



COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

VARIANTE AL R.U. VIGENTE FINALIZZATA ALL'ADEGUAMENTO DELLA VARIANTE AL R.U.
APPROVATA CON D.C.C. N.3 DEL 23/1/2014 ALLA L.R. 65/2014 E AL NUOVO PIT/PPR /2015

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Arch. Graziano Masetani
STUDIO MASSETANI *Architettura & Urbanistica*



INDAGINI GEOLOGICHE DI SUPPORTO

Dott. Fabrizio Fnciulletti - Geologo



PROCEDIMENTO VERIFICA ASSOGGETABILITÀ A V.A.S.

Soggetto proponente:

Arch. Graziano Masetani

Autorità procedente:

Consiglio Comunale del Comune di Scarlino

Autorità competente:

Ufficio Ambiente del Comune di Scarlino



SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Marcello Stella

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Patrizia Duccini

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Dott.ssa Roberta Pireddu

Data: novembre 2017

Adozione: D.C.C. n.16 del 26/07/2017

RELAZIONE DI SUPPORTO ALLA VARIANTE





Oggetto della variante

La Variante al R.U. si rende necessaria al fine di adeguare la Variante al R.U. vigente, approvata in data 03/01/2014 con D.C.C. n. 3 finalizzata alla redazione del Piano Complesso del Puntone, alla nuova Legge Regionale sul governo del territorio n. 65/2014, al nuovo PIT/PPR approvato con D.C.R. n.37 /2015 e al Regolamento Regionale 64/R/2013, entrato in vigore il 15/5/2015.

Il Piano Strutturale vigente (2° Piano Strutturale), approvato con D.C.C. n.28 del 13/07/2012 e con D.C.C. n. 54 del 30.11.2012 (errata corrige), assoggettava l'attuazione delle previsioni insediative della zona del Puntone alla redazione di un Piano Complesso di Intervento ai sensi dell'art.56 della L.R. 1/2005, erede del precedente Piano Integrato d'Intervento ex L.R. 5/1995 a cui era stata assoggettata la stessa zona dal 1° Piano Strutturale approvato con D.C.C. n° 69 del 09.12.1999.

La L.R. 65/2014 ha eliminato lo strumento del Piano Complesso, già previsto dalla L.R. 1/2005 e il nuovo PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n°37 del 27.03.2015 ha introdotto nuove direttive e prescrizioni su tutto il territorio ed in particolare sulle aree soggette a vincolo paesaggistico a cui gli atti di Governo del territorio e/o loro Varianti devono adeguarsi e conformarsi, ai sensi degli art. 20 e 21 della Disciplina del PIT.

Inoltre il 15 maggio 2015, successivamente alla approvazione della Variante al RU/2014, è entrato in vigore il regolamento regionale finalizzato alla unificazione dei parametri edilizi e urbanistici approvato con D.P.R. n° 64 del 11 novembre 2013, a cui gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e/o loro varianti devono adeguarsi: il nuovo Regolamento 64/R introduce nuove definizioni relativamente ai parametri urbanistici per cui si rende necessario adeguare l'art. 10 delle NTA della Variante/2014 alle nuove disposizioni per le parti in cui essi contrastano.

Il Piano Complesso era uno strumento in parte di carattere urbanistico generale, tant'è che poteva discendere direttamente dal PS, in parte di carattere urbanistico particolareggiato: la prima parte è stata assolta con la Variante al RU vigente approvata con D.C.C. n°3 del 03.01.2014, mentre la parte attuativa, pur elaborata nell'ambito dello studio della suddetta Variante al RU costituente la parte urbanistica generale del Piano Complesso, deve essere ancora approvata.

L'attuale Variante pertanto adegua la parte normativa con l'eliminazione del riferimento al Piano Complesso, definendo in maniera diversa e coerente con la L.R. 65/2014 le modalità di adozione e approvazione della parte attuativa dell'ex PCI, ancora da approvare: i piani attuativi dei due comparti, attraverso la presente Variante, vengono perciò trasformati nella fattispecie di due piani attuativi pubblici e/o privati convenzionati, così come definiti all'art.8 delle NTA della Variante al RU/2014 e all'art.116 della L.R. 65/2014, mantenendo tuttavia un forte contenuto pubblicistico in termini di opere pubbliche da realizzare e di qualità paesaggistica, ambientale e urbanistica da perseguire, essendo comunque originati dal un Piano Integrato d'intervento e da un Piano Complesso d'Intervento, ambedue di iniziativa pubblica.

