

RELAZIONE DI VERIFICA

OGGETTO: VARIANTE N. 2 AL PIANO ATTUATIVO (PIANO DI LOTTIZZAZIONE) DELLA SOTTOZONA C4 PER INTEGRAZIONE TURISTICA IN LOC. PRATORANIERI – VIA ISOLE EOLIE APPROVATO CON D.C.C. N. 77/09

PREMESSA

1) Il "Consorzio Via Isole Eolie", sottoscrive in data 10 dicembre 2007 la convenzione per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (piano di lottizzazione) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 54 del 26.07.2007. Gli interventi previsti, che ricadono in un comparto urbanistico ubicato in Loc. Pratoranieri che il P.R.G. riporta con destinazioni Z.T.O. C – Sottozona C4 (integrazione alla ricettività turistica) e Z.T.O. F – Sottozona F1 (aree per attività di servizio), hanno le destinazioni d'uso e le volumetrie che di seguito si riportano:

- Residenze turistico alberghiere, di cui all'art. 27 della L.R.T. n. 42/00, per mc. 4.398;
- Residence, di cui all'art. 62 della L.R.T. n. 42/00, per mc. 3.298;
- Commerciale e servizi privati per mc. 3.298;
- Servizi pubblici o d'interesse pubblico per mc. 13.375.

2) Il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 55 del 26.07.2007 approva una variante al P.R.G. vigente, in piena coerenza con quanto al Piano Strutturale approvato con deliberazione n. 67 del 22.07.2005 e pubblicato sul B.U.R.T. il successivo 31 agosto, che permette di ridurre la volumetria commerciale del 25% e quella a servizi del 50% per incrementare la ricettività turistica mantenendo una quota di commerciale.

3) Il Consorzio deposita una prima Variante al P.d.L., in coerenza alla citata variante al P.R.G., che il Consiglio Comunale adotta con D.C.C. n. 35 del 17.05.2009 e approva poi con D.C.C. n. 77 del 27.11.2009, che così modifica le dotazioni originarie:

- Residenze turistico alberghiere, di cui all'art. 27 della L.R.T. n. 42/00, per mc. 12.321;
- Residence, di cui all'art. 62 della L.R.T. n. 42/00, per mc. 3.298;
- Commerciale e servizi privati per mc. 1.236.

La relativa convenzione viene sottoscritta in data 11.01.2011.

4) Il Consorzio deposita quindi questa Variante n. 2 al P.d.L. al fine di modificare la tipologia delle costruzioni per il lotto posto lato Follonica ed il planivolumetrico relativo mantenendo, nel contempo, le volumetrie e le destinazioni previste dalla variante n. 1 di cui al punto 3 nonché gli obblighi assunti con la sottoscrizione della relativa convenzione;

5) Il Responsabile del procedimento procede successivamente all'invio della scheda di deposito relativa alle indagini geologico-tecniche all'Ufficio del Genio Civile di Grosseto con nota del 25.01.2013, prot. n. 1848; il deposito sarà il n. 1181 in data 01.02.2013;

6) La Commissione Edilizia Comunale esamina la variante n. 2 al piano attuativo nella seduta del 15.02.2013 esprimendo parere favorevole.

VERIFICA

1 Rispetto al Piano Strutturale

- l'intervento ricade nel "Sistema Ambientale della Pianura" [Tav. 29 e art. 44 delle Norme], nel "Sub-Sistema di Pratoranieri" [Tav. 30/a e art. 45 delle Norme] e nell'"U.T.O.E. di Pratoranieri" [Tav. 31 e art. 65 delle Norme];

- l'art. 65 delle Norme, riferito all'U.T.O.E. di appartenenza, riporta le seguenti indicazioni:

- gli obiettivi prestazionali di cui al punto 4 dovranno essere perseguiti attraverso:

- a) la riorganizzazione e riqualificazione e rimodulazione dell'offerta turistica nelle sue varie tipologie extralberghiere e alberghiere;
- b) incentivazione alla riduzione delle superfici a destinazione commerciale, nelle aree pianeggianti ai lati della SP 152 Vecchia Aurelia, con finalità di mitigare l'impatto sul territorio riequilibrando la dotazione commerciale a favore di quella turistico-ricettiva con tipologia alberghiera;
- c) incentivazione alla riduzione delle superfici destinate ai servizi, a valle della SP 152 Vecchia Aurelia e prossime al nodo stradale "porta", con finalità di mitigare l'impatto sul territorio riequilibrando la dotazione a servizi dell'U.T.O.E. a favore di attività turistico-ricettiva con tipologia alberghiera.
- d) Per gli interventi, previsti dal P.R.G. previgente non convenzionati o convenzionati, ma per i quali non sono ancora stati presentati i relativi progetti edilizi alla data di adozione del PS, oltre alle normative indicate per singoli sub sistemi di appartenenza, vale la prescrizione dell'accorpamento della volumetria prevista con tipologia insediativa compatta a corte, a borgo, al fine di contenere al massimo il consumo del suolo e l'impatto visivo, provvedendo altresì a prevedere idonee schermature arboree ed arbustive di alto fusto;

- Le azioni di trasformazione individuate al punto 5 sono le seguenti:

