



COMUNE DI POMARANCE

PROVINCIA DI PISA

Progettazione urbanistica:

ARCHING STUDIO - PISA

Arch. Roberto Agostini

STUDIO MASSETANI

Architettura & Urbanistica

Arch. Graziano Massetani

Collaborazioni:

Arch. PierMichele Malucchi

Arch. Emanuela Vigneri

Dott.ssa Maria Grazia Basile

Indagini geologiche:

GEOPROGETTI

Dott. Geol. Francesca Franchi

Dott. Geol. Giorgio Taddeucci

Dott. Geol. Emilio Pistilli

Sindaco:

Loris Martignoni

Assessore all'urbanistica:

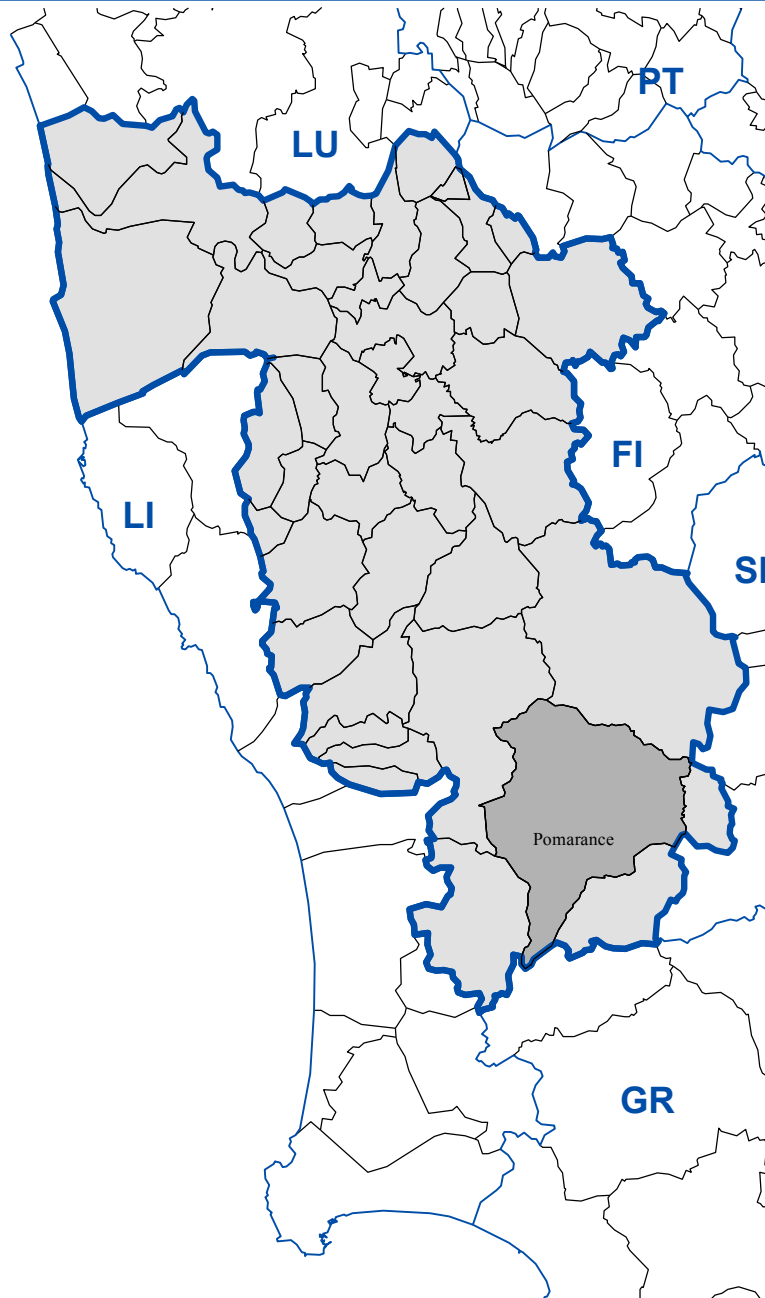
Gianfranco Bianciardi

Responsabile del procedimento:

Arch. Roberta Costagli

Garante della comunicazione:

Geom. Serenella Garfagnini



**R
U
E
R
G
B
O
A
L
N
A
I
S
E
T
N
I
C
O**

**VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL P.A.E.R.P
e piccole integrazioni normative**

Adozione:

Approvazione:

*Elaborato modificato
a seguito delle determinazioni
sulle osservazioni pervenute*

Relazione Illustrativa

Data: Settembre 2013

TAV. 1

INDICE

| | |
|-------------------------------|----|
| INDICE | 1 |
| Premessa..... | 2 |
| Obiettivi della Variante..... | 3 |
| Elaborati di variante | 9 |
| Il processo valutativo | 10 |

Premessa

Il Comune di Pomarance è dotato di Piano Strutturale (PS) ai sensi dell'art. 53 della Legge Regionale n. 1 del 3 gennaio 2005, adottato il 16 gennaio del 2007 con Del. C.C. n.1 ed è stato approvato il 29 giugno 2007 con Del. C.C. n. 42 e pubblicato sul BURT n. 35 del 28 agosto 2007.

Il Piano Strutturale costituisce uno strumento "strategico", al pari del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, mentre gli strumenti della pianificazione di natura attuativa che definiscono l'esatta disciplina di intervento sono costituiti dagli "atti di governo del territorio" di livello comunale (di cui all'art. 10 della L.R. 1/2005) quali il Regolamento Urbanistico (art. 55 della L.R. 1/2005), i piani complessi di intervento (art. 56 della L.R. 1/2005) e i piani attuativi (art. 65 della L.R. 1/2005).

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pomarance è stato adottato il 16.04.2009 con D.C.C. n. 24, è stato pubblicato sul BURT il 06.05.2009 ed è rimasto depositato, affinché tutti i cittadini ne potessero prendere visione, presso gli uffici comunali sino ad agosto del 2009.

A seguito di una parziale riadozione di parte del RU la conclusione del processo pianificatorio si è avuta definitivamente nel ottobre 2011 con deliberazione di approvazione n. 67 del 07/11/2011.

Gli elaborati del Regolamento Urbanistico sono di seguito elencati:

| Tavola |
|--|
| 1 - Relazione Illustrativa. |
| 2a-b-c-d - Carte dei vincoli e delle emergenze ambientali. |
| 3a-b-c-d - Carta dei Sistemi Territoriali, degli Ambiti di paesaggio e dei Sistemi Funzionali. |
| 4a-b-c-d-e - Carta del patrimonio edilizio storicizzato - Schede conoscitive del Patrimonio Edilizio Esistente |
| 5a-b-c + 6a-b-c + 7 + 8 - Carte delle UTOE. |
| 9 - Limite Centri Urbani e Mappa dell'Accessibilità urbana |
| 10 - Indagini geologico tecniche. |
| 11a - Valutazione Integrata. |
| 11b - Relazione di sintesi. |
| 11c - VAS - Rapporto Ambientale. |

| |
|--|
| 12a - Norme Tecniche di Attuazione |
| 12b - Sintesi delle disposizioni individuali degli edifici storici di particolare valore nel territorio rurale |
| 12c - Schede-Norma per gli ambiti urbani di particolare importanza storica, architettonica ed urbanistica. |
| 12d - Riferimenti per la riqualificazione del paesaggio e del Patrimonio Edilizio Esistente. |
| 12e - Schede-Norma: A) attività produttive esterne agli insediamenti urbani; B) Aree estrattive e cave; C) Aree soggette a degrado urbanistico/ambientale; D) Attività per il tempo libero in ambito extra-urbano. |

Obiettivi della Variante.

La Provincia di Pisa, con delibera di Consiglio Provinciale n.105 del 16/12/2010, ha approvato il 1°Stralcio del PAERP riguardante il territorio dei Comuni di Casale M.mo, Castellina M.ma, Castelnuovo V.C., Guardistallo, Montecatini V.C., Montescudaio, Monte verdi M.mo, Pomarance, Riparbella, Santa Luce e Volterra;

Ai sensi della L.R.78/1998, art.10 e delle Norme del PAERP art.2, comma 2, i comuni di cui sopra, tra i quali risulta elencato anche il Comune di Pomarance, entro sei mesi di tempo devono recepire il Piano in parola nel proprio Regolamento Urbanistico.

