

COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

REGOLAMENTO  
URBANISTICO

PROGETTO

**Relazione tecnico- amministrativa**

**art. 16 L.R.T. n. 1/2005**

Responsabile del procedimento  
e dell'U.O. pianificazione: *Arch. Stefania Marcellini*

dicembre 2013

## Premessa

La presente Relazione viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal Responsabile di procedimento finalizzate :

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti;
- a verificare che la variante all'atto di governo si formi in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto di ulteriori piani e programmi di settore vigenti;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad essa attribuito;
- a fornire al processo partecipativo gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.
- La presente relazione contiene:
  - la descrizione dell'azione proposta e le condizioni e gli obiettivi della proposta di variante parziale al Regolamento Urbanistico vigente;
  - le risultanze del processo di valutazione ambientale strategica;
  - la sintesi delle valutazioni di coerenza;
  - gli adempimenti per l'adozione in consiglio comunale;
  - la descrizione della documentazione che sarà allegata alla delibera di adozione.

Il Comune di Rosignano Marittimo è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20.01.2004;
- Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 del 08.05.2007, parzialmente approvato e adottato con delibera di C.C. n. 162 del 17.11.2008 e definitivamente approvato con delibera di C.C. n. 116 del 21.04.2009.

Il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di modifiche a seguito di:

- correzioni di errori materiali con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 115 del 20.04.2009, n. 51 del 23.03.2010, n. 133 del 21.09.2010, n. 45 del 19.04.2011, n. 159 del 21.12.2012;
- modifica delle schede norma 2-iru1 e 2-iru2 approvate con delibera di C.C. n. 192 del 10.11.2009;
- variante parziale approvata con delibera C.C. n. 10 del 28.02.2012 diventata efficace con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 17 del 24.04.2012.
- modifica alle schede norma 3-t13,6.t12, 2-t2 e alla Tavola TR 3 approvate con deliberazioni n.119, 120, 121 e 122 del 29.11.2013

Risultano in fase di osservazione le delibere n. 95, 96 e 97 del 30.09.2013 di modifica dell'Allegato 1 al R.U.;

## **1) Le criticità del Primo Regolamento Urbanistico**

Dopo circa un anno dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione comunale aveva ritenuto opportuno analizzare i contenuti dello stesso per procedere al suo adeguamento sia per sopravvenute modifiche normative sia per affinarne le procedure.

Per questo motivo veniva costituito un gruppo di lavoro intersettoriale, interno all'Amministrazione e veniva sottoscritto un protocollo d'intesa tra Comune e Ordini/Collegi Professionali ai fini di promuovere una partecipazione attiva per la revisione/formazione degli strumenti urbanistici e per la promozione della qualità architettonica e della sostenibilità ambientale degli insediamenti.

Dal lavoro svolto era emersa l'esigenza di procedere ad una prima Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata a superare le difficoltà ed a snellire le procedure per l'attuazione degli interventi, a favorire la permanenza e lo sviluppo delle attività economiche e produttive del Comune oltre che ad effettuare una prima "manutenzione" delle NTA e degli allegati al RU.

Con deliberazione n. 24 del 23.03.2011, La Giunta Comunale aveva dettato sia indirizzi generali ( allegato A) che specifici ( allegato B) e vista la necessità di chiarire alcune disposizioni normative che avevano dimostrato una maggiore difficoltà applicativa, fu dato mandato agli uffici di predisporre una prima variante parziale secondo gli indirizzi contenuti nell'allegato B.

La Variante parziale, approvata nel mese di aprile 2012, ha dato risposta, totale e/o parziale, anche ad alcuni obiettivi indicati nell'allegato A.

Con delibera n. 183 del 08.11.2012 la Giunta com.le ha riconfermato e ridefinito i contenuti di cui all'allegato A) della deliberazione n. 24/2011, dando mandato al Settore Promozione del Territorio e dell'Impresa - U.O. Pianificazione- di procedere ad una revisione generale della normativa sul patrimonio edilizio esistente.

Ulteriori obiettivi ed indirizzi specifici sono stati definiti dalla Giunta Com.le con direttive n. 126 e n. 151 rispettivamente del 05.08.2013 e del 19.09.2013.

La variante parziale al R.U. è stata redatta con il contributo dei rappresentanti degli Ordini e Collegi professionali, che fanno parte del Tavolo di concertazione, e delle Unità Operative del Settore Promozione del Territorio e dell'Impresa.

