

COMUNE DI FOLLONICA

PIANO DI
LOTTIZZAZIONE AREA DI
TRASFORMAZIONE
TR09 VIA ISOLE EOLIE



Documento preliminare

Assoggettabilità a VAS

Richiedente: *Consorzio via Isole Eolie*
Via dell'Industria 1070, 58022 Follonica (GR)
P.Iva 01557100532

Progetto: *Arch. Davide Meiattini*

Data: Settembre 2018

1.1 PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente documento costituisce verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 22 della legge n. 10/2010 della Regione Toscana, con riferimento normativo a:

- direttiva 2001/42/CE
- D.lgs 3 aprile 2006 n. 152
- D.lgs 16 gennaio 2008 n. 4
- D.L. 13 maggio 2011 n. 70
- D.lgs 16 giugno 2017, n. 104

Il piano in oggetto è un piano attuativo di iniziativa privata (piano di lottizzazione) ai sensi dell'art. 115 della L.R. 65/2014.

La previsione di piano oggetto della presente valutazione è già stata oggetto di valutazione ambientale strategica nel corso di approvazione del Regolamento Urbanistico.

In particolare il presente Piano di Lottizzazione va ad attuare le previsioni della scheda di trasformazione TR09 prevista dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica e non costituisce comunque variante agli strumenti sovraordinati né per quanto riguarda gli indici né per quanto riguarda gli usi ammessi.

Il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS si rende necessario seppure il Regolamento Urbanistico di cui tale piano attuativo costituisce attuazione sia stato preliminarmente sottoposto a VAS per quanto riportato all'art. 5 punto 2 della LR 10/2010:

Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

Nel caso in questione restano invariati come vedremo sostanzialmente l'assetto delle previsioni, gli indici e gli usi ammessi, mentre vengono definiti in sede di PdL i contenuti tipologici e costruttivi degli interventi.

Quindi si seguirà quanto indicato all'art. 22 comma 1 della LR 10/2010:

«Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale, il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge»

1.2 DESCRIZIONE DEL PIANO: proprietà stato attuale, estratto RU

Il Piano di lottizzazione è relativo ai terreni ricompresi nel comparto edificatorio TR09, come individuato dal R.U. del Comune di Follonica nella scheda Tr 09

Viene presentato dal Consorzio dei proprietari ricompresi nelle aree indicate, il Consorzio via Isole Eolie+ con sede in Follonica (GR) via dell'Industria 1070, P.Iva 01557100532, rappresentato dal Presidente Geom. Sandro Pellegrinetti, residente a Follonica, via Manzoni 20, c.f. PLLSDR77M02F032R.

La superficie effettiva dell'area di intervento è indicata nell'elaborato grafico in una tabella che riportiamo di seguito, suddivisa in due subcomparti; per il Tr09a i proprietari sono i seguenti:

| PROPRIETARIO | F. | P. | % PROPR. | SUP. TERR. | SUP. TERR. Propr. |
|----------------------|----|-----|-------------|---------------|-------------------------|
| DE STASIO GIOVANNI | 31 | 426 | 1,000 | 2020 | 2020 |
| RADI MIRELLA | | | | | |
| PANERATI MIRELLA | 31 | 424 | 1,000 | 1111 | 1111 |
| | | 692 | 1,000 | 29 | 29 |
| CREATINI ROBERTO | 31 | 423 | 1,000 | 1390 | 1390 |
| SALVADORI SILVIA | 31 | 695 | 1,000 | 105 | 105 |
| PELLEGRINETTI SANDRO | 31 | 207 | 1,000 | 2370 | 2370 |
| CARBONI SALVATORE | 31 | 24 | 1,000 | 1270 | 1270 |
| TRONCONI LIVIANA | 31 | 541 | 1,000 | 630 | 630 |
| TRONCONI LIVIANA | 31 | 808 | 1,000 | 136 | 136 |
| TRONCONI LUANA | | | | | |
| GRANDI SERGIO | 31 | 806 | 1,000 | 1040 | 1040 |
| FERRI MARIA TERESA | | | | | |
| DE STASIO GUELFO | 31 | 715 | 1,000 | 1850 | 1850 |
| BARTOLINI ZITA | 31 | 427 | 1,000 | 215 | 215 |
| PARDINI GIGLIOLA | 31 | 428 | 1,000 | 5032 | 5032 |
| PARDINI VASCO | 31 | 690 | 1,000 | 13 | 13 |
| | 31 | 691 | 1,000 | 15 | 15 |
| | 31 | 425 | 1,000 | 130 | 130 |
| BAGNAI FRANCA | 31 | 787 | 1,000 | 1480 | 1480 |
| VERDINI STEFANO | | | | | |
| DELLA BONA GIANCARLO | 31 | 420 | 1,000 | 1080 | 1080 |
| REDI LELIA | | | | | |
| GIOVANNETTI MIRNA | 31 | 419 | 1,000 | 1230 | 1230 |
| GIOVANNETTI OSVALDO | | | | | |
| FIorentino VINCENZO | 31 | 208 | 1,000 | 3190 | 3190 |
| | 31 | 674 | 1,000 | 10 | 10 |
| PARRINI ALBERTO | 31 | 804 | 1,000 | 136 | 136 |
| | | | | | |

