

ALLEGATO 2

RELAZIONI D'UFFICIO

A - RELAZIONE DI VERIFICA

**B - RELAZIONE DEL PROCEDIMENTO PER LA VERIFICA DELLE DISPOSIZIONI
DELL'ART.12 COMMA 6 DEL D.LGS 152/2006.**

A - RELAZIONE DI VERIFICA

PREMESSA

- 1) Il Signor Pisani Franco, in qualità di Presidente pro-tempore del Consorzio Petraia (P.I. 90005490538) con sede a Follonica in Via Ximenes n. 8, ha presentato in data 29.12.2011, prot. n. 24727, un progetto di Variante al Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. 70/2008 e poi convenzionato con atto rep. n. 26788 del 03.08.2009;
- 2) La Commissione Edilizia Comunale ha esaminato la Variante al piano attuativo (pratica edilizia n. 184/2012) nella seduta del 14.03.2012 esprimendo parere favorevole con la prescrizione che l'Ufficio definisse sia le N.T.A. che lo schema di convenzione;
- 3) Lo schema di convenzione, redatto d'ufficio, è stato inviato agli interessati che lo hanno restituito, sottoscritto quale accettazione, in data 25.06.2012, prot. n. 12319;
- 4) Il Responsabile del procedimento ha provveduto all'invio della scheda di deposito relativa alle indagini geologico-tecniche all'U.R.T.A.T. (Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio) di Grosseto con nota prot. n. 5810/26.03.2012 [deposito n. 1163 del 27.03.2012].

VERIFICA

1 Rispetto al Piano Strutturale vigente (Approvato con D.C.C. 67/22.07.2005)

- l'intervento ricade nel "Sistema Ambientale della Pianura" [Tav. 29 e art. 44 delle Norme], nel "Sub-Sistema Insediativo" [Tav. 30/a e art. 46 delle Norme] e nell'"U.T.O.E. della Città" [Tav. 31 e art. 65 delle Norme];
- l'art. 65 delle Norme, riferito all'U.T.O.E. di appartenenza, riporta al punto 4 gli obiettivi prestazionali da perseguire attraverso:
 1. il consolidamento della residenza permanente;
 2. l'introduzione dei sistemi di perequazione per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico e generale;
 3. la nuova edificazione per insediamenti residenziali a ricucitura delle aree poste all'interno della città;
 4. la tutela e la salvaguardia delle aree delle Pinete e dune esistenti, secondo i criteri e gli indirizzi enunciati nei capitoli relativi ai Luoghi a Statuto Speciale;
 5. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate
- Le azioni di trasformazione individuate al successivo punto 5 sono le seguenti:
 1. Interventi di restauro, ristrutturazione edilizia ed urbanistica e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio e attrezzature di interesse pubblico e generale.
 2. Nuova edificazione a fini abitativi residenziali per residenze permanenti, e dei servizi, che dovrà avvenire attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle, aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti.
 3. adeguamento e il miglioramento della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale.
 4. la realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento al verde, parchi pubblici e privati, e, di interesse comune, e dei parcheggi finalizzati al miglioramento degli standard di legge;

- Le trasformazioni previste potranno avvenire, come indicato al punto 6, 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:
 1. l'approvvigionamento idropotabile;
 2. la predisposizione di una rete fognaria adeguata;
 3. la verifica della capacità di trattamento e smaltimento dei rifiuti.

2 Rispetto al Regolamento Urbanistico vigente (Approvato con D.C.C. 30/10.06.2011)

- l'intervento ricade all'interno di un'Area di Completamento indicata come "CP07", come riportato all'Art. 4 delle Norme, la cui disciplina è definita in apposita scheda in Allegato A che riporta le seguenti

"Discipline specifiche di intervento"

Caratteristiche degli alloggi

Edilizia residenziale in tipologia prevalente a villette con fabbricati di pregio ed alloggi di superficie utile lorda (s.u.l) minima di 80 mq. per gli 82 alloggi originari.

La superficie degli 11 alloggi da riconversione del commerciale è così determinata: minimo n. 7 alloggi da mq. 85 di s.u.l.; massimo n. 4 alloggi da mq. 65 di s.u.l..

Modalità di intervento

L'intervento è ammissibile attraverso l'approvazione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata ovvero variante a piano attuativo convenzionato.

Dotazioni standards

Parcheggi pubblici per minimo mq. 1.870

Verde pubblico per minimo mq. 14.450

Servizi pubblici o d'interesse pubblico per mq. 165 di s.u.l., fatte salve le disposizioni riportate al successivo punto

Opere e attrezzature di interesse pubblico".

