



COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

finalizzata alla redazione del Piano Complesso del Puntone

Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Masetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Collaboratori:
Arch. PierMichele Malucchi
Arch. Emanuela Vigneri
Dott.ssa Maria Grazia Basile

Indagini agronomiche e forestali

Dott. Francesco Lunardini



Indagini geologiche ed idrauliche

Dott. Fabrizio Fanciulletti - Geologo
Prof. Stefano Pagliara - Ingegnere idraulico

Sindaco:
Maurizio Bizzarri

Assessore all'Urbanistica:
Marcello Stella

Responsabile del Procedimento:
Arch. Patrizia Duccini

Garante della Comunicazione:
Dott.ssa Simonetta Radi

**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

Indagini geologiche di supporto
Dott. Fabrizio Fanciulletti - Geologo

Responsabile del Procedimento
Arch. Patrizia Duccini

Garante dell' Informazione e della Partecipazione
Dott.ssa Roberta Pireddu

Adozione: n°16 del 26/07/2017

Data: Novembre 2017

Approvazione:

Documento

TAV. 7bis

Integrazione alla Relazione Illustrativa

Introdotta a seguito della variante di adeguamento alla L.R.65/14 e al PIT/PPR/2015

COMUNE DI SCARLINO

Provincia di Grosseto

Integrazione Relazione illustrativa

introdotta a seguito della variante di adeguamento alla L.R.65/14 e al PIT/PPR/2015

Novembre 2017

INDICE

1. Premessa.....	5
2. Contenuti della variante.....	6
3. Dimensionamento.....	9
4. Criteri di pianificazione.....	10
4.1. Funzioni e destinazioni d'uso.....	10
4.2. Prescrizioni di carattere ambientale.....	11
4.3. Indirizzi e Prescrizioni di carattere paesaggistico.....	14
5. Elaborati modificati a seguito della variante di adeguamento alla L.R. 65/14 e al PIT/PPR/2015.....	18

1. Premessa

La Variante al R.U. si è resa 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.

2. Contenuti della variante

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 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 ed 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 battigia (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, 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.25 delle NTA) assetto urbano, opere di urbanizzazione, opere pubbliche, aree per l'edificazione, indici, altezze, e indirizzi progettuali plano-altimetrici.

3. Dimensionamento

Il dimensionamento della Variante al RU finalizzata alla redazione dei piani attuativi riparte dal dimensionamento della variante approvata con D.C.C. n.3 del 3/01/2014.

La presente Variante eliminando la previsione di parcheggi pubblici posti a nord della via provinciale del Puntone, in quanto in contrasto con la pericolosità idraulica molto elevata, aggiorna le tabelle del dimensionamento degli spazi pubblici riverificando la nuova dotazione degli standards

Di seguito si riportano le nuove tabelle inserite all'art.25 delle NTA che aggiornano quelle approvate con la variante al R.U.2014

TABELLA RIASSUNTIVA

Comparto	S.T. (mq)	Parcheggi pubblici (mq)	Verde pubblico (mq)	Strade pubbliche (mq)	S.F. (mq)	Rcmax (%)	Hmax (piani)	S.U.L. (mq)	FUNZIONE							
									Res.		T.R.		C			
									mq	A	mq	P.L.	mq			
1	133 148	7 993	50 694	14 635	aree da realizzare e cedere		1.1	3 296	35	1 piano	26 160	13 860	140	12 300	335	820 **
					1.2	3 866	35	3 piani								
					1.3	9 549	35	3 piani								
					1.4	8 006	35	3 piani								
					1.5	9 967	35	3 piani								
					1.6	15 108	35	3 piani								
					1.7	10 034	35	3 piani								
1	133 148	7 993	50 694	14 635	T	59 826				26 160						
2	113 939	4 572	45 539	5 659	aree da realizzare e cedere		2.1	1 514	35	3 piani	22 082	11 372	126	8 840	239	1 870
					2.2	4 060	35	3 piani								
					2.3	2 708	35	3 piani								
					aree solo da cedere (totale 51.198) *		2.4	2 623	35	3 piani						
					2.5	3 117	35	3 piani								
					2.6	20 097	35	3 piani								
					2.7	7 526	35	3 piani								
2	113 939	4 572	47 996	19 726	T	41 645				22 082						
1+2	247 087	12 565	98 690	34 361	101 471					48 242	25 232	266	21 140	574	2 690	

* 25.651 mq subcomparto 2.8 a cui è stato attribuito un indice perequativo medio pari a 0,10 mq ai fini dell'acquisizione gratuita alla P.A. delle aree

