



COMUNE DI TERRICCIOLA

Provincia di Pisa



PIANO REGOLATORE GENERALE

L.R. 01/05 e successive modifiche e integrazioni

REGOLAMENTO URBANISTICO



VARIANTE PUNTUALE AL R.U. VIGENTE FINALIZZATA ALLA MODIFICA DELLA DISCIPLINA DI DETTAGLIO NORMATIVA E CARTOGRAFICA PREVALENTEMENTE INERENTE ALLA FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA, INFRASTRUTTURALE E A SERVIZI PUBBLICI

RELAZIONE

Redattore variante:
Dott. Franco Panicucci Architetto

Indagine Geologica variante:
Dott. Simone Stefani
Dott. Roberta Giorgi

INDICE

- 1) **FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE**
 - 1.1) il nuovo quadro normativo
 - 1.2) obiettivi della variante
 - 1.3) Implementazione del quadro conoscitivo e dimensionamento aree turistico ricettive- ricreative per lo sport e il tempo libero - tabelle
 - 1.4) Adeguamento stradale del tracciato della S.R.T. n.439
 - 1.5) Centro di raccolta differenziata dei rifiuti urbani – zona (F) La Rosa
 - 1.6) Modifiche U.T.O.E. 6 Aree Produttive di La Rosa
 - 1.7) Modifiche N.T.A.
 - 1.8) Implementazione del quadro conoscitivo con schedatura di n°10 fabbricati

- 2) **ELABORATI CHE COMPONGONO LE VARIANTI**

- 3) **DESCRIZIONE DELLE VARIANTI**
 - 3.1) U.T.O.E. 1 – Parco ambientale ex cave e altre aree di La Sterza
 - 3.2) U.T.O.E. 3 –Selvatelle
 - 3.3) U.T.O.E. 4 – Area per attrezzature ricreative e del tempo libero ”area ad est della S.S.439“
 - 3.4) U.T.O.E. 6 – Aree produttive di La Rosa
 - 3.5) U.T.O.E. 10 – Area turistica ricettiva “Il Pino”
 - 3.6) U.T.O.E. 19 – Area turistica ricettiva “Poder nuovo”
 - 3.7) Tracciato stradale
 - 3.8) Schedatura edifici

1) FINALITA' ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Il Regolamento Urbanistico è la parte del Piano Regolatore Comunale che, nel rispetto delle indicazioni strategiche del Piano Strutturale, ne attua gli indirizzi con decisioni operative e con una disciplina puntuale del territorio sia degli insediamenti urbani che del territorio rurale dove si pratica l'attività agricola..

1.1) il nuovo quadro normativo

Il Comune di Terricciola si è dotato di Piano Strutturale approvato nel 1999 il cui avvio, dalla formazione del quadro conoscitivo fino alla sua adozione è avvenuto nel periodo dal 1995 al 1999; è dotato inoltre di Regolamento Urbanistico approvato nel 2003. La strumentazione urbanistica è stata redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana del 16 gennaio 1995 n. 5, vigente al momento della redazione e approvazione degli atti.

Anche Terricciola come gli altri comuni della Toscana che hanno affrontato molto tempo fa la redazione della strumentazione urbanistica sulla base delle Legge Regionale suddetta, è oggi costretto all'adeguamento dei propri strumenti al mutato quadro normativo di riferimento e alla verifica della loro conformità ai piani sovra ordinati.

Il Piano Strutturale di Terricciola è stato elaborato in assenza di un sistema di indicatori adeguato a rappresentare con sistematicità o "stato di salute" delle risorse, non per carenze proprie, ma in rapporto al quadro di riferimento normativo con cui è stato elaborato (L.R. 16/01/1995 n° 5)

Detta legge, in particolare l'art. 32 comma 3, prescriveva che le valutazioni degli effetti ambientali riguardino in particolare i seguenti fattori e le loro interrelazioni: il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni micro climatiche, il patrimonio culturale, la fauna, la flora, gli insediamenti, i fattori socio-economici.

Il concetto di sostenibilità dello sviluppo entra nel panorama legislativo regionale con la L.R.T. 5/1995 ed è ormai generalmente condiviso. Esso si basa su un principio fondamentale cui devono conformarsi tutti gli atti di pianificazione e tutte le azioni di trasformazione:

il territorio quale bene comune da preservare per le generazioni future, risorsa della collettività legato ad un concetto di sviluppo inteso non più come peso da sostenere ma capace di garantire la funzionalità di utilizzazione della risorsa territorio nel tempo e, tale da non compromettere definitivamente e irreversibilmente il suo sfruttamento. La definizione di sviluppo sostenibile offerta dalla L.R.T. 1/05 è una definizione sostanzialmente identica di quella fornita dalla previgente legge ma rafforza maggiormente l'orientamento delle azioni di governo alla salvaguardia, in via primaria alla conservazione e valorizzazione delle risorse territoriali, nonché

alla tutela delle identità territoriali e all'integrazione dei territori e delle popolazioni in esso insistenti, fissando standards di qualità di vita. Dal gennaio 2005 ad oggi la regione Toscana ha emanato una lunga serie di regolamenti attuativi della L.R.T. 1/05 che influenzano a più livelli le attività di pianificazione comunale e che vanno ad interessare sia il piano strutturale che il regolamento urbanistico in vigore: il regolamento n°2/R "disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti" individua indirizzi e parametri diretti a garantire che le trasformazioni del territorio siano compiute nel rispetto della qualità urbana e ambientale al fine di risolvere i problemi di degrado. Rappresenta un invito a superare il concetto di quantità finalizzato a perseguire livelli di qualità.