Per il subcomparto Tr90b invece i proprietari sono:

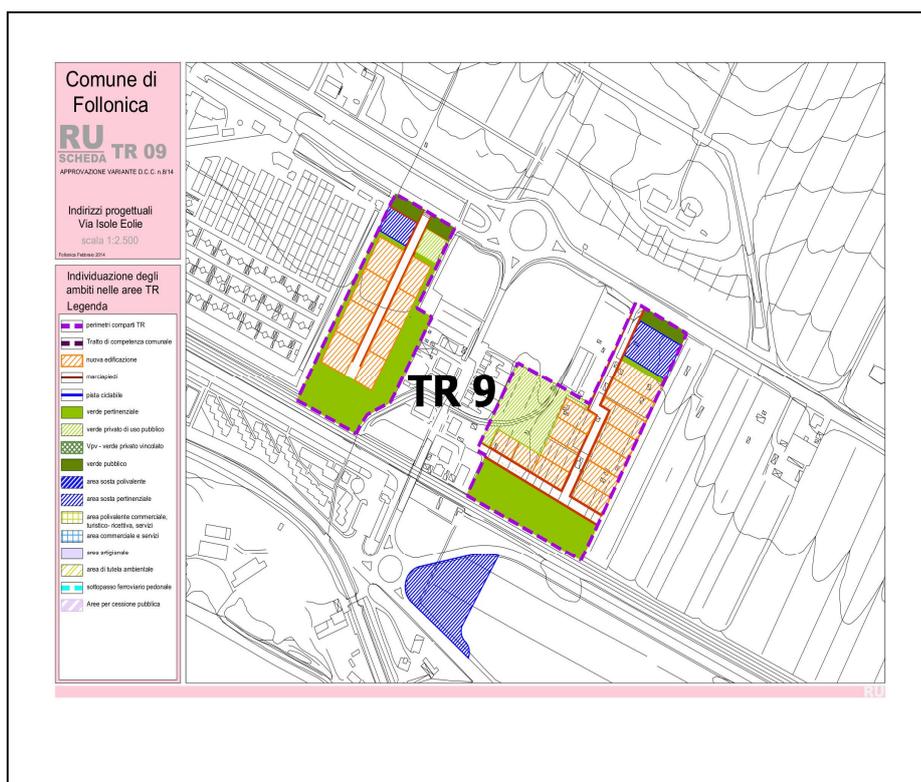
| PROPRIETARIO | FOGLIO | Part. | % PROPR. | SUP. TERR. Propr. |
|-------------------|--------|-------|-------------|-------------------------|
| TAGLIAFERRI MAURO | 30 | 354 | 1,000 | 7110 |
| | 30 | 584 | 1,000 | 170 |
| TAGLIAFERRI LIRIO | 30 | 405 | 1,000 | 5975 |
| | 30 | 406 | 1,000 | 675 |
| | 30 | 408 | 1,000 | 610 |
| | 30 | 311 | 1,000 | 1470 |
| | 30 | 582 | 1,000 | 170 |
| | | | | |

Le superfici complessive dei due subcomparti e complessivamente dell'intero Comparto Tr09 sono:

| AREA DI TRASFORMAZIONE TR9 | |
|-----------------------------------|---------------|
| Superficie area di trasformazione | |
| TR9 a | mq. 24.482,00 |
| TR9 b | mq. 16.180,00 |
| totale | mq. 40.662,00 |

I proprietari sopra indicati aderiscono per la totalità al Consorzio via Isole Eolie che propone al Comune di Follonica il presente Piano Attuativo, ad eccezione dei signori Pardini Gigliola e Pardini Vasco, le cui proprietà sono comprese nel subcomparto Tr09a come evidenziato dal riquadro in tabella ed assommano alla superficie complessiva di mq. 6060, rappresentante una percentuale pari al 14.90% dell'intero comparto.

Le indicazioni progettuali riguardano anche una area già di proprietà pubblica, esterna al perimetro dei due subcomparti e rappresentata nella scheda di Regolamento Urbanistico; per tale area il presente piano di Lottizzazione prevede la sistemazione superficiale ad area a parcheggio, secondo le indicazioni della scheda relativa.