** di cui 100 mq destinati a struttura di conforto

Res. = residenziale T.R. = Turistico Ricettivo C = Commerciale

In termini di standard pubblici la Variante risulta ampiamente verificata. Infatti l'obiettivo dei 50 mq/ab. previsto dal P.S., nella presente Variante raggiunge 86,78 mq/ab. Dividendo la S.U.L. residenziale e turistico-ricettiva per mq.37 < mq.40 individuati dal P.S. come parametro SUL/ab. (mq. 46.372/37), si ha un numero di abitanti e posti letto pari a 1.282. Considerato che la somma delle aree a parcheggio e a verde pubblico escludendo le aree di pura cessione e le strade, si ha una superficie a standard totale di previsione pari a mq. 106.876. Ne deriva il seguente calcolo mq. 111.255/1.282 = 86,78 mq/ab.-PL> mq. 50.

TABELLA DI VERIFICA STANDARD

PARCHEGGI	VERDE	STRADE	AREE IN CESSIONE	SUL max Res. + T.R.		S.U.L./ Ab.-P.L.	Ab. + P.L.
				Res.	T.R.		
12 565	98 690	34 361	51 198	25 232	21 140	37<40 (P.S.)	1 282
111 255		85 559		46 372			

Res. = residenziale T.R. = Turistico Ricettivo Ab.= Abitanti P.L. = Posti Letto

VERIFICA STANDARD: 111.255/1.282 = 86,78 mq/ab > 50 mq (P.S.)

4. Criteri di pianificazione

Le previsioni del comparto 1, così come esposto al punto 2, vengono messe in salvaguardia alla luce delle problematiche ravvisate.

Per quanto concerne il comparto 2, la variante, anticipando le modalità progettuali e i contenuti del prossimo RU/PO, introduce una scheda norma che regola gli interventi di trasformazione nel territorio urbano in modo da fornire indirizzi progettuali, prescrizioni di carattere paesaggistico e di sostenibilità ambientale oltre all'indicazione dei parametri urbanistici e del dimensionamento.

Di seguito si riportano i contenuti della scheda norma TU2 per il comparto 2:

4.1. Funzioni e destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art.11 delle NTA Variante RU/2014 e dell' art. 99 della L.R. 65/2014:

a) residenziale:

1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva
4. strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;

b) industriale e artigianale:

1. artigianato di servizio: tutte quelle attività, normalmente inserite nel tessuto urbano e compatibili e complementari alla funzione residenziale, dedite alla produzione di servizi alla persona, alla casa ed altre attività urbane in genere oppure dedite alla produzione di merci di immediata commercializzazione;

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. medie strutture di vendita;
3. pubblici esercizi

d) turistico-ricettiva: attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso:

1. attività ricettive alberghiere;

e) direzionale e di servizio: studi professionali; uffici direzionali; attrezzature sociali, scolastiche culturali, religiose, poliambulatoriali, assistenziali, ricreative e simili. sportive e simili.

4.2. Prescrizioni di carattere ambientale

Suolo: Pericolosità idraulica

Le indagini di supporto alla Variante al RU approvata con DCC n.3 del 03/01/2014 hanno individuato una pericolosità idraulica in parte I.3 ed in parte I.4 in prossimità del fosso Leccione all'interno del Comparto 2. Le aree a pericolosità molto elevata I4 sono destinate a verde pubblico e ad aree da cedere in perequazione al Comune, seppure per la realizzazione di infrastrutture non nell'ambito del PA; viene eliminata la previsione dei parcheggi pubblici a sud del canale Allacciante e si limita la salvaguardia solo per il tratto finale della circonvallazione sud posto ad ovest del Fosso Leccione sino al redigendo nuovo PO, in occasione del quale nuovi studi idraulici potranno consentire di confermare il tracciato o consentire di apportare le opportune varianti. Si prescrive il rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 17.2 delle NTA della Variante RU/2014.

Suolo: Pericolosità geologica

La Variante al RU approvata con D.C.C. n. 3 del 03/01/2014 ha individuato una pericolosità geomorfologica in parte G.2-Media ed in parte G.3-Elevata nelle aree ricomprese all'interno del Comparto 2, pertanto le prescrizioni e le condizioni alla trasformabilità sono quelle già contenute nella variante al RU/2014 art. 17.1, NTA che attribuisce alle aree del Comparto 2 Fattibilità geomorfologica 2 e 3.

