



COMUNE DI TERRICCIOLA

Provincia di Pisa

Via Roma 37 – 56030 TERRICCIOLA (PI)

Tel. 0587-65651 Fax 0587-655205

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

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI AREA TURISTICA RICETTIVA "VIA DEL PINO"

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(art. 33 l.r. 65/2014)

1.PREMESSA

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano Attuativo relativo ad “Area Turistica Ricettiva” – Via Del Pino (ex Art. 111 L.R. n. 65/2014), e all’Art 41 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 Attuativo è ubicato in Loc. San Marco lungo la Via Comunale Del Pino, le aree sono di proprietà della Ditta CASTAF s.r.l. con sede in Via Chiesa Vecchia 11 Soiana Terricciola (PI). L’area in questione è stata oggetto di Variante n° 5 al Regolamento Urbanistico (R.U.) approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 15/03/2014.

Il Piano Attuativo (P.A) è relativo all’intera UTOE 10b, regolata dall’art. 41 delle NTA del Vigente R.U. e dalla scheda norma n° 8 dello stesso R.U. La previsione urbanistica dell’area turistica ricettiva dell’UTOE 10b oggetto del P.A. è ancora vigente a seguito dell’approvazione della citata Variante Urbanistica del 15/03/2014, inoltre il P.A. non è da assoggettare a verifica di VAS perché il piano sovraordinato (Variante al RU) è stato già oggetto di valutazione dei profili ambientali.

3.COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PROPOSTA

Il progetto del piano attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Geologica di fattibilità
- Tav.01 – Inquadramento urbanistico generale – uso del suolo in atto e ricognizione fotografica
–
- proprietà interessate dal P.A.
- Tav. 02 – Zonizzazione – individuazione unità di intervento (UMI) – Verifica standards urbanistici -
- scala 1:500;
- Tav. 03 – Planivolumetrico – schemi tipologici, planimetrie e profili scala 1:500;

- Tav. 04 – Stato attuale. impianti tecnologici esistenti ed in Progetto – Schema opere di urbanizzazione - scala 1:500;
- Tav.05 – Piano particellare;
- Stima dei costi delle opere di urbanizzazione;

Relativamente alla suddetta 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 nonché la loro stima 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 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 ossia la possibilità di articolazione del comparto in due **UNITA'** funzionali UMI 1 e UMI 2 tra loro funzionalmente coordinate;
- e) la 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 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 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) la relazione 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 è individuata dal vigente R.U. come "Area turistica ricettiva.

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 delle due unità funzionali UMI 1 e UMI 2;
- le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato e la loro localizzazione;
- gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
- Le singole Unità funzionali edificatorie;
- la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto;
- le invarianti tipologiche;

In particolare il P.A. come detto evidenzia la possibilità di articolazione del comparto in due Unità funzionali:

- La UMI 1, che prevede la realizzazione di: strutture ricettive, pensione, R.T.A. , bar, ristorante, per il ristoro e l'ospitalità; attrezzature per ristorazione e servizi connessi; attrezzature per lo sport – tempo libero e attività ricettive; pertinenze e accessori di servizio.
- La UMI 2, che prevede la realizzazione di attrezzature per lo sport – tempo libero e attività ricettive; pertinenze e accessori di servizio

5.VERIFICA STANDARD URBANISTICI NECESSARI

DM 1444/68 ART. 5 C.2

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

spazi pubblici a verde e parcheggio di 80 mq ogni 100 mq di sup lorda di edifici previsti

SUL IN PROGETTO	1.940
SPAZI NECESSARI VERDE+PARCHEGGIO	1.552
DI CUI A VERDE	776
DI CUI A PARCHEGGIO	776

L. 122/89 ART.32 C.2

PARCHEGGI PRIVATI: mq. ogni mc. 10 di nuovi edifici

VOLUME IN PROGETTO	5.820
SUP. PARCHEGGIO NECESSARIA	582

DPGR 15/R 2009 ART. 27

SUP. A PARCHEGGIO PER LA SOSTA DI RELAZIONE 1 mq/mq

SUP. DI VENDITA IN PROGETTO

100

SUP. PARCHEGGIO NECESSARIA

100**TOTALE SUPERFICIE A VERDE NECESSARIA****776****TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO NECESSARIA****1.458****6.VERIFICA STANDARD URBANISTICI IN PROGETTO****DM 1444/68 ART. 5 C.2**

SPAZI A PARCHEGGIO DA CEDERE ALL'A.C.

