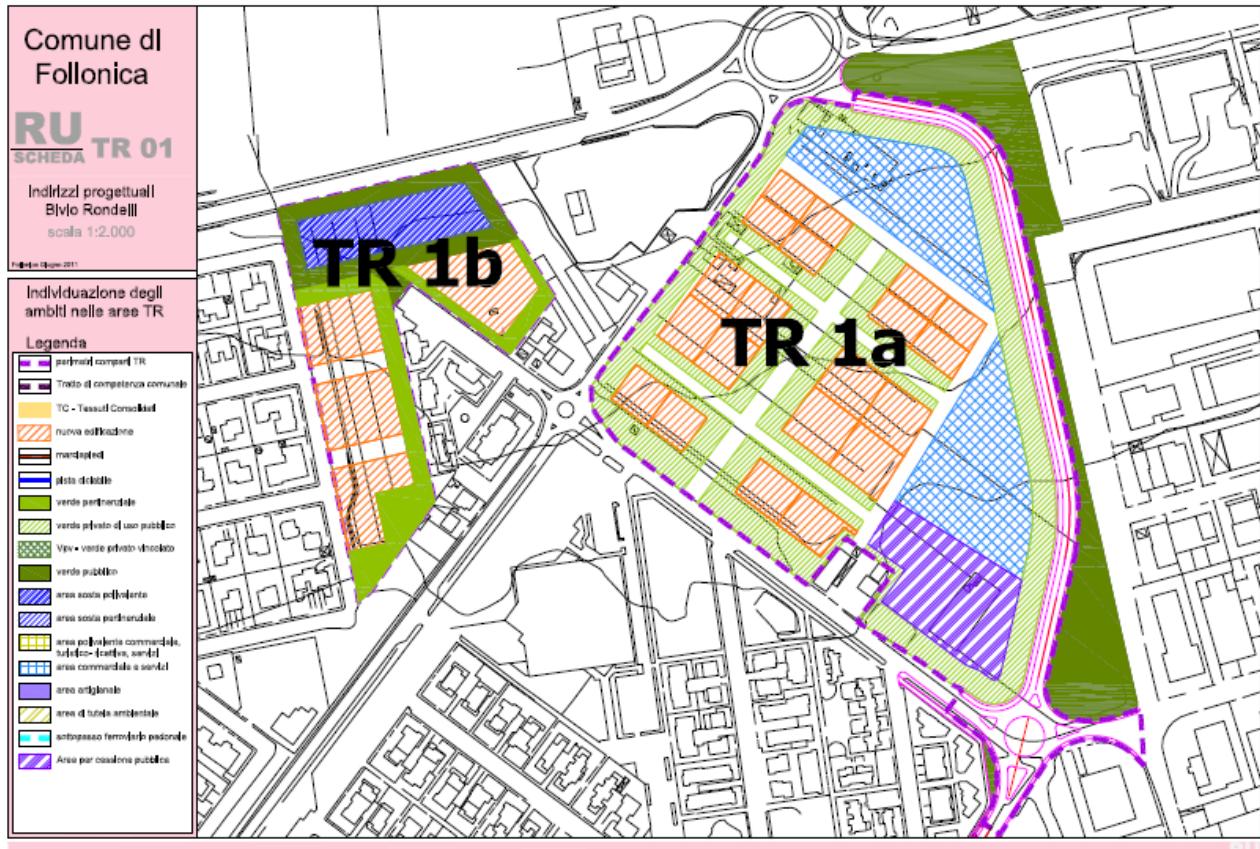


## VARIANTE N. 9 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

### RELAZIONE R.U.P.

AREA DI TRASFORMAZIONE: TR 01 “Bivio Rondelli”



## **Premessa**

Il Comune di Follonica è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 67 del 22.07.2005 e di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 30 del 10.06.2011. In particolare il Regolamento Urbanistico è stato approvato in due fasi; la prima parte, riferita al patrimonio edilizio esistente, è stata approvata nel giugno 2010 mentre, la seconda parte, riferita alle aree di trasformazione, è diventata efficace nel luglio 2011.

