



COMUNE DI TERRICCIOLA

Provincia di Pisa

Via Roma 37 – 56030 TERRICCIOLA (PI)

Tel. 0587-65651 Fax 0587-655205

<http://www.comune.terricciola.pi.it>

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1.PREMESSA

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano di lottizzazione (ex Art. 115 L.R. n. 65/2014), e all'Art 37 delle NTA del Regolamento Urbanistico in vigore.

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- le condizioni e gli obiettivi della proposta di Piano attuativo;
- le risultanze del processo istruttorio;
- gli adempimenti per l'adozione;
- la descrizione della documentazione che viene allegata alla delibera di adozione.

2.DESCRIZIONE DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA PROPOSTA

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è ubicato nella frazione La Rosa di Terricciola confinato da Proprietà Mangini Armando a ovest, da Via Salaiola a sud, da zone agricole a Nord e a Est. L'area in questione è stata oggetto di Variante n° 5 al RU, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 15/03/2014, con la quale la stessa è stata suddivisa in tre sotto- comparti a1-a2-a3- al fine di poterli attuare autonomamente nel tempo con distinte convenzioni edilizie. Pertanto la previsione urbanistica dell'area D3 (Produttiva di Nuova Attuazione) oggetto di piano di lottizzazione è ancora vigente, ed il piano attuativo non è da assoggettare a verifica di VAS perché il piano sovraordinato (Variante al RU) è stato già oggetto di valutazione dei profili ambientali.

Con l'attuazione del presente piano di lottizzazione i lottizzanti si impegnano anche a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Terricciola, all'interno dell'attigua proprietà Mangini, un parcheggio pubblico non attuato nei cinque anni di validità dello Strumento Urbanistico.

La scelta della zona suddetta come oggetto del presente piano di lottizzazione è motivata in considerazione di un ipotizzabile miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente in conseguenza del completamento dello stato dei luoghi e del potenziamento degli standard urbanistici, degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture.

Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse dall'Art 37 del N.T.A. R.U. sono: commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato; artigianale di servizio; direzionale.

3.COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PROPOSTA

Relativamente alla documentazione depositata, la stessa risulta completa e non sono pertanto necessarie integrazioni.

Nel dettaglio, in considerazione dei contenuti minimi dei piani attuativi stabiliti all'Art. 109 della L.R. n. 65/2014, l'iter istruttorio ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria con la redazione del progetto definitivo delle stesse nonché la loro computazione in termini di spesa da sostenere e le relative garanzie finanziarie a favore del Comune.
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni nelle Norme tecniche di Piano relative ai prospetti lungo le strade;
- c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
- d) la suddivisione del piano in lotti edificabili tra loro funzionalmente coordinate;
- e) la dichiarazione relativa alla non necessità di attivare procedure espropriative o di vincolo secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108 della L.R. n. 65/2014;
- f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- g) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico. La bozza di convenzione contiene inoltre:
 - la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie;
 - i contenuti e le clausole minime di cui all'art. 115 della L.R. n. 65/2014;
- h) la ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento, con particolare rilievo alle verifiche di compatibilità ambientale e sostenibilità delle azioni proposte;
- i) la normativa tecnica di attuazione;
- j) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
- e) le relazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

Verificati i presupposti di coerenza con il Regolamento urbanistico vigente, vista la documentazione presentata, la proposta di Piano è risultato pertanto procedibile.

4.RILIEVI DI CARATTERE GENERALE

L'area del Piano Attuativo, individuata dal vigente R.U. come "D3 Produttiva di Nuova Attuazione", destinata ad interventi di tipo, artigianale, industriale, commerciale, è posta ai margini di un territorio urbano a carattere produttivo che negli ultimi decenni ha in parte cambiato l'originaria vocazione, quella di settore specializzato nella realizzazione di mobili-cucine, in altre tipologie di attività di tipo commerciale e di servizi. La superficie territoriale è di circa mq. 25.076,31 di superficie complessiva con giacitura pianeggiante, l'area di forma irregolare è delimitata per due lati da terreni agricoli per un lato dalla via Salaiola e per i restanti da terreno edificabile D2 di completamento e dall'edificio commerciale Magazzini Mangini.