## **2. Finalità ed obiettivi della variante**

Con la presente Variante l'Amministrazione com.le intende ottenere il raggiungimento degli obiettivi di miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia dell'azione amministrativa in termini, qualitativi, ambientali e socio economici di governo del territorio .

La variante consiste in una revisione del RU rivolta all'ottimizzazione degli aspetti problematici manifestatisi dalla sua entrata in vigore, avvenuta il 10.06.2009.

Oltre ad una generale riformulazione letterale del corpus normativo, finalizzata a ridurre al minimo l'attività interpretativa e a semplificarne la lettura , è emersa l'esigenza di

ricalibrare le prescrizioni del RU in ragione dell'attuale congiuntura economica sfavorevole, conferendo una generale maggiore flessibilità pur garantendo la sostenibilità ambientale degli interventi.

I principali obiettivi della variante possono essere così sintetizzati:

- **snellimento del corpus normativo** : è stata operata una generale riformulazione letterale del corpus normativo finalizzata anche a ridurre al minimo l'attività interpretativa, anche mediante il trasferimento delle pertinenti disposizioni nell'ambito del Regolamento Edilizio.
- **incentivi al recupero del patrimonio edilizio esistente**: la modifica della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è stata orientata per incentivare il riutilizzo, la qualità e sostenibilità degli edifici. Inoltre le modifiche apportate potranno dare una risposta alle "nuove" esigenze familiari (i figli che intendono sposarsi e hanno bisogno di un alloggio, il genitore vedovo che dispone di una casa ormai troppo grande per le sue esigenze, le persone single, le persone non autosufficienti che hanno necessità di aiuti domestici etc..).
- **semplificazione delle procedure**: la variante propone una semplificazione della procedura di attuazione degli interventi;
- **aggiornamento dei contenuti degli Allegati al R.U.**: negli Allegati è stata operata una verifica dei contenuti aggiornandone gli stessi.

Nella presente variante inoltre viene continuato il lavoro iniziato con la variante parziale non sostanziale approvata con deliberazione C.C. n. 10/2012 ovvero:

- la necessità di un'azione di complessiva revisione che ricerchi conformità e coerenza tra i diversi articoli delle N.T.A. e degli allegati al RU;
- la correzione di meri errori nella cartografia, sia di quadro conoscitivo che di progetto derivanti da segnalazioni di cittadini, tecnici, uffici com.li.
- la revisione, a seguito di approfondimenti e conoscenze, di alcuni tessuti urbanistici nella cartografia di progetto TU;
- la revisione e l'aggiornamento di alcuni Allegati al R.U

La variante parziale :

- non comporta alcuna modifica, né diretta né indiretta, del Piano Strutturale approvato, di cui si conferma l'impostazione iniziale. Di conseguenza vengono mantenuti fermi gli elementi caratterizzanti quali: gli obiettivi generali e specifici, lo statuto dei luoghi e le invarianti strutturali compresa l'individuazione degli edifici specialistici, ville, edilizia rurale e centri antichi ed aggregati schedati, il dimensionamento e le condizioni alla trasformabilità, il consumo di nuovo suolo, i sistemi e i sottosistemi nei quali è articolato il territorio;
- non comporta una modifica nelle condizioni di pericolosità e fattibilità dal punto di vista delle indagini geologiche già condotte per l'adozione del R.U.;
- non interessa la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio di cui alla LR 1/2005 art. 55 comma 1 lett.b).;
- mantiene inalterati gli elementi essenziali della cartografia , non introduce nuove localizzazioni.;

La variante ha un carattere generale:

1. nel senso che la totalità delle NTA è stata interessata da una generalizzata **semplificazione del testo** e da una valutazione globale sull'opportunità di trasferire quanti più articoli possibile al Regolamento Edilizio (RE), così come meglio specificato più avanti;

2. nel senso che riguarda la **disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente** posto in ambito urbano ed extraurbano, e la disciplina degli interventi da realizzare sul Demanio M.mo.