- a) possibilità di riduzione con abbattimento di almeno 1/4 delle superfici a destinazione commerciale, nelle aree pianeggianti ai lati della SP 152 "Vecchia Aurelia", per rimodulare in maniera equilibrata la dotazione commerciale e turistico-ricettiva a tipologia alberghiera;

- b) possibilità di riduzione con abbattimento di almeno 1/2 delle superfici destinate ai servizi, a valle della SP 152 "Vecchia Aurelia" e prossime al nodo stradale "porta", per riequilibrare la dotazione di servizi necessaria per l'U.T.O.E. e favorire in luogo di questa attività turistico-ricettiva a tipologia alberghiera;
 - c) riduzione dell'impatto dell'edificato sul territorio prevedendo limiti volumetrici massimi per le attività turistico-ricettive di nuova realizzazione quali gli alberghi (100 mc./p.l.) e le altre tipologie ricettive quali R.T.A. (70 mc./p.l.);
 - d) le azioni di trasformazione disciplinate all'interno della presente U.T.O.E. hanno come ambito di applicazione le aree già individuate dal P.R.G. previgente, però normate secondo i criteri, i parametri e le modalità previste negli obiettivi del presente articolo;
 - e) l'adeguamento e il miglioramento della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale.
- I nuovi interventi e quelli di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare, come indicato al punto 6, i seguenti criteri insediativi:
- a) costituire gruppi di edifici aggregati con tipologia e morfologia tipica dei nuclei rurali esistenti caratterizzati da strutture poderali compatte con coperture con portici, loggiati e scale esterne;
 - b) mantenimento, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
 - c) mantenimento delle caratteristiche vegetazionali e delle colture in atto;
 - d) l'uso di materiali tradizionali compatibili con le caratteristiche e valore degli edifici circostanti.
- Le trasformazioni previste potranno avvenire, come indicato al punto 7, a condizione che siano compatibili con lo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesistico ed insediativo e che siano soddisfatte le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico relativamente a:
- l'approvvigionamento idropotabile attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto e l'approvvigionamento delle acque per usi secondari non potabili attraverso il riuso di acque tecniche (cioè quelle necessarie per irrigare le aree di pertinenza della residenza, delle strutture turistiche e aree verdi utilizzate per le strutture sportive quali campi di calcio, tennis, golf ecc)
 - la predisposizione di una rete fognaria adeguata al nuovo carico urbanistico, collegata agli impianti comunali che connettono all'impianto di depurazione o con l'utilizzo anche di altri sistemi di depurazione ecocompatibili;
 - l'adeguamento della viabilità primaria e i collegamenti e i nodi con la vecchia Aurelia;
 - il rispetto delle condizioni poste dalle presenti norme dall'art. 79 "Rischio idraulico", art. 81 "Vulnerabilità delle risorse idriche superficiali".

2 Rispetto al Regolamento Urbanistico

- l'intervento ricade nell'area "Airt – Aree integrative alla ricettività turistica" del Regolamento Urbanistico che sono disciplinate all'Art. 145, lettera H, comma 2, che al primo alinea così recita:
 "Il R.U. recepisce le convenzioni in atto e gli interventi previsti dai piani attuativi approvati e vigenti, consentendone la realizzazione ed il completamento secondo quanto precedentemente determinato e per le destinazioni d'uso indicate dagli atti suddetti"

3) - Procedimento V.A.S.

In attuazione della DGR n. 87 del 09.02.2009, con DGC n. 151 del 08/07/2009 è stata individuata la Giunta Comunale quale Autorità Competente per la VAS e il Consiglio Comunale quale Autorità Procedente per la VAS.

Con successiva D.G.C. n. 183 del 07.09.2009, è stata determinata la "Presa d'atto rapporto preliminare VAS per la prima Variante al Piano Attuativo Sottozona C4 (adottato con D.G.C. n. 35/09) e individuazione soggetti competenti".

In data 08.09.2009 è stato inviato ai soggetti individuati, Provincia e Regione, il rapporto preliminare sulla verifica di assoggettabilità, per parere di competenza da esprimere nel termine previsto di 30 giorni dal ricevimento; nel termine previsto non sono pervenuti pareri.

Si è quindi provveduto a pubblicare nel sito del Comune l'avviso alla presente, relativo alla conclusione delle consultazioni preliminari in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della variante dichiarando che non ne sono assoggettabili.

CONCLUSIONI

- Per quanto al punto 1 della VERIFICA si conferma che la Variante n. 2 al Piano Attuativo è rispettosa di quanto dettato dalle Norme del Piano Strutturale vigente;
- Per quanto al punto 2 della VERIFICA si conferma che la Variante n. 2 al Piano Attuativo è coerente con le disposizioni dettate dalle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico all'Art. 145/H.
- Per quanto al punto 3 della VERIFICA si conferma che la Variante n. 2 al Piano Attuativo non è assoggettabile a V.A.S. sia in considerazione di quanto già verificato per la precedente Variante n. 1 sia per quanto disposto all'Art. 5 bis della L.R. n. 10/12 che regola il principio di non duplicazione delle valutazioni.

FOLLONICA, 21.02.2013

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
 (Arch. Stefano Mugnaini)