quelle necessarie per il transito mezzi. • Favorire pavimentazioni ad alta permeabilità mediante l'uso di tappeti erbosi rinforzati con ghiaia o grigliati per gli stalli, pavimentazione in calcestruzzo drenante o con canaletti di smaltimento, vialetti in ghiaia o in altra soluzione permeabile per l'accesso pedonale, ecc.. <p><u>Aria</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prevedere prioritariamente sistemi di produzione energetica senza emissioni locali. • Attuare in fase di cantiere il contenimento delle polveri tramite misure quali: apposizione di limiti di velocità e dossi rallentatori, limitazione della dimensione dei cumuli di materiale arido vicino al confine di proprietà, eventualmente coprendo con teli quelli di dimensione maggiore, attuazione quando necessario di bagnamenti del fondo stradale, quando necessario. <p><u>Mobilità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prevedere un'adeguata area da destinarsi a ricovero di biciclette con rastrelliere di tipologia tale da consentire la chiusura in sicurezza delle stesse. • Prevedere la collocazione di una stazione di bike sharing • Realizzare percorsi ciclo-pedonali di collegamento con la viabilità urbana. • Installare postazioni di ricarica di mezzi elettrici. • Installare cartellonistica per l'indicazione di percorsi pedo-ciclabili e, lungo la viabilità, di presenza di parcheggio intermodale. <p><u>Natura e biodiversità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prevedere la piantagione di essenze vegetali autoctone, non allergeniche e idonee per l'assorbimento di particolato e ozono. • Rimuovere specie alloctone infestanti. <p><u>Rifiuti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prevedere all'interno dell'area e negli edifici aree di idonea dimensione per l'installazione di bidoni di raccolta differenziata. • Prevedere protocolli plastic free nella struttura. <p>Consumo di risorse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adottare criteri di bioedilizia ed edilizia sostenibile, mediante l'applicazione delle Linee guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana o applicando un sistema di certificazione (Leed, Breeam, ecc.). <p><u>Energia</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Studio dell'orientamento degli edifici e del layout interno al fine di favorire il contenimento dei consumi (edilizia bioclimatica). • Realizzare involucri edilizi e altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno, coerentemente con gli obiettivi di risparmio energetico, con particolare attenzione al contenimento dei consumi. • Utilizzare sistemi illuminanti e loro modalità di regolazione in modo tale da minimizzare l'inquinamento luminoso.
4. Disposizioni specifiche	<p>Dovrà essere redatto un piano del verde dettagliato che mantenga l'impianto attuale delle ampie aree a verde, che vieti taglio alberature, e che preveda l'implementazione delle stesse secondo criteri di rinaturalizzazione delle aree.</p>
5. Vincoli e tutele	<p>Vincolo Paesaggistico</p> <ul style="list-style-type: none"> - immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice) D.M. 1953 - D. M. 1967 "La fascia costiera sita nel comune di San Vincenzo" - territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 m. a partire dalla linea di battigia (art. 142 c. 1 lett. a del Codice) - Scheda 4. Litorale sabbioso 

	del Cecina	Tav. QC1 - Vincoli
6. Condizioni alla trasformazione	<p>GEOLOGIA E LITOLOGIA: Riferendosi al DataBase Regionale, il Dominio Geologico naturale indicato, risulta essere quello del Deposito Eolico. I dati di base esistenti permettono meglio di discriminare sui terreni presenti nelle aree in esame. Essi indicano presenza di terreni di natura sabbiosa prevalente con alternanze di orizzonti calcarenitici.</p> <p>GEOMORFOLOGIA: Riferendosi al DataBase Regionale, il Dominio geomorfologico naturale indicato, risulta essere quello del Deposito Eolico. Non sono presenti fenomeni d'erosione diffusa né fenomeni di cedimento, come del resto confermato dalle carte di pericolosità vigenti e dal P.A.I.