

ALLEGATO 3

RELAZIONI D'UFFICIO:

- a) RELAZIONE DI VERIFICA
- b) RELAZIONE ISTRUTTORIA

a) RELAZIONE DI VERIFICA

VERIFICA

1 Rispetto al Piano Strutturale

- l'intervento ricade nel "Sistema Ambientale della Pianura" [Tav. 29 e art. 44 delle Norme], nel "Sub-Sistema della produzione" [Tav. 30/a e art. 47 delle Norme] e nell'"U.T.O.E. Industriale e artigianale" [Tav. 31 e art. 67 delle Norme].

- *l'art. 47 delle Norme, riferito al Sub-sistema di appartenenza, riporta al comma 2, punto 3.1, che riporta gli obiettivi da perseguire, così recita:*

- Garantire la verifica degli obiettivi di sviluppo socioeconomico e di area vasta delineati in termini di sostenibilità avendo come riferimento l'ambiente come sistema di reti ecologiche che determinano la qualità di un territorio e che presentano oggi un alto grado di criticità: la mobilità, la qualità dei centri urbani, il ciclo delle acque, dei rifiuti, dell'agricoltura-allevamento, dell'alimentazione, ecc.; passare pertanto da un'urbanistica quantitativa e di bassa qualità dell'edificato ad un'urbanistica che persegue l'alta qualità urbana, territoriale e ambientale, principalmente connessa al recupero e alla riqualificazione della città esistente e alla salvaguardia e qualificazione ambientale e paesistica degli spazi aperti; disincentivare il consumo di suolo e attivare forme di perequazione urbanistica per la realizzazione di progetti di interesse pubblico.

L'obiettivo principale è quello di qualificare il sistema dell'artigianato e della piccola e media impresa, attraverso:

- l'integrazione del settore dell'artigianato con la produzione rilegata all'agricoltura;
- l'integrazione del settore artigianale con quello rilegato al commercio con particolare riferimento al settore delle reti locali molto sviluppato nella città;
- l'adeguamento dell'area artigianale alle nuove esigenze di produzione e commercio dei prodotti.

- *l'art. 67 delle Norme, riferito all'U.T.O.E. di appartenenza, riporta al punto 4 gli obiettivi prestazionali da perseguire attraverso:*

- la riqualificazione e potenziamento del sistema infrastrutturale;
- la riqualificazione e potenziamento del sistema della viabilità pedonale, ciclabile e delle ippovie;
- l'introduzione dei sistemi di perequazione per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico e generale;
- l'inserimento di nuovi sistemi per l'approvvigionamento idrico per usi non potabili (usi non domestici, aree verdi ecc.) per i nuovi insediamenti e per gli insediamenti esistenti, con sistemi per dissalare le acque, sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane;
- riqualificazione della qualità architettonica degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e ampliamento quale incentivo alla trasformazione;
- riorganizzazione e riqualificazione delle aree degradate esistenti, destinate ad orti o altri usi impropri rispetto al contesto rurale circostante ed esterne ai L.S.S., attraverso la riconversione delle superfici per i servizi alla mobilità e la dotazione integrativa di attività commerciali e ricettive a condizione che venga ricostituito il paesaggio agrario circostante;
- la tutela e la salvaguardia delle aree a statuto speciale che interessano l'U.T.O.E., secondo i criteri e gli indirizzi precedentemente enunciati nei capitoli relativi ai Luoghi a Statuto Speciale;

2 Rispetto al Regolamento Urbanistico

- l'intervento ricade all'interno di un'Area di Trasformazione indicata come "TR03a", come riportato all'Art. 3 delle Norme, la cui disciplina è definita in apposita scheda in Allegato A che riporta:

Parametri urbanistici

Artigianale industriale mq. 15.000 di s.u.l., altezza massima mt. 9.

Commerciale/Direzionale 2.000 mq di sul, altezza max. mt. 7, max. 2 piani.

Servizi mq. 900 di sul, altezza max. mt. 9

Distanza minima dalla viabilità principale mt. 10.