Di conseguenza si rende oggi necessario recepire gli elementi conoscitivi relativi alle risorse estrattive e di giacimenti oltre alle prescrizioni localizzative del PAERP quale aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale in quanto adottato prima dell'entrata in vigore del PAERP e definire i contenuti del Regolamento Urbanistico in materia di cave e torbiere, di recupero di cave dismesse o in abbandono e di riutilizzo dei residui recuperabili, attraverso una specifica disciplina del R.U. stesso a seguito dell'approvazione del PAERP.

L'adeguamento alle prescrizioni localizzative del PAERP deve essere conseguente ad un processo di valutazione volto alla verifica delle esigenze effettive di utilizzazione della risorsa articolando temporalmente l'apertura di nuovi siti e le relative e conseguenti problematiche, impatti e reciproche interrelazioni sulle altre risorse disponibili.

Si tratta di prescrizioni localizzative individuate dal PAERP sulla base delle risorse e dei giacimenti individuati a livello regionale, secondo specifiche valutazioni di fabbisogno; pertanto la Provincia di Pisa, nell'ambito del proprio ruolo di garante del proprio contributo alla formazione del quadro potenziale di disponibilità della risorsa regionale da una parte e dall'altra a garanzia di una corretta

verifica di tutti gli effetti conseguenti ad attività di escavazione, ha recepito le risorse e i giacimenti della regione, che pertanto dovranno essere recepite a sua volta nei Regolamenti Urbanistici cui compete una disciplina di maggior dettaglio, sulla base di un quadro conoscitivo di livello comunale.

In particolare per il territorio di Pomarance i siti inseriti all'interno del PAERP (individuati secondo il Codice PAERP) oggetto della presente Variante sono i seguenti:

Giacimenti di materiale da riempimenti in esercizio, già previsti nel PRAER

| Codice | Località | Litotipi | Area mq | Volume lordo mc | Volume netto mc |
|-----------|--------------|--------------|---------|-----------------|-----------------|
| 727 I 19 | Valle Secolo | serpentiniti | 199.538 | 5.342.250 | 3.739.575 |
| 727 II 19 | Casettone | serpentiniti | 74.483 | 487.020 | 340.914 |

Giacimenti di materiale inerte da costruzioni selezionate per il PAERP

| Codice | Località | Litotipi | Area mq | Volume lordo mc | Volume netto mc |
|-----------|-----------------|--------------|---------|-----------------|-----------------|
| 727 III 3 | Turbone | conglomerato | 53676 | 592.920 | 355.752 |
| 727 5 0 | P. Santa Emilia | conglomerato | 125.937 | 1.400.000 | 840.000 |
| 727 10 3 | Montalto | conglomerato | 124.261 | 2.839.240 | 1.987.468 |

Giacimenti di materiale inerte da riempimenti selezionate per il PAERP

| Codice | Località | Litotipi | Area mq | Volume lordo mc | Volume netto mc |
|----------|----------|--------------|---------|-----------------|-----------------|
| 727 4 19 | Gabbri | serpentiniti | 80442 | 1.860.260 | 1.488.486 |

Riserve di materiale inerte da costruzioni selezionate per il PAERP

| Codice | Località | Litotipi | Area mq | Volume lordo mc | Volume netto mc |
|-----------|-------------------|-----------------------|---------|-----------------|-----------------|
| 727 6 3 R | P. Pialla | conglomerato | 77.142 | 753.530 | 527.471 |
| 727 7 0 R | Fecciano | ghiaia, sabbia e limo | 203.926 | 679.753 | 475.827 |
| 727 8 0 R | P. San Mario | ghiaia, sabbia e limo | 91.739 | 458.695 | 321.087 |
| 727 9 3 R | Molino Le Venelle | conglomerato | 129.481 | 955.569 | 668.898 |

| | | | | | |
|---------------|--------------------|--------------|---------|-----------|-----------|
| 727 11 3 R | P. Poggio al Colle | conglomerato | 75.427 | 963.846 | 674.692 |
| 727 12 3 R | Croce di Bulera | conglomerato | 104.468 | 870.567 | 609.397 |
| 727 13 3 R | P. Gabbri | conglomerato | 210.493 | 2.633.877 | 1.843.714 |

Riserve di materiale inerte da riempimenti selezionate per il PAERP

| Codice PAERP | Località | Litotipi | Area mq | Volume lordo mc | Volume netto mc |
|----------------|----------|--------------|---------|-----------------|-----------------|
| 727 14 19 R | Doccino | serpentiniti | 60.353 | 1.234.097 | 987.278 |

