



Città
di Follonica



SETTORE 3
U.O.S. PIANIFICAZIONE

RELAZIONE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Art. 33 co. 2 L.R.T. 65/2014)

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

AREA DEL CAMPEGGIO TAHITI - VIALE ITALIA

AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. 65/2014



Sindaco

Andrea Benini

Dirigente

Beatrice Parenti

Responsabile del procedimento

Elisabetta Tronconi





Il responsabile del procedimento, per quanto disposto all'art. 33 co. 2 della L.R.T. 65/2014, con la presente relazione verifica e certifica che piano attuativo di iniziativa privata in oggetto venga formato in coerenza al Piano Strutturale e in conformità al Piano Operativo.

Premesso che

- Il Comune di Follonica è dotato di Piano Strutturale redatto ai sensi della previgente Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5 e approvato ai sensi della L.R. 1/2005, con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22.07.2005.
- Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico approvato in due fasi. La prima parte, riferita al patrimonio edilizio esistente, è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 10.10.2010 (pubblicata su BURT del 17.11.2010) mentre, la seconda parte, riferita alle aree di trasformazione, è stata approvata con delibera di consiglio comunale n. 30 del 10 giugno 2011 diventata efficace nel luglio 2011 (pubblicata su BURT del 13.07.2011), le cui previsioni urbanistiche non attuate/convenzionate hanno perso efficacia alla scadenza del quinquennio dall'approvazione dello strumento urbanistico;
- con D.C.C. n. 47 dell'11.11.2019, l'Amministrazione Comunale, ha avviato il procedimento di variante al vigente Piano Strutturale e contestuale formazione del Piano Operativo, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, avviando contemporaneamente:
 - il procedimento di conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi dell'art. 21 della disciplina del medesimo P.I.T.;
 - Il procedimento di valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio, ai sensi della L.R. n. 10/2010 e s.m.i.
- con la D.C.C. n. 6 del 24.03.2023 vengono approvate le controdeduzioni al Piano Strutturale, accogliendo le osservazioni pervenute e recependo le direttive della Conferenza di Copianificazione, svoltasi in data 12 aprile 2021;
- con D.C.C. n. 57 del 29.11.2023 il Piano Strutturale viene definitivamente approvato, in conformità agli artt. 19 e 20 della LRT 65/2014.

Il presente Piano Attuativo, di iniziativa privata, dell'area AC – AREA DEL CAMPEGGIO TAHITI è finalizzato all'attuazione di interventi di riqualificazione dell'intera area, nel rispetto della normativa vigente in materia di attività turistico ricettive di cui alla LRT 42/00 ss.mm.ii. e relativo regolamento di attuazione.

VERIFICA COERENZA PIANO STRUTTURALE

Territorio Urbanizzato come definito ai sensi dell'art.4, c.3, L.R.65/14 e identificato nella Tav 18St.

Identificazione **UTOE 2 – Pratoranieri** – Elab. Str1 Atlante delle UTOE – Struttura insediativa della città turistica che identifica le componenti dell'attrattività prevalentemente turistico ricettiva e ricreative, tra cui i campeggi. Nell'ottica di valorizzazione degli interessi pubblici e collettivi anche sotto il profilo delle ricadute economiche delle attività turistico/ricettive e commerciali insediate ed insediabili sono ammesse e auspicabili interventi di riqualificazione delle strutture esistenti.

Il campeggio Tahiti, nello specifico, rientra nell'Ambito dei tessuti consolidati prevalentemente turistico ricettivi ed è normato all'art. 87 della Disciplina di Piano del P.S., che pone come obiettivo strategico, appunto, la qualificazione e l'ammodernamento dell'offerta turistica e delle strutture complementari turistiche in quanto risorse essenziali per lo sviluppo socioeconomico e di identità del Comune.



VERIFICA CONFORMITÀ REGOLAMENTO URBANISTICO

Il campeggio Tahiti ricade nell'area **AREA AC – AREE PER IL TURISMO** ART. 145 – LETT. B.2).

A seguito della presentazione di un piano attuativo convenzionato, è ammessa l'installazione nelle piazzole di strutture temporanee, nel rispetto del limite del 40% definito dalla LRT 42/2000 e ss.mm.ii., quali, ad esempio, bungalows in legno e case mobili. Tali strutture temporanee non potranno in alcun modo essere ubicate nell'area pinetata.

Il R.U. vigente, per questa struttura, segue gli obiettivi determinati dal Piano Strutturale che persegue, appunto, l'obiettivo strategico di una riqualificazione generale dell'impianto turistico esistente.