Le previsioni del Piano di Lottizzazione riguardano due aree comprese tra la linea ferroviaria a sud e la SP Vecchia Aurelia a Nord, separate da via Isole Eolie, che costituisce ingresso nord a Follonica, e da una prima fila di fabbricati e terreni esistenti che affacciano sulla stessa via.



In particolare la porzione ad Est è costituito da un terreno con una leggero declivio costante dalla SP Vecchia Aurelia verso la linea ferroviaria, in direzione Nord/Sud. Attualmente ha accesso dalla statale a mezzo di ingresso posto sul limite ovest di questa porzione, che introduce ad una viabilità interna a servizio delle proprietà esistenti sostanzialmente a destinazione ortiva. Non sono presenti elementi di rilievo nell'area, di fatto caratterizzata da piantumazioni di alberi da frutto, olivi, piccoli filari di viti come detto ad uso ortivo. L'area è attraversata per un piccolo tratto dal Fosso Valle degli Olmi, che dopo aver attraversato la SP Vecchia Aurelia ed il lotto confinante, taglia una porzione dell'area in progetto prima di dirigersi perpendicolarmente a via Isole Eolie, costeggiare l'altra porzione del comparto Tr09, per poi proseguire il suo percorso interrato fino allo sbocco sul Fosso Cervia.

La porzione compresa tra Via Isole Eolie, il comparto Tr09 e la SP Vecchia Aurelia, seppure attualmente non edificata, è oggetto di previsione urbanistica già approvata a destinazione turistico ricettiva, riportata negli elaborati di progetto per rendere omogeneo e funzionale il disegno complessivo dell'area.

La porzione posta ad ovest del comparto edificatorio ha un andamento morfologico simile a quanto precedentemente descritto, anche se la proprietà risulta non parcellizzata e priva di viabilità interna di penetrazione; la vegetazione è limitata a pochi filari di viti ed alcune piante di alto fusto presenti lungo il fosso di Valle degli Olmi e lungo la ferrovia. L'ingresso all'area è già individuato lungo la bretella che parte dalla rotonda sulla SP Vecchia Aurelia e che serve il vicino Camping Village Il Veliero, dotata su questo lato di marciapiede interrato proprio in corrispondenza dell'accesso.

I sottoservizi e le pubbliche reti arrivano a servire attualmente le porzioni già edificate immediatamente adiacenti il comparto edificatorio; in particolare le reti esistenti si sviluppano lungo via Isole Eolie ed in parte lungo la bretella a servizio del vicino Campeggio.

1.3 DESCRIZIONE DEL PIANO: DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI



LEGENDA

| | | | |
|---|--|---|---|
|  | PERIMETRO COMPARTO TR9 |  | AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO |
|  | PREVISIONI URBANISTICHE GIÀ APPROVATE |  | VERDE PUBBLICO STANDARD |
|  | NUOVA EDIFICAZIONE USO RESIDENZIALE |  | AREA A VERDE PUBBLICO |
|  | NUOVA EDIFICAZIONE USO COMMERCIALE E SERVIZI |  | VERDE PERTINENZIALE |
|  | VIABILITÀ CARRABILE DI P. D. L. |  | PIANTE ESISTENTI E MANTENUTE |
|  | INGRESSO AUTORIZZATO COMPARTO |  | PIANTE ESISTENTI E MANTENUTE |
|  | INDICAZIONE SENSO DI MARCIA |  | PIANTE DI NUOVA PREVISIONE |
|  | ATTRAVERSAMENTI PEDONALI |  | SPECIE ARBUSTIVE DI NUOVA PREVISIONE A COMPLETAMENTO BARRIERA ANTIRUMORE |
|  | MARCIAPIEDI PEDONALI |  | AREE PER STANDARD URBANISTICI DA CEDERE ALLA P.P.A.A. |
|  | AREA A PARCAMENTO STANDARD | | |

Il Piano attuativo è stato realizzato in attuazione della scheda %r09+ allegata al Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica e ne rispetta i parametri ed il dimensionamento massimo previsti.

Il dimensionamento di Piano Attuativo raffrontato con le indicazioni della scheda sono riportati in tabella compresa nella Tv. B.1. ed allegata qui di seguito.