La progettazione urbanistica dell'area di lottizzazione, nonostante la suddivisione in tre sotto -comparti a1-a2-a3- sarà comunque unitaria. La stessa evidenzierà e verificherà anche la compatibilità dei rapporti urbanistici che si stabiliranno con l'area adiacente, sempre di proprietà del soggetto attuatore, che nel vigente strumento urbanistico ricade in Zona D2 produttiva di completamento.

Le norme tecniche di attuazione, regolano e disciplinano l'attuazione del Piano sia nella fase di predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano sia in quella di presentazione degli atti abilitativi relativi ai fabbricati previsti.

Il Piano definisce graficamente e normativamente:

- la perimetrazione dei comparti e le proprietà fondiarie interessate;
- le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato e la loro localizzazione;
- gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
- i singoli lotti edificatori;
- la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto;
- le invarianti tipologiche;

Ciascun lotto comprende l'area di sedime dell'edificio e le aree ad essi pertinenti (giardini spazi si sosta, ecc), per il quale gli interventi indicati dal Piano si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria.

Le dotazioni di parcheggio ex art. 41-sexies L. 1150/42, fermo restando le più esatte verifiche in sede di atto abilitativo, risultano soddisfatte le quantità minime richieste dal Regolamento urbanistico vigente, considerato che il progetto è stato dimensionato in base allo scenario più severo in termini di dotazioni.

5.PARAMETRI URBANISTICI

DATI URBANISTICI COME DA ART 37 N.T.A.

-R.C. 60% di "S.f."

-U.t. 70% di " S.t."

-H max. = ml 10,00 salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla Legge 2.2.74 n. 64 e D.M. 24/01/1986;

- Distanza min. dalle strade : -ml 10,00 dalla strada Pubblica

-ml.5,00 dalle strade private di penetrazione interna.

- Distanza min. dai confini = ml 5,00 con possibilità di costruire sul confine in accordo tra i confinanti;

-Distanza min. dai limiti di zona = ml 5,00 con possibilità di costruire a distanza inferiore o sul limite di zona qualora il terreno sia dello stesso proprietario;;

DATI DI PIANO ATTUATIVO

SUFERFICIE TERRITORIALE MQ. 25.076,31

SUFERFICIE FONDIARIA MQ. 16.157,33

SUPERFICIE STANDARD PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO MQ. 4.895,15

SEDE STRADALE MQ. 4.024,81

SUPERFICIE A PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO Mq 4.934,52

SUPERFICIE COPERTA MASSIMA =60 SF =.....9.694,40 SC max

S.U.L. max = 70% ST =.....17.553,42 Mq

U.T. max = S.U.L./ST =70% max

L'ipotesi di dimensionamento di massima consente di stabilire la sostenibilità e la conformità del Piano anche nell'ipotesi di realizzazione con il massimo sfruttamento delle potenzialità edificatorie concesse.

Il piano attuativo è stato previsto con destinazione mista commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), direzionale e artigianale di servizio, e su tale ipotesi è stato verificato il dimensionamento massimo.

6.CONDIZIONI DI SALVAGUARDIA E RILIEVI DI CARATTERE PUNTUALE

Sul comparto in esame, l'iter istruttorio di verifica tecnica, giuridico amministrativa, ha rilevato la sussistenza delle seguenti tutele e salvaguardie:

SALVAGUARDIE SPECIALI

a) Aree non idonee all'installazione di impianti energia rinnovabile;

AREE DI RISPETTO

a) Le opere ricadono in aree di rispetto pozzi per approvvigionamento idropotabile (200 m) D.lgs n.152/06;

BENI CULTURALI e PAESAGGISTICI ai sensi del DLgs. 42/2004

a) Nessuna

PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ (DPGR 53/R DEL 25/10/2011)

CARATTERISTICHE GEOLOGICO TECNICHE DELL'AREA:

L'area presenta terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di uno strato fino a ml.2,2di profondità di sabbie grossolane da mediamente a fortemente addensate di bassa compressibilità, da ml. 2,2 a ml.8,00 abbiamo argille mediamente compatte.

