

# ALLEGATO A

## SCHEDA CONTRODEDUZIONI

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
1	33312 30/08/2019	Follonica a Sinistra Enrico Calossi

### SINTESI DELL'OSSEVAZIONE

L'osservante richiede, al fine di preservare la memoria storica della città, di impegnare i consorziati, i progettisti e i futuri costruttori al rispetto del manufatto posto in prossimità della rotatoria, comunemente denominato "bunker tedesco", in vista di un futibile e probabile atto di tutela della Soprintendenza.

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

**Osservazione non pertinente.** Il manufatto in questione denominato "bunker tedesco" ricade all'esterno del perimetro dell'area di comparto e individuata come *VP verde pubblico non attrezzato di progetto* di cui all'art. 87 delle Norme del R.U. vigente.

### MODIFICHE CONSEGUENTI

**Nessuna modifica**

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
2	34537 10/09/2019	gruppo politico Follonica a Sinistra

## SINTESI DELL'OSSEVAZIONE

L'osservazione richiede:

1. accelerare il processo di perequazione e di realizzazione, a scompto degli OO.UU. 1° e 2°, dell'asse viario che collega la vecchia Aurelia a via Sanzio, al fine di alleggerire il carico del traffico che la nuova previsione andrebbe ad aumentare;
2. ridurre la superficie, rispettivamente da 300 mq. a 100 mq per la destinazione commerciale e da 7.000 mq. a 1.000 mq. per la previsione direzionale, al fine di concentrare nel centro cittadino il maggior numero di uffici e centri direzionali;
3. dedicare l'equivalente del valore del terreno di 2.000 mq., di cui è prevista la cessione gratuita al comune, alla ristrutturazione all'interno e a perimetro dell'area ex-Ilva da destinare all'edilizia popolare e all'emergenza abitativa, al fine di recuperare il p.e.e. e ridurre il numero di manufatti da costruire nel comparto;
4. ridurre il numero degli alloggi previsti, da 120 a 105, al fine di limitare il consumo del territorio piantumato;
5. diminuire il numero di piani degli edifici residenziali, da 4 a 3, al fine di uniformare il paesaggio con le attuali costruzioni presenti nei quartieri vicini e diminuire l'impatto visivo;
6. prevedere, per le nuove abitazioni, un sistema duale di approvvigionamento idrico in applicazione del D.lgs. 152/2006 sulla tutela quantitativa delle risorse idriche, con la possibilità di applicare una riduzione degli oneri concessionari (attualmente già previsti ma ritenuti eccessivi);
7. al fine di minimizzare l'impatto ambientale e l'aspetto igienico-sanitario, prevedere una ubicazione per lo smaltimento temporaneo dei rifiuti mediante adozione del sistema interrato per la raccolta dei rifiuti differenziati e indifferenziati, per poi applicare tali dispositivi su tutta l'area delle Corti Nuove;
8. rivedere la distribuzione delle aree verdi al fine di tutelare le abitazioni e gli abitanti dall'inquinamento atmosferico ed acustico, essendo l'area già densamente trafficata, proponendo un cordone verde eventualmente conformato a collinette artificiali ed optare per piante medio-alte già adulte, assicurandone l'irrigazione e la cura durante i primi tre anni di vita e l'eventuale sostituzione in caso di deperimento/dissecamento.
9. prevedere, per ogni unità abitativa, un garage sotterraneo situato all'interno del perimetro degli edifici e la riduzione dei parcheggi in superficie a vantaggio di aree verdi, a schermatura delle abitazioni e a protezione delle vie pedonali/ciclabili.
10. varare uno studio specifico circa gli effetti che si produrranno sull'approvvigionamento e risparmio idrico in previsione del nuovo carico urbanistico.
11. Diminuire la percentuale degli alloggi con sup. pari al almeno 85 mq (dall'80% al 60%) in modo da favorire l'immissione nel mercato di appartamenti a costo contenuto, con superficie minima comunque non inferiore a 60 mq. in modo da scongiurare appartamenti non adatti ad un utilizzo permanente di famiglie.

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

**parzialmente accoglibile:**

1. L'asse viario descritto è esterno al comparto edificatorio. Ai sensi dell'art 191 commi 11 e 12 della LRT 65/2014 la realizzazione a scompto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è ammessa soltanto per le opere interne al comparto edificatorio. **Per quanto sopra si ritiene non accoglibile.**

2. la possibilità di ridurre la superficie dedicata al commerciale e al direzionale e quindi di procedere ad una riadozione di tale parte, è **ammissibile** per quanto previsto dall'art. 252 ter della LRT 65/2014<sup>1</sup> che consente, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo di procedere con varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili con destinazioni direzionale e di servizio in contesti produttivi esistenti. La riduzione della superficie direzionale, comporterà comunque la riadozione stralcio di tale parte, in modo che gli interessati possano esercitare il diritto di presentare eventuali osservazioni su tale parte stralcio, nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT.
3. Utilizzare l'equivalente del valore del terreno di mq 2.000 attualmente previsto quale cessione perequativa di comparto per la ristrutturazione di alloggi all'interno dell'Area Ex Ilva da destinare all'edilizia popolare comporterebbe la riadozione dell'atto in quanto verrebbero modificati gli indici urbanistici. La riadozione dell'atto per le funzioni residenziali non è prevista dalle disposizioni dell'art. 252 ter della LRT 65/2014. Inoltre un eventuale accoglimento dovrebbe essere inserito con specifica variante anche all'interno dell'attuale Piano di Recupero dell'Area Ex Ilva, inserendo le nuove destinazioni di alloggi da dedicare all'edilizia popolare ed emergenza abitativa. **Per quanto sopra si ritiene non accoglibile.**
4. La proposta di riduzione degli alloggi da 120 a 105, comporterebbe la riadozione dell'atto in considerazione del fatto che verrebbero modificati tutti i parametri urbanistici. La riadozione dell'atto per le funzioni residenziali non è prevista dalle disposizioni dell'art. 252 ter della LRT 65/2014. **Per quanto sopra si ritiene non accoglibile.**
5. diminuire il numero di piani degli edifici residenziali, da 4 a 3, al fine di uniformare il paesaggio con le attuali costruzioni presenti nei quartieri vicini e diminuire l'impatto visivo potrebbe comportare un impegno di suolo superiore a quello previsto dalla scheda norma. Si ritiene che tale valutazione di dettaglio debba essere comunque demandata, quale ulteriore possibilità di studio di fattibilità, al successivo Piano Attuativo, ove richiedere specifiche valutazioni e approfondimenti nell'ambito della redazione degli studi preliminari. Per quanto sopra, con la finalità di valutare eventuali riduzioni di altezza dei piani negli studi preliminari di redazione del piano attuativo, si **ritiene parzialmente accoglibile.**
6. Quanto richiesto dal punto 6 dell'osservazione è già di fatto previsto all'art. 18 delle NTA quale requisito obbligatorio e riconfermato nella scheda di riferimento al punto *"incentivi per ecoefficienza e sostenibilità edilizia"*. Su questo punto si rimanda comunque a quanto riportato in accoglimento del contributo presentato dalla Regione Toscana riportata alla scheda n. 4. **Per quanto sopra si ritiene parzialmente accoglibile.** In merito alla previsione della diminuzione della percentuale di ribasso degli oneri solo per il presente comparto si ritiene non accoglibile in quanto applicazione iniqua rispetto a chi ha già usufruito della riduzione nella misura del 15% del resto già attuata in molte altre previsioni del Regolamento Urbanistico.
7. **Si ritiene accoglibile** la proposta di prevedere una razionale ubicazione dei punti per lo smaltimento dei rifiuti. L'ubicazione dovrà essere prevista nel piano attuativo che sarà elaborato. Su questo punto si

<sup>1</sup> Art. 252 ter

*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo (430)*

1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:
  - a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;
  - b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;
  - c) varianti agli strumenti urbanistici generali inerenti all'attuazione delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo contenute nel titolo IV, capo III, sezione II.
2. Le varianti di cui al comma 1, lettera a), sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali ivi indicate.

rimanda comunque a quanto riportato in accoglimento del contributo presentato dalla Regione Toscana riportata alla scheda n. 4. Si ritiene invece che la possibilità di inserire la raccolta mediante sistema interrato non si ammissibile e non possa essere applicata indipendentemente da quanto concordato dall'Amministrazione Comunale/ATO e Soggetto Gestore secondo le modalità di conferimento e raccolta individuate per tutto il territorio.

8. Nella scheda di riferimento sono già previsti, tra le opere e attrezzature interesse pubblico, interventi di *Verde pertinenziale, privato e comune, a protezione degli insediamenti* a carico degli operatori, e in specifico, in riferimento agli interventi di Mitigazione Ambientale, sono previsti: *Lungo la viabilità principale della SP 152 "Vecchia Aurelia", della strada parco di circonvallazione, della Via Massetana e della Via Caduti sul Lavoro dovrà essere realizzata una fascia di verde privato ad uso pubblico alberato con funzioni di arredo e mitigazione. Lungo la viabilità principale della SP 152 "Vecchia Aurelia", della strada parco di circonvallazione, dovranno essere adottati idonei sistemi di mitigazione acustica integrati con l'area a verde e di elevata qualità architettonica e ambientale.* La cura e la sostituzione delle piante può essere prevista in convenzione. Anche su questo punto si rimanda comunque a quanto riportato in accoglimento del contributo presentato dalla Regione Toscana riportata alla scheda n. 4. **Per quanto sopra si ritiene parzialmente accoglibile.**
9. Per ogni nuova abitazione è obbligatoria l'applicazione della legge 122/89, la quale prevede (art. 2 co 2 che varia l'art. 41 della L. 1150/42): *Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione*, come confermato nella scheda di riferimento al punto Dotazioni Stardards: *Le dotazioni di parcheggio privato per la sosta stanziale e quelli pubblici e/o di uso pubblico dovranno essere commisurate a quanto stabilito dalle N.T.A. del R.U.* (vedi art. 15). Il dimensionamento delle aree a parcheggi in superficie è dettato dalla normativa vigente in materia. **Per quanto sopra si ritiene non accoglibile in quanto già prevista da legge.**
10. L'obbligo di costruire un garage (posto auto) per ogni unità abitativa è già stabilito dalla legge 1150/42 ove all' 41-sexies stabilisce che " Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione". Inoltre in applicazione del DM 1444/68 .In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di (...) rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. **Per quanto sopra si ritiene non accoglibile in quanto già prevista da legge.**
11. In fase preliminare all'adozione è stata elaborato il Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica. Tale studio non ha evidenziato problematiche in merito al reperimento della disponibilità di risorsa idrica. In fase di redazione del Piano Attuativo è comunque richiesto l'ottenimento del parere da parte del soggetto gestore (Acquedotto del Fiora). Anche su questo punto si rimanda comunque a quanto riportato in accoglimento del contributo presentato dalla Regione Toscana riportata alla scheda n. 4. **Per quanto sopra si ritiene parzialmente accoglibile.**
12. La proposta di prevedere diminuzione delle superfici degli alloggi residenziali comporterebbe la riadozione dell'atto in considerazione del fatto che verrebbero modificati i parametri urbanistici. La riadozione dell'atto per le funzioni residenziali non è prevista dalle disposizioni dell'art. 252 ter della LRT 65/2014. **Per quanto sopra si ritiene non accoglibile.**

## **MODIFICHE CONSEQUENTI**

**Modifica della scheda norma in accoglimento parziale dei punti nn. 2;5;6;7,8;11**

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
<b>3</b>	34708 11/09/2019	Roberto Azzi, Massimo Di Giacinto, Daniele Pizzichi e Charlie Lynn in qualità di Consiglieri Comunali

## SINTESI DELL'OSSEVAZIONE

L'osservante, rilevando che la variante è stata adottata:

1. come semplificata, senza allegare l'elaborato che delinea il perimetro urbanizzato;
2. senza iniziative di partecipazione dei cittadini, da parte del garante;
3. senza quadro conoscitivo, sull'effettivo fabbisogno della città;
4. affermando che le previsioni vigenti non sono modificate mentre, con la scadenza quinquennale, l'area ha una destinazione a Verde Privato;

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

### **Non accoglibile.**

1. L'art. 224 della LRT 65/14 riporta le disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato. Tale articolo stabilisce che nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG), si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge. Per quanto sopra tale area è da considerare ambito facente parte del territorio urbanizzato. Inoltre il perimetro del territorio urbanizzato è contenuto del quadro conoscitivo facente parte dell'avvio del procedimento per la formazione della variante al Piano Strutturale ed elaborazione del nuovo piano operativo che risulta già avviato con DCC 47 dell' 11/11/2019.
2. La partecipazione è stata curata dal garante come da relazione del 18 luglio 2019 allegata all'atto adottato. Come previsto all'art. 36 della LRT 65/2014
3. Il monitoraggio è stato effettuato. Lo stesso è stato successivamente contenuto negli elaborati dell'avvio del procedimento per la formazione della variante al Piano Strutturale ed elaborazione del nuovo piano operativo che risulta già avviato con DCC 47 dell'11/11/2019.
4. Con DCC 36 del 30/07/2019 l'Amministrazione ha effettuato una completa riadozione della previsione urbanistica e quindi di fatto una reiterazione completa dell'area di trasformazione. Con tale atto, di fatto, si rinnovano i termini di scadenza quinquennale che decorreranno dalla data di efficacia dello strumento (nuova pubblicazione dell'atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana a seguito della definitiva approvazione). Non trova pertanto applicazione la disciplina della scadenza quinquennale del termine, evidenziato nella presente osservazione, che invece si applica nei casi di scadenza del termine quinquennale della precedente previsione che decorre dalla data d'approvazione del Regolamento Urbanistico nei casi in cui non sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo e Progetto Unitario, e nelle more dell'approvazione dello stesso.

## MODIFICHE CONSEGUENTI

**Nessuna modifica**

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
4	34974 13/09/2019 (contributo art. 53 L. 65/2014)	Regione Toscana Direzione Urbanistica e Politiche Abitative Settore Pianificazione del Territorio

## SINTESI DELL' OSSERVAZIONE

Valutate le previsioni oggetto della variante, la Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative – Settore Pianificazione del Territorio rileva che, in considerazione del fatto che l'Amministrazione dovrà procedere a breve alla formazione dei nuovi strumenti ai sensi della L.R. 65/2014 e tenuto conto della consistenza della previsione stessa, sarebbe stato opportuno rimandare la riproposizione del comparto TR01 all'interno della formazione dei nuovi strumenti di pianificazione, al fine di una più razionale valutazione che tenga conto dell'insieme delle previsioni e delle strategie da attuarsi per lo sviluppo complessivo della città.

Inoltre, trattandosi di un'area posta ai margini dell'edificato, in applicazione dell'art. 4 della LR 65/2014 e dell'Invariante III del PIT, la stessa, ad oggi legittima, con l'adozione del P.S. potrebbe non esserlo più, mettendo a rischio di ricorsi l'A.C.

Chiedono inoltre di trasmettere il Rapporto del Garante allegato all'atto di adozione, della presente variante, all'Ufficio del Garante della Regione e, in fase di avvio, il Programma delle attività inerenti allo strumento urbanistico.

Per quanto sopra vengono depositati pareri inerenti la formazione dei nuovi strumenti di pianificazione.

### Pareri allegati

1. Direzione Ambiente ed Energia
  - a. Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti;
  - b. Settore Valutazione Impatto Ambientale, valutazione Ambientale Strategica, Opere pubbliche di interesse strategico regionale;
2. Direzione Urbanistica e Politiche Abitative
  - c. Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio

### Analisi pareri/contributi

- a. il settore invia contributi relativi alle componenti ambientali idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti di programmazione e pianificazione regionale, in riferimento alla formazione del nuovo P.O. e P.S. (atmosfera, energia, rumore, inquinamento elettromagnetico, radioattività Radon, rifiuti, risorse idriche);
- b. il settore ha comunicato che non ha potuto fornire il proprio parere circa il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in quanto non ha ricevuto apposita richiesta, quale soggetto interessato, da parte del Nucleo di Valutazione, quale Autorità Competente per la VAS, e che comunque non ravvisa competenze in merito al presente procedimento;
- c. il settore chiede che la Scheda Norma venga integrata con le prescrizioni che subordino il dimensionamento e l'articolazione del comparto al perseguitamento delle direttive 1.5 e 1.6 della Scheda d'Ambito:
 

*"1.5 evitare che eventuali nuovi insediamenti formino conurbazioni lineari lungo gli assi stradali e in corrispondenza degli scali storici (Scarlino Scalo e Gavorrano Scalo) e preservare i varchi inedificati esistenti...;*

*1.6 assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva".*

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

### Accoglibile.

1. Si è provveduto a trasmettere all'ufficio del Garante ([ufficiogarante@regione.toscana.it](mailto:ufficiogarante@regione.toscana.it)) il rapporto del garante comunale allegato alla Delibera di adozione.

2. In merito al contributo per la **componente Atmosfera**: si precisa che il Comune di Follonica non rientra fra quelli indicati all' allegato 3 della DGR 1182/2015 cioè fra quelli che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria misurati e pertanto obbligati alla redazione del Piano di Azione Comunale (PAC). Il Comune di Follonica fa parte invece delle altre realtà territoriali in cui i livelli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria e ove occorre garantire che nelle trasformazioni del territorio vengano adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente nel rispetto del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria Ambiente (PRQA) approvato dalla DCR 72 del 18 luglio 2018. Pertanto in attuazione dell'art. 10 delle norme di attuazione del citato PRQA si deve prescrivere che **la trasformazione del territorio dovrà tendere a modelli organizzativi rivolti ad un miglioramento dell'efficienza negli usi finali dell'energia e, più in generale ad una riduzione dei consumi e al contenimento delle emissioni inquinanti.**
3. In merito al contributo per la **componente Energetica**: è necessario inserire le seguenti prescrizioni:
  - a.1) in applicazione della Direttiva 2010/31/UE; Legge 90/2013; Dlgs 192/2005 e D.M. 26/06/2015 i nuovi edifici dovranno avere un consumo energetico "quasi zero". Sono pertanto integralmente richiamati gli obblighi dettati dalla normativa vigente ed in particolare i requisiti minimi stabiliti in applicazione del Dlgs 192/2005.
  - a.2) attuare integralmente le prescrizioni minime di fonti rinnovabili come definite dall'art. 11 del Dlgs 28/2011 per i nuovi edifici.
  - b.1); b.2) e b.3) verificare in fase di predisposizione del piano attuativo la possibilità della contemporanea installazione di impianti FER (fonti energia rinnovabile) di dimensioni adeguate ai consumi previsti per l'area e la possibilità di lasciare spazi idonei ad eventuali infrastrutture di rete che potrebbero consentire il collegamento ad eventuali reti di teleriscaldamento/teleraffrescamento.
4. In merito alla **componente rumore** si prescrive l'applicazione integrale delle nuove disposizioni approvate con il recente adeguamento del Regolamento piano di zonizzazione acustica approvato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 5 aprile 2019.
5. In merito alla **componente Rifiuti** si prescrive che il piano attuativo contenga specifico elaborato tecnico che indiche le modalità di conferimento del rifiuto nel rispetto dei piano predisposto dall'Amministrazione Comunale con il soggetto gestore.
6. In merito alla **componente relativa alle risorse idriche** si prescrive che prima dell'adozione del piano attuativo venga richiesto il parere alla Autorità di Ambito Territoriale Ottimale/gestore unico in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile. Inoltre dovrà essere prescritto che:
  - Le nuove costruzioni siano dotate di scarichi water a doppia pulsantiera;
  - venga previsto per l'eventuale rete antincendio e di innaffiamento delle aree verdi la separazione dalle linee idro potabili.
  - il parere dell'autorità idrica toscana / gestore unico venga richiesto anche in merito alle interferenze /distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata dai lavori.
  - La progettazione delle opere di fondazione e in generale di qualsiasi opera interferente con il sottosuolo non interferisca con le falde esistenti .
  - Siano evitate situazioni anche temporanee di carenza idrica indotta dai lavori eventualmente predisponendo approvvigionamenti idrici alternativi anche mediante predisposizione di cisterne interrate a tenuta per uso irriguo non potabile ricaricabili da acqua piovana.
7. La Scheda Norma dovrà essere integrata con le prescrizioni che subordino il dimensionamento e l'articolazione del comparto al perseguitamento delle direttive 1.5 e 1.6 della Scheda d'Ambito, in particolare:
  - *"evitare che i nuovi insediamenti formino conurbazioni lineari lungo gli assi stradali (...) e che siano preservati i varchi inedificati esistenti...;"*
  - *"assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva".*

## **MODIFICHE CONSEQUENTI**

**Modifica della scheda norma in accoglimento dei punti di cui sopra.**

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
<b>5</b>	34984 13/09/2019	Residenti e proprietari quartiere Corti Nuove

### SINTESI DELL' OSSERVAZIONE

Gli osservanti, rilevando che la previsione di una sopraelevata-ponte, al fine di decongestionare la via Massetana dal traffico, che andrebbe a compromettere la loro qualità di vita, pur condividendo gli scopi dell'Amministrazione, esprimono il loro disappunto, sollecitando uno studio alternativo di fattibilità.

### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

#### **Non accoglibile.**

Il piano adottato non include la realizzazione del sovrappasso ferroviario che risultava invece previsto nel Regolamento Urbanistico a carico di altre trasformazioni (mai attuate) e nel Piano Strutturale.

In particolare , il piano strutturale, riporta alla Tav. 30/b e nelle norme di attuazione del PS all'articolo 55 la necessità di costruire , in risposta alle problematiche viarie individuate, un nuovo anello viario in grado di costituire una sorta di circonvallazione alla città.

### MODIFICHE CONSEGUENTI

#### **Nessuna modifica.**

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
6	35052 13/09/2019	Giacomo Nanni Capogruppo PD Mara Pistolesi Capogruppo Lista Andrea Benini Sindaco Enrico Calossi Capogruppo Follonica a Sinistra

## SINTESI DELL' OSSERVAZIONE

Valutata la variante adottata, gli osservanti ritengono necessario che:

1. in considerazione del nuovo carico urbanistico, la realizzazione di un sovrappasso ferroviario che, a partire dal bivio Rondelli, permetta di collegare la via Sanzio, chiedendo nel contempo che la quota di oneri di urbanizzazione secondaria sia a tale scopo destinata o, in alternativa, in caso di richiesta di scomputo, la realizzazione stessa sia posta a carico dei lottizzanti e chiedono, in fase di redazione di piano attuativo, che venga valutata la possibilità di utilizzare la sede stradale esistente di via Archimede, al fine di ottimizzare i costi e orientare il risparmio ottenuto sui progetti di fattibilità dell'intera infrastruttura stradale di comparto, comprendendo anche il percorso pedonale e ciclabile;
2. la superficie dell'area da dedicare a finalità sociali, da cedere al Comune, aumenti da 2.000 mq. a 2.500 mq, dimensionata per la realizzazione di 32 alloggi;
3. sia valutata la possibilità di ridurre la superficie dedicata al direzionale, predisponendo una diversa collocazione e dimensionamento di parte dei nuovi alloggi (es. da 4 a 3 piani);
4. venga perseguita un'alta qualità urbana in modo da rendere la nuova lottizzazione una gradevole "porta di ingresso" (utilizzare idonee specie arboree ed arbustive autoctone, idoneamente sistematiche, a basso o nullo consumo idrico) e che gli immobili siano realizzati con tutti gli accorgimenti previsti per una progettazione sostenibile.
5. l'area verde abbia un ruolo centrale e non marginale, fruibile e vissuta dal quartiere come parco al servizio dei residenti;
6. venga valutata la possibilità di realizzare tetti a falde per tutte le abitazioni, al fine di creare un contesto omogeneo con l'intorno;
7. venga prevista una fascia di sicurezza su via Massetana, che sia rivista la viabilità alla rotatoria del bivio Rondelli e che sia prevista una viabilità pedonale e ciclabile;
8. che sia prevista un'area di rispetto intorno al vecchio Fortino/bunker, collegato con pista ciclabile/pedonale;
9. prevedere il recupero dell'ex casa cantoniera dell'ANAS, a fini pubblici e legata, ad esempio, alla promozione turistica.

## PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Parzialmente accoglibile.

1. Fermo restando la necessità di verificare la realizzabilità a stralci per consentire una esatta coincidenza fra l'attuazione dell'intervento e la relativa fonte di finanziamento costituiti dagli introiti degli oneri, si ritiene ammissibile individuare nel bilancio comunale le modalità operative per programmare lo stanziamento degli oneri concessori versati in modo da coprire le somme necessarie all'esecuzione dell'opera del sovrappasso ferroviario che, a partire dal bivio Rondelli, permetta di collegare la via Sanzio. Si ritiene non ammissibile la realizzazione diretta da parte dei lottizzanti della suddetta opera in quanto la stessa è esterna al comparto edificatorio e pertanto esclusa dalla possibilità di scomputo ai sensi del comma 11 e comma 12 dell'art. 191 della LRT 65/2014.  
Si ritiene ammissibile che, in fase di redazione di piano attuativo, venga valutata la possibilità di utilizzare la sede stradale esistente di via Archimede, al fine di ottimizzare i costi e orientare il risparmio ottenuto sui progetti di fattibilità dell'intera infrastruttura stradale di comparto, comprendendo anche il percorso pedonale e ciclabile.

2. Si ritiene ammissibile aumentare l'area da dedicare a finalità sociali, da cedere all'Amministrazione Comunale (da 2.000 mq. a 2.500 mq, dimensionata per la realizzazione di 32 alloggi) in attuazione dell'art. 63 della LRT 65/2014 "attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica". In particolare l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 da assicurare anche mediante la cessione gratuita di aree.
3. la possibilità di ridurre la superficie dedicata al direzionale, è ammissibile in forza delle ultime disposizioni dettate dall'art. 252 ter della LRT 65/20142 che consente, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo di procedere con varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili con destinazioni direzionale e di servizio in contesti produttivi esistenti. La riduzione della superficie direzionale, comporterà comunque la riadozione stralcio di tale parte, in modo che gli interessati possono presentare eventuali osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. In merito alla predisposizione di una diversa collocazione e dimensionamento di parte dei nuovi alloggi (es. da 4 a 3 piani) si ritiene che tale valutazione di dettaglio debba essere comunque demandata, quale ulteriore possibilità di studio di fattibilità, al successivo Piano Attuativo, ove richiedere specifiche valutazioni e approfondimenti nell'ambito della redazione degli studi preliminari. Per quanto sopra, si ritiene parzialmente accoglibile.
4. Sono ritenuti ammissibili i punti dell'osservazione che richiamano un'alta qualità urbana in modo da rendere la nuova lottizzazione una gradevole "porta di ingresso" (utilizzare idonee specie arboree ed arbustive autoctone, idoneamente sistematiche, a basso o nullo consumo idrico) con immobili realizzati con tutti gli accorgimenti previsti per una progettazione sostenibile.
5. Si ritiene ammissibile che l'area verde abbia un ruolo centrale e non marginale, fruibile e vissuta dal quartiere come parco al servizio dei residenti, con possibilità di realizzare tetti a falde per tutte le abitazioni, al fine di creare un contesto omogeneo con l'intorno con previsione di una fascia di sicurezza su via Massetana, e rivedendo altresì la viabilità alla rotatoria del bivio Rondelli inserendo viabilità pedonale e ciclabile. In merito alla parte dell'osservazione che richiede la classe energetica A, migliori tecnologie e linee idriche separate ect. si rimanda integralmente a quanto già riportato in accoglimento all'osservazione della Regione Toscana riportata alla scheda n. 4.
6. **Non è accoglibile** la parte dell'osservazione che chiede di definire un'area di rispetto e sosta nell'intorno del vecchio fortino/bunker in quanto lo stesso risulta all'esterno del perimetro dell'area di comparto e individuata come VP verde pubblico non attrezzato di progetto di cui all'art. 87 delle Norme del R.U. vigente.
7. In merito alla parte dell'osservazione riferita alla casa cantoniera è necessario precisare che la scheda di riferimento riporta gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente (art. 131 delle Norme) prevedendone la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per residenze con alloggi con sul non

<sup>2</sup> Art. 252 ter

*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo (430)*

1. Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:
  - a) varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti;
  - b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;
  - c) varianti agli strumenti urbanistici generali inerenti all'attuazione delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo contenute nel titolo IV, capo III, sezione II.
2. Le varianti di cui al comma 1, lettera a), sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali ivi indicate.

inferiore a 100 mq. Si ritiene ammissibile prevedere ulteriori finalità per l'ex casa cantoniera (proprietà Anas) a fini pubblici e legata, ad esempio, alla promozione turistica anche in forza della manifestazione di interesse recentemente bandita da Anas e alla quale l'Amministrazione ha partecipato, volta ad individuare nuove funzioni per le case cantoniere in disuso.

#### **MODIFICHE CONSEGUENTI**

**Modifica della scheda norma in accoglimento dei punti nn 1, 2,3, 4,5,7.**