

**PIANO ATTUATIVO
PER IL RECUPERO DELL'AREA URBANA
DENOMINATA EX-FLORIDA**

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) La Signora Pastorelli Roberta, in qualità di Amministratore Unico della "ARCOBALENO Impresa Edile s.r.l." (P.I. 01473300539) con sede a Follonica in Via dell'Agricoltura n. 212/B, ha presentato in data 06.10.2011, prot. n. 19140, un progetto di Piano di Recupero relativo all'area dell'ex-Florida posto nell'Area di Riqualificazione RQ04a del Regolamento Urbanistico vigente;
- 2) La Commissione Edilizia Comunale ha esaminato il piano attuativo (pratica edilizia n. 1037/2011) nella seduta del 16.02.2012 esprimendo parere favorevole condizionato al deposito di documentazione integrativa la quale è stata poi depositata in data 08.03.2012, prot. n. 4554;
- 3) Lo schema di convenzione, redatto d'ufficio, è stato inviato agli interessati che lo hanno restituito, sottoscritto quale accettazione, in data 24.04.2012;
- 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. 5812/26.03.2012 [deposito n. 1164 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], Luogo a Statuto Speciale del "Centro Urbano, del Quartiere Senzuno e delle baracche" [Tav. 32 e Art. 60 delle Norme].
- l'art. 46 delle Norme, riferito al Sub-sistema di appartenenza, riporta al comma 2, punto 3.3, che riporta gli obiettivi da perseguire, così recita:

OBIETTIVO 3.3 - Ridefinire la città come un sistema di luoghi urbani dotati di identità, centralità, complessità di funzioni e di relazioni, superando il modello centro periferico: prevedendo nuovi ruoli per i singoli quartieri della città, individuando in ciascuno le strutture di uso collettivo necessarie per la vita associata (cultura, formazione, commercio, tempo libero, attività produttive artigiane, centri di aggregazione, aree verdi, strade e piazze come spazi pubblici, teatro, ecc.); riorganizzare il sistema degli spazi scolastici al fine di riqualificare l'offerta dal punto di vista qualitativo, valutando la possibilità di realizzare villaggi scolastici (campus) che permettano di avere scuole moderne e funzionali; valorizzare il sistema complesso delle aree sportive esistenti; definire i principi di riqualificazione urbanistica per il raggiungimento degli obiettivi indicati.

- l'art. 60 delle Norme, riferito al L.S.S. di appartenenza, così recita:

1. Sono i luoghi che costituiscono il nucleo centrale del Comune di Follonica che comprendono, oltre alla vasta area della "città storica", anche l'area del quartiere storico di Senz'uno e delle "baracche" sul mare.
2. I criteri e gli indirizzi da rispettare in fase di redazione del Regolamento Urbanistico sono i seguenti:
 - Assumere i principi e gli obiettivi delle varianti vigenti relative a pianificazioni urbanistiche attuate con particolare riferimento alla variante al centro urbano di cui ex art. 5 della L.R.T. 59/80, al piano per la riqualificazione degli stabilimenti balneari e delle baracche sul mare, del quadro conoscitivo del piano di recupero del quartiere di Senzuno;
 - ammettere, per le aree e per i fabbricati non individuati quale "valore" dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, in tale ultima ipotesi con possibilità di addizioni volumetriche e di completa sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che prevedano la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- 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 Riqualificazione indicata come "RQ04a", come portato all'Art. 4 delle Norme, la cui disciplina è definita in apposita scheda in Allegato A che riporta:

Dimensionamento dell'intervento

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

Ex Florida:

- volume (V) massimo ammissibile pari al volume legittimo esistente.
- altezza massima (Hmax): ml 7.00 dalla quota di Viale Italia.
- commercio, pubblico esercizio, sala danzante.

Disposizioni generali

Gli interventi sono consentiti:

Mediante Piano di Attuativo con il recupero e riutilizzo delle altre volumetrie legittime esistenti, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui alla presente scheda. L'intervento deve comprendere:

- il recupero del verde;
- il vincolo di allineamento solo per le costruzioni a quota del Viale Italia e realizzazione obbligatoria di un portico-galleria d'uso pubblico con tipologia coerente con l'arredo urbano esistente;
- l'obbligo di arretramento delle volumetrie restanti da posizionare a quota superiore tale da permettere la realizzazione di una terrazza d'uso pubblico.
- il piano attuativo è conforme alle indicazioni del R.U. rispettandone le indicazioni generali e particolari;

- la soluzione urbanistica del piano 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 il 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 il Piano attuativo è coerente con le indicazioni generali e particolari della Scheda RQ04a in Allegato A alle Norme del regolamento Urbanistico vigente.

