

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:
“REALIZZAZIONE DI UN CAMPEGGIO AI SENSI DELL’ARTICOLO
165 DELLE NORME TECNICHE DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO IN LOCALITA’ LA QUERCE”**

**Relazione tecnica del
Responsabile del Procedimento
art. 33 LR 65 del 2014**

PREMESSA

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 109 della L.R. n. 65/2014 in riferimento al procedimento di adozione del Piano Attuativo riguardante la realizzazione di un campeggio in località la Querce ai sensi dell'articolo 165 delle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico vigente, e costituisce allegato all'atto da adottare.

La presente relazione descrive le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- a verificare che il Piano proposto si formi in piena coerenza con il Piano Strutturale e in conformità al vigente Regolamento Urbanistico;
- a verificare i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione;

INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

L'intervento ricade all'interno di un'area agricola non utilizzata, individuata dal vigente Regolamento Urbanistico:

Livello A : "Ambito territoriale "AT2: Fascia pedecollinare del Vingone e della Greve", disciplinato dall'art. 156 delle "Norme per l'Attuazione"

Livello C : "Area per campeggi", disciplinata dall'articolo 165 delle citate Norme.

L'area d'intervento - identificata con il toponimo loc. "Le Querce" - si estende per circa 7,7 ha ed è posta nelle immediate vicinanze dell'Autostrada A1, che la separa dall'area urbana del capoluogo. Collocata nelle propaggini del sistema collinare meridionale di Scandicci, essa presenta un andamento prevalentemente pianeggiante, salvo le porzioni più a sud e a sud-est, lievemente acclivi, che configurano un pianoro più alto di circa mt. 10,00 rispetto alle propaggini più a nord. Il confine nord è costituito dalla Via di Triozzi, mentre ad ovest l'area è lambita dal Borro di Masseto.

Gli interventi disciplinati dall'articolo 165 delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico prevedono la realizzazione di:

- un campeggio con capacità ricettiva massima di 280 piazzole complessive, destinabili a tende, autocaravan e/roulottes. La superficie complessiva destinata alle piazzole e alla viabilità interna non deve essere superiore al 40% della superficie territoriale dell'insediamento;
- attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.) con superficie utile lorda (Sul) non superiore a 400 mq, computati al netto dei servizi igienici di dotazione dell'insediamento;
- attrezzature sportive, quali campo da tennis, piscina, etc.;
- parcheggi da destinare in parte all'utenza del camping, come previsto dalla normativa vigente in materia, ed in parte ad uso pubblico;

La proposta di Piano Attuativo depositata dal proprietario dell'area prevede la realizzazione di un campeggio attrezzato con capacità ricettiva di circa 262 piazzole destinabili a tende, autocaravan e/o roulottes con relativi fabbricati di servizio e di accoglienza (reception, bar,

ristorante, servizi igienici, ecc.) oltre ad attrezzature sportive di corredo (piscina e campo da tennis).

È prevista inoltre la realizzazione di parcheggi da destinare in parte all'utenza del campeggio ed in parte ad uso pubblico, collocati nella fascia di rispetto dell'elettrodotto presente nelle immediate vicinanze, nonché il completamento della viabilità esistente con la realizzazione delle banchine, dei marciapiedi e delle scarpate.

ITER ISTRUTTORIO / PARERI

Nel corso dell'iter istruttorio la proposta progettuale depositata dall'attuatore:

- è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica comunale, che nella seduta del 29 aprile 2008 ha espresso parere favorevole;
- è stata oggetto di parere espresso dall'Autorità Competente in materia di V.A.S. e V.I.A del Comune di Scandicci , che con nota del 12 luglio 2011 ha ritenuto che il Piano Attuativo in questione non debba essere sottoposto a valutazione ambientale strategica (V.A.S.) in quanto lo stesso risulta conforme agli strumenti urbanistici generali che sono stati già oggetto di valutazione degli aspetti ambientali nel corso dei relativi procedimenti di formazione. Resta fermo l'assoggettamento a V.I.A. del successivo progetto di dettaglio, ai sensi dell'Allegato IV al D.Lgs. 152/2006;
- è stata inviata alla Regione Toscana, alla Provincia di Firenze e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Firenze, Prato e Pistoia, ai fini della convocazione della Conferenza dei Servizi preposta a verificare la coerenza del progetto con le finalità di tutela paesaggistica, in osservanza della disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.). Predetta Conferenza, tenutasi in data 20.03.2014, ha verificato l'adeguatezza del Piano Attuativo ai contenuti della variante al PIT con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PPR), adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n° 58 del 02.07.2014;
- è stata depositata al Settore Genio Civile Valdarno Superiore, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R del 25 ottobre 2011, e ha superato il controllo con esito positivo;
- è corredata di Nulla-osta di Società Autostrade (richiesto dal Soggetto attuatore e acquisito agli atti dell'ufficio con nota del 02.10.2015) relativamente alla porzione di terreno che ricade in fascia di rispetto autostradale comprendente la realizzazione del parcheggio e dell'accesso al campeggio.