</p> <p>PENDENZE: l'area risulta subpianeggiante. La classe topografica è T1 avendo l'acclività valori inferiori al 15%.</p> <p>IDROGEOLOGIA: classe di vulnerabilità elevata, in ragione di Depositi incoerenti o semi-coerenti a permeabilità medio-elevata. Dalle isopieze si desume la presenza di una falda acquifera posta a circa 2,0m di profondità. I Database dei pozzi indicano presenza di pozzi idropotabili. In particolare è segnalata la fascia di rispetto del pozzo ASA (200m.) di cui all'Art.94 del D.Lgs. 152/2006, nella quale rientra l'estrema porzione Nord-Est dell'area oggetto di Variante.</p> <p>PERICOLOSITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020: Pericolosità geologica bassa (G.1) e Pericolosità geologica elevata (G.3).</p> <p>PERICOLOSITA' IDRAULICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020 E QUINDI DELLA DELLA L.R. 41/2018: P2 - Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) ed aree a pericolosità Idraulica P3 - Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3).</p> <p>FATTIBILITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020 L'area piuttosto estesa è caratterizzata sia da pericolosità geologica bassa (G1), che da pericolosità geologica elevata (G3). Trattandosi fondamentalmente di interventi sul patrimonio edilizio esistente, al Paragrafo 3.2.2 del D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020 (Pericolosità Geologica Elevata (P3) si enuncia che la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità. Si ritiene quindi in generale che già in fase di Piano Attuativo, come previsto, le condizioni di attuazione siano funzione di specifiche indagini da redarre ai sensi delle Normative vigenti quali il D.P.G.R.1/R – Allegato 1 – Art.5. Il tutto finalizzato a quanto sopra ed a non modificare quindi negativamente le condizioni presenti nell'area.</p> <p>FATTIBILITA' IDRAULICA AI SENSI DEL D.P.G.R. n°5/R del 30.01.2020 Essendo l'area caratterizzata da pericolosità idraulica (P2 e P3), la fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni frequenti e poco frequenti, ai sensi della l.r.41/2018. Riferendosi al più recente quadro conoscitivo, cioè allo studio Idrologico-idraulico del P.O., è possibile verificare quali siano i battenti idrici per Tr=200 anni attesi nell'area "Riva degli Etruschi" a seguito di potenziale esondazione dal Fosso Botramarmi. Si può verificare che i battenti prevalenti sono quelli contenuti nei 25cm, ma esistono zone ove si prevedono battenti compresi tra 25cm e 50cm ed anche zone con battenti compresi tra 50cm e 1,0m. (si vedano le specifiche cartografie).</p>	

7. Valutazioni delle azioni e delle previsioni	<p>L'intervento di riqualificazione del complesso turistico di Riva degli Etruschi si inserisce in un contesto costiero già fortemente antropizzato, con strutture ricettive datate e bisognose di adeguamento. La variante prevede interventi di razionalizzazione e riordino funzionale che consentono di ridurre il carico urbanistico e ambientale complessivo, grazie a una diminuzione delle volumetrie e a una migliore distribuzione degli spazi.</p> <p>Gli effetti risultano positivi sotto diversi profili: sul ciclo idrico, la sostituzione di impianti obsoleti con sistemi efficienti consente una riduzione dei consumi e una gestione più razionale degli scarichi, con benefici in termini di minore pressione sulla rete fognaria e sul corpo recettore. Sul fronte energetico, l'adozione di soluzioni tecnologiche moderne (isolamenti, impianti a minor consumo, fonti rinnovabili) permette di contenere le emissioni e migliorare le prestazioni complessive delle strutture.</p> <p>Anche in termini di permeabilità dei suoli e gestione delle acque meteoriche, l'intervento prevede una maggiore attenzione alle aree verdi e all'inserimento di superfici drenanti, con effetti di riequilibrio rispetto alla situazione attuale. Nel complesso, la riqualificazione produce un miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica, in coerenza con gli indirizzi comunali e con le esigenze di sostenibilità del territorio costiero.</p>