Durante la vigenza di tali strumenti urbanistici sono state approvate diverse varianti al Regolamento Urbanistico, finalizzate a migliorare gli aspetti gestionali e in generale a migliorare le condizioni di attuabilità delle sue previsioni, così elencate:

- Variante 1, approvata con D.C.C. n. 11 del 31.05.2012;
- Variante 2, approvata con D.C.C. n. 7 del 05.03.2013;
- Variante 3, approvata con D.C.C. n. 8 del 14.02.2014;
- Variante 4, approvata con D.C.C. n. 47 del 06.10.2014;

Tenuto conto che per effetto delle disposizioni di cui all'Art. 55 della ex L.R.T. n. 1/2005, come confermato nelle disposizioni transitorie di cui al Titolo IX Capo I della L.R.T. n. 65/2014, le previsioni urbanistiche ove operano piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia, dopo un quinquennio dall'approvazione dello strumento urbanistico e che, nel caso di Follonica, alla data del 12 luglio 2016, sono decadute tutte le previsioni per le quali non è stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune, e vista inoltre l'entrata in vigore della LR 65/2014, che introduce importanti innovazioni al sistema della pianificazione urbanistica e territoriale e l'approvazione del PIT, con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno intraprendere il percorso per la redazione di una variante generale al Piano Strutturale e per la stesura del nuovo Piano Operativo (che sostituisce il RU) affidando tale compito ad un apposito Ufficio di Piano la cui attività, attualmente in corso, è volta alla definizione del documento di avvio del procedimento.

Nelle more della stesura dei nuovi strumenti (variante al PS e nuovo PO) che, per la complessiva revisione dei contenuti strategici e operativi, comporterà tempi lunghi, sono stati affrontate varie puntuali tematiche con l'approvazione di ulteriori varianti al R.U., ed una al Piano Strutturale attualmente in sola fase di adozione, così strutturate:

- Variante 5, approvata con D.C.C. n. 49 del 25.10.2016;
- Variante 6, approvata con D.C.C. n. 40 del 19.07.2018;
- Variante 7, approvata con D.C.C. n. 52 del 30.10.2017;
- Variante 8, adottata con D.C.C. n. 51 del 17.09.2018.

## **Oggetto**

La presente puntuale variante riguarda l'ambito di trasformazione denominato TR01 "Bivio Rondelli", per il quale risulta già approvato il Piano Unitario di Intervento, con atto del Consiglio Comunale n. 45 del 19 dicembre 2013 che, coerentemente con le indicazioni riportate nella scheda normativa di indirizzo progettuale in allegato A del Regolamento Urbanistico, individua i criteri d'intervento per i due sub-comparti inclusi nel TR01, indicati in TR01a ed in TR01b, subordinando la loro edificazione all'approvazione dei relativi distinti piani attuativi.

A novembre 2015 è stato adottato il P.A. per il sub-comparto TR01b e convenzionato con atto rep. 42220 del 13.05.2016, mentre non è stato concluso l'iter amministrativo per il sub-comparto TR01a che, in conformità

alla Legge Regionale, a luglio 2016 ha perso la sua efficacia, trovandosi ad avere, ad oggi, un piano unitario parzialmente convenzionato e parzialmente decaduto.

L'Amministrazione Comunale, con atto n. 33 del 12 febbraio 2019, ha espresso la volontà di completare l'assetto urbanistico dell'area nel rispetto delle previsioni del Regolamento Urbanistico e di quanto già approvato con il Piano Unitario di Intervento nella seduta del Consiglio Comunale n. 45/2013, ritenendo indispensabile mantenere la stessa previsione in modo che possano essere perseguiti gli obiettivi stabiliti dallo strumento urbanistico, finalizzati a: *"realizzare un complesso con funzioni residenziali, commerciali, direzionali e servizi, che rappresenteranno la "Porta di ingresso alla città di Follonica"*, in ingresso dalla Superstrada dalla parte Est e in ingresso diretto dalla vecchia Via Aurelia. Nei due sub comparti dovranno essere realizzati funzioni direzionali e servizi connesse anche con possibilità di servizio alla adiacente zona industriale/artigianale.

La suddetta previsione, che in toto si conferma, è disciplinata agli articoli 1-2-3 delle Norme Tecniche di Attuazione ed in particolare dalla Scheda di indirizzo contenuta nell'Allegato A alle suddette Norme la quale, in particolare, dispone:

per il sub- comparto TR01a

- Residenziale per una S.U.L. complessiva di mq. 14.500, costituita da un numero massimo di n. 120 alloggi;
- Direzionale per una S.U.L. complessiva di mq. 7.000;
- Commerciale per una S.U.L. complessiva di mq. 300;
- Servizi per una S.U.L. complessiva di mq. 1.000.

Per il sub- comparto TR01b (già convenzionato)

- Residenziale per una S.U.L. complessiva di mq. 2.800, costituita da un numero massimo di n. 20 alloggi;
- Direzionale\*Commerciale per una S.U.L. complessiva di mq. 300.