### 3. Descrizione della Variante

La variante parziale al RU ha carattere prevalentemente normativo. Il progetto di modifica non va ad incidere in alcun modo sulla capacità edificatoria prevista nell'Allegato 1, sugli standard urbanistici e sul consumo di suolo, rispetto a quanto già previsto dal R.U. vigente, né comporta modifiche cartografiche se non per l'aggiornamento della cartografia a situazioni di fatto non conosciute al momento dell'approvazione del R.U. ( es. definizioni di condoni edilizi a seguito di sentenze emesse o rilascio di provvedimenti concessori) o la correzione di meri errori o l'introduzione di nuovi tessuti urbanistici a seguito di una più attenta analisi.

Uno degli elementi che hanno portato l'Amministrazione com.le a dettare indirizzi per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente residenziale ovvero a rivedere le norme sia dei frazionamenti sia dei mutamenti di destinazione d'uso dei piani terra è stata l'attenta analisi dei dati dell'ultimo censimento ( 2011).

Dall'analisi dei dati definitivi, l'età media risulta aumentata con un +40% di donne over 80 anni. L'indice di vecchiaia è passata da 219, nel 2001 , a 227 nel 2011, e la popolazione "75 ed oltre" da un 11,9%, nel 2001, a 13,5% nel 2011.

Dal " Bilancio Demografico 2001-2011" si evince che la popolazione del Comune di Rosignano M.mo si caratterizza per un aumento del grado di invecchiamento ( nel 2001 indice di vecchiaia pari a 216,5, nel 2011 pari a 224,36) e la presenza di popolazione anziana è , nel ns. territorio, più elevata rispetto alla media nazionale e regionale.

Dal 2003 le famiglie con un solo componente sono in costante crescita e negli ultimi anni sono aumentate del 46%.

Inoltre:

- il numero dei componenti medi della famiglia è passato da n. 2,2 del 2003 a 2,04 del 2010 ( trend negativo);
- dal 2001 al 2011 è aumentata la popolazione femminile straniera;
- è aumentato l'indice di dipendenza ( nel 2011 ogni 100 residenti in età lavorativa erano presenti 60 persone in età non lavorativa);
- la popolazione residente straniera è passata dal 2,93 ( 2003) al 7,05 ( 2011) con una presenza maggiore di donne.

L'analisi dei dati, ed in particolare del dato relativo all'indice di dipendenza, ha fatto emergere che nel comune esiste una situazione di squilibrio generazionale, che risulta essere importante nelle politiche sociali.

Ed è proprio dall'analisi della realtà del territorio com.le che è emersa la necessità di rivedere le norme sul patrimonio edilizio esistente residenziale al fine di favorire le categorie sociali più deboli ( anziani, famiglie unifamiliari, coppie giovani) .

#### a) Norme tecniche di Attuazione:

E' stata rivista la struttura complessiva del testo normativo separando i contenuti propri delle norme di R.U. da quelle definizioni o precisazioni che costituiscono invece contenuto specifico del Regolamento Edilizio com.le.

Sono stati eliminati alcuni articoli ( art. 55) o loro porzioni ( art. 58- piscine) in quanto più propriamente riferibili ai contenuti di Regolamento Edilizio o perche'

successivamente all'approvazione del R.U., sono stati approvati Regolamenti specifici ( art. 47 – Regole per il verde)

Sono state eliminate le parti che non hanno contenuto normativo ma descrittivo o amministrativo e quelle riproduttive di prescrizioni già contenute nei testi di legge.

La semplificazione è intervenuta sulle espressioni letterali delle NTA, cercando di migliorare la leggibilità del testo, anche con una diversa articolazione dello stesso mediante un riordino dell'articolato andando anche ad accorpate articoli con medesimi contenuti, contribuendo così alla chiarezza del significato attribuibile alle disposizioni normative.

Accanto agli articoli confermati trovano collocazione ulteriori articoli che trattano in modo più specifico temi già presenti nelle NTA vigenti ( es. mutamento di destinazione d'uso ) all'interno di articoli più generali.

Al fine di rendere più snelle le procedure per la riqualificazione delle strutture ricettive e per la balneazione esistenti, sia in ambito urbano che demaniale marittimo, è stato eliminato il ricorso al Piano Attuativo negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel tessuto urbanistico "o".

Ai fini della qualità dell'offerta ricettiva è stato eliminato, nel vigente art. 48 ( ex art. 44), il parametro max. del rapporto tra volume e posto letto per le nuove strutture turistico ricettive, in quanto tale valore risulta limitativo allo sviluppo di strutture di qualità.