Il regolamento n°3/R definisce in maniera precisa e dettagliata i contenuti del piano strutturale in particolar modo sul dimensionamento massimo sostenibile con parametri dimensionali e modalità di calcolo assai diversi da quanto elaborato nei piani strutturali di prima o di vecchia generazione. Il patrimonio edilizio esistente, l'edilizia corrente, i frazionamenti, i cambi di destinazione d'uso nella zona urbana, come nel territorio aperto, contribuiscono ad oggi al dimensionamento massimo. Il piano strutturale di Terricciola come la maggior parte dei piani strutturali della prima generazione, è invece impostato sulla nuova edificazione a cui va a sommarsi, ma in termini volumetrici, ciò che proviene da piani di recupero individuati. Non considera l'incremento proveniente dalle zone di completamento, che di fatto si è dimostrato di entità rilevante, come non considera l'edilizia corrente, i frazionamenti e le trasformazioni per cambio di destinazione sia in zona urbana che nel territorio aperto. Altro regolamento, il n°4/R che disciplina i criteri, la procedura e le modalità tecniche per l'effettuazione della Valutazione Integrata; processo sconosciuto alla L.R.T. 5/95 che evidenzia nel corso della formazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico le coerenze interne ed esterne e gli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale, e della salute umana considerati nel loro complesso oggi superata anche questa con la VAS (Valutazione di assoggettabilità strategica)

Il regolamento n°5/R interessa il territorio rurale. Con l'abrogazione della L.R. 74/85 si chiude la fase transitoria di applicazione della L.R.T. 1/2005 relativa al territorio extraurbano. La nuova disciplina prevede elementi di innovazione rispetto alla normativa precedente dovute alle interrelazioni con il piano strutturale e il regolamento urbanistico e all'art. 36 del P.I.T. . Occorre pertanto apportare varianti di assestamento che provvedano ad introdurre norme di salvaguardia in accordo con la sopravvenuta disciplina, in particolare nell'intendimento di contenere nel territorio extraurbano la parcellizzazione delle unità immobiliari con una disciplina diretta ad impedire usi impropri o contrari al valore d'identità del patrimonio con destinazione d'uso non

agricola con norme differenziate in relazione alle diverse caratteristiche del territorio extraurbano di Terricciola.

Quanto al regolamento 6/R che disciplina il sistema informativo geografico regionale i piani redatti su base digitale dovranno eseguire nuove elaborazioni secondo quanto indicato all'art. 3, che impone l'utilizzo della base topografica ufficiale regionale, costituito dalla cartografia tecnica regionale e dalla ortofotocarta alle scale 1:10000.

Il regolamento n°26/R in materia di indagini geologiche obbliga all'adeguamento della cartografia e indagini della pericolosità geologica e idraulica.

La Regione Toscana a luglio 2007 ha approvato inoltre il Piano Territoriale di Coordinamento (P.I.T) in vigore dal 17 ottobre 2007 quale strumento innovativo che muta ulteriormente il modo di considerare il territorio e le sue risorse essenziali e che va oltre l'aggiornamento normativo imposto dalla L.R.T. 1/2005.

L'impatto del P.I.T. a livello locale è stato forte proprio per la sua innovativa portata culturale. Il paesaggio dalla verifica di "conformità" alla verifica di "coerenza" è una delle innovazioni indipendentemente dallo stato di pianificazione di ciascun Comune; la conoscenza del P.I.T. diviene presupposto per la verifica di coerenza di ogni atto di pianificazione. La regione toscana nel giugno 2009 ha adottato la variante di implementazione del P.I.T. con valore di piano paesaggistico. Alla fine del procedimento di approvazione di questa variante il PIT avrà anche la valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del D.lg 22/01/2004 n° 42 e dell'art. 33 della L.R.T. 1/2005. Il P.I.T. con valenza di piano paesaggistico è l'espressione di una visione di paesaggio secondo la convenzione europea del 2000 ratificata in Italia con la L.14/2006. il paesaggio quale forma visibile di tutto il territorio non solo luoghi belli e particolari ma anche aree degradate; il paesaggio quale patrimonio collettivo nella misura in cui è percepito dalle comunità locali; il paesaggio da tutelare e allo stesso tempo da proiettare al futuro. La disciplina del paesaggio, "l'atlante dei paesaggi" è strutturata in 38 schede e Terricciola appartiene all'ambito 29 area Volterrana e 30 Valdera.

1.2) obiettivi della variante

Il Comune di Terricciola facendosi carico del mutato quadro normativo suddetto, è, come detto in premessa, costretto al mutamento e futuro adeguamento della strumentazione urbanistica alla disciplina e conformità dei piani sovra ordinati; per il momento, per scelta propria, ha intrapreso un percorso di verifica della strumentazione di pianificazione dell'intero territorio comunale attraverso la redazione di una serie di varianti puntuali e divise per specifiche funzioni., con modifiche previsionali e normative e per dotare la pianificazione di un più completo

dimensionamento.

La presente variante rispecchia le intenzioni e gli indirizzi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigente, approvato dal Comune di Terricciola con Delibera di C.C. in data 22 maggio 2003, n° 18, ha la finalità di ottimizzare, perfezionare l'assetto urbanistico di alcune porzioni di tessuto urbano già delineate dal R.U. stesso ma essenziale è migliorarne l'attuabilità.

Nel suo insieme propone interventi di trasformazione della disciplina di dettaglio normativa e cartografica prevalentemente inerente alla funzione turistico ricettiva, infrastrutturale e a servizi pubblici e in minima parte la funzione produttiva e l'implementazione del regesto degli edifici esistenti con schede norma.

In particolare:

- Per quanto riguarda la disciplina normativa è prevista la modifica dei comparti turistico ricettivi, ricreativi per lo sport e il tempo libero mediante prescrizioni di tipo conservativo e qualificativo per l'edificato esistente, e contenute in termini di dotazione di S.U.L. realizzabile per le R.T.A. (Residenze turistico alberghiere), B&B e le attrezzature ricreative connesse;
- per quanto attiene alla parte cartografica, è stata aggiornata con l'inserimento del tracciato stradale lungo la Via Volterrana all'altezza di La Sterza Vecchia, e per una migliore e agevole lettura, è stata individuata in scala 1: 2000 anziché 1:5000 l'U.T.O.E. 1 "PARCO AMBIENTALE EX CAVE", all'interno della quale sono presenti diversi comparti a carattere turistico-ricettivo già individuati dal R.U. vigente nonché altre due aree di nuova previsione ; le cartografie del territorio comunale scala 1:5000 (tav.2,3 e 4) sono sostituite dalla tav. 9 in scala 1:10.000;
- Per quanto attiene la funzione infrastrutturale e servizi pubblici, è previsto l'ampliamento della zona F all'interno dell'U.T.O.E. 6 AREE PRODUTTIVE DI LA ROSA con conseguente modifica del limitrofo tracciato stradale e delle adiacenti aree produttive senza, per quest'ultime, modifica dei parametri urbanistici vigenti.