L'intervento oggetto del presente P.A. prevede interventi di riqualificazione dell'intero campeggio, riorganizzando le piazzole esistenti, riducendole da 250 a 183 totali, e integrando più servizi in un ambito naturale di pregio, già caratterizzato da una fruizione turistica nel verde, con ampi spazi aperti.

In particolare:

- riqualificazione dell'esistente, con la demolizione e ricollocazione di tutti i manufatti esistenti (ad eccezione della riqualificazione dei servizi igienici centrali, della cabina enel e del locale dell'Acquedotto del fiora), come dimostrato caratterizzati da materiali incongrui e in cattivo stato di conservazione, organizzati ad un unico piano con altezza massima per ristorante, bar, spaccio e direzione di 3,50 ml / 3,00 interna minimi di legge e di 2.80 ml in gronda / 2,40 ml interni minimi di legge per i locali di servizio (wc, depositi, strutture area wellness, ecc).
- riqualificazione paesaggistica e ambientale, con la messa a dimora di centinaia di arbusti, nuovi pini, demineralizzazione dei percorsi, copertura vegetazionale dei muri in tufo esistenti, ecc.

L'area è pensata come organizzata in piccoli nuclei, nei quali si insediano i servizi principali, le aree di sosta, le aree per l'ospitalità, ecc. innervata da percorsi permeabili in cls drenante, legno o stabilizzato, nei colori sabbiosi.

La progettazione prevede inoltre la realizzazione di strutture temporanee nel rispetto del limite massimo del 40%, definito dalla L.R.T. n.42/00 s.m.i. (esempio: bungalows in legno e case mobili), messe a disposizione del gestore, così come espressamente previsto dall'art. 29 della citata L.R.T. 42/00.

Per quanto sopra potranno essere installate 73 strutture temporanee individuate tutte in aree non pinetate.

GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI E PROCEDIMENTO DEPOSITO INDAGINI GEOLOGICHE

Preso atto dello studio geologico di supporto al presente Piano attuativo, redatto ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 dal Dott. Geologo Simone Fanti, e delle tavole grafiche di riferimento in esso allegate, l'area ricade in:

- pericolosità geologica media G.2 – essendo un'area pressoché panneggiante non risulta predisposta a fenomeni di dissesto; tuttavia in fase di edificazione saranno eseguite le opportune geologiche in applicazione delle linee guida di cui all'art. 5 del regolamento 1R/2022
- Pericolosità idraulica P1 – dagli studi eseguiti a supporto del Piano Strutturale e da quelli del PGRA l'area è considerata in sicurezza idraulica
- Vulnerabilità della falda V.3 (elevata) e V.4 (molto elevata) – l'intervento prevede l'utilizzo della rete fognaria attuale e pertanto non verranno realizzati scavi a profondità tali da interferire con i sistemi di falde ivi presenti.
- Cuneo salino classe 1 (intrusione salina accertata) e classe 2 (assenza di intrusione salina attuale ma suscettibile di intrusione) – gli interventi in progetto non prevedono la realizzazione di opere di emungimento che potrebbero peggiorare la situazione attuale



Per quanto disposto al Regolamento Regionale 5/R in applicazione dell'art. 104 c. 9 della L.R.T. 65/14 circa la verifica delle condizioni di pericolosità idrogeologica, idraulica e sismica, è stata inviata la "Scheda di deposito delle indagini geologiche-tecniche" alla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Grosseto-Siena, con comunicazione del 21.11.2023, PEC prot. n. 48579, da cui risulta che il piano attuativo in oggetto è soggetto a controllo a campione.

Con pec prot. 49016 del 24.11.2023 la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile ha comunicato il deposito delle indagini geologiche al num. 1436 del 22.11.2023.

PROCEDIMENTO V.A.S.

Tenuto conto che:

- gli interventi proposti, oggetto di Piano Attuativo, riguardano esclusivamente la demolizione e ricostruzione di parte di volumetria e superfici esistenti, al fine di migliorare l'intero impianto turistico ricettivo, prevedendo nel contempo una riorganizzazione delle piazzole esistenti, riducendole da 250 a 183 totali, e ad una generale riqualificazione paesaggistica e ambientale.
- nella formazione dello strumento di pianificazione territoriale (Piano Strutturale), approvato con D.C.C. n. 57 del 29.11.2023, è stato espletato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS con le modalità di cui alla LRT 10/2010 e s.m.i.

Richiamati:

- il co. 12 dell'art. 16 della L. 1150/1942 (Comma aggiunto dall'art. 5, comma 8, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106), che così dispone «*Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste...omissis....*».
- il co. 1 dell'art. 4 della L.R.T. 17/2016 «*Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014*», che sostituisce l'art. 5bis della LRT 10/2010 e nello specifico il co. 2, che così dispone «*Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste*»,
- il co. 6 dell'art. 12 del D.lgs 152/2006 (comma aggiunto dall'art. 2 comma 10, lett. b) del D.lgs 128/2010) che così dispone «*La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relativa a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati*»;

nonché nel rispetto del principio di non duplicazione sulla semplificazione dei procedimenti, il presente Piano Attuativo di iniziativa privata non sarà sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità.