Suolo: Pericolosità sismica locale

Sulla base della classificazione sismica attribuita dalle vigenti norme statali e regionali il territorio comunale di Scarlino ricade in classe 4 di sismicità di cui alla OPCM n° 3274/03, DGTR 22.09.2003 n° 930 e s.m.e i: pertanto si dovranno rispettare le prescrizioni e le condizioni alla trasformabilità già contenute nella Variante al RU/2014 e quanto contenuto nelle norme di cui al cap. V TIT.VI della L.R. 65/2014.

Suolo: Vulnerabilità idrogeologica

La Variante al RU/2014 approvata con DCC n.3 del 03/01/2014 ha individuato una vulnerabilità idrogeologica V1 e V2 nelle aree ricomprese all'interno del Comparto 2. Si dovranno rispettare le prescrizioni e le condizioni alla trasformabilità già contenute nella Variante al RU/2014, art. 17.3.

Acque: Acque superficiali

Le aree inserite nella Variante RU/2014, Comparto 2, sono attualmente interessate da fossi minori e da collettori di importanza maggiore, il Fosso Leccione ad est e il Canale Allacciante a nord; la rete dei fossi minori drena le acque di superficie facendole confluire nei due fossi maggiori sopra citati, distanti dalle previsioni edificatorie; il reticolo minore dovrà essere, nelle parti da urbanizzare, assorbito dal nuovo assetto fognario delle acque bianche, mentre nelle aree poste a nord della strada provinciale e nelle aree a verde dovrà essere ripristinato/istituito il reticolo idraulico minore e mantenuto in efficienza, il tutto a carico degli operatori privati attraverso il convenzionamento del piano attuativo. Devono essere rispettate le disposizioni di legge in materia di tutela e salvaguardia delle acque superficiali e della risorsa idrica in genere contenute nel Rapporto ambientale VAS e nelle NTA all'art. 15.1 della Variante al RU/2014.

Acque: Acquedotto

Le aree inserite nella Variante RU/2014 sono servite dalla rete dell'acquedotto pubblico che fa capo al serbatoio del Puntone. L'Acquedotto del Fiora in data 25.08.2014 prot. 25723 ha fornito le seguenti prescrizioni per l'attuazione della Variante RU/2014 :

- la realizzazione del potenziamento del serbatoio del Puntone per ulteriori 100 mc;
- il potenziamento della linea in direzione Portiglioni nel tratto compreso tra il serbatoio ed il nodo idraulico a quota 35 m slm circa per complessivi 300 m;
- la realizzazione di una condotta parallela all'estensione del Comparto 1 a partire dal nodo anzidetto in direzione del Puntone nell'ambito della zona "verde" a monte delle edificazioni per una lunghezza di circa 800 m;
- la bonifica e l'ampliamento della linea in direzione Puntone, oggi in ferro con DN 150, necessaria all'approvvigionamento del Comparto 2, per complessivi 1.500 m.; questo comparto potrebbe essere anche connesso alla rete proveniente dal serbatoio di Meleta realizzando un anellamento utile in caso di emergenze idriche e garantendo così la continuità dell'erogazione alle utenze del Puntone. Si dovranno inoltre rispettare le disposizioni di legge in materia di approvvigionamento idrico contenute nel Rapporto ambientale VAS e nelle NTA all'art. 15.1 della stessa. Ai fini del risparmio della risorsa idrica si dovrà incentivare e prescrivere il recupero delle acque pluviali per usi non potabili, quali irrigazione del verde pubblico e privato.

Acque: Smaltimento liquami e depurazione

Le aree oggetto di trasformazione sono servite da reti per lo smaltimento dei liquami che conferiscono nel Depuratore pubblico ubicato nel Comune di Follonica e la capacità di smaltimento dei reflui è assicurata dalle attuali condotte. L'Acquedotto del Fiora in data 25.08.14 prot. 25723 ha fornito le seguenti prescrizioni e condizioni alla trasformabilità per l'attuazione della variante RU/:

- prevedere propri impianti da dimensionare in fase di progettazione esecutiva;
- eventuale adeguamento delle pompe attualmente in esercizio;
- prevedere il progetto di adeguamento della stazione di sollevamento di piazzetta Dani totalmente a carico degli operatori privati. Inoltre dovranno essere rispettate le disposizioni di legge in materia di smaltimento dei liquami bianchi e neri e di depurazione recepite dalla Variante al RU/2014 nel Rapporto ambientale VAS e nelle NTA all'art. 15.1, compreso l'incentivazione al recupero delle acque pluviali per usi non potabili, quali irrigazione del verde pubblico e privato, al fine di favorire il risparmio della risorsa idrica con l'installazione di depositi di raccolta a piè di edifici.