La variante al RU/2014 prevedeva che nella fase attuativa i due comparti 1 e 2 potessero procedere in maniera separata; con la presente variante al RU si deve separa anche l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi dei due comparti, avendo già la Variante al RU/2014, propedeutica al PCI, assolto al ruolo di coordinamento dei due piani attuativi dei due comparti.

La separazione della fase di adozione e di approvazione dei due piani consente altresì di differire nel tempo l'iter di approvazione dei due piani visto che i due comparti presentano problematiche diversificate dal punto di vista idraulico e paesaggistico.

Infatti nell'area identificata come Comparto 1 si ravvisano maggiori criticità e problematiche che richiedono ulteriori approfondimenti e verifiche:

- alla luce dei nuovi studi idraulici effettuati dopo gli eventi alluvionali degli ultimi anni, vi è l'esigenza di un approfondimento di indagine sotto il profilo idraulico degli interventi già previsti nell'ambito della Variante RU/2014 per lo stesso comparto, per coordinarli con i possibili interventi da intraprendere per mettere in sicurezza le aree al contorno, dove in buona parte sono accaduti gli eventi alluvionali e che non erano interessate dalla Variante RU/2014 ma dal redigendo RU/PO; b) per quanto concerne i vincoli paesaggistici, l'area è inoltre interessata da diversi vincoli paesaggistici che si sovrappongono:

- da un vincolo ex art. 136 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 42/2004, codice regionale n° 9053075: *Zona litoranea denominata vallino di Portiglione*; in minima parte dal vincolo ex art. 136 Codice dei beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 42/2004 codice regionale n° 9053280: *Zona compresa tra la strada provinciale ed il litorale marino (Torre Civette e Dogana)*

- da tre vincoli ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio:

- (lettera a): *territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battaglia* (interna rispetto alla linea del nuovo porto);

- (lettera g): *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento...* (i boschi fra la Via delle Collacchie e il porto);

- (lettera m): *zone di interesse archeologico* (scheda GR09, zona comprendente centri urbani,edifici privati,complessi produttivi e infrastrutture di età romana, oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica e etrusca).

Pertanto per il comparto 1, alla luce delle prescrizioni del nuovo PIT/PPR, data la sovrapposizione di più vincoli paesaggistici, per decreto e per legge, si rende necessario approfondire entro quali termini è possibile proseguire con la pianificazione di questa area prefigurata dal piano strutturale vigente e dalla Variante al RU/2014 già approvata, in continuità con il nuovo porto e gli altri insediamenti esistenti.

Per tali ragioni la presente Variante al RU subordina l'adozione e l'approvazione del Piano attuativo del Comparto 1 ad approfondimenti sotto il profilo idraulico e paesaggistico istituendo a tale scopo una fase di salvaguardia, sino a quando tali approfondimenti non siano stati effettuati e verificati con gli enti interessati e comunque entro l'adozione del nuovo RU/PO, sede idonea per la verifica e il coordinamento di tutti gli



interventi in quest'area, fuori e all'interno del comparto.

Mentre nell'area identificata come Comparto 2 nella Variante al RU/2014 non vi sono state conseguenze dirette a seguito degli eventi alluvionali recenti e le problematiche relative alla pericolosità idraulica molto elevata riguardano zone già identificate nella Variante stessa come aree non edificabili, verde pubblico, o aree solo da cedere al Comune in perequazione urbanistica destinate alla realizzazione di infrastrutture la cui attuazione non è prevista nell'ambito del Piano Attuativo del Comparto 2; per quanto concerne inoltre i vincoli paesaggistici del PIT/PPR, l'area è interessata solo da vincoli ex art.142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs 42/2004, ed in maniera più marginale rispetto all'area.

Essi sono:

-lettera c): *i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna:* il Canale Allacciante, la cui fascia di rispetto di mt.150 lambisce una piccola parte a nord-ovest del comparto 2 a nord della via provinciale per il Puntone.

lettera f): *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi:* un lembo della Riserva naturale Statale Poggio Spedaletto codice EUAP0140, interessato dalla nuova viabilità di circonvallazione non oggetto di attuazione con il PA comparto 2, ma che comunque la presente variante pone in salvaguardia, in quanto l'ultima parte ad ovest del Fosso Leccione ricade in pericolosità molto elevata per cui nell'ambito del nuovo RU/PO in fase di redazione dovranno essere approfonditi gli studi idraulici al fine di mantenere detta previsione ovvero traslarla più ad est oltre il Fosso Leccione; nella fase di attuazione del piano attuativo comparto 2, verranno comunque cedute in perequazione urbanistica al Comune le aree relative, come del resto già previsto dalla Variante RU 2014.