Distanza minima dai confini mt. 7

Distanza minima fra fabbricati mt. 14 o in aderenza

Destinazioni d'uso

Artigianale/industriale. Non sono ammesse attività pericolose, insalubri, nocive o moleste per le funzioni e destinazioni d'uso dell'intorno.

Commerciale/Direzionale

Servizi di interesse pubblico, pubblici, culturali, ricreativi.

Sono ammesse, per particolari esigenze in ordine alla tipologia produttiva, alloggi di servizio pertinenziali ad uso guardiania a servizio delle unità produttive, a queste legate da vincolo di pertinenzialità legalmente trascritto, nel numero massimo di un alloggio per ogni lotto minimo di mq. 2.000.

Disposizioni generali

Gli interventi dovranno essere attuati mediante piani attuativi (P.A.) relativi ad ogni singolo subcomparto e redatti nel rispetto delle indicazioni contenute nell'elaborato grafico di riferimento e degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda.

I P.A. relativi ai sub-comparti TR3a e Tr3b dovranno essere caratterizzati per una stretta relazione tra l'edificato artigianale/industriale esistente e concorrere alla sua riqualificazione.

3) - Procedimento V.A.S.

Per quanto all'Art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 che introduce il principio della non duplicazione delle valutazioni, a seguito delle sopraindicate motivazioni riportate al punto 3 e in relazione ai disposti dell'art. 6, comma 1 e 3, e Art. 12, comma 6, c. 3 del D.lgs 152/06, dell'Art. 5, comma 3 e 3bis, e dell'Art. 8, comma 3, della L.R. n. 10/10 e s.m.i., riportati nel dettaglio al punto 2, si ritiene che il piano attuativo in oggetto, come modificato per effetto delle osservazioni, non è da sottoporre a Valutazione Ambientale in quanto, non comportando nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti, non introduce ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dalle valutazioni di cui al punto 4.

4) – Iter amministrativo

1 – il Piano Attuativo in oggetto è stato adottato, ai sensi dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005, con la deliberazione di C.C. n. 46 del 7 marzo 2013;

2 - l'avviso di deposito del piano attuativo è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 13 del 27 marzo 2013;

3 - Il termine per la presentazione delle osservazioni, vista la data di pubblicazione dell'avviso di cui sopra, scadeva il giorno 11 maggio 2013;

4 - Entro il termine dell' 11 maggio 2013 non sono pervenute osservazioni da parte dei cittadini;

5 – In data 7 maggio 2013 è pervenuta posta certificata al Dirigente del Settore 3 – Uso e assetto del territorio con la quale la Provincia di Grosseto inviava, ai sensi della L.R. n. 1/05, i propri contributi/osservazioni (prot. n. 75370/02.05.2013).

6 – A seguito dei contributi/osservazioni suddetti il Piano Attuativo è stato coerentemente modificato ed integrato.

CONCLUSIONI

- Per quanto al punto 1 della VERIFICA si conferma che il Piano Attuativo è coerente con le disposizioni dettate dalle Norme allegate al Piano Strutturale vigente, ne assume i criteri gli indirizzi e non contrasta né con le prescrizioni di tutela e salvaguardia né con lo statuto dei luoghi e le invarianti strutturali;

- Per quanto al punto 2 della VERIFICA si conferma che il Piano attuativo è coerente con le indicazioni generali e particolari della Scheda TR03a in Allegato A alle Norme del regolamento Urbanistico vigente.

- Per quanto al punto 3 della VERIFICA si conferma che il Piano Attuativo non è stato assoggettato a V.A.S. per quanto disposto all'Art. 5 bis della L.R. n. 10/12 che regola il principio di non duplicazione delle valutazioni.

- Per quanto al punto 4 della VERIFICA si da atto che il procedimento amministrativo ha rispettato il dettato della L.R. n. 1/05 e s.m.i.