| AREA DI TRASFORMAZIONE TR9 | | | | | | |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|-------------|
| DESTINAZIONI | | P.di L. | | Scheda R.U. | | |
| Superficie area di trasformazione | | mq. 40.662,00 | | mq. 43.00,00 | | |
| Area esterna al perimetro di comparto per realizzazione parcheggio pubblico | | mq. 4.680,00 | | | | |
| Superfici Pubbliche | | | | | | |
| TR9 a | mq. 11.955,00 | TR9 b | mq. 3.695,00 | mq. 15.650,00 | | |
| Superficie utile lorda massima | | | | | | |
| TR9 a | mq. 2.785,00 | TR9 b | mq. 1.815,00 | mq. 4.600,00 | | |
| AREE EDIFICABILI | | | | | | |
| | TR9 a | | TR9 b | | Tot. P.di L. | Scheda R.U. |
| Area Edificabile Residenziale | Lotto 1 | mq. 1.893,00 | Lotto 4 | mq. 2.958,00 | mq. 13.077,00 | |
| | Lotto 2 | mq. 3.247,00 | Lotto 5 | mq. 2.942,00 | | |
| | Lotto 3 | mq. 2.037,00 | | | | |
| | mq. 7.177,00 | | mq. 5.900,00 | | | |
| N° alloggi | Lotto 1 | n° 6 | Lotto 4 | n° 7 | n° 38 | |
| | Lotto 2 | n° 11 | Lotto 5 | n° 8 | | |
| | Lotto 3 | n° 6 | | | | |
| | n° 23 | | n° 15 | | | |
| alloggi con SUL > mq 80 | | | | | n° 31 | n° 38 |
| S.U.L. max. | Lotto 1 | mq. 727,00 | Lotto 4 | mq. 847,00 | mq. 4.600,00 | |
| | Lotto 2 | mq. 1.331,00 | Lotto 5 | mq. 968,00 | | |
| | Lotto 3 | mq. 727,00 | | | | |
| | mq. 2.785,00 | | mq. 1.815,00 | | | |
| Altezza massima | mt. | 7,00 | mt. | 7,00 | mt. | 7,00 |
| Piani fuori terra | n° | 2,00 | n° | 2,00 | n° | 2,00 |
| Area Edificabile Commerciale / servizi | | | Lotto 6 | mq. 1.255,00 | mq. 300,00 | |
| | | | Lotto 6 | mq. 300,00 | | |
| | | | Lotto 6 | mq. 300,00 | | |
| | | | Lotto 6 | mq. 300,00 | | |
| S.U.L. max. commerciale | | | mt. | 4,00 | mt. | 4,00 |
| S.U.L. max.servizi | | | n° | 1,00 | n° | 1,00 |
| Altezza massima | | | ml. | 30,00 | ml. | 30,00 |
| Piani fuori terra | | | | | | |
| Distanza dalla S.P. 152 | | | | | | |

Le previsioni realizzative sono suddivise tra i due subcomparti Tr09a e Tr09b, che comprendono rispettivamente tre e due lotti a destinazione residenziale, oltre ad un lotto a destinazione commerciale e direzionale previsto nel Tr09b.

Le due aree sono organizzate secondo uno schema distributivo molto semplice legato alla morfologia dell'area:

Le aree destinate agli standard urbanistici ed in particolare alle aree a parcheggio sono concentrate nelle zone comprese nelle fasce di rispetto della strada provinciale; le aree a verde pertinenziale sono invece concentrate tra le aree edificabili e la ferrovia, nella fascia di terreno compresa nella zona vincolata ex PIT quale fascia di rispetto dal litorale (300 mt) per la quale non sono previste previsioni edificatorie; i lotti edificabili posizionati nelle parti centrali rimanenti.

1. Le aree a standard (verde pubblico e parcheggi) ed il verde pertinenziale costituiscono un filtro sia visivo che funzionale alle abitazioni previste; il verde esistente e di nuova previsione lungo la ferrovia in particolare costituiscono barriera naturale antirumore, con filare di piante di alto fusto e successivo filare di specie arbustive a limitare la diffusione delle onde acustiche alle varie altezze.
2. Il sub comparto Tr09a+ è accessibile unicamente dal lato della strada provinciale Aurelia Vecchia. La viabilità rappresentata e l'accesso indicato corrisponde a quanto recentemente autorizzato dall'apposito ufficio della Provincia di Grosseto ed allegato alla presente, con il decreto di concessione per la esecuzione dei lavori di adeguamento tecnico di 1 accesso stradale esistente al km 47+800+ a firma del Dirigente Dott.ssa Silvia Petri. Lo svincolo consente ingresso dalla sola direzione Nord/Sud

all'area di intervento e l'uscita dalla stessa nella stessa direzione, con obbligo di svolta a destra. Da qui si supera l'ingresso da un lato dell'area a parcheggio e dal lato opposto dell'area a parcheggio e della viabilità di collegamento con l'area a parcheggio legata al vicino comparto edificatorio, convenzionato ma non realizzato, su particelle già di proprietà pubblica. Successivamente la viabilità interessa la zona destinata a lotti edificabili con racchetta terminale di inversione ed area a parcheggio. La soluzione progettuale evita così inserimenti anche di viabilità nelle aree a vincolo paesaggistico e a rischio di esondazione ed è resa praticabile dato il numero esiguo di abitazioni servite e comprese nel comparto edificatorio. Le aree a verde pubblico del comparto sono concentrate in unica zona così da renderle ben fruibili ed eventualmente attrezzabili; sono raggiungibili attraverso penetrazione pedonale con funzione di accesso anche a mezzi necessari per eventuale manutenzione e pulizia.