-lettera m): *le zone di interesse archeologico* (scheda GR09, zona comprendente centri urbani,edifici privati,complessi produttivi e infrastrutture di età romana, oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica e etrusca).

Considerato che la Variante RU/2014 prevedeva per le aree poste a nord della via provinciale del Puntone dove erano previsti verde e parcheggi pubblici la sola cessione delle aree in perequazione urbanistica ma la non attuazione nell'ambito del piano attuativo, così come per la circonvallazione sopraccitata, la presente Variante elimina la previsione di parcheggi pubblici in quanto in contrasto con la pericolosità idraulica molto elevata,lasciando l'area alla sola destinazione a verde pubblico, mentre per la strada di circonvallazione, non potendo eliminare dal RU solo l'ultimo braccio della stessa adiacente al Fosso Leccione, tutta la circonvallazione sud viene posta in salvaguardia sino alla adozione del nuovo RU/PO, ad eccezione della rotatoria posta alla intersezione con via delle Collacchie in quanto questa dovrà essere realizzata nell'ambito dei rapporti convenzionali con l'ente gestore del Porto, che presuppongono la conformità urbanistica di tale intervento; resta inteso invece che le aree relative alla circonvallazione inserite all'interno del comparto 2 dovranno essere comunque cedute in perequazione urbanistica al Comune, che

le utilizzerà in parte come verde pubblico (le aree adiacenti al Fosso Leccione) ed in parte per la futura circonvallazione, allorché il nuovo RU/PO avrà definito il nuovo tratto finale superando le problematiche di ordine idraulico.

Da un punto di vista cartografico la presente variante recepisce anche una piccola variante interna al comparto e relativa alla nuova piazza di collegamento fra la via provinciale del Puntone e la parte interna del comparto, consistente in una leggera traslazione verso ovest della piazza pubblica a due piani, a seguito dello studio effettuato in seguito alla elaborazione della Variante al RU/2014 propedeutica al P.C.I.

In conclusione a seguito della presente Variante al RU pertanto, mentre il piano attuativo del comparto 1 viene posto in salvaguardia per le ragioni sopradette per approfondimenti di indagine idraulici e paesaggistici sino alla adozione del nuovo RU/PO, il Piano attuativo del comparto 2 può procedere nel suo iter di adozione e approvazione, non necessitando di alcun approfondimento di carattere idraulico e paesaggistico, come sopra motivato, né di VAS né di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 10/2010 come modificato dalla L.R. 17 del 22/02/2016, in quanto la Variante RU /2014 è già stata sottoposta a VAS, e la stessa già ha definito attraverso i propri elaborati cartografici e normativi (Tavv. 6 e art.25delle NTA) assetto urbano, opere di urbanizzazione, opere pubbliche, aree per l'edificazione, indici, altezze, e indirizzi progettuali piano-altimetrici.

Iter procedurale della Variante

La Variante al R.U. ha seguito il seguente iter procedurale:

FASE I

La presente Variante ha preso avvio con l'approvazione da parte della Giunta Comunale del Documento di Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e degli artt. 20 e 21 della Disciplina di piano del PIT/PPR in data con D.G.C. n. 28 del 14/03/2017 e del Documento Preliminare di assoggettabilità per la verifica di assoggettabilità a VAS delle Variante in oggetto ai sensi dell'art. 22 L.R. 10/2010.

FASE II

A seguito di ciò il Responsabile del Procedimento ha richiesto agli Enti e ai soggetti interessati dalla Variante al R.U. i pareri, inviando loro il Documento di Avvio del procedimento della Variante. Tale documento è stato inoltrato contemporaneamente al Documento di Verifica di assoggettabilità a VAS relativo alla stessa Variante al R.U. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione ha attivato forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti prima della adozione della Variante.