FOLLONICA, 15.05.2013

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Stefano Mugnaini)

b) RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSA

Come risulta dal Certificato del Segretario generale redatto in data 14.05.2013:

1 – il Piano Attuativo in oggetto è stato adottato, ai sensi dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005, con la deliberazione di C.C. n. 46 del 7 marzo 2013;

2 - l'avviso di deposito del piano attuativo è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 13 del 27 marzo 2013;

3 - Il termine per la presentazione delle osservazioni, vista la data di pubblicazione dell'avviso di cui sopra, scadeva il giorno 11 maggio 2013;

4 - Entro il termine dell' 11 maggio 2013 non sono pervenute osservazioni da parte dei cittadini;

5 – In data 7 maggio 2013 è pervenuta posta certificata al Dirigente del Settore 3 – Uso e assetto del territorio con la quale la Provincia di Grosseto inviava, ai sensi della L.R. n. 1/05, i propri contributi/osservazioni (prot. n. 75370/02.05.2013).

Con la nota sopra riportata l'Amministrazione Provinciale di Grosseto – Dipartimento Sviluppo sostenibile ha correttamente rilevato che:

1 – nelle tabelle riportate agli articoli 5 e 6 delle Norme tecniche di attuazione ed alla Tavola 2 è indicata una altezza massima di 10 ml. mentre la Scheda del R.U. relativa al TR03a indica altezze diversificate per destinazione che vanno rispettate;

2 – è presente un pozzo ad uso idropotabile e pertanto vi è necessità di un approfondimento in merito alla tutela della risorsa.

VALUTAZIONI PUNTO 1

Per quanto evidenziato dalla Provincia di Grosseto si deve provvedere ad integrare le tabelle degli articoli 5 e 6 delle N.T.A. e quella riportata alla tavola 2 indicando le altezze massime specifiche per ogni destinazione d'uso e di seguito si riportano gli stralci relativi nella versione comparativa

VERSIONE ADOTTATA CON D.G.C. n. 46/2013 - MODIFICATA A SEGUITO OSSERVAZIONE DELLA PROVINCIA

Art. 5 - Utilizzo delle superfici fondiarie del Piano.

1. Le tavole del piano attuativo che rappresentano lo stato modificato sono progettate nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici e standard fissati dalle norme di attuazione del regolamento urbanistico:

PARAMETRI URBANISTICI	
COMMERCIALE	mq. 2.000 di Superficie utile lorda (S.u.l.)
SERVIZI	mq. 900 di S.u.l.
ART.LE/IND.LE	mq. 15.000 di S.u.l.
Distanza minima dalla viabilità principale	ml. 10,00
Distanza minima dai confini	ml. 7,00
Distanza minima fra fabbricati	ml. 14,00 o in aderenza
<u>Altezza massima Altezze massime</u>	ml. 10,00 <i>per Servizi</i> <i>ml. 9,00 per Art.le/ Ind.le</i> <i>ml. 7,00 per Commerciale</i>
Altezza massima	ml. 10,00
Rapporto di copertura (R.c.)	50%
Rapporto occupazione sottosuolo (R.o.s.)	50%
Superficie permeabile	30%

DOTAZIONI STANDARD

VERDE E PARCHEGGI (Art. 87 Norme del R.U.)

Destinazione art.le/ind.le	10% superfici - almeno il 40% a parcheggi
	Parcheggi min. mq. 1.265 - Verde max. mq. 1.897
Destinazione Commerciale e Servizi	80/100 mq. superfici - almeno il 50% a parcheggi
	Parcheggi min. mq. 1.160 Verde max. mq. 1.160
Verde – superficie massima	mq. 3.057
Parcheggi – superficie minima	mq. 2.425

VERSIONE ADOTTATA CON D.G.C. n. 46/2013 - MODIFICATA A SEGUITO OSSERVAZIONE DELLA PROVINCIA

Art. 6 – Parametri urbanistici ed edili.