Settore materiale ornamentale e storico

| Codice PAERP | Località | Litotipi | Area mq | Volume lordo mc | Volume netto mc |
|--------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------|-----------------|
| OR 727 VI7 | Fosso Caldana Fosso Corbolino | Gessi di Saline di Volterra | 7.529.300 | | |
| ST 727 VII5 | P. San Vittore | Calcere di Pomarance | 29.200 | | |

Giacimenti di materiale ornamentale e storico in esercizio

| Codice | Località | Litotipi | Area mq | Volume lordo mc | Volume netto mc |
|-----------|----------|-----------------------------|---------|-----------------|-----------------|
| OR 727 V7 | Stilano | Gessi di Saline di Volterra | 42.856 | | |

SITI ABBANDONATI

| Codice PAERP | unità geologica | tipologia di materiale | Area mq | volume estratto mc | Volume massimo estraibile per ripristino |
|--------------|-----------------------------|------------------------|---------|--------------------|--|
| R106 | Gessi di Saline di Volterra | alabastro | 24186 | 40310 | 12093 |

| | | | | | |
|------|--|--|--------|--------|-------|
| R107 | Gessi di Ripaiola | alabastro | 3646 | 6077 | 1823 |
| R108 | Gessi di Saline di Volterra | alabastro | 742 | 1237 | 371 |
| R109 | Gessi di Saline di Volterra | alabastro | 4426 | 7377 | 2213 |
| R110 | Gessi di Saline di Volterra | | 4647 | 7745 | 2324 |
| R111 | Gessi di Saline di Volterra | alabastro | 22751 | 37918 | 11376 |
| R112 | Serpentiniti | brecce da rilevati e riempimenti | 8019 | 13365 | 4010 |
| R113 | Serpentiniti | brecce da rilevati e riempimenti | 24473 | 40788 | 12237 |
| R115 | Formazione di Lustignano | brecce da rilevati e riempimenti | 116872 | 194787 | 58436 |
| R116 | Lenti conglomeratiche | brecce da rilevati e riempimenti | 58796 | 97993 | 29398 |
| R117 | Serpentiniti | brecce da rilevati e riempimenti | 35020 | 58367 | 17510 |
| R118 | Serpentiniti | brecce da rilevati e riempimenti | 27798 | 45830 | 13749 |
| R119 | Lenti conglomeratiche | brecce da rilevati e riempimenti | 51233 | 85388 | 25617 |
| R120 | Serpentiniti | brecce da rilevati e riempimenti | 7201 | 12002 | 3601 |
| R121 | Brecce a ofioliti, calcari e diaspri | brecce da rilevati e riempimenti | 12537 | 20895 | 6269 |

| | | | | | |
|------|----------------------|--|-------|-------|-------|
| R125 | Serpentiniti | brecce da rilevati e riempimenti | 12933 | 21555 | 6467 |
| R127 | Calcare di Pomarance | pietra da costruzione | 25743 | 42905 | 12872 |

Si tratta di siti individuati nel PAERP solo come indicazioni puntuali, senza alcuna analisi conoscitiva delle condizioni e dello stato dei luoghi. Pertanto per essi sono state elaborate schede conoscitive contenenti una dettagliata descrizione dello stato dei luoghi e prescrizioni ed indirizzi volti ad evidenziare opportuni criteri per la coltivazione dei siti e al loro ripristino ambientale.

Per quanto riguarda i siti abbandonati si è tenuto conto delle condizioni e dei meccanismi di rinaturalizzazione spontanea rilevabili ad oggi, determinando di conseguenza interventi di ripristino possibili, o nei molti casi di processi di rinaturalizzazione in atto lasciando che la natura faccia il suo corso evitando interventi antropici.

Oltre ai siti rilevati dal PAERP, da indagini svolte con ausilio di foto aeree storiche, sono emersi una serie di siti oggetto di vecchia escavazione dell'alabastro, per i quali sono state predisposte schede conoscitive di analisi dello stato dei luoghi, finalizzate alla valutazione del grado di rinaturalizzazione in atto e ad indicare eventuali interventi di ripristino ancora possibili. In tutto sono emersi 12 vecchi siti, prevalentemente localizzati nella zona storica di estrazione dell'alabastro.