FASE III

Nei tempi stabiliti sono pervenuti al Comune n. 2 contributi, finalizzati alla Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante al R.U., di cui al Documento citato inviato assieme all'Atto



di Avvio del Procedimento come dispone la L.R. 65/2014 art. 17:

- ARPAT-Area Vasta Sud- Dip. Grosseto in data 12/05/2017 prot. 6851

- Regione Toscana (Genio Civile Toscana Sud) in data 08/06/2017 prot. 8121

Il nucleo di valutazione VAS, in qualità di Autorità competente ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010, in data 23/06/2017, esaminati i contributi pervenuti sopraccitati per la VAS, ha deciso di escludere la variante in oggetto dalla VAS, ritenendo che la variante consiste nei soli adeguamenti normativi alla nuova Legge Regionale sul governo del territorio n. 65/2014, al nuovo PIT/PPR approvato con D.C.R. n°37 /2015 e al Regolamento Regionale 64/R/2013 e che le previsioni urbanistiche contenute nella variante 2014 al Regolamento Urbanistico rimangono immutate e sono state già oggetto di Valutazione Ambientale in tale occasione.

FASE IV

In data 26/07/2017 con D.C.C. n.16 viene adottata da parte del Consiglio Comunale la Variante al R.U. priva del Rapporto Ambientale VAS in quanto la Verifica di assoggettabilità a VAS ha dato esito negativo come detto al punto precedente.

La presente fase si è conclusa con la pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta adozione della presente Variante al R.U. sul BURT n.35 del 30/08/2017 da parte del Responsabile del Procedimento.

FASE V

A conclusione del periodo di pubblicazione della Variante al R.U. sul BURT sono pervenuti 2 contributi da parte della Regione Toscana e 4 osservazioni di privati cittadini:

- 1. Provincia di Grosseto: Area Pianificazione e Gestione del Territorio – prot.14400 del 18/10/2017

Il contributo viene formulato al fine di evidenziare alcune verifiche/precisazioni al fine di rendere corrispondenti i contenuti dei vari elaborati di variante. Nello specifico viene rimarcato come all'interno della "Scheda Norma TU2" tra le funzioni e destinazioni d'uso siano comprese le funzioni "industriale e artigianale" e "direzionale e di servizio" che non risultano previste dalle indicazioni progettuali dell'art.25 e dal relativo dimensionamento del comparto. Vengono inoltre segnalati nell'art. 25 richiami al piano complesso di intervento al quale vengono demandate definizioni di dettaglio per l'attuazione.

- 2. Regione Toscana: Settore Pianificazione del Territorio – prot.14995 del 30/10/2017

- Settore Pianificazione del Territorio: il contributo viene formulato al fine di evidenziare alcuni elementi da approfondire per una maggiore coerenza con gli atti di pianificazione regionali. Viene evidenziato che trattandosi di variante che interessa Beni paesaggistici tutelati è necessario che questa venga sottoposta alle procedure di adeguamento previste dall'art. 21 della Disciplina del PIT.

Inoltre vengono allegati altri 2 contributi:

- Settore tutela della natura e del mare

- Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti

- 3. Sig.ra Pescini Anna – Sig. Pecchia Roberto (Pecchia srl) - prot.14960 del 30/10/2017

L'osservazione viene formulata per sottolineare come la rotatoria prevista per il collegamento viario tra la S.P. 158 delle Collacchie ed il comparto 2 del P.R.G. del porto comporti problematiche ad alcune strutture del campeggio e non consenta più il diretto uso del parcheggio ad uso esclusivo del campeggio. Pertanto gli osservanti propongono di traslare la prevista rotatoria verso il padule (nord) in modo da non incidere sullo stato dei luoghi attuale e senza attuare la bretella perpendicolare alla S.P. 158 prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

- 4. Sig. Domenico Burgassi – Presidente Consorzio Portiglioni – prot.14958 del 30/10/2017

L'osservazione viene formulata per rimarcare che la variante adottata ha ravvisato criticità e problematiche per le previsioni urbanistiche del Comparto 1 che richiedono verifiche di indagine sotto il profilo idraulico oltre ad un approfondimento per quanto concerne i vincoli paesaggistici che interessano l'area a seguito dell'entrata in vigore del nuovo PIT/PPR. A seguito dell'individuazione di dette problematiche, con la variante adottata, le previsioni del Comparto 1 sono state inserite all'interno di norme di salvaguardia (art.26 delle NTA). Al fine di superare la carenza del quadro conoscitivo sopra indicato vengono prodotti studi di supporto a firma di due professionisti specialisti in ambito idraulico e paesaggistico tali che forniscano un utile approfondimento in merito a quanto sopra. Gli studi allegati all'osservazione vengono presentati in collaborazione con gli osservanti di cui alle osservazioni 5 e 6.

Dagli studi presentati emerge, secondo gli osservanti, la conformità delle previsioni per il Comparto 1 (variante RU 2014) con il PIT/PPR e con la disciplina idraulica e pertanto viene richiesta l'eliminazione delle norme di salvaguardia previste dalla variante adottata per il Comparto 1.