P1 786 > 776

SPAZI A VERDE DA CEDERE ALL'A.C.

V1 1.675 > 776**PARCHEGGI PRIVATI L. 122/89****P2 151****P3 454****P4 100****TOTALE SUPERFICIE A VERDE IN PROGETTO****1.675 > 776****TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO IN PROGETTO****1.491 > 1458****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) Nessuna;AREE DI RISPETTO a) Nessuna;BENI CULTURALI e PAESAGGISTICI ai sensi del DLgs. 42/2004

Il PIT con valore di Piano Paesaggistico della Regione Toscana individua nell'UTOE 10b (Via del Pino) del RU di Terricciola un'area boscata e quindi tutelata ai sensi dell'art. 142 lett. g) del D. Lgs 42/2004 e smi.

Al momento attuale l'area arborata misura circa 3200 (e quindi ai sensi della Legge forestale sulle foto aeree appare come bosco) senza propriamente esserlo, in quanto è costituita da un piccolo impianto di arboricoltura da legno (pini) di circa mq 1500 mq (che non è considerabile bosco ai sensi della legge forestale) e da un doppio filare di cerri (Quercus cerris) lungo strada di circa 1000 mq.

In ogni caso, Il P.a. prevede di mantenere questa superficie arborata nella sua interezza, da utilizzare come piccolo parco a servizio delle attività ricettive di previsione, perché, come si vede

dalle foto aeree, riempie la sommità di una collinetta, andando a rivestire un ruolo suggestivo dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, come componente della rete ecologica.

Per quanto riguarda l'art.29.9 del PTC di prevenire danni da incendi, si fa presente questa area rientra nelle esclusioni in quanto si tratta un'area già urbanizzata, una UTOE prevista dal PS e dal RU del Comune di Terricciola dal 2002.

Si fa presente, inoltre, che l'area individuata come bosco dal PIT con valore di Piano paesaggistico si trova in un'UTOE con destinazione turistico ricettiva, nella quale, quindi, svolge una funzione di giardino a servizio delle attività previste dal vigente RU. Anche il Regolamento forestale della Regione Toscana all'art.2 comma 4 recita: "le aree boscate che ai sensi della pianificazione urbanistica sono utilizzate anche per destinazioni diverse da quelle forestali, quali campeggi e parcheggi, fermi restando la loro destinazione e vincolo esistenti sull'area, sono utilizzate in conformità alle norme indicate dai vigenti strumenti urbanistici".

Nonostante si ritenga che la consistenza, l'assenza di sottobosco e l'isolamento dell'area attraverso le due strade asfaltate costituisca già una barriera al propagarsi di un eventuale incendio, il P.a. prevede la disposizione di due filari di cipresso a protezione del futuro insediamento e sistemi antincendio lungo il suo perimetro.

Il Piano Attuativo non solo prevede di mantenere l'area boscata (evitando forme di riduzione con rimboschimento compensativo), ma sarà incrementata nella consistenza e composizione, andando, quindi a migliorarne la biodiversità dal punto di vista vegetazione e quindi anche ecologico.

La progettazione e la realizzazione del Piano attuativo costituiscono, infatti, l'occasione per riqualificare questa piccola zona arborata, che potrà essere messa a servizio delle attività ricreative previste nell'UMI 2, ed il cui significato in termini di consistenza e quindi di valore paesaggistico e ecologico sarà incrementato dalla piantagione di alberi ed arbusti a separazione tra l'UMI 1 e l'UMI 2, nello specifico anche con piante ignifughe, in particolare con filari di cipressi (*Cupressus sempervirens*), di cui è nota la proprietà ignifuga.

