



Comune di Terricciola

Provincia di Pisa

Allegato "C"

**VARIANTE AL R.U. n.5 FINALIZZATA ALLA MODIFICA DELLA DISCIPLINA DI DETTAGLIO NORMATIVA E CARTOGRAFICA
PREVALENTEMENTE INERENTE ALLA FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA, INFRASTRUTTURALE E A SERVIZI PUBBLICI
adottato con deliberazione di C.C N. 21 del 28/12/2013**

REGISTRO E SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E RELATIVE CONTRODEDUZIONI

N.ro progr. Registro	Data Arrivo al protocollo	Osservante	N.ro prot. Generale	Proposta	<p style="text-align: center;">SINTESI DELLE OSSERVAZIONI</p> <p style="text-align: center;">CONTRODEDUZIONI</p>
01	22.02.2014	Soc. Immobilbest di Magozzi Graziella	852	PARZIALMENTE ACCOLTA	<p>Con le motivazioni di cui alla osservazione pervenuta è richiesto:</p> <p>1) la ripermetrazione dell'area D3 di nuova attuazione con conseguente variazione a verde privato della porzione nord (terrazzo fluviale) in prossimità del botro Sterzola;</p> <p>2) il diverso posizionamento della strada di penetrazione interna all'area D3, traslandola più a nord in posizione marginale a ridosso della zona a verde privato richiesto.</p> <p><i>-1) Si ritiene accoglibile la ripermetrazione con riduzione dell'area edificabile (terrazzo fluviale) a favore del verde privato, dotando il comparto edificatorio di una maggior fascia di rispetto.-2) Relativamente alla richiesta del diverso posizionamento della strada interna di lottizzazione, anche in ragione del successivo contributo da parte della Regione Toscana Uff. Viabilità, che obietta l'innesto con altra strada di circonvallazione, si ritiene che le strade interne di lottizzazione possano essere progettate in sede di Piano Attuativo in ragione della configurazione planivolumetrica dei tre comparti. Viene pertanto modificata la cartografia di riferimento (tav.11) con l'eliminazione grafica (tratteggiata) dell'indicazione del tracciato stradale.</i></p>

N.ro progr. Registro	Data Arrivo al protocollo	Osservante	N.ro prot. Generale	Proposta	SINTESI DELLE OSSERVAZIONI CONTRODEDUZIONI
02	27.02.2014	Volpi Morena	943	PARZIALMENTE ACCOLTA	<p>La presente osservazione si articola in due distinte richieste: -1) che l'edificio individuato dal R.U. scheda n. 350, oggetto di variante, a cui è data la possibilità di demolizione e ricostruzione nelle particelle 2 e 313 del Foglio di mappa 27, ciò avvenga anche sull'adiacente particella n. 1 di proprietà; al fine di una migliore dislocazione della nuova casa e per la realizzazione del giardino, della strada di accesso e del muro di cinta o recinzione in zona agricola. -2) che sia possibile ricostruire nelle predette particelle le stesse superfici, o volumi, degli annessi della casa oggetto di sostituzione, sia quelli ancora esistenti che quelli ad oggi non più presenti ma documentabili.</p> <p><i>-1) Non si ritiene accoglibile la proposta di interessare anche la particella n. 1 del Foglio di mappa 27 per l'ubicazione della nuova casa in quanto il nuovo corpo di fabbrica deve risultare a maggior distanza dalla strada. La particella n.1 potrà invece essere utilizzata a parco o giardino della nuova dimora. Poiché l'intervento ricade in zona agricola, gli accessi carrabili dalla Via Provinciale sono consentiti se rispettano le norme del codice stradale e i regolamenti vigenti in materia. Per quanto attiene alle recinzioni, siano realizzate nel rispetto dell'art.10 comma 4.2 delle N.T.A. del R.U. Comunale in ambito agricolo.-2)la demolizione e ricostruzione degli annessi eventualmente esistenti è consentita con mantenimento della destinazione di vano secondario/accessorio e non di SUL . Quanto alla ricostruzione di volumetrie non più presenti ma documentabili, varranno le leggi in materia al momento della richiesta di Permesso di Costruire.</i></p>

