

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**AREA DI TRASFORMAZIONE TR09 VIA ISOLE EOLIE**

## RELAZIONE D'UFFICIO

Il Piano Attuativo dell'area di trasformazione TR09, di iniziativa privata, è finalizzato all'attuazione degli interventi di insediamento residenziale nel quartiere di via Isole Eolie, in esecuzione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, approvato in via definitiva con D.C.C. n.30 del 10/06/2011, e della successiva Variante n. 3 al R.U. approvata con D.C.C. n.8 del 14/02/2014, inerente la modifica delle norme che disciplinano alcune delle aree di trasformazione, pubblicata sul B.U.R.T. n. 11 del 19/03/2014.

La suddetta previsione è disciplinata agli articoli 1-2-3 delle Norme Tecniche di Attuazione ed in particolare dalla Scheda di indirizzo contenuta nell'Allegato A alle suddette Norme, che dispone:

- Residenza per una S.U.L. complessiva di mq. 4600 costituita da un numero massimo di n.38 alloggi;
- Commerciale/Direzionale per una S.U.L. complessiva di mq. 300;
- Servizi per una S.U.L. complessiva di mq. 300;

oltre ad opere e attrezzature di interesse pubblico a carico del soggetto attuatore:

- Riqualificazione della viabilità esistente, riqualificazione ambientale delle aree di frangia e salvaguardia del paesaggio agrario;
- Realizzazione di un'area a verde di almeno mq. 3.000;
- Realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno mq. 5.000, previsto in area di proprietà comunale esterna al comparto.

### Gestione Rischio Alluvioni e procedimento deposito Indagini Geologiche

Nel perimetro di comparto sono comprese aree a rischio esondazione ed in particolare aree denominate PIME e PIE nella previgente normativa (PAI) ed con classe di pericolosità 3 e 2 nella attuale (PGRA).

Tuttavia in tali ambiti sono compresi esclusivamente aree a verde e sotto servizi e nessun tipo di edificazione; solo una parte di viabilità, rappresentata dalla rotonda per inversione di marcia nel sub-comparto TRO9A, risulta ricadente in area (ex) PIE; gli interventi previsti in tale porzione riguarderanno la sola sistemazione superficiale.

Tutte le previsioni edificatorie ricadono all'esterno delle aree a vincolo e non sono previste variazioni morfologiche delle aree libere da edificati tali da incrementare le condizioni di rischio nelle zone confinanti.

Nell'area a parcheggio, esterna al comparto, di proprietà comunale e già attualmente adoperata a tale scopo, non vengono alterate né l'utilizzo né la sistemazione superficiale, ma vengono previsti solo modesti interventi di collocazione di apparecchi illuminanti e di imbrecciatura superficiale previa regolarizzazione, senza alcuna opera edificatoria in elevato; nel perimetro della stessa area è stata detratta una piccola porzione proprio perché ricompresa in area a rischio esondazione, per permettere la piena compatibilità dell'utilizzo previsto con le previsioni normative.

Per quanto disposto al Regolamento Regionale 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, è stata inviata la "Scheda di deposito delle indagine geologiche-tecniche" per il deposito all'Ufficio Regionale per la Tutela delle Acque e del Territorio di Grosseto, con comunicazione del 21/11/2018 prot. n. 39419 ed integrata in data 27/12/2018 prot. n. 43899, dalla quale risulta che il piano attuativo stesso è a controllo obbligatorio; il num. di deposito comunicato dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - è il n. 1315 del 22/11/2018.

### Procedimento V.A.S.

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.

Per quanto sopra con Delibera di Giunta Comunale n. 325 del 23 novembre 2018 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 05/12/2018, consultato il documento preliminare predisposto dal progettista incaricato, 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 del piano 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 al fine di acquisirne il parere, entro trenta giorni dall'invio.

In sede di seconda seduta, del 10/01/2019, il N.U.CO.V.V. ha preso atto dei pareri pervenuti (Arpat – Autorità di bacino Distrettuale e Acquedotto del Fiora) ed ha decretato la non assoggettabilità alla procedura di VAS ai sensi della L.R. 10/10 e s.m.i. per il presente Piano Attuativo dell'area TR09.

Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusioni dalla VAS e le prescrizioni saranno rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'Amministrazione Comunale.

#### Procedimento espropriativo

Il Consorzio via Isole Eolie, pur legittimato a presentare istanza di Piano Attuativo quale rappresentante della maggioranza assoluta del valore dei terreni interessati dalla trasformazione urbanistica, ai sensi del c. 1 dell'art. 108 della L.R. 65/2014, non rappresenta la totalità dei proprietari dell'area di trasformazione TR09 in oggetto e pertanto, tenuto conto che lo stesso Consorzio aveva già invitato i proprietari non aderenti all'adesione, senza peraltro esito positivo, si è provveduto ad attivare la procedura di cui all'art. 108, invitando di nuovo i suddetti proprietari alla sottoscrizione della proposta progettuale presentata previa adesione al consorzio, che ad oggi non è avvenuta. Al momento dell'approvazione del Piano Attuativo in oggetto, qualora tale circostanza (sottoscrizione e adesione) non sia stata ancora adempiuta, verrà apposto il vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità, nelle modalità e nei tempi di efficacia previsti dal D.P.R. 327/2001.

#### Interventi di OO.UU. su aree extra-comparto

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione su 2 aree di proprietà comunale ed esterne al comparto, una riguardante l'accesso dalla strada provinciale (F. 31 p.la 777) e l'altra riguardante il parcheggio pubblico di almeno 5.000 mq. (F. 31 p.la 722), quale opera perequativa.

L'area a nord del comparto (accesso dalla S.P.) è pervenuta all'A.C. a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo [DGC 77/2009], dell'approvazione del progetto preliminare [DGC 139/2010], relativo all'attuazione degli interventi di insediamento turistico-ricettivo previsti nell'area confinante al comparto "TR09" in oggetto, e successiva Convenzione atto rep. n. 36591 del 11/01/2011, con la quale vengono cedute al Comune le aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione di standard, identificate al F. 31 p.la 777 e al F. 30 p.lle 396-390-359-392.

Il presente Piano Attuativo prevede una limitata modifica alla progettazione sopra richiamata, interessante la sola p.la 777 del F. 31, su cui è previsto l'accesso alla strada provinciale e sulla quale la Provincia di Grosseto [atto n. 24429/2018] ha decretato la concessione dei lavori. Tale modifica comunque non

comporterà nessuna variazione agli standard sopra indicati né all'impostazione generale del progetto preliminare già approvato.

#### Vincoli sovraordinati e Conferenza Paesaggistica

L'ambito di trasformazione oggetto del presente Piano Attuativo, per una porzione, ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/04, art. 142 lett.a) *“I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia.....”*; lett. c) *“i fiumi e i torrenti e i corsi d'acqua...”* e, per alcune sistemazioni e opere perequative *“extra comparto”*, in ambito soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del DLgs. 42/04 (Decreto di Vincolo D.M. 20/09/1962, pubblicato sulla G.U. n.250 del 1962).

In specifico nell'area area a parchamento posta a valle della ferrovia, area già esistente, si prevedono solamente modesti interventi di collocazione di apparecchi illuminanti e di imbrecciatura superficiale previa regolarizzazione, senza alcuna opera edificatoria in elevato. Tale area risulta tuttavia fuori del comparto edificatorio vero e proprio e rappresenta una opera perequativa richiesta ai lottizzanti. Di fatto la sistemazione prevista non altera la consistenza e l'utilizzo attuale dell'area, già servita di fatto allo scopo, ma ne migliora la fruibilità e la sicurezza con l'impianto di illuminazione.

Le aree al contorno sono già oggetto di una urbanizzazione esistente abbastanza diffusa, sono presenti infatti costruzioni di tipo residenziale, il campeggio Il Veliero, il villaggio turistico Il Girasole ed una nuova struttura alberghiera, in fase di completa ristrutturazione.