Aria: Inquinamento atmosferico

Dovranno essere rispettate le disposizioni di carattere nazionale in materia di emissioni domestiche in atmosfera recepite dalla Variante al RU/2014 nel Rapporto ambientale VAS e nelle NTA all'art. 15.2: pertanto deve essere incentivato l'uso delle più moderne tecnologie per ridurre al minimo le emissioni in relazione alle destinazioni previste nell'ambito della attuazione della variante.

Energia: Fabbisogno energetico

Secondo il parere preventivo di Toscana Energia del 25.03.2011 prot. 6691 le nuove utenze potranno essere alimentate direttamente dalla rete di distribuzione del gas esistente su Via della Dogana e su Via del

Puntone. Dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di risparmio energetico recepite nella Variante RU 2014 nel Rapporto ambientale VAS e nelle NTA all'art. 15.3. Oltre alla realizzazione delle nuove reti del metano a carico degli operatori, si potrà incentivare il risparmio energetico anche con incentivi di SUL come previsto all'art. 16 NTA della Variante/2014 e all'art. 220 della nuova L.R. 65/2014.

Clima acustico : Inquinamento acustico

Il Comune di Scarlino è dotato di Piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n.19 del 09/05/05. Le aree ricomprese nel comparto 2 oggetto della Variante RU 2014 e le aree limitrofe, secondo il PCCA citato, rientrano in Classe III "aree di tipo misto": " aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici". Dovranno essere rispettate le disposizioni nazionali e provinciali (PTC) in materia di inquinamento acustico recepite dalla Variante RU 2014 nel Rapporto ambientale VAS e nelle NTA all'art. 15.2 , prescrivendo altresì il rispetto delle stesse nelle fasi di attuazione degli interventi anche attraverso l'utilizzo delle più moderne tecniche costruttive e tecnologiche finalizzate alla riduzione dell'inquinamento acustico all'interno degli edifici e alla riduzione delle fonti di rumore verso l'esterno.

Rifiuti: Produzione e smaltimento di rifiuti

La Variante RU 2014 attraverso il Rapporto ambientale VAS recepisce le disposizioni comunali in materia di smaltimento e raccolta dei rifiuti solidi urbani, tese all'ampliamento del sistema di raccolta differenziata dei rifiuti, oggi in fase avanzata. ARPAT in fase di contributi per la redazione del Rapporto ambientale VAS della Variante RU/2014 richiama la normativa relativa al corretto smaltimento di inerti e di materiali di demolizione e di scavo derivanti dalle previsioni edificatorie. Si dovrà perseguire il rispetto delle disposizioni comunali in fatto di raccolta differenziata dei rifiuti urbani e nella progettazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici si dovranno predisporre tutti quegli accorgimenti costruttivi atti al ricovero temporaneo dei rifiuti differenziati tali da costituire occasioni di arredo urbano (insenature nei muri di cinta, piccole isole ecologiche nascoste) da concordare con l'ufficio ambiente comunale e con l'ente gestore della risorsa al fine di una efficiente e razionale raccolta.

Infrastrutture per la Mobilità: accessibilità e parcheggi per la sosta

La Variante RU/ 2014 ha recepito le indicazioni contenute nel Piano Strutturale vigente pianificando in maniera gerarchica sia la nuova viabilità di attraversamento del Puntone (a sud del Comparto 2) collegata con la rotonda su Via delle Collacchie in corrispondenza con un nuovo ingresso al porto, sia la viabilità interna ai comparti a carattere urbano, compreso percorsi pedonali e ciclabili, a completamento del sistema infrastrutturale urbano del Puntone. Le attuali criticità sono pertanto già state affrontate e da risolvere attraverso interventi di pianificazione urbanistica attuativa: in tale occasione si dovrà definire in modo puntuale quanto già contenuto nella Variante RU/2014, sia per quanto riguarda la viabilità di quartiere e le piste ciclabili e i percorsi pedonali che i parcheggi pubblici.

Dovranno essere rispettate le caratteristiche dimensionali delle infrastrutture per la mobilità e la quantità dei parcheggi privati da realizzare nelle aree di pertinenza delle costruzioni come definito all'art. 12 delle NTA della variante RU/2014.