N.ro progr. Registro	Data Arrivo al protocollo	Osservante	N.ro prot. Generale	Proposta	SINTESI DELLE OSSERVAZIONI CONTRODEDUZIONI
03	01.03.2014	Sgherri Neva	993	PARZIALMENTE ACCOLTA	<p>Con le motivazioni di cui alla osservazione pervenuta è richiesto:</p> <p>1) che all'interno dell'area turistico ricettiva "Ex Cave" comparto 1.1 scheda norma n°2 della variante adottata, il parametro della distanza di 10,00 m. tra fabbricati nuovi o in ampliamento possano risultare a distanza inferiore, mantenendo invece tale distanza tra fabbricati esterni al comparto edificatorio; -2) per il fabbricato individuato con il n°51, a cui è concessa la realizzazione di mq. 100,00 quale nuova edificazione /ampliamento, scaturita dalla possibilità di avviare l'attività lavorativa di bar/ristorante in assenza e in attesa del progetto di piano attuativo, possa detta superficie avvenire in corpo di fabbrica staccato e in prossimità di alta costruzione, anche con minore dotazione di superficie. -3) che venga chiarito il concetto di gestione unitaria dell'attività, dando la possibilità di gestire separatamente le RTA (residenze turistico alberghiere) da quelle prettamente commerciali quali bar, ristorante, pesca sportiva, caravan e le attività ricreative e per il tempo libero; -1) <i>relativamente alla distanza inferiore ai 10 m tra fabbricati, interni al Piano attuativo, trattandosi appunto di piano particolareggiato, tale disposizione trova riscontro nell'art.9 del D.M.1444/68 che prevede , una minor distanza tra fabbricati nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano particolareggiato o lottizzazioni convenzionate. Per detta disposizione sovra comunale non necessita apporre modifiche alle NTA del RU perchè già regolamentata. Nello specifico caso è preferibile applicare detta norma ai locali tecnici, corpi scala, cabine, e vani accessori di servizio in genere. -2) E' accettabile la proposta di nuova edificazione di bar e/o ristorante in corpo di fabbrica distaccato con la limitazione di una Sul massima di mq.70 oltre alla percentuale accessoria prevista dalle norme. La scheda norma n°2 è conseguentemente modificata. - 3) l'attività turistico ricettiva delle RTA è regolamentata dalla L.R.42/2000 e dal Reg.n°18/R 2001 nonchè dalla circolare di cui alla DGR 289 del 23/04/2007. In particolare l'art.27 comma 1 e l'art.12 comma 1 bis al punto 4 della L.R. 42/2000, obbliga la gestione unitaria per le RTA e non vincola altre attività a legarsi a tale gestione. Per quanto attiene alla competenza comunale, non si ritengono pertanto vincolate le altre attività (ricreative, bar, ristorante, sportive e per il tempo libero ecc.) alla gestione unitaria della RTA, rimandando comunque alle disposizioni e norme sovra comunali in materia.</i></p>