Il PIT/PPR individua al punto 3.3 le Prescrizioni da osservare nelle aree comprese nelle zone a vincolo ex lettera “a” (maggiormente vincolanti di quanto previsto dal vincolo ex lettera “c”) che sinteticamente si riportano:

- Lettere **a, b, c, d, e**; nell'area di intervento non sono compresi né tratti di arenile, né sistemi dunali o retrodunali, né aree umide retrodunali. L'area di intervento è separata dagli ambiti indicati dalla linea ferroviaria e da consistenze esistenti ulteriori;
- Lettere **f, g**; non sono presenti sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico e la morfologia dell'area e le preesistenze non impediscono l'occlusione di canali visuali da e verso il mare, ne impediscono la vista di questo, non percepibile neppure attualmente dal punto più elevato dell'area. Non alterano in maniera apprezzabile caratteri connotativi del paesaggio attuale, privo di emergenze e caratterizzato da una sistemazione ortiva spontanea e non qualificante.
- Lettera **h**; Le aree destinate ad accogliere aree edificate a fini insediativi sono completamente fuori dal limite del vincolo; restano comprese nell'area di vincolo sistemazioni superficiali a verde pubbliche o private; restano ridotte al minimo le stesse aree destinate alle infrastrutture viarie (solo la racchetta di inversione nel lato ad ovest di via Isole Eolie) e limitati tratti di sottoservizi interrati. Dalla verifica dei profili altimetrici riportati negli elaborati grafici non sono previste alterazioni morfologiche del terreno, ed in particolare nelle aree comprese nel vincolo.
- Lettera **i**; nessuna area produttiva o commerciale è prevista nel limite di vincolo;
- Lettera **l**; Non sono previste entro il perimetro di vincolo nuove aree a parcheggio; è prevista la sola sistemazione di un'area esistente di fatto già utilizzata a questo scopo, con la semplice imbrecciatura superficiale e la posa in opera di elementi illuminanti; tale opera di fatto ricalca la sistemazione attuale sia nella consistenza che nelle caratteristiche di finitura e permeabilità del terreno; non sono previste anche qui alterazioni morfologiche tali da compromettere o alterare la situazione esistente.
- Lettere **m, n, o, p, q, r, s**; Non sono previsti interventi riferiti alle lettere indicate.
- Lettera **t**; verranno comunque concordati elementi illuminanti tali da limitare inquinamento luminoso ed emissioni luminose verso l'alto.

Si ritiene quindi la previsione urbanistica compatibile con le indicazioni del PIT.

Pertanto, visto il Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico approvato con deliberazione C.R.T. n. 37 del 27/03/2015 ed i successivi accordi sottoscritti il 16/12/2016 e il 17 maggio 2018 tra MiBACT e Regione Toscana in attuazione di tale disciplina, si è richiesta, ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR citato, la convocazione della Conferenza Paesaggistica, e contestualmente si è inviata tutta la documentazione progettuale agli enti interessati. La Conferenza Paesaggistica si terrà il giorno 11/01/2019 presso la sede della Regione Toscana.

#### Altri vincoli

Il comparto edificatorio comprende anche aree comprese nella fascia di rispetto ferroviaria e nella fascia di rispetto stradale lungo il tracciato della ex SS Aurelia.

Anche in queste zone non sono previste edificazioni se non sistemazioni superficiali con area a verde e parcheggio lungo la ex Aurelia, senza collocazione di piante di alto fusto limitanti per la visibilità e sistemazioni a verde lungo la ferrovia, con piantumazioni per realizzare barriera naturale per impedire la propagazione del rumore.

#### Conclusioni

A seguito delle verifiche effettuate e sopra descritte, il responsabile P.O. Patrimonio e Urbanistica del settore 3 – Pianificazione, con la presente relazione, accerta la conformità del Piano Attuativo in oggetto alle disposizioni generali e particolari delle Norme del Regolamento Urbanistico vigente, ed in particolare alla Scheda di indirizzo contenuta nell'Allegato A alle suddette Norme, e che il procedimento per l'adozione dello stesso si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Lì 10/01/2019

Il Responsabile del Procedimento  
(geom. Elisabetta Tronconi)