Sono stati studiati e proposti, attraverso la redazione di specifiche schede norma delle aree e U.T.O.E. turistico ricettive, interventi finalizzati alla creazione di ulteriori spazi pubblici c/o di uso pubblico anche per soddisfare carenze o esigenze di ulteriori standards urbanistici.

1.3) Implementazione del quadro conoscitivo e dimensionamento aree turistico ricettive-ricreative per lo sport e il tempo libero

Come già detto il piano strutturale non contiene dimensionamenti per le diverse funzioni e destinazioni e tra questi quelli relativi alle aree turistico ricettive e ricreative per lo sport e il tempo libero. Dall'analisi puntuale delle singole U.T.O.E. e aree adibite a tali attività, e come evidenziato nelle tabelle integrative di quadro conoscitivo riportate in appresso, si rilevano i seguenti dati:

-La superficie territoriale tra esistente e di progetto interessata e prevista dal R.U. vigente per le aree turistico ricettive è di mq. 666.964,00 e per le aree ricreative per lo sport e il tempo libero è di mq. 286.000;

-La superficie territoriale tra esistente e di progetto interessata e prevista dalla variante al R.U. per le aree turistico ricettive è di mq. 557.368,00 (-109.596,00) avendo ridotto l'area turistico ricettiva 10/a in località S. Marco in via del Pino e inserito la piccola area 1.3 in località La Sterza Vecchia, oltre a minima rettifica planimetrica della 1.1 ; per le aree ricreative per lo sport e il tempo libero la superficie territoriale è di mq.397.608,00 (+111.608,00) avendo inserito la nuova previsione di tipo ricreativo 1.4 in località La Sterza;

Nella considerazione che il parametro di riferimento espresso in mc. è oggi meno privilegiato dalla L.R.T. 1/05 che prevede altro metodo di calcolo espresso in mq. di S.U.L. e numero di posti letto, all'uopo è stata elaborata per ogni singola U.T.O.E. ed area una S.U.L. equivalente (da mc a mq.) dividendo i mc. di R.U. per una altezza virtuale di ml. 3,00 e pertanto si ha:

-La volumetria di nuova edificazione a carattere turistico ricettivo del RU vigente è rilevata in mc. 84.844,00 pari ad una Sul equivalente stimata di mq. 28.281,33;

-La Sul di nuova edificazione a carattere turistico ricettivo di progetto di variante del RU modificato è rilevata in mq. 5.083,00 (-23.198,00) avendo ridotto la potenzialità edificatoria a tutte o quasi tutte le aree turistiche;

-La volumetria di nuova edificazione a carattere ricreativo per lo sport e il tempo libero secondo il R.U. vigente è di mc. 10.000,0 pari a mq. 3.333,33 di Sul equivalente stimata;

-La Sul di nuova edificazione a carattere ricreativo per lo sport e il tempo libero secondo il R.U. di variante è rilevata in mq. 2.700,00 (-633,33) ;

-La dotazione in termini di posti letto ad oggi registrati e presenti sul territorio comunale sono n°172, la variante in oggetto ha come obiettivo da un lato la riduzione considerevole di consumo di suolo delle aree turistico ricettive, dall'altro propone per le aree turistiche dedicate il recupero dei fabbricati esistenti adibiti a tale attività per n° 66 posti letto in detti immobili esistenti e per la nuova edificazione n° 119 posti letto. Complessivamente si ha: n. 357 posti letto di cui n. 288 nelle aree turistico ricettive dedicate e n.69 altri già esistenti e sparsi sul territorio.

Per quanto attiene la dotazione di standards urbanistici, con riferimento all'art.9 delle N.T.A, così come modificato, gli interventi devono garantire standards urbanistici complessivi dei comparti nella misura di mq. 80,00 a verde e parcheggio per ogni mq. 100,00 di S.U.L. sia esistente che di nuova attuazione. Complessivamente, sono previsti standards per mq. 6.310,92 a verde pubblico e mq. 6.310,92 a parcheggi pubblici.

A richiesta dell'A.C. sono altresì previsti standards aggiuntivi a parcheggio pubblico o di uso pubblico, come meglio specificato nelle singole schede norma; il dettaglio è riportato nelle tabelle esplicative di quadro conoscitivo.

Ogni U.T.O.E. o area turistico ricettiva, di cui alle schede norma, riporta inoltre il calcolo della dotazione di superficie a posto letto espressa in mq. e calcolata sul complessivo dei posti letto tra esistenti e nuovi. La dotazione media per l'intero territorio Comunale è di mq. 63,16 di S.U.L. a posto letto. Il dettaglio è di seguito riportato nella apposita tabella esplicativa