Opere per la salvaguardia del rischio idraulico e dell'argine del fosso Petraia; quest'ultime, se interessano aree contermini, possono sostituire in parte o in toto il corrispettivo dovuto per i locali a servizi pubblici o d'interesse pubblico sopra dimensionati."

- la variante al piano attuativo è conforme alle indicazioni del R.U. rispettandone le indicazioni generali e particolari;

- la soluzione urbanistica della variante è stata esaminata congiuntamente dai Settori Lavori Pubblici, Patrimonio e Urbanistica ed è conforme alle richieste espresse dai Settori medesimi.

CONCLUSIONI

- Per quanto al punto 1 della VERIFICA si conferma che la Variante al 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 la Variante al Piano attuativo è coerente con le indicazioni generali e particolari della Scheda CP07 in Allegato A alle Norme del regolamento Urbanistico vigente.

- Lo schema di convenzione depositato, corretto ed integrato d'Ufficio come di prassi, rispetta sia l'impianto della convenzione rep. 26788 del 03.08.2009, che le finalità d'interesse pubblico definite dalle disposizioni del Regolamento urbanistico vigente, qui rappresentate dall'obbligo per i lottizzanti di realizzare, a propria cura e spese, l'opera perequativa specificata al punto 23 dell'Art. 4 finalizzata alla eliminazione del rischio idraulico.

FOLLONICA, 26.06.2011

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Stefano Mugnaini)

B - RELAZIONE DEL PROCEDIMENTO PER LA VERIFICA DELLE DISPOSIZIONI DELL'ART.12 COMMA 6 DEL D.LGS 152/2006.

1. PREMESSA

La VARIANTE si è resa necessaria a seguito della approvazione del R.U. che per l'area di Completamento CP07, posta in Loc. Petraia, prevede a parità della s.u.l. massima indicata il cambio di destinazione d'uso in residenziale della parte commerciale già convenzionata.

La presente relazione costituisce quindi elaborato ai fini della Verifica delle disposizioni dell'art.12 comma 6 del D.lgs 152/06, da allegarsi alla Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione della variante medesima.

2. INTRODUZIONE

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, o più genericamente Valutazione Ambientale, così come prevista dalla Direttiva 2001/42/CE e recepita dallo stato italiano con il DLgs. 152/06 (così come modificato dal D.Lgs. 4/2008), riguarda gli atti di programmazione e pianificazione del territorio che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di ogni atto di pianificazione programmazione.

Scopo della "Verifica di assoggettabilità" è la decisione di assoggettare il piano (o programma) a VAS.

Il decreto legislativo 152/2006 specifica all'art. 6 i piani da sottoporre a VAS (*oggetto della disciplina*), e all'art. 12 norma la verifica di assoggettabilità a VAS di piani, individuando nell'autorità competente il soggetto che esprime il provvedimento di verifica e l'eventuale parere definitivo sul Rapporto Ambientale.

Nel caso in oggetto, Autorità Procedente è il Comune di Follonica, la cui Amministrazione Comunale con atto formale, ai sensi della normativa nazionale, ha individuato con Del G.C. n° 151 dell'8 luglio 2009, l'Autorità Competente nella Giunta Comunale che si avvale per l'espressione del proprio parere della struttura tecnica afferente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Follonica e di ogni altro Ente o Autorità competente in materia ambientale.

L'art. 12 del D.Lgs. 152/06 s.m.i. riporta i criteri secondo i quali un piano o programma deve sottostare per essere assoggettato a VAS; al comma 6 viene specificato che

"La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati."

Al precedente art. 6, comma 1 e 3, del D.Lgs. 152/06 s.m.i. viene specificato che

"1. La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

3. Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12."

I disposti normativi regionali sono rappresentati dalla Legge Regionale n. 10/2010, successivamente modificata con la Legge Regionale n. 6/2012.

L'art. 5 della legge suddetta, ai comma 3 e 3bis, così recita:

"3. L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:

a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;

b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;

c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

3 bis. La preventiva valutazione delle lettere a) e b) del comma 3 è effettuata secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 6 del d.lgs. 152/2006."

L'art. 8, comma 3, specifica invece che

"L'autorità competente vigila sulla corretta applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni, secondo le modalità e i criteri stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 38."

Nella fasi relative al procedimento di definizione del Regolamento Urbanistico, D.D.C. n. 72 del 10.12.2009 di adozione – D.C.C. n. 52 del 10.10.2010 di approvazione e ri-adozione per stralci – D.C.C. n. 30 del 10.06.2011 di approvazione definitiva, si è predisposta sia la documentazione relativa alla V.I.A. che alla V.A.S. e sono stati acquisiti i parere dei soggetti individuati.

3. DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI, STRATEGIE E AZIONI DELLA VARIANTE IN OGGETTO

La variante non comporta modifiche allo strumento della pianificazione territoriale in quanto, confermando le dotazioni del Regolamento Urbanistico

- per la Fase 1: alloggi 82 con s.u.l. massima di mq. 7.400;
- per la Fase 2: alloggi 11 con s.u.l. massima di mq. 855

condizioni alla realizzazione quali le opere perequative e quelle generali di urbanizzazione.

All'interno dell'Area di Completamento CP07, così modificata a seguito della presente variante al R.U., si dovrà mantenere per la Fase 1 la stessa s.u.l. convenzionata in precedenza per realizzare un maggior numero di alloggi (+ 8) e ridurre l'originaria s.u.l. commerciale della Fase 2 per realizzare i previsti nuovi 11 alloggi secondo le disposizioni vincolanti indicate nella Scheda che confermano la tipologia residenziale già presente e sviluppata a seguito del P.A.C.U. del CR2 convenzionato conformemente alle disposizioni del previgente P.R.G.

Gli indici urbanistici fissati dal R.U. e confermati sono:

- la s.u.l. massima realizzabile di mq. 7.400 residenziali nella Fase 1;
- di cui mq. 7.400 della Fase 1 e mq. 1.050 della Fase 2;

Gli indici urbanistici fissati dal R.U. e modificati sono:

- alloggi della Fase 1 da 74 a 82 (ferma restando la s.u.l. massima di 7.400 mq.);
- riduzione della s.u.l. per la Fase 2 da mq. 1.050 a mq. 855
- n. 11 alloggi nella Fase 2 in luogo della destinazione commerciale/direzionale.

La variante quindi, per quanto sopra specificato, non va ad incidere sulle indicazioni generali del Regolamento Urbanistico limitandosi a confermarle quali Variante al precedente piano di lottizzazione convenzionato con parametri e dotazioni pressoché identiche.

4. SINTESI DELLA V.A.S. ALLEGATA AL R.U. IN RIFERIMENTO ALL'AMBITO DI VARIANTE.

1. Del Rapporto V.A.S. allegato alla D.G.C. n. 208 del 01.10.2009, poi confermato dal Rapporto V.A.S. allegato alla D.G.C. n. 237 del 28.09.2010, si riporta quanto al:

“CAPITOLO VII

POSSIBILI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

2. LE AREE DI TRASFORMAZIONE NELL'UTOE DELLA CITTA'.

Con riferimento agli ambiti “interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico” sono stati dimensionati gli interventi per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico, riportati nelle:

- “Aree TR/trasformazione degli assetti insediativi”;
- “Aree RQ/riqualificazione degli assetti insediativi”
- “Aree CP/ edificazione di completamento”;

Per la parte dell'edificato consolidato, sulla base di una campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente nel centro storico della città - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale – è stata definita la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base della valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.

La documentazione di analisi di supporto alla classificazione è contenuta nel quadro conoscitivo denominato “Schedatura urbanistico-edilizia del patrimonio urbano”.

Sulla base delle classi di valore elencate sono stati specificati gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni delle presenti norme.

Tali disposizioni sono state integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni sulle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario.

L'articolazione dei tessuti è definita in:

- *Tessuti storici che includono le parti che nel P.S. erano state individuate come la città del ferro, la città leopoldina.*
- *Tessuti consolidati*

- *Tessuti incoerenti e di frangia*
- *Tessuti preordinati prevalentemente residenziali;*
- *Tessuti prevalentemente turistico-ricettivi;*
- *Tessuti di sostegno alle attività produttive, alle funzioni centrali e balneari;*
- *Tessuti prevalentemente inedificati integrativi della città*

Le norme di attuazione del Regolamento Urbanistico descrivono in dettaglio gli interventi ammissibili per ciascuna delle classificazioni individuate in apparato normativo e in schede di dettaglio per le aree di Trasformazione di riqualificazione e di Completamento.

La V.A.S., così come la Valutazione Integrata che la precede sempre in Allegato alle suddette deliberazioni, non hanno sottoposto a valutazione quelle aree di completamento, come la CP07, dove gli interventi ammissibili rimanevano all'interno delle dotazioni di superficie e volume individuate dal P.R.G. previgente

3. Dalla Certificazione in Allegato 4 alla D.C.C. n. 30/2011 di approvazione definitiva del R.U. si legge che;
"Il Regolamento urbanistico, a seguito dell'accoglimento totale e parziale delle osservazioni, è stato modificato ed integrato e la stesura definitiva è stata redatta nel pieno rispetto delle vigenti disposizioni regionali e nazionali in materia di Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica."

5. CONCLUSIONI

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 **la variante al p.d.l. in oggetto 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.

Follonica, 26.04.2012

Il Funzionario P.O.
 Arch. Stefano Mugnaini