3. Il sub comparto %r09b+ è accessibile dalla viabilità esistente che conduce al camping %b Veliero+; su questa via è già realizzata la predisposizione dell'accesso di progetto, che viene mantenuto nella stessa posizione di quello già esistente a servizio dell'area. Da qui una viabilità perpendicolare alla ferrovia serve i lotti edificabili sui due lati, fino ad una rotonda terminale che permette l'inversione del senso di marcia; il lotto a destinazione commerciale è stato previsto in prossimità del parcheggio immediatamente dopo l'ingresso, nella posizione più visibile e funzionale non solo alla presente lottizzazione ma anche a quanto già esistente lungo via Isole Eolie.

1.4 DESCRIZIONE DEL PIANO: STANDARD ED AREE PUBBLICHE

Nella stessa tavola B.1. sono evidenziate le aree da cedere alla Pubblica Amministrazione per gli Standard di legge, calcolati secondo la previsione degli abitanti equivalenti, come da tabella allegata di seguito.

| VERIFICA STANDARD | | | |
|--|--|---|---------------------------------------|
| Abitanti equivalenti per verifica standard D.M. 1444/1968 e Art.87 NTA R.U. | | | |
| S.U.L. mq. 4.600 x h.3,00 = mc. 13.800:80 ab/mc = 172.5 abitanti equivalenti | | | |
| Verifica standard D.M. 1444/1968 e Art.87 NTA R.U. | | | |
| Standard Art.87 NTA R.U. | | Di cui Parcheggi min. mq 3.5/ab | Di cui Verde min. mq 12.5/ab |
| Destinazioni residenziali | mq./ab. 24 (24 x 172.5) = mq. 4140 | (3.5 x 172.5)=mq. 603.75 | (12.5 x 172.5)=mq.2156.25 |
| Standard Art.87 NTA R.U. | | Di cui Parcheggi min. 50% | |
| Commerciali / servizi | mq 80/mq 100 SUL 600*80/100 = mq. 480.00 | (480*50%)=mq. 240 | |
| standard minimo | mq. 4.620,00 | mq. 843,75 | mq. 2.156,25 |
| Dotazioni aree pubbliche di P.d.L. | | | |
| | Superfici aree pubbliche | di cui Sup. Parcheggi | di cui Sup. Verde |
| TRa | mq. 11.955,00 | mq. 175 +mq. 430 + mq. 42.5 + mq. 42.5 | mq. 230,0 + mq. 180,0 mq. 5.880,00 |
| TRb | mq. 3.695,00 | mq. 420,00 mq. 370,00 mq. 57,00 + mq. 57,00 | mq. 1.010,00 |
| Complessivi | mq. 15.650,00 | mq. 1.594,00 | mq. 7.300,00 |
| VERIFICA | 15.650,00 > 4.620,00 | 1.594,00 > 843,75 | 7.300,00 > 2.156,25 |
| VERIFICA CONGRUITA' ALTRE DOTAZIONI SCHEDA R.U. | | | |
| DESTINAZIONI | P. di L. | | Scheda R.U. |
| Area a verde pubblico | mq. (2.410 + 7.300) = 9.710,00 | > | mq. 3.000,00 |
| Area a parcheggio pubblico | mq. 1.594,00 mq. 4.200,00 | | |
| | mq. 5.794,00 | > | mq. 5.000,00 |

Le quantità della tabella sono riferite ai due sub comparti ed al complessivo dell'intero Tr09; nella elaborato grafico le aree da cedere alla Pubblica Amministrazione e computate nel calcolo degli standards urbanistici di legge sono evidenziate con il colore giallo e comprendono viabilità, aree a verde pubblico, aree a parcheggio. Nella tabella allegata sono indicate anche le verifiche relative al verde pubblico ed alle aree a parcheggio per standards.

Le aree a verde pertinenziale, posizionate lungo la ferrovia non rientrano nelle aree da cedere alla P.A. .

Come già detto la distribuzione delle aree a verde pubblico e pertinenziale permette di interferire solo minimamente con la fascia a vincolo paesaggistico in ogni caso non interessata da edificazione.

Nella stessa tavola è indicata anche l'area a parcheggio al di là della linea ferroviaria e della quale è prevista la sistemazione con destinazione ad uso pubblico; è riportata anche la verifica della dotazione complessiva di aree a parcheggio pubblico ed a verde pubblico richieste dalla scheda di Regolamento Urbanistico.

