

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**

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-ricettive 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 "Presenza 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.

4) – Iter amministrativo

1 – la variante al Piano Attuativo in oggetto è stata adottata, ai sensi dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005, con la deliberazione di C.C. n. 48 del 7 marzo 2013;

2 - l'avviso di deposito 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.

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.

- Per quanto al punto e della VERIFICA si dà 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)