Le suddette prescrizioni ambientali sono integrate con quanto contenuto nel contributo della *Regione Toscana - Settore della Natura e del Mare e Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti* sotto forma di indicazioni che diventano parte integrante delle presenti norme contenute nel contributo n°2 allegato alla variante normativa al R.U.

4.3. Indirizzi e Prescrizioni di carattere paesaggistico

Le prescrizioni già date con la Variante RU/2014 art.25 NTA si integrano con le nuove desunte dalla Disciplina del PIT/PPR.

Indirizzi progettuali urbanistici e architettonici

(rif. art. 25 NTA Variante RU/2014)

Il comparto 2 dovrà costituire il completamento urbano degli insediamenti esistenti in prossimità di Via delle Collacchie e della Strada Provinciale del Puntone. L'organizzazione urbanistica prefigurata dalla Variante al RU/2014 dovrà trovare un completamento planivolumetrico in linea con l'insediamento esistente. La previsione della nuova viabilità di circonvallazione posta ai piedi della collina che collegherà la Strada Provinciale del Puntone con la Via delle Collacchie, in corrispondenza con il nuovo ingresso al porto (per il momento posta in salvaguardia nella parte parallela al Fosso del Leccione per ragioni di approfondimento delle indagini idrauliche) dovrà consentire di trasformare l'attuale tratto di strada provinciale del Puntone compreso tra il Fosso Leccione e l'innesto con Via delle Collacchie, in strada urbana di quartiere. Su di essa sono previsti i principali servizi pubblici, un edificio di culto e altri servizi pubblici in prossimità dell'insediamento esistente del Puntone, piazze e strutture commerciali al centro di detto asse viario e verde pubblico a parco posto ad est dell'ingresso del nuovo quartiere, che potrà assolvere anche a funzioni di barriera antirumore. Dovranno essere previste ai lati sud ed est del nuovo quartiere del comparto 2 ampie fasce di verde al fine di costituire un corridoio ecologico continuo che correndo a sud in senso est-ovest sia collegato con il Fosso Leccione e attraverso un by-pass al di sotto della strada provinciale metta in connessione, per la microfauna, il SIR del Monte d'Alma a sud con il SIR del Padule di Scarlino a nord. Il subcomparto 2.1 potrà ospitare prevalentemente edifici a carattere abitativo, mentre i subcomparti 2.2 e 2.3 dovranno costituire due quinte edificate della nuova piazza prevista tra la Strada del Puntone e la nuova strada interna del quartiere. La diversità altimetrica fra i due livelli stradali potrà consentire di articolare la piazza su due livelli collegati pedonalmente, uno a quota della strada provinciale con destinazioni a carattere commerciale, ed uno a quota superiore in corrispondenza della nuova previsione stradale interna e parallela con edifici posti sui lati est-ovest a destinazione residenziale e turistico-ricettiva. La piazza suddetta e lo spazio previsto in cessione verso l'incrocio con Via delle Collacchie dovranno rappresentare le nuove centralità urbane del quartiere interno del Puntone. Gli edifici ad est e ad ovest prospicienti la piazza dovranno essere progettati unitariamente con la piazza stessa sia in termini spaziali che di finiture architettoniche. Potrà

essere consentita una articolazione della piazza tale da ampliare gli spazi commerciali sul fronte strada provinciale, tuttavia deve essere mantenuto il principio della permeabilità in senso nord-sud fra i due livelli affinché la piazza mantenga la sua centralità per tutto il quartiere compreso le strutture commerciali. I subcomparti 2.4-2.5-2.6 potranno ospitare in prevalenza edifici abitativi, articolati internamente con soluzioni tipologiche bifamiliari, a schiera, in piccoli blocchi serviti da viabilità interna privata. Le tipologie e le architetture dovranno essere coerenti fra loro al fine di dare una continuità visiva al nuovo paesaggio urbano: materiali, finiture e colori tradizionali desunti dalla tradizione locale dovranno caratterizzare architetture contemporanee. Anche gli elementi vegetazionali dovranno essere coerenti con quelli del contesto boscato e agricolo circostante. Il subcomparto 2.7 è organizzato con una corte interna adatta ad ospitare funzioni di tipo turistico ricettivo e rappresenta l'area di "atterraggio" di previsioni precedentemente poste ad est del comparto 2 in ambito periurbano che la Variante RU/2014 ha fatto rientrare in ambito urbano al fine di evitare nuovo consumo di suolo. Il subcomparto 2.8 contiene una edificabilità pari all'applicazione di un indice medio perequativo pari al 0,10 SUL/ST, SUL da trasferire negli altri subcomparti fondiari nell'ambito del comparto 2, con cessione delle aree alla Pubblica Amministrazione con finalità di verde pubblico anche per le ragioni di pericolosità idraulica sopra citate. Dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali e architettoniche contemporanee, pur nel rispetto delle finiture e dei materiali tradizionali. Essendo in presenza in questa parte di insediamento di una maggiore disomogeneità dell'esistente, è necessario che la progettazione dei nuovi insediamenti abbia una propria omogeneità nei materiali, nei colori e nelle forme in modo da costituire anche per l'edificato esistente alcuni indirizzi per successive fasi di manutenzione e/o ristrutturazione, quanto meno nei colori e negli arredi esistenti. Le tipologie e le architetture dovranno essere coerenti fra loro al fine di dare una continuità visiva al nuovo paesaggio urbano: materiali, finiture e colori tradizionali desunti dalla tradizione locale dovranno caratterizzare architetture contemporanee. Anche gli elementi vegetazionali dovranno essere coerenti con quelli del contesto boscato e agricolo circostante. Le strade, i parcheggi, il verde pubblico ed i percorsi pedonali dovranno dare unitarietà per tutti gli interventi edilizi in termini di arredo urbano, piantumazioni, pavimentazioni, coloriture, in modo da creare un nuovo paesaggio urbano accogliente e di elevata qualità. Il comparto 2 dovrà essere collegato con percorsi pedonali e ciclabili con la pista ciclabile verso Follonica e verso il porto.