- 5. Sig. Monciatti Mario (Di Mare srl)

Sig. Pineschi Enzo (Vallin di Portiglione srl) – prot.14960 del 30/10/2017

L'osservazione viene formulata per rimarcare che la variante adottata ha ravvisato criticità e problematiche per le previsioni urbanistiche del Comparto 1 che richiedono verifiche di indagine sotto il profilo idraulico oltre ad un approfondimento per quanto concerne i vincoli paesaggistici che interessano l'area a seguito dell'entrata in vigore del nuovo PIT/PPR. A seguito dell'individuazione di dette problematiche, con la variante adottata, le previsioni del Comparto 1 sono state inserite all'interno di norme di salvaguardia (art.26 delle NTA). Al fine di superare la carenza del quadro conoscitivo sopra indicato vengono prodotti studi di supporto a firma di due professionisti specialisti in ambito idraulico e paesaggistico tali che forniscano un utile approfondimento in merito a quanto sopra. Gli studi allegati all'osservazione vengono presentati in collaborazione con gli osservanti di cui alle osservazioni 4 e 6.

Dagli studi presentati emerge, secondo gli osservanti, la conformità delle previsioni per il Comparto 1 (variante RU 2014) con il PIT/PPR e con la disciplina idraulica e pertanto viene richiesta l'eliminazione delle norme di salvaguardia previste dalla variante adottata per il Comparto 1.



- 6. *Sig.ra Colcellini Barbara*

Liquidatore Soc. EUROSviluppo srl in liquidazione – prot.14960 del 30/10/2017

L'osservazione viene formulata per rimarcare che la variante adottata ha ravvisato criticità e problematiche per le previsioni urbanistiche del Comparto 1 che richiedono verifiche di indagine sotto il profilo idraulico oltre ad un approfondimento per quanto concerne i vincoli paesaggistici che interessano l'area a seguito dell'entrata in vigore del nuovo PIT/PPR. A seguito dell'individuazione di dette problematiche, con la variante adotta, le previsioni del Comparto 1 sono state inserite all'interno di norme di salvaguardia (art.26 delle NTA). Al fine di superare la carenza del quadro conoscitivo sopra indicato vengono prodotti studi di supporto a firma di due professionisti specialisti in ambito idraulico e paesaggistico tali che forniscano un utile approfondimento in merito a quanto sopra. Gli studi allegati all'osservazione vengono presentati in collaborazione con gli osservanti di cui alle osservazioni 4 e 5.

Dagli studi presentati emerge, secondo gli osservanti, la conformità delle previsioni per il Comparto 1 (variante RU 2014) con il PIT/PPR e con la disciplina idraulica e pertanto viene richiesta l'eliminazione delle norme di salvaguardia previste dalla variante adottata per il Comparto 1.

Ai suddetti contributi degli Enti Pubblici ed osservazioni dei privati cittadini vengono proposte le controdeduzioni allegare ai documenti di variante con il seguente esito in forma sintetica:

- 1. Contributo accolto
- 2. Contributo accolto
- 3. Osservazione non pertinente
- 4. Osservazione non accolta
- 5. Osservazione non accolta
- 6. Osservazione non accolta

FASE VI

Con il presente atto l'Amministrazione Comunale approva le Controdeduzioni alle Osservazioni e la Variante al R.U. e successivamente invia la delibera di approvazione alla Regione ai fini della convocazione della Conferenza Paesaggistica di cui al comma 3 dell'art. 21 della Disciplina di P.I.T./P.P.R.

FASE VII

Una volta svolta la conferenza paesaggistica, di cui alla Fase VI, ed a seguito dell'espressione favorevole del parere la Variante, eventualmente emendata sulla base di suggerimenti o prescrizioni, viene definitivamente approvata dal Consiglio Comunale. Successivamente avviene la pubblicazione sul BURT della Variante al RU.

ELENCO DEGLI ELABORATI

☐ RELAZIONE DI SUPPORTO ALLA VARIANTE

☐ ALLEGATO A

ANALISI DEI CONTRIBUTI E DELLE OSSERVAZIONI

E CONTRODEDUZIONI

☐ ELABORATI CARTOGRAFICI E NORMATIVI

- TAV 6b - Previsioni urbanistiche
- TAV 7bis - Integrazione alla relazione illustrativa (ex-novo)
- TAV 08 - Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
- Schede norma per interventi di trasformazione nel territorio urbano - Scheda TU2 (scheda ex-novo)