VERIFICA COERENZA VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area in cui ricade l'intervento è soggetta a vincolo Paesaggistico di cui al D.M. 20.09.1962 e art. 142 c.1, lett. a) del Codice. Il progettista incaricato ha già attivato il procedimento di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.vo 42/2004, la progettazione inerente il Piano Attuativo è già stata sottoposta all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio, che in data 06.07.2023 ha espresso parere favorevole con indicazioni, e successivo parere favorevole della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, che concorda con le indicazioni della C.C.P. che diventano *prescrittive*, e che di seguito si riportano:

parere favorevole in relazione alla tutela del vincolo, circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico con le seguenti indicazioni:

Relativamente ai sistemi arborei arbustivi di nuovo impianto, stante la riorganizzazione/razionalizzazione dei manufatti di servizio sarebbe opportuna l'integrazione degli impianti con un sistema di recupero/accumulo/distribuzione dell'acqua piovana per il reimpiego a fini irrigui senza gravare sui depositi di servizio; se infatti difficilmente deflusso superficiale e carico idraulico in rete possono essere un problema per l'intera area dunale e retrodunale attrezzata, una crisi idrica durante i primi due anni dall'impianto può rappresentare un fattore di limitazione per l'attecchimento anche delle specie più rustiche.

*L'altro aspetto è la scelta delle specie da integrare alla formazione vegetazionale del rilevato dunale per la quale le Prescrizioni al punto 3.3 alla lettera d) della disciplina d'uso del sistema costiero Golfo di Follonica prevede l'impiego di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali ovvero, nella fattispecie, erbacee e arbustive della macchia costiera a temperamento più sciafilo, più adattabili sotto l'esistente copertura ma di analogo valore ornamentale limitando eventualmente l'uso delle specie rustiche non autoctone come *eleagnus spp.* e *gelsomino* o quelle che necessitano di pieno sole come *lavanda*, *salvia*, *oleandro* etc a completamento delle aree edificate e/o di ricomposizione e schermatura delle aree servizi più periferici.*

In data 13.07.2023 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. 669/23.

PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE

con Delibera di Giunta Comunale num. 3 del 09.01.2024, in applicazione dell'art. 111 della L.R.T. 65/2014, è stato adottato il Piano Attuativo di iniziativa privata in oggetto "Area del campeggio Tahiti – Viale Italia".

Al fine di garantire l'ulteriore ed eventuale partecipazione di tutti i soggetti interessati al procedimento, il Servizio Urbanistica ha attivato l'iter procedurale di legge successivo all'adozione (art. 111, comma 3, della L.R. 65/14), compreso il deposito presso la sede comunale degli atti del piano attuativo e la pubblicazione del relativo avviso sul BURT, nonché a fornire adeguata pubblicità al provvedimento, così come disposto dalla normativa regionale:

- La delibera di adozione n. 3/2024, completa di tutti gli allegati che ne fanno parte integrante e sostanziale, è stata inviata alla Provincia di Grosseto con prot. 1935 del 15.01.2024;
- L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 4 del 24 gennaio 2024.

Entro 30 giorni, dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione è pervenuta la seguente osservazione/contributo:

- prot. 6053 Provincia di Grosseto del 13.02.2024.024.

È stata esaminata e valutata nel merito l'osservazione/contributo pervenuta, come descritta nella *scheda osservazione* che riporta sinteticamente il contenuto, nonché la proposta di controdeduzione, come



Città
di Follonica



SETTORE 3
U.O.S. PIANIFICAZIONE

riportata nella *scheda esame controdeduzione*, entrambe allegate alla delibera di approvazione per formarne parte integrante e sostanziale, ai num. All. 1a) e All. 1b).

CONCLUSIONI

A seguito delle verifiche effettuate e sopra descritte, il responsabile del Procedimento, con la presente relazione, accerta la conformità del Piano Attuativo in oggetto alle disposizioni generali e particolari delle Norme del Regolamento Urbanistico vigente e al Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 57 del 29.11.2023, il procedimento per l'approvazione dello stesso si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e invia la proposta di adozione del presente Piano Attuativo alla Giunta Comunale, quale organo competente alla approvazione dei piani attuativi, in conformità all'art. 5 co. 13 lett. b) del D.L. 70/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106.

Lì 25.03.2024

Il Responsabile del Procedimento
(geom. Elisabetta Tronconi)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune.