Indirizzi progettuali paesaggistici (rif. Obbiettivi e direttive correlate)

Il nuovo PIT/PPR approvato con D.C.R. n.37 del 27.03.2015 suddivide tutto il territorio toscano in 20 ambiti di paesaggio e definisce per ognuno schede d'ambito paesaggistico con il quadro delle conoscenze strutturato secondo le quattro invarianti strutturali del PIT/PPR che definiscono lo statuto del territorio toscano e la disciplina d'uso con obbiettivi, direttive correlate; "riveste" i vincoli per decreto ex art. 136 e per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs 42/2004) definendo obbiettivi, direttive e prescrizioni, a cui gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali e loro varianti devono adeguarsi e conformarsi ai sensi della Disciplina di Piano: il territorio di Scarlino rientra nell'Ambito di paesaggio 16 "colline metallifere e elba". La presente Variante, oltre alle modifiche normative citate, deve valutare la coerenza della Variante RU/2014 per quanto riguarda il comparto 2 al PIT/PPR: l'area è interessata oltre che dalle direttive correlate della scheda d'ambito anzidetta anche dai vincoli ex art.142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio 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 (Canale Allacciante); 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); (lettera m):zone di interesse archeologico indivi-duate alla data di entrata in vigore del Codice (tutto il comparto): ai fini della verifica di coerenza della variante RU/2014 con le Direttive del PIT/PPR contenute nella scheda d'Ambito n°16 e nell'Elaborato 8B (Vincoli ex art. 142/42/2004) si dettano alcune prescrizioni per le fasi successive di attuazione:

Scheda d'ambito16

1.2- La Variante RU 2014 all'art. 15.1 delle NTA già prescrive misure per la tutela della risorsa idrica del sottosuolo; nella fase attuativa del comparto 2 dovranno essere rese ancora più cogenti le prescrizioni tese alla limitazione della impermeabilizzazione dei suoli urbani compreso le aree di pertinenza degli edifici.

1.5 - La pianificazione identificata nella Variante RU/2014 per il comparto 2 è coerente con la direttiva 1.5 in quanto evita conurbazioni lungostrada cercando di ricreare un quartiere di tipo urbano con spazi pubblici, strade, parcheggi e percorsi pedonali e ciclabili.

1.6 - Le NTA della Variante RU/2014 all'art. 25 definisce indirizzi tipologici e progettuali per l'attuazione del comparto 2: il paesaggio urbano del nuovo insediamento deve essere coerente per tipi edilizi, materiali, colori e altezze con il contesto paesaggistico circostante quand'anche eseguito con architetture contemporanee, come del resto sono quelle (pur modeste) del quartiere lungo la via provinciale del Puntone del quale il piano attuativo del comparto 2 costituisce il completamento;

1.7 - L'attuazione del Comparto 2 dovrà ricomprendere la regimazione e la manutenzione del reticolo minore delle aree destinate a verde pubblico ad ovest del Fosso Leccione e a nord della strada provinciale del Puntone in adiacenza del Canale Allacciante;

1.8 - Gli insediamenti esistenti ad ovest del comparto 2 si caratterizzano per incompletezza con elementi di degrado paesaggistico; l'attuazione delle previsioni della Variante al RU/2014 relativamente al comparto 2, intende completare l'attuale insediamento urbano incompiuto con una nuova qualità urbana e paesaggistica;

1.9 - La pianificazione del comparto 2 dovrà garantire percorsi pedonali e pista ciclabile collegati ad altre infrastrutture già esistenti di accesso al mare e verso Follonica.