ELABORATI DA ADOTTARE

Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo i seguenti elaborati:

- TAV. 1 - INQUADRAMENTO – Estratto C.T.R. / Estratto R.U / Estratto da mappa
Catastale / Foto aerea
- TAV. 2 - INQUADRAMENTO : Estratti R.U. (2013-2018)
- TAV. 3 - RILIEVO : Planimetria generale (1 : 1.000). Sezioni Ambientali (1:1.000)
- TAV. 4 - RILIEVO : Documentazione fotografica
- TAV. 5 - ANALISI VERDE E TRAME AGRARIE : Estratto aereofotogrammetrico (1:2.000) Foto aerea (1:2.000)
- TAV. 6 - PROGETTO : Planimetria generale (1:1.000)
- TAV. 7 - PROGETTO : Planimetria generale e sovrapposizione catasto. Scala 1:1.000
- TAV. 8 - PROGETTO : Sezioni di progetto A-A', B-B', C-C', D-D' (1:500)
- TAV. 9 - PROGETTO : Dimensionamenti e verifiche superficie a parcheggio.
Planimetria generale (1:1.000)
- TAV. 10 - PROGETTO FABBRICATO RECEPTION, RISTORANTE, BAR : Piante (1:200) Sezione - prospetti (1:200). Calcolo della SUL e Volume
- TAV. 11 - PROGETTO FABBRICATI SERVIZI. Piante 1:200. Sezione 1:200
- TAV. 12 - SISTEMI VEGETAZIONALI DI PROGETTO : Planimetria generale (1:500)
- TAV. 13 - PAVIMENTAZIONI : Planimetria generale (1:1.000). Ingrandimenti (1:200)
ATTRAVERSAMENTI : Sezione C-C' (1:200). Sezione C₁-C₁' (1:200)
- TAV. 14 - PROGETTO : Schema smaltimenti. Planimetria generale (1:1.000)
- TAV. 15 - PROGETTO : Regime giuridico dei suoli. Planimetria generale (1:1.000)
- TAV. 16 - PROGETTO : Foto panoramiche attuali. Inserimenti fotografici di progetto
- TAV. 17 - PROGETTO : Foto panoramiche attuali. Inserimenti fotografici di progetto
- TAV. 18 - PROGETTO : Schema delle opere di urbanizzazione. (Scala 1:500)
- RELAZIONI:
 - Relazione integrativa unificata (modificata maggio 2017)
 - Valutazione di clima acustico
 - Valutazione idrogeologica preliminare per la verifica dell'autosufficienza idrica del campeggio in progetto (giugno 2009 ed integrazioni maggio 2016)
- INDAGINI GEOLOGICHE
- INDAGINI GEOLOGICHE. INTEGRAZIONI NOVEMBRE 2016
- STUDIO IDROLOGICO – IDRAULICO:
RELAZIONE TECNICA + INTEGRAZIONI
 - Tavola 1 – COROGRAFIA
 - Tavola 2 – PLANIMETRIA DI RILIEVO E MODELLO IDRAULICO
 - Tavola 3 – LIBRETTO SEZIONI STATO ATTUALE FOSSO MASSETTO E FOSSO MASSETINO
CON LIVELLI TR 30 – 200 – 500 ANNI

- Tavola 4 – PERICOLOSITA' IDRAULICA ALLO STATO ATTUALE AI SENSI DEL D.P.G.R. 53/R/2011
 - RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA NOVEMBRE 2016
 - Tavola1 – PLANIMETRIA RILIEVO INTEGRATIVO
 - Tavola 2 – INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA
 - Tavola 3 – CONFRONTO BATTENTI IDRAULICI MASSIMI. STATO ATTUALE – STATO PROGETTO TR 200
 - Tavola 4 – PERIMETRAZIONI STATO ATTUALE SOVRAPPOSTE ALLO SCHEMA DI PROGETTO DEL CAMPEGGIO
 - Tavola 5 – PERIMETRAZIONI STATO DI PROGETTO SOVRAPPOSTE ALLO SCHEMA DI PROGETTO DEL CAMPEGGIO
 - Tavola 6 – CONFRONTO BATTENTI IDRAULICI MASSIMI STATO ATTUALE – STATO PROGETTO TR 200 ANNI – TUBO MASSETINO PARZIALIZZATO
-
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - SCHEMA DI CONVENZIONE

VERIFICA DELLA COERENZA ESTERNA CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED INTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il presente piano attuativo è coerente con i seguenti strumenti di pianificazione territoriale:

- Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n° 1 del 10 gennaio 2013;
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), approvato con delibera del Comitato Istituzionale Integrato n° 235 del 3 marzo 2016.

È altresì coerente e conforme ai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale, quali:

- Variante di aggiornamento del Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 57 in data 8 luglio 2013;
- Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 58 in data 8 luglio 2013.