AREE TURISTICO RICETTIVE - QUADRO CONOSCITIVO

AREA DI INTERVENTO	A S.t. (Mq.)	B Sup. lorda esistente stimata (Mq.)	C Volume esistente stimato (Mc.)	D Posti letto esistenti (n°)	E nuova Volumetria di R.U. (Mc.)	F S.U.L. Equivalente (mq.) (1/3 di E)
Area "Via del Pino"						
UTOE 10a	248750,00	4025,00	22770,00	42,00	55000,00	18333,33
UTOE 10b	22100,00	0,00	0,00	0,00	6500,00	2166,67
UTOE 10c	41400,00	0,00	0,00	0,00	1500,00	500,00
Area "Poder Nuovo"						
UTOE 19	41900,00	891,37	3102,00	49,00	1000,00	333,33
"Parco ambientale ex cave"						
UTOE 1 comparto 1.1	108800,00	1311,00	4633,85	0,00	1750,00	583,33
UTOE 1 comparto 1.2	178236,00	896,53	2968,00	0,00	3250,00	1083,33
"Area Turistico ricettiva"						
"locanda di La sterza"	18178,00	2323,00	7014,00	12,00	11164,00	3721,33
"Locanda da Carlo"	7600,00	846,50	2920,00	0,00	4680,00	1560,00
Res. Epoca - "Pieve de' Pitti"						
Soianelle				21,00		
C.A.V. - "Il Pino d'oro"						
Via della Lima				14,00		

AREA DI INTERVENTO	A S.t. (Mq.)	B Sup. lorda esistente stimata (Mq.)	C Volume esistente stimato (Mc.)	D Posti letto esistenti (n°)	E nuova Volumetria di R.U. (Mc.)	F S.U.L. Equivalente (mq.)
C.A.V. - "In toscana"						
Via Poggiarelli				-		
Affittacamere - "Casa Bucaia"						
Via G. Martini				4,00		
B&B "da Suzanne e Massimo"						
Via Roma				12,00		
B&B "Il Borgo"						
Via T.G. del Testa				3,00		
Affittacam. - "Borgo Fajani"						
Via San Lorenzo				15,00		
TOTALI	666964,00	10293,40	43407,85	172,00	84844,00	28281,33

AREE RICREATIVE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO - QUADRO CONOSCITIVO

AREA DI INTERVENTO	A S.t. (Mq.)	B Sup. lorda esistente stimata (Mq.)	C Volume esistente stimato (Mc.)	D Posti letto esistenti (n°)	E nuova Volumetria di R.U. (Mc.)	F S.U.L. Equivalente (mq.)
"Area ad est della S.S. 439"						
area ricreat. E tempo libero	286000,00	0,00	0,00	0,00	10000,00	3333,33
UTOE 4						

AREE TURISTICO RICETTIVE DI IMPLEMENTAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO - VARIANTE

(i) incrementi di SUL

(pr/up) parcheggi uso pubblico

AREA DI INTERVENTO	A S.t. (Mq.)	B Sup. lorda esist. stimata a recupero (Mq.)	C S.U.L. nuova edificabile + (i) (Mq.)	D Posti letto da recup. e esistenti (n°)	E Posti letto da nuova edificazione (n°)	F Pertinenze (mq.)	G		I Parcheggi da prescrizioni schede norma (pr/up)
							verde	STANDARDS (mq.) parcheggio	
Area "Via del Pino"									
UTOE 10a	150000,00	4025,00	2200,00	42,00	50,00	311,25	2490,00	2490,00	0,00
UTOE 10b	22100,00	0,00	1500,00	0,00	16,00	450,00	600,00	600,00	500,00
UTOE 10c	41400,00	a	0,00	0,00	b	0,00	0,00	0,00	0,00
Area "Poder Nuovo"									
UTOE 19	41900,00	891,37	250,00	49,00	6,00	114,13	456,55	456,55	800,00
"Parco ambientale ex cave"									
UTOE 1 comparto 1.1	90354,00	1311,00	200,00	45,00	0,00	453,30	604,40	604,40	2000,00
UTOE 1 comparto 1.2	178236,00	896,53	300,00	15,00	35,00	358,96	478,61	478,61	2000,00
UTOE 1 comparto 1.3	7600,00	400,00	0,00	6,00	0,00	120,00	160,00	160,00	600,00
"Area Turistico ricettiva"									
"locanda di La sterza"	18178,00	2323,00	464,60	12,00	6,00	278,76	1115,04	1115,04	3000,00
"Locanda da Carlo"	7600,00	846,50	169,30	0,00	6,00	304,74	406,32	406,32	600,00
C.A.V. - "Il Pino d'oro"									
Via della Lima				14,00					
C.A.V. - "In toscana"									
Via Poggiarelli				0,00					
Res. Epoca - "Pieve de' Pitti"									
Soianella				21,00					

AREA DI INTERVENTO	A S.t. (Mq.)	B Sup. lorda esist. stimata a recupero (Mq.)	C S.U.L. nuova edificabile (Mq.)	D Posti letto da recup. e esistenti (n°)	E Posti letto da nuova edificazione (n°)	F Pertinenze (mq.)	G		I Parcheggi da prescrizioni schede norma (pr/up)
							verde	parcheggio	
Affittacamere - "Casa Bucaia"									
Via G.Martini				4,00					
B&B "da Suzanne e Massimo"									
Via Roma				12,00					
B&B "Il Borgo"									
Via T.G. del Testa				3,00					
Affittacam. - "Borgo Fajani"									
Via San Lorenzo				15,00					

b) dato non presente nel quadro conoscitivo

a) dato di NTAespresso in altra unità di misura

TOTALI	557368,00	10693,40	5083,90	238,00	119,00	2391,14	6310,92	6310,92	9500,00
---------------	------------------	-----------------	----------------	---------------	---------------	----------------	----------------	----------------	----------------

AREE RICREATIVE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO DI IMPLEMENTAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO - VARIANTE

(i) incrementi di SUL

AREA DI INTERVENTO	A S.t. (Mq.)	B Sup. lorda esist. stimata a recupero (Mq.)	C S.U.L. nuova edificabile (Mq.)	D Posti letto da recup. e esistenti (n°)	E Posti letto da nuova edificazione (n°)	F Pertinenze (mq.)	G		I Parcheggi da prescrizioni schede norma (pr/up)
							verde	parcheggio	
"Area ad est della S.S. 439"									
UTOE 4 area ricreat. E tempo libero	286000,00	0,00	2000,00	0,00	0,00	200,00	800,00	800,00	8000,00
"Parco ambientale ex cave"									
UTOE 1 area ricreat. E tempo libero 1.4	111608,00	0,00	700,00	0,00	0,00	210,00	280,00	280,00	7000,00
TOTALI	397608,00	0,00	2700,00	0,00	0,00	410,00	1080,00	1080,00	15000,00