3.1 - L'area del comparto 2 è già identificata nella tav. 3.1b della Variante RU/2014 di tipo C" Area archeologica indiziata"; essa si sovrappone al vincolo ex art. 142 C.B.C.P. lettera m, scheda GR09, per cui nella fase attuativa dovranno essere rispettate anche le direttive e le prescrizioni date dal PIT/PPR

3.2 - L'attuazione del comparto 2 oltre a recepire le direttive e le prescrizioni contenute nella scheda GR09 del vincolo ex art. 142 lettera m C.B.C.P. dovranno contenere indirizzi al fine di salvaguardare le relazioni tra il sistema insediativo esistente e di nuova realizzazione e il paesaggio agrario circostante caratterizzato da oliveti tradizionali, mantenendo alcuni richiami nell'allestimento della vegetazione interna all'ambito urbano.

Vincolo ex art.142 del C. B. C. P. lettera c (rif. Elaborato 8B art.8)

Il comparto 2 di cui alla presente scheda è lambito marginalmente a nord dal vincolo lettera c), e la fascia dei 150 mt rimane completamente a verde anche per ragioni idrauliche salvo che per una piccola parte ad ovest esuberante oltre la strada provinciale dato il non parallelismo fra quest'ultima e il canale Allacciante:

la strada costituisce il limite sud della fascia pena il venir meno della continuità urbanistica sul lato sud della strada. Si riportano le Direttive di maggior interesse per il comparto 2. Per quanto concerne le Prescrizioni queste, dato il carattere di maggior dettaglio dovranno essere oggetto della pianificazione attuativa:

8.2.b - il Canale Allacciante è un'opera di bonifica e come tale deve essere tutelato: la Variante RU 2014 già ha destinato le aree limitrofe a sud del canale a verde pubblico da acquisire con perequazione urbanistica nell'ambito della attuazione convenzionata del comparto;

8.2.c - la Variante RU 2014 già prefigura in corrispondenza della intersezione Fosso Leccione/Canale Allacciante percorsi pedonali agli argini del Canale nella , tuttavia nella pianificazione attuativa del comparto 2, dovranno essere resi più cogenti normativamente e più evidenti cartograficamente i collegamenti fra la parte degli insediamenti vecchi e nuovi e il percorso arginale del canale ai fini di una fruibilità pedonale del lungofiume.

8.2.d - la predisposizione dello spazio destinato a verde pubblico fra la strada provinciale e il canale Allacciante potrà in futuro facilitare o addirittura essere utilizzato per l'accesso alle imbarcazioni minori, che normalmente vengono attraccate nell'alveo del Canale, con l'installazione di pontili in legno non invasivi, alleggerendo la pressione e l'occupazione delle piccole imbarcazioni alla foce del Canale Allacciante;

8.2.e – lo spazio a verde pubblico fra canale Allacciante e strada provinciale e quello ad ovest del Fosso Leccione dovranno favorire la tutela e la riqualificazione dei caratteri morfologici e figurativi dei due corsi d'acqua e delle loro aree di pertinenza:

8.2.f - la Variante RU/2014 ha individuato un corridoio ecologico fra le aree della riserva a sud, il Fosso Leccione e il Canale Allacciante; la pianificazione attuativa del Comparto 2 dovrà garantire il mantenimento di tale corridoio, in collegamento con altri collegamenti minori destinati a fasce di verde, prescrivendo bypass in corrispondenza di strade carrabili per il passaggio della microfauna.

8.2.h – nella pianificazione attuativa del Comparto 2 dovranno essere definiti in modo dettagliato i tipi di specie vegetali da impiantare negli spazi pubblici in modo da garantire e favorire gli ecosistemi presenti;

8.2.1 - la Variante RU 2014 non solo ha mantenuto la previsione degli insediamenti nell'ambito del territorio urbanizzato così come prefigurato dal PS vigente e da quello precedente e dalla L.R. 65/2014, ma ha ulteriormente ridotto il limite del territorio urbano ricompattandolo intorno agli insediamenti esistenti e rimanendo ad ovest del Fosso Leccione. La distribuzione degli spazi pubblici, posti in buona parte lungo la viabilità principale e rivolti verso il Canale e il verde pubblico antistante dovranno favorire la percezione e la fruibilità degli aspetti paesaggistici connessi al canale Allacciante.