1.5 DESCRIZIONE DEL PIANO: TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Al fine di garantire adeguati livelli di sostenibilità ambientale, gli interventi edilizi dovranno porsi i seguenti obiettivi:

- Compatibilità ambientale;
- efficienza energetica;
- comfort abitativo e la salute del cittadino

Il tutto raggiungibile attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili; di tecnologie a più alta efficienza e minore impatto ambientale, di materiali durevoli e a bassa manutenzione.

Per la realizzazione dei fabbricati dovranno comunque essere rispettati i requisiti minimi obbligatori di edilizia sostenibile previsti dall'art. 18 comma 5 del R.U., come sotto riportato nella seguente tabella.

| | INTERVENTI BIOCLIMATICI SU EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE | REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI | REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVO DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI | |
|-----------------------|--|---|---|--|
| RISPARMIO RISORSE | 1) Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici, in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico. | 50% Fabbisogno annuale | Almeno l' 80% del Fabbisogno annuale | |
| | 2) Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore e/o eventuale allacciamento alla rete di teleriscaldamento. | Nel rispetto delle disposizioni generali delle Leggi dello Stato in materia. | Oltre le quattro unità immobiliari, | |
| | 3) Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio | Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009 | Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009 | |
| | 4) Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti | Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009 | Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009 | |
| | 5) Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo | Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili | Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili | |
| CONSIDERAZIONI FINALI | L'APPLICAZIONE DEI REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI NON COMPORTA ALCUNA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI | L'APPLICAZIONE DI TUTTI E CINQUE GLI INTERVENTI BIOCLIMATICI COMPORTA LA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI MASSIMA DEL 15% | RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 15% | |

Il planivolumetrico di progetto indica una organizzazione complessiva dell'area di intervento con l'inserimento di tipologie edilizie, che sono da ritenersi indicative e non vincolanti per la successiva progettazione dei singoli interventi edilizi; sono invece vincolanti le indicazioni relative allo sviluppo della viabilità interna di lottizzazione, le destinazioni d'uso delle aree, i lotti edificabili.

I due sub comparti posizionati sui lati opposti di via Isole Eolie prevedono l'uno la realizzazione di tre lotti edificabili posizionati lungo lo sviluppo della viabilità di penetrazione, l'altro due lotti edificabili ad uso residenziale ed uno a destinazione commerciale/servizi : nella tabella allegata a pag. 8 vengono indicate le unità abitative e la Sul massima realizzabile per ciascun lotto.

Le tipologie riportate sono in ad uno o due livelli fuori terra, con autorimesse sempre al piano terreno, e rappresentano una soluzione con un alto rapporto di copertura, ma che lascia tuttavia spazi liberi da destinare a verde privato molto ampi, stante il numero relativamente basso della SUL complessiva paragonato alla superficie fondiaria dei lotti edificabili.

In particolare sono indicate:

- una tipologia bifamiliare sviluppata interamente al piano terreno;
- una tipologia trifamiliare con due unità abitative al piano terreno ed una al primo piano, ciascuna con ingresso indipendente e relativa autorimessa fuori terra
- Una tipologia quadrifamiliare, con due unità abitative al piano terreno e due unità abitative al primo piano.

Le tipologie indicate rientrano nei parametri fissati dalla scheda di Regolamento Urbanistico, in particolare nella Sul massima realizzabile e nel numero dei piani fuori terra. La sul prevista dal RU e le indicazioni tipologiche del PdL indicano come prevalente un uso residenziale continuativo per il comparto edificatorio.

Sono comunque possibili come detto soluzioni tipologiche diverse, comunque comprese nel numero massimo di due piani fuori terra per le destinazioni residenziali, come indicato nei parametri urbanistici di PdL e di RU.

1.6 DESCRIZIONE DEL PIANO: IL SISTEMA DEI VINCOLI



L'area presenta alcune aree ricomprese nelle aree a rischio di esondazione secondo la specifica tavola di RU che individua aree di tipo PIME ed aree di tipo PIE. Le previsioni realizzative sono tuttavia esterne alle aree di vincolo

I comparti edificatori veri e propri rientrano solo parzialmente nella perimetrazione della cartografia di vincolo, ed in particolare risultano compresi nella parte inferiore nella perimetrazione delle aree comprese nella lettera a) (300 mt dalla linea di costa) e dalla lettera c) (150 mt da arginature di corsi d'acqua) per la parte del comparto ad Ovest di via Isole Eolie, dove i 150 mt sono presi dal corso del Fosso Cervia, che sfocia a mare in prossimità dell'ex casello idraulico del Boschetto. Anche in questo caso le previsioni realizzative sono previste al di fuori delle aree a vincolo.

Le fasce marginali dei comparti sono inoltre interessate dalla fascia di rispetto ferroviaria e della strada provinciale: anche in queste aree non sono previste previsioni realizzative.