1. In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire dovranno essere rispettati i seguenti standard e parametri progettuali:

DATI TECNICI DI PROGETTO	
Superficie area TR03a	mq. 37.000
Superficie area con destinazione Industriale/Artigianale	mq. 31.620 mq.
Superficie aree pubbliche	mq. 13.000 mq.
Superficie lotto Comm.le/servizi (lotto 1)	mq. 3.735
Superficie lotti Ind.li/Art.li (lotti da 2 a 9)	mq. 18.620

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO	
COMMERCIALE	mq. 2.000 di s.u.l.
SERVIZI	mq. 900 di s.u.l.
ART.LE/IND.LE	mq. 15.000 di s.u.l.
Distanza minima dalla viabilità principale	ml. 10,00
Distanza minima dai confini	ml. 7,00
Distanza minima fra fabbricati	ml. 14,00 o in aderenza
<u>Altezza massima</u> <u>Altezze massime</u>	ml. 10,00 <i>per Servizi</i> <i>ml. 9,00 per Art.le/ Ind.le</i> <i>ml. 7,00 per Commerciale</i>
Rapporto di copertura (Rc)	50%
Rapporto occupazione sottosuolo (R.o.s.)	50%
Superficie permeabile	30%

DOTAZIONI STANDARD PROGETTO	
VERDE E PARCHEGGI (Art. 87 Norme del R.U.)	
Verde pubblico	mq. 2.558 < mq. 3.057
Parcheggi pubblici	mq. 4.238 > mq. 2.425

LEGENDA:

Altezza : stralciato

Altezze : integrato

La Tabella sopra riportata dovrà essere riportata anche nella Tavola 2.

Sempre nella Tavola 2 si rende necessario modificare l'indicazione in relazione alla destinazione per il Lotto 1 che è stata erroneamente riportata come "Superficie area Art.le/Ind.le" mentre è l'unico lotto con la destinazione comm.le/dir.le e servizi.

La "TABELLA LOTTI" riportata nella TAV. 2 adottata deve essere quindi sostituita riportando la superficie dei Lotti, la S.C. (Superficie Coperta) secondo le destinazioni d'uso e la S.U.L. massima prevista.

Di seguito si riportano quindi le versioni adottata e quella che la sostituirà .

VERSIONE ADOTTATA CON D.G.C. n. 46/2013

TAV. 2 – STATO MODIFICATO

TABELLA LOTTI			
LOTTI	Superficie Lotto	Superficie Area Art.le/Ind.le	S.U.L. mq.
1	mq. 2.765,63	mq. 1.382,82	mq. 2.900
2	mq. 2.006,29	mq. 1.003,15	mq. 1.666
3	mq. 2.064,35	mq. 1.032,18	mq. 1.666
4	mq. 2.105,12	mq. 1.052,56	mq. 1.666
5	mq. 2.048,95	mq. 1.024,48	mq. 1.666
6	mq. 2.022,00	mq. 1.011,00	mq. 1.666
7	mq. 2.011,81	mq. 1.005,91	mq. 1.666
8	mq. 2.024,55	mq. 1.012,28	mq. 1.666
9	mq. 2.153,55	mq. 1.076,78	mq. 1.666
10	mq. 2.114,91	mq. 1.057,46	mq. 1.666

VERSIONE SOSTITUITA A SEGUITO OSSERVAZIONE DELLA PROVINCIA
TAV. 2 – STATO MODIFICATO

TABELLA LOTTI			
LOTTI	Superficie Lotto - mq.	S.C. Comm.le/Dir.le Servizi - mq.	S.U.L. - mq.
1	2.765,63	1.382,82	2.900
		S.C. Art.le/Ind.le – mq.	
2	2.006,29	1.003,15	1.666
3	2.064,35	1.032,18	1.666
4	2.105,12	1.052,56	1.666
5	2.048,95	1.024,48	1.666
6	2.022,00	1.011,00	1.666
7	2.011,81	1.005,91	1.666
8	2.024,55	1.012,28	1.666
9	2.153,55	1.076,78	1.666
10	2.114,91	1.057,46	1.666

Il contributo/osservazione della Provincia porta anche a modificare la TAV. 3 – STATO MODIFICATO in quanto le altezze riportate per il Lotto 1 vanno adeguate ai parametri urbanistici che sono stati oggetto di modifica come sopra riportato. Ciò comporterà di ridisegnare sia la Sezione B-B che quella D-D per il lotto interessato