Oltre ad opere e attrezzature di interesse pubblico e sociale a carico del soggetto attuatore che prevedono:

Per il sub- comparto TR01a

- la realizzazione di almeno 10 alloggi con finalità sociali (residenza sociale) da concedere in affitto per almeno 10 anni, in coerenza con il disposto dell'art. 22 delle NTA;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area di minimo mq. 2.000 per finalità sociali (edilizia residenziale pubblica, servizi collettivi, ecc.);
- strada parco di circonvallazione, tra il bivio Rondelli e la rotatoria di via Caduti del lavoro;
- pista ciclo-pedonabile, tra il bivio Rondelli e la rotatoria di via Caduti del lavoro;
- realizzazione delle nuove viabilità interne;
- fognatura: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente;
- acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di valutazione integrata e nuova rete lungo la nuova strada parco di circonvallazione;
- verde pubblico e parcheggi nelle dotazioni minime per il rispetto degli standard;
- verde di uso pubblico e di arredo;
- verde pertinenziale, privato e comune, a protezione degli insediamenti.

Per il sub- comparto TR01b (già convenzionato)

- realizzazione delle nuove viabilità interne;
- area di sosta multifunzionale di almeno mq. 3.500;
- verde pubblico e di uso pubblico e di arredo di almeno mq. 2.000;
- verde pertinenziale, privato e comune, a protezione degli insediamenti;

- fognatura: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente;
- acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di valutazione integrata.

### ***Procedimenti:***

#### **Normativa di riferimento**

La presente variante n. 9 al R.U. è da considerarsi semplificata ai sensi dell'art. 30 c. 1 e 2 della Legge Regionale 65/2014 in quanto:

- non comporta incremento del suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e non comporta diminuzione degli standard;
- ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della stessa legge regionale.

Ai sensi dell'art. 28 bis comma 1 non è stata pertanto assoggettata all'avvio del procedimento di cui all'art.17 e seguirà, ai fini procedurali, quanto disposto dall'art.32 della sopra richiamata LR 65/2014.

#### **Gestione Rischio Alluvioni e procedimento deposito Indagini Geologiche**

Gli interventi non sono soggetti alle disposizioni in materia di rischio di alluvioni di cui alla Legge Regionale 24 luglio 2018 n. 41, non essendo previste nuove costruzioni, viabilità e parcheggi all'interno di aree classificate a pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, rispettivamente corrispondenti alle "Alluvioni frequenti" e "Alluvioni poco frequenti" della L.R. 41/2018.

In base al Piano Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) l'area ricade in Classe P1 (pericolosità bassa) così definita: *aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondo valle alluvionale.*

Per quanto disposto al Regolamento Regionale approvato con D.P.G.R. 25-10-2011, n. 53/R, in applicazione dell'art. 104 c. 9 della L.R.T. 65/14 circa la verifica delle condizioni di pericolosità idrogeologica, idraulica e sismica, si evidenzia che sono state elaborate specifiche indagini geologico-tecniche, predisposte dal Geol. Alessandro Maggi, appositamente incaricato con atto n. 149 del 19/02/2019, e che tali indagini saranno depositate presso il Genio Civile di Grosseto, all'Ufficio Regionale per la Tutela delle Acque e del Territorio di Grosseto; il num. di deposito comunicato dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile.

#### **Procedimento V.A.S.**

Il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS è stato espletato con le modalità di cui alla L.R.T. 10/2010 e s.m.i., che disciplina la procedura di valutazione ambientale strategica di piani e programmi, e in particolare stabilisce che il compimento dello stesso è subordinato alla preventiva valutazione effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22.

In via del tutto generale la procedura di VAS, ha il principale obiettivo di evidenziare la congruità delle scelte del piano e anche delle sue varianti, rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti ai diversi livelli istituzionali e territoriali.

Nel caso in esame, trattandosi di riconfermare una previsione di un'area parzialmente attivata ma comunque già sottoposta alla valutazione integrata disposta dalla precedente LRT 1/2005 e infine inserita nel Rapporto Ambientale approvato contestualmente al R.U. ( con atti del consiglio comunale n. 52/2010 e n. 30/2011) si

è proceduto nel elaborare il “documento preliminare”, rivalutando gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nella fase di completamento.

Per quanto sopra con Delibera di Giunta Comunale n. 33 del 12 febbraio 2019 sono stati nominati i componenti del nucleo unificato comunale di valutazione e verifica (denominato N.U.CO.V.V.) quale autorità competente per la verifica di assoggettabilità a VAS, i quali, nella loro prima seduta del 22/02/2019, consultato il documento preliminare predisposto dal progettista Arch. Domenico Melone - Dirigente III Settore – Pianificazione, che illustra il progetto e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente e che propone a conclusione del documento preliminare : *“per la non assoggettabilità della variante n. 9 al R.U. alla procedura di Valutazione ambientale strategica”* di cui agli artt.13 – 18 del D.lgs. 152/06 e dell'art. 22 della citata legge 10 /2010 Toscana”, ne dispone l'invio ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in:

- 1) Regione Toscana
- 2) Provincia di Grosseto
- 3) ARPAT – Dipartimento provinciale
- 4) ASL 9 – Grosseto
- 5) Ufficio Tecnico del Genio Civile di Grosseto
- 6) Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale.
- 7) Consorzio di Bonifica Alta Maremma
- 8) Acquedotto del Fiora
- 9) A.t.o Toscana Sud Rifiuti

al fine di acquisirne il parere, entro trenta giorni dall'invio.

A seguito dei pareri/contributi che sono pervenuti (Arpat – Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Ufficio del Genio Civile e Acquedotto del Fiora), il Nucleo Unificato Comunale di Valutazione e Verifica, in sede di seconda seduta del 05/04/2019, ha decretato la non assoggettabilità alla procedura di VAS ai sensi della LRT 10/10 e s.m.i. per la presente variante n. 9 al R.U.

Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'esclusione dalla VAS e le eventuali prescrizioni, saranno rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'Amministrazione Comunale.

#### Partecipazione

Per gli aspetti relativi alla partecipazione si rinvia alla specifica relazione del garante dell'Informazione e della Partecipazione allegata alla deliberazione del consiglio comunale di adozione, evidenziando che il suddetto garante, nominato con DD. n. 611 del 17/07/2018 in applicazione del Regolamento Regionale 4/R/2017 e delle Linee Guida approvate con D.G.R. 1112/2017, si riserva, dopo l'adozione della variante, di assumere eventuali iniziative finalizzate a rendere accessibili i contenuti e i documenti della stessa con le modalità, dallo stesso individuate, anche tramite l'utilizzo di strumenti informatici e social network.

#### Procedimento espropriativo

Il comparto TR01, individuato in sede di approvazione del Regolamento Urbanistico DCC n. 30 del 10.06.2011, è già dotato dell'opera di urbanizzazione primaria costituita dalla fognatura per il trasporto dei reflui dell'ippodromo comunale sino alla fognatura pubblica di via Camerini.

Tale intervento, realizzato dalla Follonica Corse Cavalli s.p.a., fu realizzato a seguito di accordo, al tempo intercorso con il Consorzio Centro Commerciale, al fine di dimensionare la fognatura stessa in modo da asservire anche il previsto comparto TR01a.

Tuttavia, la parte della fognatura che attraversa i terreni della consorziata Pam Panorama spa, è da tempo oggetto di contenzioso inerente il titolo legittimante il Comune al passaggio ed attualmente è pendente il ricorso al TAR R.G. 390/2019 per l'annullamento del provvedimento emesso ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001, per la costituzione di servitù di condotta fognaria (D.D. 58/2019) e la rimozione della stessa.

Le aree di proprietà PAM interessate dal passaggio della condotta, lo sviluppo della condotta all'interno di ogni singola particella e l'area di asservimento, per singola particella, ipotizzata su una larghezza di mt 6,00, è riportata nella tabella di seguito indicata:

Foglio n.	particella n.	Sup. tot.	sviluppo lineare	superficie asservita
20	2078	3185	40,78	246,57
20	2079	975	48,85	291,26
20	2085	525	37,17	223,03
20	1878	660	31,3	187,61
20	2109	165	8,36	50,19
20	2145	495	37,61	226,28
20	2154	480	12,48	77,37
20	2156	370	8,61	51,83



#### Vincoli territoriali sovraordinati ed altri vincoli

L'ambito di trasformazione oggetto della presente variante n. 9 è libero da vincoli Paesaggistici-Ambientali di cui al D.Lgs. 42/04 e dal vincolo Idrogeologico e Forestale di cui al D.P.G.R. n. 48/R e L.R. 39/2000.

Nel comparto edificatorio sono comunque ricomprese fasce di rispetto stradale, in conformità al Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/1992) e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione (D.P.R. 495/1992).

#### Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto, il Responsabile P.O. Urbanistica e Patrimonio, geom. Elisabetta Tronconi, quale Responsabile Unico del Procedimento nella formazione della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, finalizzata a confermare la previsione urbanistica del Regolamento Urbanistico dell'area di trasformazione TR09 di Bivio Rondelli, di cui è già stato approvato il Piano Unitario di Intervento (DCC 45/2013) ma attuato e convenzionato solo il sub-comparto TR01b e perso di efficacia il sub-comparto TR01a, da ritenersi semplificata ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art.30 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 (Norme per il Governo del Territorio), con la presente relazione, accerta e certifica, che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Lì 05/04/2019

Il Responsabile Unico Procedimento  
(geom. Elisabetta Tronconi)