Sono state riscritte le categorie di intervento previste agli artt. 52, 53,54,55,56,57,58,59 alla luce delle modifiche apportate alla LR 1/2005 e al DPR 380/2001.

E' stato posto un limite nell'intervento di sopraelevazione e ampliamento con aumento di unità immobiliari ( R8) nel caso di interventi residenziali ( non più di n. 2 unità residenziali aggiuntive rispetto a quelle originarie) ( art. 59 c. 3).

Nella normativa del tessuto urbanistico "o", per il recupero del patrimonio turistico ricettivo esistente:

- sono stati introdotti parametri urbanistici per la realizzazione di quanto previsto dalle norme vigenti ( art. 73 c. 7);
- in attesa di una normativa regionale in materia di "albergo diffuso" , al fine di offrire una ulteriore tipologia di ospitalità, diversa ed integrativa a quelle esistenti, sono state dettate norme per permettere il recupero di piccole strutture turistico ricettive presenti sul territorio com.le. che altrimenti andrebbero a scomparire ( art. 73 c. 7.11);
- è stata disciplinata un'attività esistente già presente prima dell'adozione del RU ( 8.05.2007) , riconosciuta a seguito di definizione di condono edilizio n. 340/94 di cui al Provvedimento n. 948 del 30/12/2008 ( art. 73 c. 11).

E' stata rivista la disciplina del patrimonio edilizio esistente per favorirne la riqualificazione e per migliorare l'offerta abitativa:

- viene integrata la normativa vigente sul mutamento di destinazione d'uso ammettendo il cambio di destinazione d'uso del piano terra vs. la residenza per creare, nel patrimonio edilizio esistente, una ulteriore offerta abitativa, condizionando lo stesso ad una superficie minima netta di mq. 45 e all' individuazione di un posto auto all'

interno del perimetro del centro urbano, salvo deroghe in alcuni tessuti urbanistici. Nella cartografia di progetto sono stati individuati gli ambiti strategici dove tale mutamento non risulta ammissibile ( aree a vocazione commerciale, piccola industria e artigianato, nel tratto di costa che va dal Botro Quercetano in Castiglioncello fino alla loc. le Mortelle in Chioma). Inoltre nelle norme di Utoe sono stati previste limitazioni all'applicazione della nuova disposizione non ammettendo in alcune località il mutamento di destinazione d'uso;

R.U. Vigente	Modifica R.U.
<b><u>MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO</u></b>	
<p><u>Centro abitato:</u></p> <p><b>E' vietato</b> il cambio di destinazione d'uso del piano terra di edifici esistenti verso la residenza, se non per ampliare unità abitative esistenti. ( art. 44 c.2)</p>	<p><u>Centro abitato:</u></p> <p><b>è ammesso</b> il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti poste al piano terra <b>di edifici residenziali esistenti</b> verso la residenza quando finalizzato all'ampliamento di unità abitative esistenti o alla realizzazione di nuovi alloggi. ( art.49 c. 2a)</p> <p>La superficie netta del nuovo alloggio non dovrà essere minore di <b>mq 45</b> se non diversamente stabilito nel tessuto urbanistico ove ricade l'unità immobiliare</p> <p><i>Nuovo tessuto urbanistico g2): tessuto in cui la destinazione d'uso originaria è stata modificata con interventi successivi alla sua realizzazione</i>  <i>.- Utoe 5 . E.' ammesso il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti verso la categoria 1 residenza alle seguenti condizioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La superficie netta del nuovo alloggio non dovrà essere minore di quanto previsto dal D.M. 5 luglio 1975 e dovrà rispettare i requisiti igienico-sanitari vigenti in materia;</li> <li>- deve essere garantito almeno il reperimento di 1 posto auto privato per ogni nuova unità abitativa; ( art. 69 c. 4.2.1)</li> </ul>
<p><u>Zona agricola:</u></p> <p>e' ammesso negli immobili con presenza di destinazione residenziale non ricompresi nell'allegato 3 purché siano create massimo <b>n. 2</b> nuove unità abitative.</p> <p>La superficie di ogni singola unità abitativa non dovrà essere inferiore a <b>90 mq</b> di superficie <b>lorda</b>;( art. 44 c.2)</p>	<p><u>Zona agricola:</u></p> <p>e' ammesso negli immobili con presenza di destinazione residenziale non ricompresi nell'allegato 3 alle presenti norme, purché siano create massimo <b>n. 2</b> nuove unità abitative.</p> <p>La superficie di ogni singola unità abitativa non dovrà essere inferiore a <b>60 mq</b> di superficie <b>netta</b> ;(art.49 c.2a)</p>