VERSIONE ADOTTATA CON D.G.C. n. 46/2013 E MODIFICATA A SEGUITO OSSERVAZIONE DELLA PROVINCIA

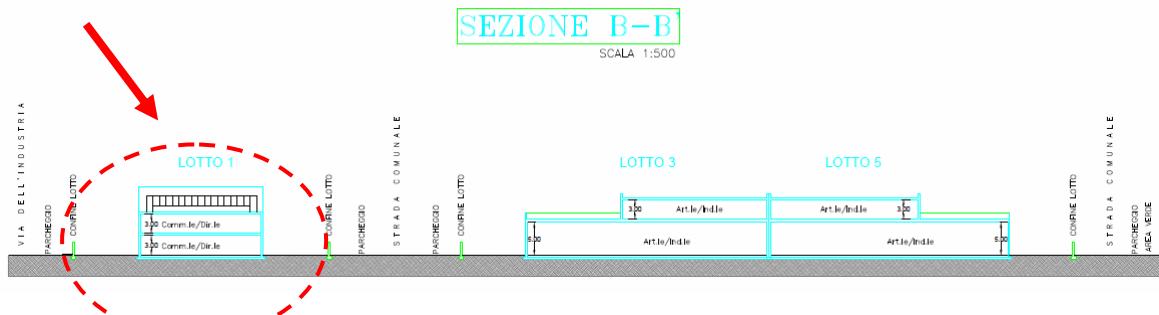
TAV. 3 – STATO MODIFICATO [Stralci interessati dalla modifica]

adottato

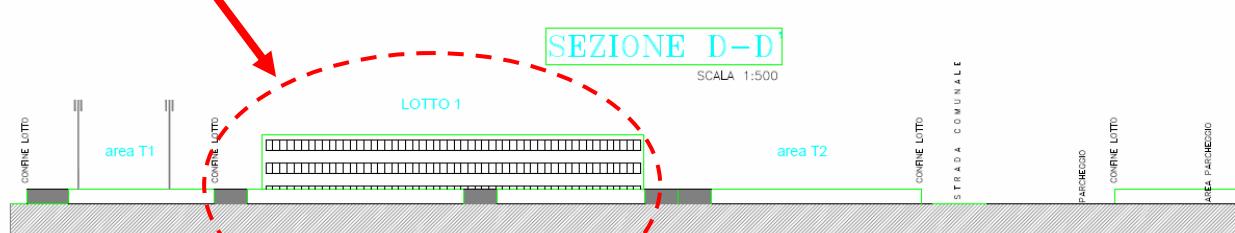


Nella Sezione B-B il fabbricato del Lotto 1 dovrà riportare la destinazione Comm.le/Dir.le solo per i due primi livelli (per una altezza massima di 7 ml.) mentre il terzo livello avrà la destinazione a Servizi (per una altezza massima di 10 ml.); la Sezione B-B dovrà quindi essere modificata come di seguito riportato schematicamente:

modificato

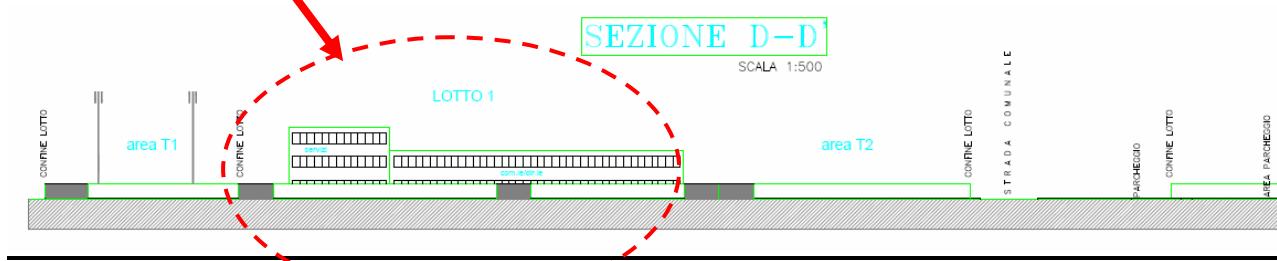


adottato



Nella Sezione D-D il fabbricato del Lotto 1 dovrà essere ipotizzato con tre livelli sul lato sinistro (a destinazione Servizi con $h.\max.=10$ ml. e s.u.l. di 900 mq.) e due livelli sul lato destro (a destinazione Comm.le/Dir.le con $h.\max.=7$ ml. e s.u.l. di 2.000 mq); la Sezione D-D dovrà quindi essere modificata come di seguito riportato schematicamente

modificato



VALUTAZIONI PUNTO 2

La Provincia di Grosseto ha evidenziato che la presenza del pozzo ad uso idropotabile comporta la necessità di un approfondimento al fine della tutela della risorsa idrica.