**AREE TURISTICO RICETTIVE - VARIANTE
DOTAZIONE DELLA SUPERFICIE A POSTO LETTO**

AREA DI INTERVENTO		A	D	E
		Superfici di S.U.L. e pertineze esistenti e nuove (Mq.)	Posti letto esistenti nuovi (n°)	dotazione di superficie per ogni posto letto (Mq)
Area "Via del Pino"				
UTOE 10a	Area turist. - Ricett.	6851,25	92,00	74,47
UTOE 10b	Area turist. - Ricett. - sport.	1800,00	16,00	112,50
Area "Poder Nuovo"				
UTOE 19	Area turist. - Ricett.	1255,50	55,00	22,83
"Parco ambientale ex cave"				
UTOE 1 comparto 1.1	Area Sport. - Ricreat. Ricett.	1964,30	45,00	43,65
UTOE 1 comparto 1.2	Area Sport. - Ricreat. Ricett.	1555,49	50,00	31,11
UTOE 1 comparto 1.3	Area Sport. - Ricreat. Ricett.	480,00	6,00	80,00
"Area Turistico ricettiva"				
	"locanda di La sterza"	3066,00	18,00	170,33
	"Locanda da Carlo"	1218,96	6,00	203,16
TOTALI		18191,50	288,00	
		(Mq.)	(Mq.)	(Mq.)
dotazione media complessiva della superficie a posto letto		18191,50	288,00	63,16

1.4) Adeguamento stradale del tracciato della S.R.T. n. 439

L'intervento oggetto di variante rappresenta l'adeguamento cartografico del tracciato stradale della S.R.T. n. 439 di alcuni tratti significativi già realizzati in prossimità de La sterza Vecchia. L'intervento di variante è teso a migliorare le condizioni di sicurezza e funzionalità della suddetta infrastruttura viaria quale principale asse di collegamento nord-sud che attraversa la provincia di Pisa a partire dal Comune di Buti fino a raggiungere l'alta Val di Cecina.

1.5) Centro di raccolta differenziata dei rifiuti urbani – zona F La Rosa

L'intervento puntuale oggetto di variante è l'individuazione e la disciplina di intervento di un'area con destinazione a centro di raccolta differenziata dei rifiuti urbani (D.M. 8/5/2008 e s.m.i.) a servizio dei cittadini. Il centro di raccolta è ubicato nella zona industriale-artigianale dell' U.T.O.E. n°6 La Rosa, Via pian d'Era e adiacente all'impianto centralizzato di depurazione gestito da ACQUE Spa . Il centro di raccolta, quale punto di conferimento sorvegliato di rifiuti urbani anche verdi, ingombranti e urbani pericolosi senza trattamenti, ha una dimensione approssimativa di progetto urbanistico di circa mq. 6.000,00 .

L'area può accogliere anche strutture e attrezzature pubbliche di interesse generale diversamente utilizzate secondo le disposizioni parametriche di cui alle N.T.A. del R.U.

1.6) Modifiche U.T.O.E. 6 Aree Produttive di La Rosa

Con l'intervento di cui al punto precedente (previsione di area F per centro raccolta rifiuti) si è resa necessaria la modifica della viabilità interna alla zona artigianale-industriale in prossimità di detta area del centro raccolta rifiuti, con spostamenti delle viabilità previste dal R.U. vigente e con l'inserimento di una rotatoria; l'obiettivo è di rendere più funzionale e agevole il transito, nelle sedi viarie dei comparti edificatori già individuati dal R.U. e ancora da attuare . I comparti a destinazione artigianale mantengono i parametri e i carichi urbanistici delle norme di riferimento seppur ridotti della loro superficie territoriale.

1.7) Modifiche N.T.A.

La variante comprende inoltre alcune modifiche puntuali alle norme tecniche di attuazione individuabili nel testo coordinato normativo. In colore bluetto le parti aggiunte e in segno nero barrato le parti rimosse.

1.8) Implementazione del quadro conoscitivo con schedatura di n°10 edifici

Implementazione del quadro conoscitivo mediante la schedatura di n°10 fabbricati sparsi nel territorio Comunale per i quali è stata predisposta la scheda norma di riferimento e

l'individuazione nella tav. 7 punti di variante:

Sistema Territoriale I

Scheda n° 51 – La sterza Vecchia (rif. 4)

Scheda n° 54 - La sterza Vecchia (rif. 5)

Scheda n° 129 - La sterza Vecchia (rif. 4)

Sistema Territoriale II

Scheda n° 228 - Terricciola (rif. 16)

Scheda n° 295 – Pod. di Fibbiano (rif. 8)

Scheda n° 346 – Boccanera di Sopra (rif. 19)

Scheda n° 349 - Casanova (rif. 18)

Scheda n° 350 – Pod. Vallimazzi Basso (rif. 17)

Scheda n° 351 – Soiana - Via del Chianti (rif. 21)

Scheda n° 352 – Terricciola – Via Poggiarelli (rif. 22)

2) ELABORATI CHE COMPONGONO LA VARIANTE

- Relazione tecnica;
- Indagine geologica – idraulica e suoi allegati, di supporto al presente progetto;
- Norme tecniche di attuazione stato vigente;
- Norme tecniche di attuazione coordinate;
- Norme tecniche di attuazione stato di variante;
- Schedatura di n° 10 fabbricati sparsi nel territorio;
- Elaborati cartografici:

Stato vigente approvato

-Tavola 0 – **Legenda**

-Tavola 1 – **Estratti quadro conoscitivo delle aree oggetto di variante Stato vigente di P.R.G.C. approvato**

Nelle presenti schede sono evidenziati gli estratti cartografici delle aree oggetto di variante rappresentanti lo stato vigente come da Piano Regolatore Generale