<p><u>Allegato 3: Schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico architettonico</u></p> <p><u>area agricola</u></p> <p>Negli immobili censiti all'allegato 3 delle presenti norme, a destinazione prevalentemente abitativa, non più utilizzati ai fini agricoli, qualora non sia vietato nella scheda, è sempre ammesso il cambio d'uso in residenziale delle unità immobiliari esistenti al piano primo ed ai piani superiori, alle seguenti condizioni ( art. 78 c. 4):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in caso di superficie lorda minore o uguale di mq. 250 le unità abitative derivate dovranno avere una superficie utile abitabile netta non minore di 90 mq.;</li> <li>- in caso di superficie lorda maggiore di mq. 250 le unità abitative derivate dovranno avere una superficie utile abitabile netta non minore di 120 mq.</li> </ul>	<p><u>Allegato 3: Schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico architettonico</u></p> <p><u>area agricola</u></p> <p>Negli edifici censiti nell'Allegato 3 è ammesso il mutamento di destinazione d'uso vs la residenza se non vietato nella specifica scheda alle seguenti condizioni ( art. 49 c.2c):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel centro abitato la superficie netta minima delle nuove unità abitative non deve essere inferiore a <b>MQ. 60</b>;</li> <li>- in area agricola, negli immobili a destinazione prevalentemente residenziale, la superficie netta minima delle nuove unità abitative non deve essere inferiore a <b>100 mq</b></li> </ul> <p>Nelle UTOE ove siano previste limitazioni sul numero di alloggi questo non potranno essere superate. E' vietato il mutamento di destinazione d'uso negli immobili ricadenti nelle aree perimetrale nelle tavole di progetto TU ( art. 49 c. 1c)</p>
	<p><u>CONDIZIONI</u></p> <p>Nei centri abitati dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni nuova unità abitativa. Nei centri abitati, nei tessuti urbanistici "a", "b" e "d" ( tessuti storici) non è richiesto il reperimento dei parcheggi.</p> <p><b><u>Non è ammessa la monetizzazione dei parcheggi privati ( art. 49 c. 2a)</u></b></p>
	<p>Il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza di unità immobiliari ubicate al piano terra di edifici residenziali esistenti, al fine di realizzare nuove unità abitative, compresi quelli censiti nell'Allegato3, <b>è vietato</b> ( art. 49 c. 1c):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nelle aree individuate nelle cartografia di progetto e perimetrale con apposito segno grafico ( aree ove presenti esercizi commerciali; tratto di costa tra il botro Quercetano e Chioma; loc. Mazzanta; ),</li> <li>- nei tessuti urbanistici dove non è ammessa la categoria d'uso 1- residenza ( es. area artigianale Morelline);</li> <li>- nelle unità immobiliari con destinazione autorimessa pertinenziale di unità residenziali anche isolate nel lotto di pertinenza;</li> <li>- nelle unità immobiliari realizzate tramite interventi di cui all'Allegato 1;</li> <li>- nelle UTOE ove espressamente vietato. .</li> </ul>
	<p>E' comunque da ritenersi <b>incompatibile</b> con le esigenze di tutela legate alla migliore qualità</p>



	<p>della vita nei tessuti urbanizzati, la categoria d'uso 3.04 limitatamente alle sale giochi e similari, esercitate in via esclusiva o prevalente, posta nel raggio di 500 ml dalla localizzazione dei seguenti servizi e attrezzature, quali luoghi di aggregazione sociale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sottoc. 6.02 verde pubblico, percorsi pedonali e ciclabili, passeggiate pubbliche, piazze</li> <li>- sottoc. 6.03 istruzione e cultura</li> <li>- sottoc. 6.04 servizi religiosi e luoghi di culto</li> <li>- sottoc. 6.05 strutture sanitarie, assistenziali e veterinari,</li> <li>- sottoc.6.06 attività sociali</li> <li>- sottoc. 6.07 impianti sportivi regolamentari</li> <li>- sottoc. 6.08 attrezzature per lo sport ed il tempo libero pubbliche e private. ( art. 49 1i)</li> </ul>
--	--