2.1 CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

I criteri assunti per la verifica di assoggettabilità sono quelli indicati dall'allegato 1 della L.R. 10/2010.

CARATTERISTICHE DEL PIANO

In quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

Il piano è destinato a conformare gli interventi edilizi successivi alla sua approvazione nell'area in oggetto e diventerà quindi per questa dirimente. Trattandosi come detto di attuazione di previsioni già sottoposte a verifica di VAS, tuttavia, non verranno variati gli aspetti quantitativi già verificati ma le indicazioni del piano saranno vincolanti per la distribuzione delle previsioni realizzative nei singoli lotti edificabili, in particolare quelli oggetto dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori da esso previsti. Quindi distribuisce altresì i carichi urbanistici ammissibili all'interno del comparto individuato dal piano, la distribuzione delle volumetrie e degli spazi pubblici, le funzioni ammesse nel quadro delle previsioni originarie del Regolamento Urbanistico.

Il piano ha durata di 10 anni.

In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Il piano proposto è finalizzato all'attuazione delle previsioni contenute nei piani sovraordinati (in particolare il Regolamento urbanistico e il Piano Strutturale del Comune di Follonica) e nello specifico delle previsioni della scheda di trasformazione TR09. Rispetto alla previsione del Regolamento del tutto indicativa, il Piano riprende lo schema distributivo salvo evitare con l'edificato le aree a vincolo paesaggistico ed a rischio di esondazione.

Non sono previsti strumenti di pianificazione urbanistica ai sensi della LR 64/2015 ulteriori rispetto a quello oggetto della presente istanza.

Il piano inciderà sui contenuti e sulle prescrizioni relative al rilascio dei titoli abilitativi e dei regimi amministrativi che saranno presentati a seguito dell'approvazione, che dovranno conformarsi alle indicazioni da questo imposte, sia per quanto riguarda le opere private che quelle da cedere all'amministrazione pubblica.

La pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Il piano è redatto assumendo come prioritari i criteri di bioedilizia, di sostenibilità dei processi e di sostenibilità nell'uso delle risorse.

Per la realizzazione dei fabbricati dovranno comunque essere rispettati i requisiti minimi obbligatori di edilizia sostenibile previsti dall'art. 18 comma 5 del R.U., come sotto riportato nella seguente tabella.

| | INTERVENTI BIOCLIMATICI SU EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE | REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI | REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVO DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI | |
|-----------------------|--|---|---|--|
| RISPARMIO RISORSE | 1) Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici, in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico. | 50% Fabbisogno annuale | Almeno l' 80% del Fabbisogno annuale | |
| | 2) Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore e/o eventuale allacciamento alla rete di teleriscaldamento. | Nel rispetto delle disposizioni generali delle Leggi dello Stato in materia. | Oltre le quattro unità immobiliari, | |
| | 3) Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio | Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009 | Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009 | |
| | 4) Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti | Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009 | Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009 | |
| | 5) Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo | Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili | Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili | |
| CONSIDERAZIONI FINALI | L'APPLICAZIONE DEI REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI NON COMPORTA ALCUNA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI | L'APPLICAZIONE DI TUTTI E CINQUE GLI INTERVENTI BIOCLIMATICI COMPORTA LA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI MASSIMA DEL 15% | RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 15% | |

Al fine di garantire adeguati livelli di sostenibilità ambientale, gli interventi edilizi dovranno porsi i seguenti obiettivi:

- Compatibilità ambientale;
- efficienza energetica;
- comfort abitativo e la salute del cittadino

Il tutto raggiungibile attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili; di tecnologie a più alta efficienza e minore impatto ambientale, di materiali durevoli e a bassa manutenzione.

In linea con le indicazioni della normativa regionale sono previsti quindi dotazioni per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico, pannelli solari ϕ) così come la realizzazione di impiantistica ad alta efficienza energetica.

La distribuzione planivolumetrica, l'orientamento dei lotti edificabili, la presenza di ampie aree di verde e di piantumazioni in particolare nella fascia lungo il tracciato della ferrovia incrementeranno le condizioni di ventilazione naturale ed il conseguente comfort abitativo.

Problemi ambientali relativi al piano o programma

Il piano non presenta significativi problemi ambientali, né in considerazione della sua fattibilità (geologica, idraulica, tecnica ed economica) né rispetto ai suoi effetti.

Non si rilevano conflittualità con Il PIT vigente.