Gli elementi di pericolosità rilevati dalle indagini allegare al regolamento urbanistico vigente individuano:

- Pericolosità Geologica: G2 - Pericolosità geologica media.
- Pericolosità Idraulica: I2 - Pericolosità idraulica media.
- Pericolosità Sismica: S2 - Pericolosità sismica locale media.

PARERI

Per la proposta di Piano di lottizzazione sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- ENEL, Nulla Osta Preventivo per la rete Enel- DIS/MAT/CE/DTR-TOU/ZO/ZOLP/UOR4;
- Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete idropotabile con Prot. n. 001611/2017 del 11.01.2017 H4
- Toscana Energia, Nulla Osta Preventivo per la rete gas Ns. rif: DIST/Serint/prog-FR/gm – Prot. n. 742 del 11/01/2017
- Telecom S.p.A., richiesta di parere preventivo per la rete telefonica con Prot. TI – MILANO/UFFICIALE N. 323966-P del 13/04/2017 Doc. Principale e (Nulla Osta parere Preventivo n° prot. 92189 del 07.11.2014;)

Il proponente il Piano dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva ai suddetti pareri, opportunamente aggiornati qualora necessario. Non sussistono condizioni che pregiudichino la fattibilità dell'intervento.

Sono stati richiesti inoltre i seguenti pareri:

- Comune di Terricciola settore Lavori pubblici.

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni, la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, qualitativi ed economici è stata condotta con il supporto del Servizio tecnico LL.PP del Comune.

Le soluzioni proposte, in linea tecnica di massima condivise, dovranno essere rivalutate sulla base dei progetti esecutivi e delle procedure proposte per la loro attuazione, in sede di atto abilitativo.

Le fasi di attuazione dovranno essere precedute dal rilascio degli atti abilitativi, dall'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni, da concordarsi con gli uffici competenti del Comune e da allegarsi al progetto esecutivo delle Urbanizzazioni Primarie.

Tutte le eventuali prescrizioni impartite negli atti di assenso comunque denominati acquisiti, saranno esplicitamente riportate nelle Norme Tecniche di attuazione del piano e richiamate nella Convenzione attuativa.

Preso atto che il Piano attuativo risulta conforme al vigente Regolamento urbanistico e verificato che sull'area non gravano vincoli di natura paesaggistica e/o storico monumentale nonché conclamati vincoli di natura archeologica, non risultano necessari specifici atti d'assenso da parte di:

- SOPRINTENDENZA B.A.P.S.A.E.
- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA

Preso atto che il Piano attuativo risulta conforme al vigente Regolamento urbanistico e verificato che sull'area non sussistono particolari condizioni di carattere idraulico, ambientale o di pregiudizio per la salute pubblica, che non siano stati già valutati, non risultano necessari specifici atti d'assenso da parte di:

- A.R.P.A.T.
- USL 5

L'iter procedurale ha previsto l'effettuazione dell'istruttoria della proposta al fine di valutarne la conformità urbanistico edilizia, tecnico amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente.

il "Collegio Tecnico per la gestione dell'attività edilizia e urbanistica" riunito nella seduta del 17/04/2017 ha espresso parere favorevole relativamente al Piano di Lottizzazione di cui trattasi;

7.IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO-AMBIENTALE

Per quanto attiene all'attività di valutazione, preso atto che il Piano di lottizzazione in oggetto è relativo ad un'area D3 sottoposta già a Variante n° 5 al RU approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 15/03/2014, con la quale si è provveduto alla suddivisione in tre sotto- comparti a1-a2-a3- dell'area stessa, si può affermare che la previsione urbanistica per quell'area è ancora vigente e, in conseguenza di ciò ,il piano attuativo non è da assoggettare a verifica di VAS in quanto, il piano sovraordinato (ossia la Variante al RU) è già stato oggetto di valutazione dei profili ambientali.

8. OPERE E SCOMPUTI

Il titolare di un permesso di costruire o l'attuatore del piano di lottizzazione si deve obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria.