Oltre all'oggetto prevalente di questa Variante di adeguamento al PAERP della Provincia di Pisa, è stata colta l'occasione per alcune piccole integrazioni normative, derivanti dalla necessità di esplicitare meglio una corretta interpretazione di alcuni commi dell'articolato.

Gli articoli oggetto di tali integrazioni sono:

| articolo | comma | Titolo articolo | oggetto |
|----------|-------|--|--|
| 6.33 | 3 | Volumi tecnici | Correzione errore materiale per mancanza di un "non" |
| 7.3 | | Zone C1: Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di esecuzione | Correzione errore materiale per mancanza di un "carattere" nel titolo |
| 7.4 | | 7.4. Zone C2: Aree destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani attuativi. | Correzione errore materiale con cancellazione di "in corso di esecuzione" nel titolo |

| | | | |
|---------|----|--|--|
| 21.1 | 4 | Operatività edilizia nel territorio rurale – norme generali | Integrazione articolo con la seguente dicitura “nell’ambito di tale dimensionamento sono da comprendere tutte le superfici che si vogliono realizzare siano esse Sul o pertinenze ai sensi dell’art. 6.15 delle NTA del RU” al fine di esplicitare meglio la portata dei possibili ampliamenti dell’edificato storicizzato o di interesse tipologico in coerenza con la LR 1/2005. |
| 21.1 | 5 | Operatività edilizia nel territorio rurale – norme generali | Integrazione articolo con la seguente dicitura “nell’ambito di tale dimensionamento sono da comprendere tutte le superfici che si vogliono realizzare siano esse Sul o pertinenze ai sensi dell’art. 6.15 delle NTA del RU” al fine di esplicitare meglio la portata dei possibili ampliamenti dell’edificato afferente a fasi di appoderamento ad opera dell’Ente Maremma; in coerenza con la LR 1/2005. |
| 21.1 | 16 | Operatività edilizia nel territorio rurale – norme generali | Integrazione del comma con inserimento della seguente specificazione per il riutilizzo dei ruderi, in coerenza con un articolo introdotto dal Piano Strutturale: “... Inoltre in conformità con il Piano Strutturale di cui all’art. 17 c. 54 i ruderi di strutture edilizie agricole possono essere recuperati per funzioni turistico-ricettive e per servizi di turismo rurale, nonché per attività agricole e comunque previa approvazione della scheda redatta in conformità con quanto previsto nella variante per le zone agricole, che ne definisca gli interventi ammissibili” |
| 21.2.11 | 3 | Annessi agricoli per agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole | Integrazione del comma relativamente alle condizioni poste per la realizzazione di annessi amatoriali ammettendo frazionamenti successivi alla data di approvazione del PS che però possano generare solo una unica possibilità di edificazione “.... o nel caso di frazionamenti successivi alla data di cui sopra che diano origine ad appezzamenti di dimensioni tali che solo uno di essi divenga edificabile per le finalità del presente articolo anche conseguentemente a possibili fusioni con altri appezzamenti ...” |
| 21.5 | | Aree agricole ad economia debole - Sottoambito dell'agricoltura legata alla geotermia - Ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo”: Ambiti di | Correzione errore materiale con inserimento di “Campo alla Corte – Farneta” nel titolo |

| | | | |
|----|--|---|---|
| | | paesaggio di Larderello - Montecerboli, Campo alla Corte - Farneta Serrazzano e di Lustignano | |
| 24 | | Sistema funzionale delle attività produttive | Inserimento di uno specifico articolo finalizzato alla definizione di una disciplina di carattere generale per le cave ed attività estrattive con una serie di prescrizioni ad integrazione di quelle del PAERP |

Si tratta in qualche caso di correzione di imprecisioni o meri errori materiali mentre in altri di piccole modifiche o integrazioni normative che aiutano a comprendere meglio le finalità della disciplina.

Nel caso degli annessi amatoriali è stata introdotta la possibilità di frazionamenti dei terreni nella acquisizione degli stessi, ferma restando la capacità edificatoria complessiva originaria. Vale a dire che i frazionamenti non possono in alcun modo concorrere ad incrementare il numero di annessi possibili nel caso in cui il frazionamento non fosse avvenuto. Tale introduzione serve solo a rendere flessibile la norma in virtù di necessità di aggiustamenti dei confini delle proprietà.