-Tavola 2 – **Territorio Comunale Nord 1:5000**

-Tavola 3 – **Territorio Comunale Centrale 1:5000**

-Tavola 4 – **Territorio Comunale Sud 1:5000**

-Tavola 5 – **U.T.O.E. 6 - Aree produttive di La Rosa stato vigente**

la presente tavola (1:2000) rappresenta l'U.T.O.E. di La Rosa come da Piano Regolatore Generale approvato

-Tavola 6 – Individuazione del patrimonio edilizio schedato

Nella presente tavola (in scala 1:10000) rappresentante il territorio Comunale sono riportati i numeri delle schede dei fabbricati

-Tavola 6A – Stato attuale – Centri storici

Rappresenta l'individuazione degli interventi ammissibili nei centri storici di: Soiana, Soianella, La Chientina, Casanova e Selvatelle.

stato di variante:

-Tavola 0a – Legenda stato modificato di variante

La presente tavola riporta la legenda delle previsioni urbanistiche presenti nelle tavole scala 1:2000 e scala 1:10.000

-Tavola 7 – Localizzazione delle zone oggetto di Variante e documentazione fotografica.

Nella presente tavola di progetto (scala 1:10.000) è riportato l'intero territorio Comunale con indicate e numerate le porzioni oggetto di variante; Per quelle ricomprese nel Sistema I, UTOE 1, 8 e altre aree in zona La sterza, inoltre è riportata una fotografia attuale dell'area.

-Tavola 8 – Individuazione del patrimonio edilizio schedato

Nella presente tavola (in scala 1:10000) rappresentante il territorio Comunale sono riportati i numeri delle schede dei fabbricati con implementazione di quelli oggetto di nuova schedatura o modifica dell'esistente

-Tavola 9 – Individuazione dei sistemi e sub sistemi territoriali e delle U.T.O.E. 1:10000

-Tavola 10 – Stato modificato - previsioni urbanistiche

Nel presente elaborato di progetto è riportata (scala 1:2000) la tavola di P.R.G.C. relativa al Sistema I, U.T.O.E. 1, 8 e altre aree in zona La sterza secondo quanto previsto dalla presente variante.

-Tavola 11 – U.T.O.E. 6 - Aree produttive di La Rosa stato di variante

la presente tavola (scala 1:2000) rappresenta l'U.T.O.E. di La Rosa modificata secondo quanto previsto dalla presente variante.

-Tavola 12 – Stato modificato – Schede norme aree turistico ricettive

Nelle presenti schede sono evidenziati gli estratti cartografici delle aree turistico ricettive rappresentanti lo stato modificato secondo quanto previsto dalla presente variante. Inoltre per ogni scheda, sono contenuti i parametri urbanistici e le prescrizioni da attuare.

-Tavola 13 – Stato modificato – Selvatele – centro storico utoc n.3

Rappresenta l'individuazione degli interventi ammissibili nel centro storico di Selvatele, invariato rispetto allo stato vigente. Per i centri storici di Soiana, Soianella, La Chientina e Casanova, risultano stralciati in quanto sono stati redatti specifici Piani di Recupero a cui fare riferimento cartografico e normativo.

Le tavole sono state elaborate con strumenti informatici, le cui zonizzazioni sono restituite con diverse colorazioni in modo da risultare di facile lettura sia con stampe a colori che in bianco/nero.

3) DESCRIZIONE DEI PUNTI DI VARIANTE

La variante è individuabile su apposita cartografia (tavola n° 7) con specifici numeri di riferimento:

- n°4 varianti puntuali si riferiscono all'U.T.O.E. 1 – PARCO AMBIENTALE EX CAVE
- n°1 variante puntuale si riferisce all' U.T.O.E. 3 – SELVATELLE area turistico ricettiva “da Carlo”
- n°1 variante puntuale si riferisce all'U.T.O.E. 4 – AREA AD EST DELLA S.S. 439
- n°4 varianti puntuali si riferiscono all'U.T.O.E. 6 – AREE PRODUTTIVE DI LA ROSA
- n°3 varianti puntuali si riferiscono all'U.T.O.E. 10 – area turistico ricettiva “VIA DEL PINO”
- n°1 variante puntuale si riferisce all'U.T.O.E. 19 – area turistico ricettiva “PODERNUOVO”
- n°1 variante puntuale si riferisce al Sistema I – area turistico ricettiva “LOCANDA DI LA STERZA”
- n° 1 variante puntuale si riferisce alla rettifica della strada provinciale in località La Sterza Vecchia.

3.1) U.T.O.E. 1 – PARCO AMBIENTALE EX CAVE e ALTRE AREE DI LA STERZA

Rif. n.3

modifica normativa del comparto 1.1

L'intervento di cui alla presente variante, insiste su di un area situata lungo la Via Volterrana, confinante ad est con il torrente Sterza, a sud con area agricola interna all'U.T.O.E. n°1 e a nord con altra area turistico ricettiva denominata comparto 1.2 che attraverso l'utilizzazione turistica

volge alla riqualificazione del bacino idrico esistente oltre che l'edificato esistente e l'area circostante.

Per detta area l'amministrazione Comunale tende a incentivare l'attività turistica e ricettiva mediante il recupero dei fabbricati esistenti, dando la possibilità di frazionamenti per uso di Residenza Turistico Alberghiera (RTA) e l'edificazione di attrezzature al fine di migliorare la qualità del servizio offerto in un ambito naturalistico ad oggi utilizzato in parte.

La variante in oggetto riguarda esclusivamente le norme specifiche del comparto stesso e consiste nell'ampliamento della S.U.L. finalizzata alla sola realizzazione di attrezzature per lo sport, il tempo libero, la ristorazione e le attività ricettive.

Saranno prescritte indicazioni in merito alla conservazione e tutela della flora e della fauna selvatica oltre alla gestione e manutenzione del sistema del verde.

Si rende inoltre necessario incrementare la superficie a parcheggio in considerazione delle attività ivi svolte.