- Lo schema di convenzione depositato, corretto ed integrato d'Ufficio come di prassi, rispetta 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, opere di urbanizzazione a completamento del tessuto urbano.

FOLLONICA, 26.04.2011

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

Il Piano Attuativo (Piano di Recupero) è previsto a seguito della approvazione del R.U. che per l'area di Riqualificazione RQ04a, relativa all'area dell'ex_Florida posta tra Viale Italia e Via Fratti nel Centro Urbano, prevede a parità del volume esistente la possibilità di realizzare destinazioni commerciali ed esercizi pubblici nonché parcheggi interrati.

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 pareri 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 opera all'interno della Volumetria esistente secondo le disposizioni vincolanti del Regolamento Urbanistico sopra riportate (Scheda RQ04a).

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

- volume (V) massimo ammissibile pari al volume legittimo esistente.
- altezza massima (H.max): ml 7.00 dalla quota di Viale Italia.
- commercio, pubblico esercizio, sala danzante quali destinazioni d'uso.

Le specifiche attuative fissate dal R.U. e confermate sono:

- il recupero del verde;
- il vincolo di allineamento solo per le costruzioni a quota del Viale Italia e realizzazione obbligatoria di un portico-galleria d'uso pubblico con tipologia coerente con l'arredo urbano esistente;
- l'obbligo di arretramento delle volumetrie restanti da posizionare a quota superiore tale da permettere la realizzazione di una terrazza d'uso pubblico.

Il piano attuativo quindi, per quanto sopra specificato, non va ad incidere sulle indicazioni generali del Regolamento Urbanistico limitandosi a confermarle nell'attuazione.

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:

"2.6. L'AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ04a: U.T.O.E. della CITTA'

L'area interessata a riqualificazione comprende la prima parte del Viale Italia compresi gli adiacenti spazi pubblici di Piazza del Popolo, Piazza Guerrazzi e Piazza XXV Aprile.

Il dimensionamento è riportato nelle singole schede normative ed di indirizzo progettuale di cui ALLEGATO A al Regolamento Urbanistico.

Per gli edifici esistenti denominati palazzo della finanza, e casa storta ex capitaneria di porto, è ammessa la destinazione d'uso Turistico Ricettiva ad Albergo nel rispetto di un minimo di 100 mq di superficie utile lorda (Sul) per posto letto.

E' l'area centrale del lungomare ove si ritiene necessario completare il percorso di riqualificazione già da tempo attivato con il progetto di Viale Italia. In particolare, la Piazza antistante la torre azzurra "liberata" dagli autoveicoli, realizzando parcheggi interrati, può costituire una risorsa fondamentale, nell'ottica del completamento del percorso generale di riqualificazione avviato dall'Amministrazione Comunale. Anche il recupero dell'area del Florida, da tempo abbandonata, è inserita nel progetto generale di riqualificazione e potenziamento del sistema dei parcheggi interrati di servizio alla città.

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- miglioramento e diversificazione dello spazio pedonale e ciclabile di tutta l'area;
 - demolizione e ricostruzione dell'ex Florida con nuova destinazione commerciale e/o pubblico esercizio;
 - realizzazione di parcheggio interrato in Piazza XXV Aprile e sotto il Florida;
 - riqualificazione dell'area di sedime delle Tre Palme con possibilità di realizzare un piazza passante;
 - prolungamento dell'area pedonale su via Fratti;
 - modifica della destinazione d'uso per il palazzo della finanza, da destinare ad albergo;
 - modifica della destinazione d'uso per la casa storta ex capitaneria di porto, da destinare ad albergo;
- realizzazione di parcheggi interrati e/o fuori terra) in sintonia con i progetti strategici determinati dall'Amministrazione Comunale.(projet financing)."*

La Valutazione Integrata che precede la VAS riporta le seguenti valutazioni al Capito III:

FASE 2		AMBITO DI RIFERIMENTO					
		AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ04a: U.T.O.E. della CITTA'					
RQ.04a	Lungo mare viale Italia,P.zza XXV aprile, Le tre Palme, ex Florida						
DESCRIZIONE		L'area interessata a riqualificazione comprende la prima parte del Viale Italia compresi gli adiacenti spazi pubblici di Piazza del Popolo, Piazza Guerrazzi e Piazza XXV Aprile.					
DATI FUNZIONALI		DIMENSIONAMENTO PARAMETRI STANDARD	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: Ex Florida: <ul style="list-style-type: none">- volume (V) massimo ammissibile pari 1500 mc.- altezza massima (Hmax): ml 3,50.- commercio, pubblico esercizio; Per gli edifici esistenti denominati palazzo della finanza, e casa storta ex capitaneria di porto, è ammessa la destinazione d'uso Turistico Ricettiva ad Albergo nel rispetto di un minimo di 100 mq di superficie utile lorda (Sul) per posto letto.				
RISORSE COINVOLTE		DESCRIZIONE DELLA RISORSA		E' l'area centrale del lungomare ove si ritiene necessario completare il percorso di riqualificazione già da tempo attivato con il progetto di Viale Italia. In particolare, la Piazza antistante la torre azzurra "liberata" dagli autoveicoli, realizzando parcheggi interrati, può costituire una risorsa fondamentale, nell'ottica del completamento del percorso generale di riqualificazione avviato dall'Amministrazione Comunale. Anche il recupero dell'area del Florida, da tempo abbandonata, è inserita nel progetto generale di riqualificazione e potenziamento del sistema dei parcheggi interrati di servizio alla città.			
		GEOLOGIA/ /AMBIENTE		Acque	SI		
				Clima acustico	SI		
				Aria	SI		
				Energia	SI		
VALUTAZIONE 1		IMPATTO RELATIVO AL FATTORE TEMPO		IMMEDIATO		MEDIO TERMINE	LUNGO TERMINE
						SI	SI
		IMPATTO RELATIVO ALLE FINALITA'		L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- miglioramento e diversificazione dello spazio pedonale e ciclabile di tutta l'area;- demolizione e ricostruzione dell'ex Florida con nuova destinazione commerciale e/o pubblico esercizio;- realizzazione di parcheggio interrato in Piazza XXV Aprile e sotto il Florida;- riqualificazione dell'area di sedime delle Tre Palme con possibilità di realizzare un piazza passante;- prolungamento dell'area pedonale su via Fratti;- modifica della destinazione d'uso per il palazzo della finanza, da destinare ad albergo;- modifica della destinazione d'uso per la casa storta ex capitaneria di porto, da destinare ad albergo;- realizzazione di parcheggi interrati e/o fuori terra) in sintonia con i progetti strategici determinati dall'Amministrazione Comunale.(projet financing)			
		IMPATTO AMBIENTALE		EMISSIONI ATMOSFERICHE E ACUSTICHE			
				FABBISOGNI E SCARICHI IDRICI			
		IMPATTO PRESENTE		SI	QUALITA' DELLE ACQUE SUPERFICIALI		
		IMPATTO POSITIVO/NEGATIVO		-	CAMPI ELETTROMAGNETICI		
		LIVELLO DI IMPATTO LIEVE/RILEVANTE		RILEVANTE	RIFIUTI		
					FABBISOGNO ENERGETICO E FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA		
					QUALITA' DI SUOLO E SOTTOSUOLO		

VALUTAZIONE 2	COERENZA	L'intervento si rileva conforme rispetto agli obiettivi progettuali definiti dal Piano Strutturale, in particolare propone una soluzione coerente con il quadro previsionale e la disponibilità limitata delle risorse essenziali.
	PRIORITA'	La scelta di promuovere un intervento riqualificazione, recupero e potenziamento in quest'area risponde al criterio di priorità determinato dal Piano Strutturale di riqualificare gli assetti degradati esistenti e di dotare la città di un nuovo sistema di parcheggi interrati a servizio dei residenti e dei proprietari di immobili nel centro urbano.
	EFFICACIA	Le riqualificazioni ipotizzate in quest'area, collegate anche agli altri interventi del RU, potranno consentire di liberare la Piazza dagli autoveicoli. Non produrranno particolari incrementi di carico antropico.

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 **il piano attuativo (piano di recupero) 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