N.ro progr. Registro	Data Arrivo al protocollo	Osservante	N.ro prot. Generale	Proposta	SINTESI DELLE OSSERVAZIONI CONTRODEDUZIONI
04	06.03.2013	Regione Toscana	1084	PARZIALMENTE ACCOLTA	<p>Con il contributo pervenuto è richiesto quanto segue: 1) per le previsioni di nuova edificazione, a destinazione turistico ricettiva, in particolare quelle disciplinate dalle nuove schede norma, vengano forniti approfondimenti relativi alla coerenza e compatibilità con le direttive e prescrizioni del PIT, anche in considerazione del provvedimento di esclusione da VAS. - 2) per le previsioni di nuova edificazione contenute nelle UTOE a carattere turistico ricettivo il RU prescriva che eventuali nuovi fabbricati siano individuati nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti. -3) vengano forniti approfondimenti e verifiche in merito alle tipologie turistiche di tipo alberghiero ed extra alberghiero introdotte nelle schede norma in relazione al testo unico sul turismo e s.m.i. - 4) contributo settore viabilità: il nuovo tracciato di collegamento dalla località La Rosa e la SP 64 della Fila nel Comune di Peccioli, riportato nell'elaborato grafico relativo all'adozione del RU, risulta difforme da quello ipotizzato con gli incontri avvenuti fra il 2003 e il 2004 tra Reg. Toscana, Provincia di Pisa e Comune, presentando altresì una geometria non soddisfacente alla normativa vigente nell'ipotesi di variante alla strada regionale (S.R.) -1) Gli aspetti sopra descritti sono stati presi in considerazione nell'ambito della VAS, ai sensi della L.R. 10/2010. La procedura della Valutazione Ambientale Strategica, ha previsto di fatto, sulla base dei contributi pervenuti, una fase di integrazione del Documento Preliminare nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla VAS, con la verifica di coerenza interna ed esterna della variante con altri piani e programmi e la valutazione degli effetti ambientali. La verifica di coerenza ha previsto e analizzato tutti i punti menzionati dal contributo regionale pervenuto. Tale analisi sarà oggetto di ulteriore approfondimento in sede di redazione dei singoli piani attuativi</p> <p>-2) l'indicazione della Regione Toscana è recepita dalla presente variante inserendo all'art.38 delle NTA la seguente dizione: la collocazione di eventuali nuovi fabbricati sia individuata nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti secondo il modello insediativo degli aggregati presenti nel contesto paesaggistico di riferimento. - 3) l'indicazione della Regione Toscana è recepita dalla presente variante inserendo al medesimo art. 38 delle NTA la seguente dizione: in sede di progetto, piano attuativo o permesso di costruire devono essere effettuate verifiche e approfondimenti in merito alla gestione unitaria o individuale quando sussistono contemporaneamente diverse tipologie turistiche di tipo alberghiero o extra alberghiero con caratteristiche della civile abitazione.-4) relativamente al suddetto contributo da parte della Regione Toscana - ufficio viabilità, si ritiene quanto segue:il tracciato stradale che deriva da un progetto di fattibilità scaturito dagli accordi tra Regione Toscana, Provincia di Pisa e Comune di Terricciola, è successivo all'approvazione, nel 2003, del RU che considerava già la previsione di circonvallazione della località di La Rosa. Oggi, per tale tracciato pur non essendo oggetto di variante urbanistica si prende atto del contributo regionale con la lieve modifica di qualche metro del tracciato stradale in zona D3 e con il suggerimento di non innestare la viabilità di lottizzazione nella prevista circonvallazione,, inoltre, di provvedere con la prossima variante urbanistica, che potrà essere quella di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, di inserire la mancante rotatoria a sud di La Rosa.</p>

N.ro progr. Registro	Data Arrivo al protocollo	Osservante	N.ro prot. Generale	Proposta	<p style="text-align: center;">SINTESI DELLE OSSERVAZIONI</p> <p style="text-align: center;">CONTRODEDUZIONI</p>
05	10.03.2014	Geom. Luca Barbafieri	1139	ACCOLTA	<p>Con l'osservazione pervenuta è richiesto quanto segue:: -1) nel corpo normativo delle NTA zone agricole, per le residenze civili e rurali esistenti siano ammesse unità abitative di superficie utile residenziale di 70mq. anziché 80 mq. scaturite da frazionamenti o non. - 1) <i>Al fine di incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, l'osservazione è accoglibile e pertanto è modificato il paragrafo "tutela dell'integrità tipologica del patrimonio edilizio rurale delle NTA ,parte agricola, con la seguente dizione: non sono ammesse unità abitative di superficie utile residenziale inferiori a 70 mq.</i></p>

N.ro progr. Registro	Data Arrivo al protocollo	Osservante	N.ro prot. Generale	Proposta	SINTESI DELLE OSSERVAZIONI
					CONTRODEDUZIONI
06	13.03.2014	Regione Toscana	1201	ACCOLTA	<p>-1) Trattasi di contributo della Regione Toscana settore Rifiuti e Bonifiche dei siti inquinati che chiede l'inserimento nella pianificazione urbanistica delle aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti. -1) <i>Lo strumento di pianificazione Comunale ha indicato secondo legge, l'area di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti dai cittadini comprensivi di una stima di quelli scaturiti dai nuovi insediamenti. Il Nuovo centro raccolta, nello spirito di ottimizzare i costi sarà destinato sia alla popolazione del Comune di Terricciola che a quella del Comune di Lajatico per servire quindi circa 5.920,00 abitanti. Il dimensionamento stimato è di circa 3000,00 t./anno di rifiuti pari a circa 0,50 t./anno pro capite.</i></p>