Gli interventi sono disciplinati dall'apposita scheda norma n°2

Rif. n.4

modifica normativa del comparto 1.2

Trattasi di una vasta area posta lungo la Via Volterrana, confinante ad est con il torrente Sterza, a sud con altra area turistico ricettiva denominata comparto 1.1 e a nord con terreni agricoli ricadenti in zona agricola interna all'U.T.O.E. n° 1, che attraverso l'utilizzazione turistica volge alla riqualificazione del bacino idrico esistente oltre che all'area circostante.

Per detta area l'amministrazione Comunale tende a incentivare l'attività turistica e ricettiva mediante il recupero dei fabbricati esistenti, dando la possibilità di frazionamenti per uso di Residenza Turistico Alberghiera (RTA) e dei posti letto anche attraverso l'edificazione di strutture indipendenti tipo bungalow amovibili, al fine di migliorare la qualità del servizio offerto in un ambito naturalistico ad oggi inutilizzato.

La variante in oggetto riguarda esclusivamente le norme specifiche del comparto stesso e consiste nella dotazione di S.U.L. finalizzata alla sola realizzazione di n°10 bungalow mobili per complessivi 35 nuovi posti letto per uso Residenza Turistico Alberghiera (RTA)

Si rende inoltre necessario incrementare la superficie a parcheggio pubblico in considerazione sia dell'aumento di attività ricettive, sia delle necessità di posti auto che si creerà al momento in cui l'area, sarà completamente funzionante.

Gli interventi sono disciplinati dall'apposita scheda norma n°3

Rif. n.5

Nuova area turistico ricettiva - comparto 1.3

La presente variante interessa un'area di nuova previsione situata al margine ovest dell'U.T.O.E. I, posta sul lato sinistro di via Volterrana in direzione nord, di fronte ai comparti 1.1 e 1.2 citati in precedenza.

L'intervento si prefigge di riqualificare l'intera area mediante il recupero ai fini turistici del manufatto esistente con possibilità di ristorazione al piano terra e di affittacamere con la formazione di 6 nuovi posti letto per il piano primo.

Si rende inoltre necessario incrementare la superficie a parcheggio pubblico in considerazione dell'aumento di attività ricettiva, che si verrà a creare una volta completato l'intervento.

Gli interventi sono disciplinati dall'apposita scheda norma n°4

Rif. n.6

Nuova area ricreativa per lo sport e il tempo libero - comparto 1.4

La presente variante interessa una vasta area di nuova previsione posta sullo svincolo tra la la Via Volterrana, la Via di Miemo e in prossimità del confine con il territorio di Lajatico. L'area in oggetto attualmente destinata ad arboricoltura da legno in parte incolta e con la presenza di un laghetto artificiale si presta per la sua ubicazione insieme ad altre zone a carattere turistico ricettive limitrofe a costituire la porta di accesso ambientale al territorio comunale sud.

L'intervento mira alla riqualificazione e al recupero del bacino artificiale del lago e dell'area naturale circostante con possibilità di destinare piccole zone ad attività ricreative, per lo sport e il tempo libero. Il progetto in linea generale potrà contenere la sistemazione ambientale e naturale del lago de La Sterza e la creazione di un habitat ideale per la sosta invernale delle specie migratorie, attività didattiche, pesca sportiva e aree attrezzate per il gioco e il relax.

Gli interventi sono disciplinati dall'apposita scheda norma n°5

Rif. n.7

modifica normativa e cartografica dell'area turistico ricettiva "Locanda di la Sterza"

Trattasi di un'area di modeste dimensioni, comprendente già un'attività di ristorazione e ospitalità (affittacamere) pluriventennale, posta a sud del territorio Comunale sul confine con il Comune di Lajatico, lungo la piana della Sterza e delimitata a sud dal torrente Sterza che ne fa il contesto paesaggistico interessante.

La variante in oggetto riguarda interventi collegati all'uso attuale della ristorazione e ricettività presenti con possibilità di ampliamento di S.U.L. atta favorire ed incentivare l'attività in essere.

Gli interventi sono disciplinati dall'apposita scheda norma n°2

3.2) U.T.O.E. 3 –SELVATELLE

Rif. n. 1

Modifica normativa dell'area turistico ricettiva denominata “da Carlo”.

All'inizio del centro abitato di Selvatelle provenendo da Capannoli, il P.R.G.C. vigente individua un area turistico ricettiva, con accesso dalla via Volterrana.

Il comparto confina ad ovest con detta via, ad est con il perimetro dell'u.t.o.e., a nord con l'area di rispetto ai centri abitati e a sud con l'edificato produttivo di completamento.

La variante in oggetto riguarda esclusivamente le norme specifiche del comparto stesso, meglio specificate nella scheda norma n°1 e consiste nell'incremento della S.U.L. esistente del 20% atta a favorire ed incentivare l'attività in essere e prevedendone per l'ospitalità l'attività di affittacamere con la formazione di 6 nuovi posti letto.

3.3) U.T.O.E. 4 – AREA PER ATTREZZATURE RICREATIVE E DEL TEMPO LIBERO **”area ad est della S.S. 439“**

Rif. n. 2

Modifica normativa dell'area ad est della S.S. 439

La presente variante è riferita all'ampia porzione di territorio Comunale intermedia tra la Via Volterrana e il sub sistema agricolo di fondo valle interposta tra gli abitati di La rosa e Selvatelle.

L'intervento mira alla trasformazione dell'intero comparto mediante la dotazione di attrezzature polivalenti per attività ricreative e del tempo libero quale potenziamento delle opportunità aggregative e di relazione comunali e intercomunali che potrà coniugarsi con una futura previsione di parco fluviale e porsi come elemento qualificante del territorio. Per tale area è prevista la realizzazione di nuova S.U.L. specifica per incentivare il sistema ricreativo all'aperto compresa la realizzazione di strutture per il ristoro e per attività ricreative, per lo sport e il tempo libero.