Elaborati di variante

Trattandosi di una variante di adeguamento al PAERP della Provincia di Pisa, quindi un piano di settore, la portata delle modifiche riguarda solo alcuni elaborati che costituiscono il Regolamento Urbanistico. Di seguito sono riportati gli elaborati di cui è stata necessaria la modifica:

| Tavola | modifiche |
|--|---|
| 1 - Relazione Illustrativa. | Nuova relazione illustrativa della Variante |
| 2a-b-c-d - Carte dei vincoli e delle emergenze ambientali. | |
| 3a-b-c-d - Carta dei Sistemi Territoriali, degli Ambiti di paesaggio e dei Sistemi Funzionali. | modificate con inserimento dei perimetri dei siti oggetto di variante per categoria |
| 4a-b-c-d-e - Carta del patrimonio edilizio storicizzato - Schede conoscitive del Patrimonio Edilizio Esistente | |

| | |
|--|---|
| 5a-b-c + 6a-b-c + 7 + 8 - Carte delle UTOE. | 5 a, 6b, 6c |
| 9 - Limite Centri Urbani e Mappa dell'Accessibilità urbana | |
| 10 - Indagini geologico tecniche. | |
| 11a - Valutazione Integrata. | |
| 11b - Relazione di sintesi. | |
| 11c – VAS – Rapporto Ambientale. | Nuovo rapporto ambientale di supporto alla Variante |
| 12a - Norme Tecniche di Attuazione | Modificate con integrazione di alcuni articoli |
| 12b - Sintesi delle disposizioni individuali degli edifici storici di particolare valore nel territorio rurale | |
| 12c - Schede-Norma per gli ambiti urbani di particolare importanza storica, architettonica ed urbanistica. | |
| 12d - Riferimenti per la riqualificazione del paesaggio e del Patrimonio Edilizio Esistente. | |
| 12e - Schede-Norma: A) attività produttive esterne agli insediamenti urbani; B) Aree estrattive e cave; C) Aree soggette a degrado urbanistico/ambientale; D) Attività per il tempo libero in ambito extra-urbano. | Modificate con stralcio degli ambiti B) |
| 12f Schede norma dei siti estrattivi in recepimento del PAERP | Nuovo elaborato |

Il processo valutativo

Ai sensi delle ultime disposizioni regionali (L.R. 10/2010) in materia di valutazione Ambientale Strategica il processo di formazione della Variante ha determinato un iter valutativo ai sensi degli articoli 23 (procedura per la fase preliminare) e 24 (redazione del Rapporto Ambientale).

Le modifiche introdotte alla LR 10/2010 nel febbraio 2012 hanno comportato l'unificazione della procedura di VAS in sostituzione dello sdoppiamento delle Valutazioni che precedentemente erano prescritte (VAS e Valutazione Integrata). La LR 6/2012 infatti oltre alle modifiche della LR 10/2010 ha modificato anche alcuni articoli della LR 1/2005 in particolare per quanto concerne l'effettuazione della valutazione Integrata. Questa infatti è stata sostanzialmente abrogata in virtù del principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali, ma mantenendo alcuni adempimenti di carattere valutativo da parte dei piani. Infatti l'art. 14 della LR 1/2005 è stato abrogato

completamente ma con conseguente integrazione dell'art. 11 comma 2:

“Ai sensi di quanto previsto dagli articoli 48, 51, 53, 55, 56 e 67, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio contengono:

- a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;*
- b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.”.*

Di conseguenza tali valutazioni sono quindi comunque dovute e da comprendere all'interno degli elaborati del piano.

Nel caso specifico va evidenziato che si tratta di una Variante di adeguamento e recepimento di un piano di Settore di livello Provinciale; pertanto le scelte localizzative operate dalla Provincia, sono state condotte in una dimensione di coerenza con altri strumenti di pianificazione come anche le valutazioni specifiche di carattere economico e sociale, considerato che comunque la provincia ha rivisto i propri bilanci di disponibilità della risorsa in un quadro complessivo regionale.

Di conseguenza si ritiene da questo punto di vista che gli apporti di livello comunale alle scelte si mantengano sostanzialmente entro questo quadro di coerenza pertanto senza la necessità di ulteriori approfondimenti delle valutazioni di cui al citato art. 11 già condotte a scala provinciale.