8.2.m - l'accessibilità al Canale, così come identificata dalla Variante RU 2014 e confermata dalla presente dovrà facilitare l'accessibilità al Casello idraulico del Puntone posto a valle e poco distante, recentemente restaurato e che oggi ospita il museo archeologico di Portus Scabris.

8.2.o - la variante RU/2014 prevede una notevole quantità di spazi pubblici destinati a verde, sia areali che longitudinali i quali garantiscono una buona permeabilità del suolo; la pianificazione attuativa del comparto 2 Comparto 2 dovrà prescrivere una buona permeabilità anche alle aree di pertinenza degli edifici.

Vincolo ex art.142 del C. B. C. P. lettera f) (rif. Elaborato 8B art.11)

Il comparto 2 è lambito marginalmente a sud dal vincolo lettera f) per la previsione della viabilità di circonvallazione sud, non oggetto di attuazione immediata per ragioni di salvaguardia idraulica nella parte

finale ad ovest del Fosso Leccione ed in quanto non ne era prevista dalla variante al RU/2014 l'attuazione nell'ambito del Piano Attuativo del comparto 2. Si riportano le Direttive di maggior interesse per il comparto 2. Per quanto concerne le prescrizioni ,queste , dato il carattere di maggior dettaglio ,dovranno essere oggetto della pianificazione attuativa, e soprattutto nella fase attuativa della stessa infrastruttura:

11.2.a - Per il momento la infrastruttura viaria, comunque marginale rispetto alla Riserva biogenetica, non viene realizzata e pur presente nella variante essa è posta in salvaguardia per ragioni di approfondimenti delle indagini idrauliche nella parte finale in adiacenza del Fosso Leccione : misure di mitigazione dovranno essere valutate nella fase attuativa della infrastruttura.

11.2.b - l'infrastruttura stradale una volta realizzata con tutte le mitigazioni e accorgimenti necessari dovrà costituire essa stessa una occasione per la valorizzazione di coni visuali da essa verso il mare;

11.2.e- la previsione della nuova infrastruttura viaria attraversa in parte una ex cava dismessa e in stato di abbandono , ciò dovrà consentire, quando sarà realizzata, anche di recupero paesaggistico delle aree non interessate dalla strada.

Vincolo ex art.142 del C. B. C. P. lettera m) - (rif. Elaborato 8B art.15 e Scheda GR09 All.H)

Il comparto 2 di cui alla presente scheda è interessato dal vincolo lettera m). Si riportano le Direttive di maggior interesse per il comparto 2 , che integrano quelle sopra riportate presenti nella scheda d'Ambito 16, 3.1 e 3.2. Per quanto concerne le Prescrizioni queste , dato il carattere di maggior dettaglio dovranno essere oggetto della pianificazione attuativa:

10b – particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione delle infrastrutture e dei sottoservizi previsti dalla Variante al RU/2014 e a tale scopo la pianificazione attuativa del comparto 2 dovrà contenere accorgimenti atti a far analizzare dalle autorità competenti eventuali ritrovamenti e a tutelarne la presenza anche con modifiche ai tracciati.

12b – le NTA della Variante all'art. 14.2. prescrive i comportamenti da tenersi in caso di beni archeologici notificati e in aree d'interesse archeologico come nell'area comparto 2 della Variante RU. La pianificazione attuativa del Comparto 2 potrà inserire ulteriori prescrizioni finalizzate ad approfondire le indagini e gli eventuali interventi di tutela nelle varie fasi di attuazione degli interventi.

5. Elaborati modificati a seguito della variante di adeguamento alla L.R. 65/14 e al PIT/PPR/2015

Tav. 6 – Previsioni urbanistiche: ambito urbano soggetto alla Variante al RU e al PCI

Tav. 6b – Previsioni urbanistiche: ambito urbano soggetto alla Variante al RU e al Piano Complesso d'Intervento– Ambito centro - **STATO MODIFICATO**

Documenti:

Tav.7 – Relazione Illustrativa- **STATO MODIFICATO**

Tav.8 – Norme Tecniche di Attuazione NTA - **STATO MODIFICATO**

Scheda norma per interventi di trasformazione nel territorio urbano: SCHEDA TU2 – **EX NOVO**