Quanto sopra detto è stato asseverato nel procedimento di VAS concluso con l'esclusione dalla VAS da parte dell'Autorità Competente in data 26/01/2018 relativo ad una proposta di variante all'UTOE 10b con contestuale piano attuativo (Variante ritirata dal proponente) ed in particolare si rimanda alla lettura completa della Relazione di descrizione e verifica dell'area alberata presente nell'UTOE 10b Via del Pino del Settembre 2017 a Firma della Dott. Agr. Elisabetta Norci dalla quale sono state estrapolate le considerazioni sopradette in merito all'area boscata prevista dal PIT.

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

CARATTERISTICHE GEOLOGICO TECNICHE DELL'AREA Riprese dalla Relazione Geologica:

Dal un punto di vista geologico il substrato dell'area è caratterizzato da litologie prevalentemente sabbiose appartenenti alle "Sabbie di Lajatico" e riconducibili alla "Formazione di Villamagna"

(VLMs). Queste rappresentano il membro superiore delle successioni neogenico-quadernarie datate al Pliocene inferiore e medio e sono costituite da alternanze di sabbie silicee fini e medie, a tratti cementate e di colore giallo-arancio, alle quali si intercalano livelli di calcari ad Amphistegina; rappresentano una facies tipica di mare basso e spiaggia.

In corrispondenza della porzione più esterna, occidentale, tale formazione è lambita dai "Depositi alluvionali attuali" (b) del Fiume Cascina. Questi sono costituiti prevalentemente da limi e sabbie, essendo in stretta relazione con i litotipi affioranti sui rilievi adiacenti, ed in minor misura da argille. La loro deposizione risale all'Olocene ed è collegata alle fasi di sovralluvionamento sviluppatosi in tutta la pianura pisana man mano che il livello del mare risaliva, durante la deglaciazione post-wurmiana.

Le Classi di pericolosità e fattibilità ai sensi del DPGR 53/R del 211 sono le seguenti

Classe di pericolosità geologica : G.2

Classe di pericolosità idraulica: I.1 – I.2

Classe di fattibilità geologica: F.2

Classe di fattibilità Idraulica F.2

PARERI

Come sopra detto nel procedimento di verifica di VAS sono stati richiesti parere a 19 Enti Competenti dei quali 5 hanno rilasciato il loro contributo ed il P.A. di cui trattasi è stato adeguato ai pareri espressi dai seguenti Enti:

1. TERNA S.P.A
2. TOSCANA ENERGIA S.P.A.
3. ACQUE S.P.A.
4. TOSCANA ENERGIA S.P.A.
5. AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE;

Per quanto attiene agli schemi 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 .

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, fatta eccezione per quanto sopra detto relativamente all'area boscata.

7.IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO-AMBIENTALE

Per quanto attiene all'attività di valutazione, preso atto che il Piano Attuativo in oggetto è relativo all'intera UTOE 10b, regolata dall'art. 41 delle NTA del Vigente R.U. e dalla scheda norma n° 8 dello stesso R.U. La previsione urbanistica dell'area turistica ricettiva dell'UTOE 10b oggetto del P.A. è stata sottoposta alla Variante al R.U. n° 5 approvata in data 15/03/2014. Pertanto 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

Ai sensi dell'art. 191 comma 5 della L.R. 65/2014 nelle zone di espansione ed in quelle soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale, (come il piano attuativo in oggetto) le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a cura dei privati proponenti. In tal caso, la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta.

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 Attuativo è stata verificata in riferimento:

- Al 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° 6 al RU approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 13/12/2016);
- all'Art 41 del N.T.A. del Regolamento Urbanistico in vigore e relativa scheda norma n° 8 ;

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. Consideriamo comunque che la prima richiesta di piano attuativo con variante al R.U. era stata esclusa dalla VAS con determinazione dell'Autorità Competente n° 1/2018 del 26/01/2018.

L'approvazione del Piano Attuativo 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.

In relazione alla proposta di Piano Attuativo 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 11/10/2018 prot. 6326 ed assunta al protocollo della Regione in data 12/10/2018 al n° 0472894;

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 del Piano Attuativo;
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 Attuativo, 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, 18/10/2018

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Adriano Bassi¹

¹ "Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.LGS 82/2005 e ss.mm. e ii., e ripetitive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa"