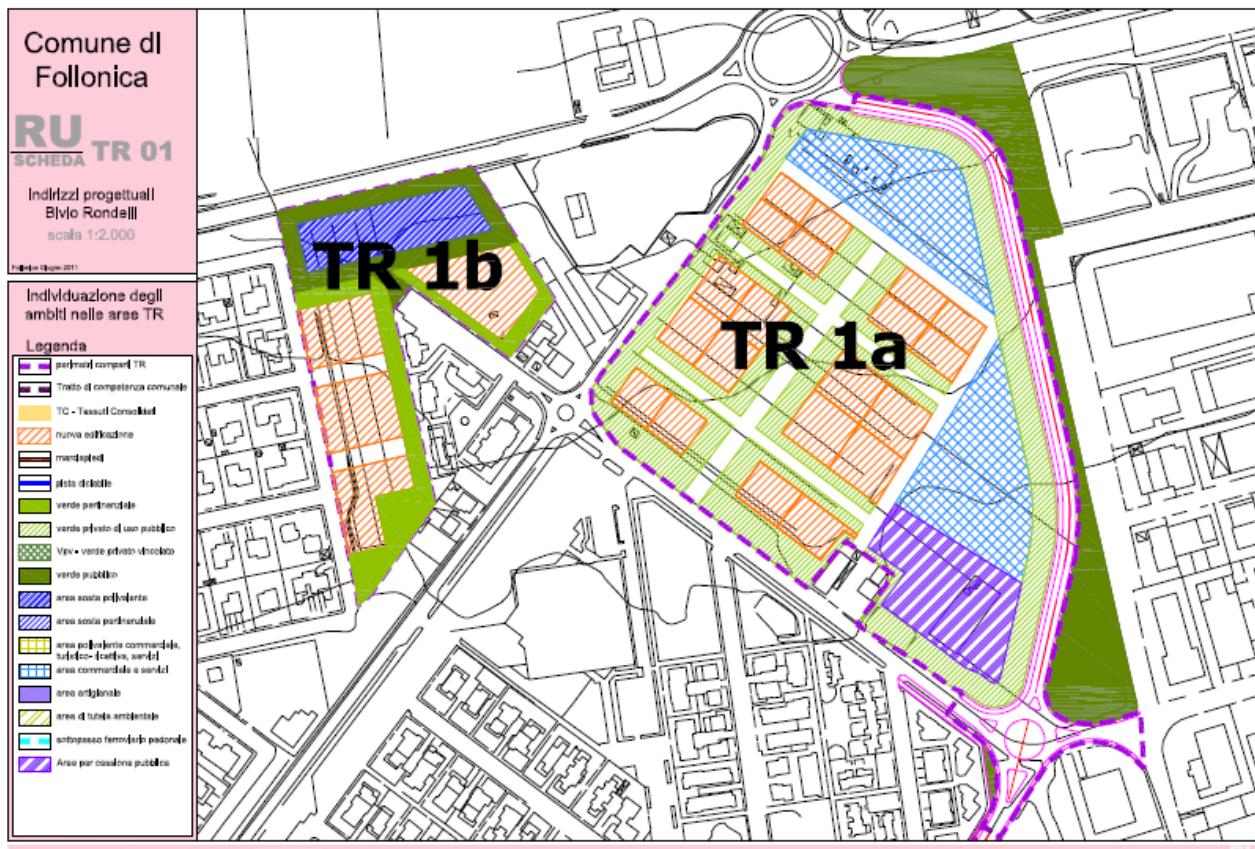


Città` di Follonica
SETTORE 3 - PIANIFICAZIONE
U.O.C. URBANISTICA



VARIANTE N. 9 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
RELATI^E TECNICA ILLUSTRA^TIVA DELLA VARIANTE
AREA DI TRASFORMAZIONE: TR 01 "Bivio Rondelli"



[Somma^{rio}](#)

<i>CITTÀ` DI FOLLONICA</i>	1
Premessa	2
1. Procedimento di adozione e approvazione	5
2. Gestione Rischio Alluvioni e procedimento deposito Indagini Geologiche	6
3. Riferimenti al Procedimento attivato ai fini della Valutazione Ambientale Strategica	6
4. Riferimenti agli aspetti della Partecipazione	7
5. Vincoli territoriali sovraordinati ed altri vincoli	7

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.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 dell' 11 novembre 2019, l'Amministrazione Comunale, ha avvio il procedimento di formazione della variante al vigente Piano Strutturale e contestuale formazione del Piano Operativo, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014.

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.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.07.2019 la "Variante 9 al R.U. "Area di Trasformazione TR 01 Bivio di Rondelli". è stata adottata, ai sensi dell'art.30 comma 1 della L.R. 65/2014,

La suddetta variante, limitata agli aspetti normativi, è da considerarsi semplificata ai sensi dell'art.30 e segg. della LR.65/2014;

In fase di adozione erano stati considerati i seguenti aspetti:

- per tale area di trasformazione era già stato approvato il Piano Unitario di Intervento, con atto del Consiglio Comunale n. 45 del 19 dicembre 2013 il quale, coerentemente con le indicazioni della scheda normativa di riferimento, ha individuato 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.
- per il sub-comparto TR01b è stato adottato il Piano Attuativo e successivamente convenzionato con atto rep. 42220 del 13.05.2016 mentre per il sub-comparto TR01a non è stato concluso l'iter amministrativo che, in conformità alla Legge Regionale, a luglio 2016 ha perso la sua efficacia
- ad oggi il piano unitario approvato, risulta parzialmente convenzionato e parzialmente decaduto.
- il compimento dell'intera previsione urbanistica comporta, oltre alla realizzazione delle funzioni ammesse, anche l'attuazione ed il completamento di opere di urbanizzazione relative alla viabilità (carrabile e ciclo-pedonale), fognatura, acquedotto, verde pubblico/privato, e parcheggi, nonché la cessione gratuita di un'area per finalità sociali.

Per le motivazioni sopra indicate, l'Amministrazione Comunale, prima di procedere con l'adozione, aveva nominato il Nucleo per la Valutazione Ambientale Strategica con atto n. 33 del 12 febbraio 2019, esprimendo 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 previsione di trasformazione in modo da perseguire gli obiettivi stabiliti dallo strumento urbanistico, finalizzati a realizzare un intervento che possa rappresentare la "Porta di ingresso alla città di Follonica", in ingresso dalla Superstrada dalla parte Est e in ingresso diretto dalla vecchia Via Aurelia.

A seguito dell'adozione della variante, il servizio competente ha provveduto a trasmettere, tramite PEC, gli atti relativi alla Regione Toscana ed alla Provincia di Grosseto nonché a pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana il relativo avviso di adozione, con il quale si comunicava la possibilità di presentare osservazione nei successivi 30 gg. dalla pubblicazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

La stessa deliberazione, completa degli allegati, anche ai fini della conoscibilità e della partecipazione pubblica, è stata resa accessibile sul sito istituzionale del Comune e disponibile per la consultazione, presso il servizio Urbanistica.

A seguito della pubblicazione del suddetto avviso di adozione e del conseguente deposito degli atti sono pervenute cinque osservazioni da parte di cittadini interessati, di seguito elencate:

Oss. n. 1 di cui prot. 33312 del 30/08/2019;

Oss.n. 2 di cui prot. 34537 del 10/09/2019;

Oss.n. 3 di cui prot. 34708 del 11/09/2019;

Oss.n. 5 di cui prot. 34984 del 13/09/2019;

Oss.n. 6 di cui prot. 35052 del 13/09/2019

Oltre le osservazioni sopra indicate, è pervenuto un contributo, da parte della Regione Toscana elaborato ai sensi dell'art.53 della L.R.65/2014, trasmesso con nota PEC pervenuta al comune di Follonica con prot. n. 34974 del 13/09/2019

Il deposito delle osservazioni e il contributo Regionale, pervenuti nel rispetto dei termini perentori, ha comportato la necessità di procedere con apposite singole controdeduzioni, in relazione sia ai rilievi evidenziati dagli interessati sia ai contributi inviati dalla Regione.

La parte politica pertanto ha esaminato e valutato nel merito tutte le osservazioni e i contributi pervenuti, come descritti nelle singole schede di controdeduzione che riportano sinteticamente il contenuto nonché la proposta di controdeduzione, in allegato sotto la lettera "A" alla deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale.

L'accoglimento delle osservazioni ha comportato le modifiche che sono state evidenziate in dettaglio nella scheda norma, che per facilità di lettura è elaborata anche in stato sovrapposto evidenziando in particolare le parti abrogate e quelle aggiunte.

Le modifiche sostanziali riferite al sub- comparto TR01a, riguardano in particolare:

- a) Eliminazione della destinazione Direzionale/commerciale/servizi e della relativa sul per complessivi 8.300 mq e inserimento di nuova destinazione per Servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliere, a carattere sanitario , attività per servizi a carattere socio-sanitario e socio – assistenziale per complessivi mq 6. 000 di s.u.l.
- b) Aumento della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale da mq. 2.000 a mq 2500 per finalità sociali (edilizia residenziale pubblica,servizi collettivi ecc)
- c) Prescrizioni per la redazione di studi preliminari: elaborati tecnici e fotoinserimento, da elaborare nell'ambito della stesura del Piano Attuativo (Subcomparto TR1a) finalizzati a dimostrare, fermo restando il rispetto delle superfici indicate dalla scheda norma, la corretta valutazione di compatibilità per l' inserimento del numero massimo dei piani (max 4) dei fabbricati residenziali.
- d) Redazione in fase di stesura del piano attuativo, del progetto ed esecuzione dell'intervento di ristrutturazione della ex casa cantoniera da destinare a finalità pubbliche o di interesse pubblico previo accordo con Anas.
- e) Redazione, in fase di redazione del piano attuativo, del progetto di fattibilità del sovrappasso ferroviario.
- f) Recepimento del contributo formulato dalla Regione Toscana che in dettaglio è stato riportato nella scheda norma e che nel dettaglio riporta le componenti ambientali e le prescrizioni per il dimensionamento e articolazione del comparto per il perseguitamento delle direttive 1.5 ed 1.6 della Scheda D'Ambito.
- g) Ulteriori prescrizioni da inserire nella convenzione del Piano Attuativo e che in particolare riguardano:
 - valutazione degli stralci funzionali programmati per l'attuazione del comparto, al fine di individuare nel bilancio comunale le modalità operative in funzione degli incassi preventivati, per programmare lo stanziamento degli oneri concessionari 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.
 - nell'ambito della presentazione del piano attuativo elaborazione e consegna all'amministrazione comunale, a cura e spese dei lottizzanti, di una valutazione di dettaglio sul sistema della mobilità viaria e ciclabile che interessa l'ambito di intervento della trasformazione e che contenga altresì il progetto di fattibilità del sovrappasso ferroviario che connette alla Via Sanzio.
 - In fase di redazione del piano attuativo, valutare 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. Tale valutazione dovrà essere parte del progetto di piano attuativo e dovrà essere disciplinata nella convenzione al fine di stabilire modalità e tempi di realizzazione.
 - Di perseguire, nella realizzazione dell'intervento, una elevata qualità urbana in modo da rendere la nuova lottizzazione una gradevole "porta di ingresso". A tal proposito dovranno essere utilizzate idonee specie arboree ed arbustive autoctone, idoneamente sistamate, a basso o nullo consumo idrico, con immobili realizzati con tutti gli accorgimenti previsti di progettazione sostenibile.
 - Ruolo centrale per L'area verde di progetto che dovrà avere 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.

- Inserimento nel piano attuativo di previsione di una diversa finalità della ex casa cantoniera (proprietà Anas) per fini pubblici o di interesse pubblico legati principalmente alla promozione turistico-culturale..

1. Procedimento di approvazione stralcio della variante con riadozione di parte della scheda norma per le destinazioni ammesse dall' art. 252 ter, comma 1, lett.b, della LRT 65/2014.

Normativa di riferimento

La 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.

Accogliendo le osservazioni, parzialmente ed integralmente, come descritto in dettaglio in **Allegato A "Schede Controdeduzioni"**, è stato necessario procedere, con approvazione stralcio, distinguendo come indicato nella scheda norma "VARIANTE 9 AL R.U. – MODIFICHE ALLE SCHEDE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE":

- la parte stralcio che conclude il proprio iter ai sensi dell'art. 32, comma 3 della L.R.T. 65/2014;
- la parte stralcio da riadottare, ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L.R.T. 65/2014, per quanto ammesso dall'art. 252 ter comma 1 lettera b della citata L.R.T. 65/2014.

L'approvazione stralcio, comprende tutte le funzioni residenziali ed è stata necessaria per il rispetto dell'art. 222 della LRT 65/2014 che consente per tale tipologia di variante, se già adottata nei termini, di essere approvate entro la data del 30 giugno 2021, a pena di decadenza e comunque a condizione che il comune abbia avviato il procedimento del nuovo piano operativo prima dell'approvazione delle varianti medesime, atto che l'Amministrazione ha avviato con DCC 47 del 11.11.2019 come sopra precisato.

La riadozione della parte stralcio che ha comportato l'eliminazione delle funzioni direzionali/commerciali/servizi nonché la riduzione della volumetria ad esse attribuita per l'inserimento di nuove funzioni per Servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliere, a carattere sanitario , attività per servizi a carattere socio-sanitario e socio – assistenziale, è stata possibile in forza del comma 1, lettera b) dell'art. Art. 252 ter "Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio ...) che ammette, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo di elaborare varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso in Servizi in contesti produttivi esistenti. Tali Le varianti sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali ivi indicate.

A seguito della riadozione della parte stralcio al fine di garantire l'ulteriore ed eventuale partecipazione di tutti i soggetti interessati al procedimento:

- il Servizio Urbanistica provvederà ad attivare l'iter procedurale di legge successivo all'adozione della sola parte stralcio di variante di cui trattasi (art. 32, comma 1, della L.R. 65/14), compreso il deposito presso la sede comunale, in largo F. Cavallotti 1, degli atti della variante e la pubblicazione del relativo avviso sul BURT, nonché a fornire adeguata pubblicità al presente provvedimento, così come disposto dalla normativa regionale.
- entro 30 giorni, dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso inerente la riadozione della sola parte stralcio come descritta nella presente deliberazione, chiunque abbia interesse potrà presentare osservazioni alle disposizioni contenute negli atti urbanistici riadottati con il presente atto;

2. 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 fondovalle 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 sono state depositate presso il Genio Civile di Grosseto, all'Ufficio Regionale per la Tutela delle Acque e del Territorio di Grosseto;

3. Riferimenti al Procedimento attivato ai fini della Valutazione Ambientale Strategica.

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 L.R.T 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 e Ufficio del Genio Civile), 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, sono state rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'Amministrazione Comunale.

4. Riferimenti agli aspetti della 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.

5. 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).

Lì 05/03/2021

Arch. Domenico Melone