Nelle previsioni attuative infatti sono state evitate tutte le aree sottoposte a vincolo paesaggistico o a rischio di esondazione. L'area pur avendo carattere agricolo è circoscritta da infrastrutture e è comunque fortemente antropizzata: la stessa zona a vincolo paesaggistico presente è infatti completamente separata dalla contigua lato mare dalla presenza della massicciata ferroviaria, che ne impedisce la contiguità fisica (seppure presente sulle carte ϕ). L'area è per intero fortemente interessata dall'attività antropica, dal momento che si trova delimitata di fatto dalla linea ferroviaria a sud e dalla strada provinciale a nord. Lo stesso utilizzo attuale ortivo è contiguo ad aree urbanizzate sia a fini residenziali che turistico ricettivi, nell'immediato intorno dell'area in oggetto. L'area risulta come detto interessata da porzioni indicate quali aree soggette a possibili esondazioni. Tuttavia le previsioni edificatorie vengono limitate alle

zone al di fuori da tali perimetrazioni e non sono previste alterazioni della morfologia attuale nelle aree restanti, tali da incrementare le condizioni di rischio nelle aree limitrofe.

La sistemazione delle aree verdi, la pulitura e manutenzione del fosso di valle degli olmi per il tratto interessato dal comparto sono semmai fattori che riducono le condizioni di rischio nelle aree limitrofe.

Le strutture viarie ridotte allo stretto indispensabile nell'ottica della raggiungibilità delle nuove previsioni con la minimizzazione degli effetti derivanti permettono di definire gli interventi di urbanizzazione previsti come completamento delle infrastrutture esistenti.

La rilevanza del Piano o del Programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)

Il piano non presenta alcuna rilevanza rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.

2.2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Gli effetti del piano risultano essere permanenti e non reversibili, attenendo tuttavia alle normali caratteristiche dell'intervento urbanistico ed edilizio.

Carattere cumulativo degli impatti

Gli impatti del progetto non hanno natura cumulativa.

Natura transfrontaliera degli impatti

Gli impatti del piano non hanno, come evidente, natura transfrontaliera.

Rischi per la salute umana o per l'ambiente

L'intervento non comporta rischi per la salute umana e per l'ambiente sia nel corso della sua realizzazione sia in fase di esercizio.

Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)

Gli impatti interessano l'area direttamente oggetto del piano e marginalmente le aree limitrofe urbanizzate; tuttavia le connessioni con le aree circostanti urbanizzate sono molto limitate, anche in virtù del sistema degli accessi sostanzialmente esclusivo all'area in oggetto.

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- **delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturali**

il territorio oggetto del piano non presenta vulnerabilità specifiche né valori paesaggistici particolari, trattandosi sostanzialmente di un'area residuale definita da specifici limiti fisici (ferrovia, ex ss Aurelia) ed attualmente ad usi ortivi non organizzati, senza particolari emergenze paesaggistiche, con visivi, emergenze architettoniche.

- **del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.**

Gli utilizzi previsti per l'area non configurano condizioni di stress per i livelli di qualità ambientale né individuano condizioni intensive; la densità territoriale è in linea con le previsioni dello strumento urbanistico sovraordinato già sottoposto a VAS e comunque molto bassa .

- **Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.**

L'area non è interessata da alcun livello di protezione né interferisce a livello territoriale con siti protetti. Le aree interessate da vincolo paesaggistico restano al di fuori delle previsioni realizzative; le indicazioni di PIT sono completamente rispettate nella progettazione del PdL, né si limitano in alcun modo particolari con visivi dal momento che le condizioni al contorno ed in particolare la massicciata della linea ferroviaria già costituiscono un limite fisico verso il mare, semmai mitigato dagli interventi di piantumazione previsti in quest'area.

CONCLUSIONI

In considerazione di quanto evidenziato è possibile ricondurre gli impatti ambientali del progetto agli ordinari impatti dell'attività edilizia ed urbanistica. La ridotta dimensione e la collocazione all'interno di un contesto già parzialmente urbanizzato - nel quale peraltro risultano assenti particolari valori ambientali e storico testimoniali - non fa evidenziare profili di incoerenza con le componenti ambientali, ecosistemiche e sociali.

Il Piano di Lottizzazione specifica solo in alcuni elementi di dettaglio le indicazioni della scheda di Regolamento Urbanistico, in un contesto in cui inoltre la progettazione urbanistica risulta condizionata dalla posizione obbligata dell'accesso al comparto e dalla presenza di aree in cui non possono essere previste previsioni edificatorie per vincoli sovraordinati.

L'apporto del carico urbanistico appare incidere in modo non significativo sulle attuali dotazioni strutturali ed infrastrutturali urbane.

Considerato che all'interno del piano non sono previste localizzazioni di attività soggette a Valutazione di Impatto ambientale di cui alla legge 10/2010 Toscana né valutazioni di incidenza,

si propone la non assoggettabilità del piano alla procedura di Valutazione ambientale strategica di cui agli artt.13 E 18 del D.lgs 152/06 e dell'art. 22 della citata legge 10 /2010 Toscana.

Il tecnico arch.
Davide Meiattini