Si fa presente che:

1. il Lotto Tecnologico denominato "T2", dove è ubicato il punto di captazione, viene previsto con dimensioni tali da includere la "Zona di tutela assoluta", di raggio pari a 10

ml., come necessario secondo le vigenti disposizioni per la salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile;

2. in relazione alle “Zone di rispetto”, costituite dalle aree di raggio pari a ml 200 intorno ai punti di captazione o derivazione, già l’Art. 44, lettera a), comma 3, delle Norme per l’attuazione del R.U. riporta le seguenti disposizioni:

“3. Le “zone di rispetto” dei punti di captazione ad uso acquedottistico sottoposte a vincoli e destinazioni d’uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. All’interno di esse vengono in generale considerate come fattori potenziali di rischio, e pertanto vietate, le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l’impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di un apposito piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
- Per tali insediamenti ed attività, se preesistenti - ad eccezione delle aree cimiteriali - sono adottate misure per il loro allontanamento. In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.”

Visto quanto sopra si ritiene che, per dare una risposta corretta a quanto sopra evidenziato, si debba provvedere ad integrare:

- la **Relazione Illustrativa** integrando il punto “1. Destinazioni d’uso del piano”, dopo il secondo alinea, con le indicazioni relative alla presenza di lotti tecnologici e delle disposizioni per il pozzo ad uso idropotabile come di seguito riportate nella forma comparata:

“Non ammette:

- le destinazioni d’uso relative alla residenza e alla grande e media distribuzione del settore alimentare in conformità a quanto disposto dall’art. 134 delle norme di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

- al fine della salvaguardia del punto di captazione ad uso idropotabile posto nel Lotto Tecnologico indicato come “T2”, le destinazioni d’uso ammesse all’interno del Piano Attuativo, riportate ai precedenti comma 1 e2, non potranno svolgere le attività vietate dall’Art. 44, lettera a), comma 3, delle Norme per l’attuazione del R.U. vigente.

Il Piano Attuativo prevede la delimitazione di lotti tecnologici per le funzioni già presenti nell’area quali la cabina elettrica e gli impianti dell’Acquedotto del Fiora (Lotto T3), il pozzo ad uso idropotabile (Lotto T2) e quello di previsione per lo spostamento delle antenne per la telefonia mobile oggi ubicate diversamente (Lotto T1).

Le tavole del piano attuativo nonché le norme di attuazione, che rappresentano lo stato modificato, identificano sia i lotti tecnologici (indicati con le sigle T1-T2-T3) che i lotti edificabili con i relativi parametri urbanistici.”

- le **N.T.A.** del Piano Attuativo integrando l’Art. 4 con un ulteriore comma 4 che riporti il riferimento alle disposizioni del regolamento Urbanistico per la salvaguardia dei punti di captazione ad uso idropotabile; si riporta di seguito la formulazione del comma 4 integrativo:

"4. Al fine della salvaguardia del punto di captazione ad uso idropotabile posto nel Lotto Tecnologico indicato come "T2", le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Piano Attuativo, riportate al precedente comma 2, non potranno svolgere le attività vietate dall'Art. 44, lettera a), comma 3, delle Norme per l'attuazione del R.U. vigente."

CONCLUSIONI

Per quanto sopra riportato si ritiene che il contributo/osservazione della Provincia di Grosseto debba essere accolto in quanto finalizzato a migliorare l'attuazione del piano attuativo nel rispetto delle disposizioni sovra-ordinate del Regolamento urbanistico vigente.

FOLLONICA, 15.05.2013

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Stefano Mugnaini)

DELIBERE/GIUNTA/APPROVAZIONE_PDL_TR03a_RELAZIONI_ALL.3.doc