Gli interventi sono disciplinati dall'apposita scheda norma n°10

3.4) U.T.O.E. 6 – AREA PRODUTTIVE DI LA ROSA

Rif. n. 12-13-14-15

Relativamente ai punti di variante **rif. n. 13 e n.14**, si richiama quanto già descritto rispettivamente ai punti 1.6 e 1.5 della presente relazione; specificatamente su cartografia il **rif. n.12** è relativo allo spostamento del collegamento dell'area produttiva e a servizi con la strada

provinciale di Peccioli con ampliamento dell' area di rispetto degli edifici storici esistenti in loco al fine di tutelare l'integrità e identità storica degli stessi.

Il **rif. n.14** è relativo all'ampliamento della zona F a servizi con frazionamento del comparto b in due distinti comparti "b" e "c"; infine il **rif. n.15** riguarda modifiche al comparto "a" che nell'ambito di un piano attuativo unitario è possibile l'attuazione in tempi diversi.

3.5) U.T.O.E. 10 – AREA TURISTICA RICETTIVA “IL PINO”

Rif. n.9

Modifica normativa e di perimetrazione dell'area turistico ricettiva 10a “San Marco”.

La presente variante interessa una vasta area posta sulla Via Del Pino, in prossimità del confine con il territorio di Capannoli. L'area in oggetto si presta per la sua ubicazione, insieme ad altre due zone turistico ricettive limitrofe a costituire la porta di accesso ambientale al territorio comunale nord.

L'intervento mira alla riqualificazione e al recupero dell'edificato di pregio e non esistente, costituito da una villa e dalle sue pertinenze oltre all'area naturale circostante, per la promozione e lo sviluppo del turismo e dell'ospitalità, con possibilità di ampliamenti di S.U.L. esistente per la formazione di residenze turistico alberghiere (R.T.A.) oltre alla possibilità di destinare alcune zone ad attività ricreative, per lo sport e il tempo libero.

Gli interventi sono disciplinati dall'apposita scheda norma n°7

Rif. n.10

Modifica normativa dell'area turistico ricettiva 10b .

La presente variante interessa una piccola area posta anch'essa sulla Via Del Pino, in prossimità dell'abitato della frazione di Soianella.

L'intervento mira alla riqualificazione funzionale dell'area con possibilità di realizzazione di nuova S.U.L. finalizzata alla realizzazione di strutture per il ristoro e per attività ricreative, per lo sport e il tempo libero.

Si rende inoltre necessario incrementare la superficie a parcheggio pubblico in considerazione dell'aumento di attività ricettiva, che si verrà a creare una volta completato l'intervento.

Gli interventi sono disciplinati dall'apposita scheda norma n°8

3.6) U.T.O.E. 19 – AREA TURISTICA RICETTIVA “PODER NUOVO”

Rif. n.11

La presente variante è riferita ad un area collinare su pendio di media pendenza, situata lungo la

via che collega le frazioni interne al Comune di Terricciola con la Via Volterrana e comprendente già un'attività di ristorazione e ospitalità (Residenze turistico alberghiere R.T.A.).

L'intervento mira alla riqualificazione funzionale dell'area mediante il recupero degli insediamenti esistenti con possibilità di realizzazione di S.U.L. finalizzata alla realizzazione di strutture per il ristoro e per attività ricreative, per lo sport e il tempo libero.

Gli interventi sono disciplinati dall'apposita scheda norma n°8.

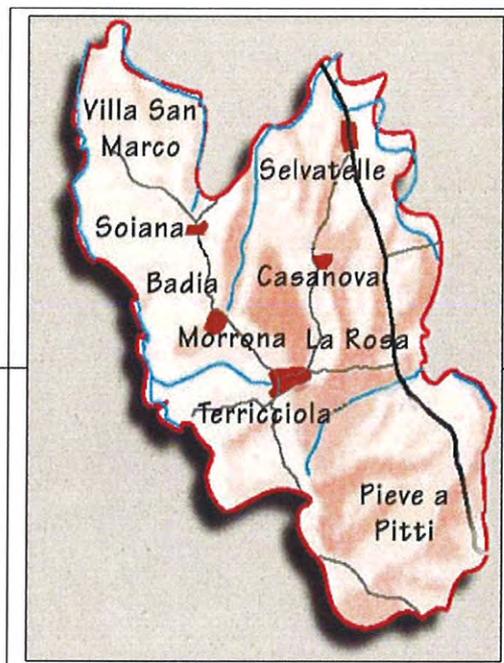
3.7) Rif. n.20

Modifica del tracciato della strada in zona Sterza Vecchia, vedasi punto 1.4;

3.8) Rif. n.8 – 16,17,18,19,21 e 22

Schedatura di edifici sparsi posti in zone collinari fuori dagli ambiti turistico-ricettivi.

Dott. Franco Panicucci
Architetto



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

U.T.O.E. 1 “PARCO AMBIENTALE EX CAVE” (comparto 1.1)



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

U.T.O.E. 1 “PARCO AMBIENTALE EX CAVE” (comparto 1.2)



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

U.T.O.E. 1 “PARCO AMBIENTALE EX CAVE” (comparto 1.3)



Foto n. 1

U.T.O.E. 1 “PARCO AMBIENTALE EX CAVE” (comparto 1.4)



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

U.T.O.E. 3 SELVATELLE - Area turis. ricettiva da Carlo



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

U.T.O.E. 4 AREA AD EST DELLA S.S. 439



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

U.T.O.E. 6 AREE PRODUTTIVE DI LA ROSA



Foto n. 1



Foto n. 2

U.T.O.E. 10 a “VIA DEL PINO” - Area turistico ricettiva, ricreativa e sportiva S.Marco



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

U.T.O.E. 10 b "VIA DEL PINO" - Area turistico ricettiva, ricreativa lungo via del pino



Foto n. 1



Foto n. 2

U.T.O.E. 19 “PODERNUOVO” - Area turistico ricettiva



Foto n. 3



Foto n. 2



Foto n. 3