9.VALUTAZIONE DI COERENZA

La verifica di coerenza ha lo scopo di rendere chiaro e trasparente il legame operativo tra le azioni e gli obiettivi della proposta di Piano Attuativo e, al tempo stesso, in modo da consentire lo svolgimento del processo decisionale che lo accompagna.

La conformità e coerenza della proposta di Piano di lottizzazione è stata verificata in riferimento:

- Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico (R.U.), rispettivamente approvati con deliberazione C.C. n. 40 del 02/08/2002 e con deliberazione C.C. n. 18 del 22/05/2003 (ultima variante n° 5 al RU approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 15/03/2014);
- all'Art 37 del N.T.A. del Regolamento Urbanistico in vigore;

Il Piano strutturale e Regolamento urbanistico del Comune di Terricciola sono stati approvati prima della data di entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 .

E' stato inoltre verificato che non ricorrono le condizioni di cui all'art. 12 co. 6 del d.lgs n. 152/2006 in quanto il Piano proposto non ha effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

L'approvazione del Piano di lottizzazione non comporta l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001 15

L'iter istruttorio non ha rilevato contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l'istanza è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per le successive approvazioni.

Risultano specificatamente valutati gli elementi di fattibilità tecnica, la congruità con i criteri di gestione dell'area relativamente alle destinazioni d'uso proposte, la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la coerenza con il Regolamento urbanistico e i piani di settore.

In relazione alla proposta di Piano di lottizzazione si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio.

10.ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE

Preso atto dell'entrata in vigore della L.R. n. 65/2014, trattandosi di piano attuativo conforme, il procedimento per la sua approvazione sarà quello dell'Art. 111 "Approvazione dei piani attuativi" della citata legge. Dando comunque atto della vigenza del Regolamento urbanistico comunale e dell'efficacia delle sue previsioni riferite ai piani attuativi.

In ottemperanza a quanto previsto dal Regolamento approvato con D.P.G.R. del 25.10.2011, n. 53/R, copia del Piano Attuativo in oggetto è stata depositata presso la Regione Toscana – Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – sede di Pisa in data 29.03.2017 ed iscritta nel registro dei depositi con il n. 119;

Dopo l'adozione da parte del Comune, il piano attuativo sarà trasmesso alla Provincia di Pisa e depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del Comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

11. PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' D'INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Il Programma delle attività di Informazione e Partecipazione deve prevedere i seguenti passaggi e modalità di partecipazione ed informazione nel rispetto delle **linee guida** sui livelli partecipativi ai sensi dell'articolo. 36, comma 5, l.r. 65/2014 "norme per il governo del territorio" e dell'articolo 17 del regolamento 4/r/2017 approvate con Delibera della Giunta Regionale n° 112 del 16/10/2017:

Per l'adozione

1. Pubblicare nella pagina web del garante:
 - a) L'indirizzo di posta elettronica del garante stesso;
 - b) Il presente documento che contiene il programma delle attività di informazione e partecipazione e **la sintesi dei contenuti** propri del Piano di Lottizzazione quale documento di introduzione al processo partecipativo, diretto a garantire una maggiore accessibilità e comprensibilità della variante stessa;
2. Tenere la pagina web del garante costantemente aggiornata con le attività in itinere;
3. Garantire la partecipazione digitale, mediante la possibilità di inviare messaggi di posta elettronica direttamente al garante, in quanto forma potenzialmente idonea a raggiungere chiunque abbia interesse a partecipare;
4. Effettuare almeno un incontro pubblico con tutti i cittadini per illustrare i motivi del Piano di Lottizzazione, adeguatamente e tempestivamente pubblicizzato sulla pagina web;

Fase di adozione

5. Dopo l'adozione da parte del Comune, il piano attuativo è trasmesso alla provincia, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del Comune . Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.
6. Tutti i documenti del Piano Attuativo saranno pubblicati sul sito web del garante.

Fase di approvazione

7. Decorso il termine di trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione il Comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni pervenute e lo trasmette alla Provincia di Pisa.
8. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del Comune . Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Terricciola, 29/12/2017

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Adriano Bassi