■ è stata rivista la normativa sui frazionamenti di unità immobiliari residenziali esistenti, sia ai fini della sostenibilità economica degli interventi sia per dare risposta alle famiglie composte o da una sola persona o da giovani coppie, uniformando il taglio dimensionale nelle diverse UTOE ( N.T.A. vigenti superficie lorda mq 60 con limitazioni e divieti nelle diverse UTOE; variante 2013: superficie netta mq 45 con mantenimento nell'UTOE 3 di max n. 3 nuovi alloggi, nell' UTOE 5, tra la ferrovia e il mare max n. 2 alloggi e tra la ferrovia e la collina max. n. 3 alloggi e divieto di frazionamento nei tessuti urbanistici a,b,d, e nel tratto di costa che va dal Botro Quercetano in Castiglioncello fino alla loc. Chioma). Nelle aree agricole , per gli immobili ricompresi nell' Allegato 3, è stata eliminata la vigente normativa che poneva limitazioni di superficie al frazionamento e al mutamento della destinazione d'uso di immobili con prevalente destinazione residenziale, ammettendo ambo gli interventi ma con una superficie netta, per nuovo alloggio, o alloggio derivato, pari a mq. 60 in centro urbano e mq. 100 in area agricola, salvo limitazioni e/o condizioni contenute nelle singole schede dell'Allegato 3.

R.U. Vigente	Modifica R.U.
<b><u>FRAZIONAMENTO</u></b>	
<u>Centro abitato:</u> mq. 60 di sup. lorda ( norma generale)( art. 44 c.1)	<u>Centro abitato:</u> mq. 45 di sup. netta ( norma generale) ( art. 60 c. 3)
<u>UTOE 2 ( Vada-Mazzanta-Polveroni):</u> Vietato in loc. Mazzanta ( art. 99 c. 4)	<u>UTOE 2 ( Vada-Mazzanta-Polveroni):</u> Vietato in loc. Mazzanta ( art. 108 c.4)
<u>UTOE 3 ( Rosignano Solvay):</u> ( art. 100 c. 2)  -nei tessuti compresi tra la ferrovia e il mare le unità abitative derivate, in numero massimo di 3 con sup. netta di mq. 90	<u>UTOE 3 ( Rosignano Solvay):</u> ( art. 109 c.2)  - nei tessuti compresi tra la ferrovia e il mare le unità abitative derivate, in numero massimo di 3 con sup. netta di mq. 45

<p>- nei tessuti compresi tra la ferrovia e la collina le unità abitative derivate non potranno avere una superficie utile abitabile inferiore a mq. <b>75</b>;</p> <p><b><u>Zona Caletta aree comprese tra Botro Iurco, ferrovia, Botro Grande e via Lungomonte Vietato il frazionamento</u></b> ( art 100 c. 3)</p>	<p>- nei tessuti compresi tra la ferrovia e la collina le unità abitative derivate non potranno avere una superficie utile abitabile inferiore a quella prevista dalla norma generale (mq. <b>45</b>);</p> <p><b><u>Zona Caletta aree comprese tra Botro Iurco, ferrovia, Botro Grande e via Lungomonte eccetto in area perimetrata ( patrimonio edilizio esistente di vecchio impianto)</u></b> ( art. 109 c. 4)</p>
<p><b><u>UTOE 5 ( Castiglioncello-Chioma):</u></b></p> <p>Nel patrimonio edilizio esistente, ad uso residenziale, sottostante la Ferrovia, è vietato il frazionamento di unità abitative esistenti ( art. 102 c. 2)</p> <p>Dalla norma generale non essendo presenti divieti nei tessuti compresi tra la ferrovia e la collina è ammesso il frazionamento con sup. lorda di mq. 60.</p>	<p><b><u>UTOE 5 ( Castiglioncello-Chioma):</u></b></p> <p>Nel patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale, è ammesso,ove risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, il frazionamento di unità immobiliari residenziali, alle seguenti condizioni ( art. 111 c. 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nei tessuti compresi tra la ferrovia e il mare le unità abitative derivate, in <b>numero massimo di 2</b> con sup. netta min. di mq. 45:</li> <li>- nei tessuti urbanistici compresi tra la ferrovia e la collina le unità abitative derivate, in <b>numero massimo di 3</b> con sup. netta min. di mq. 45</li> <li>- dovrà essere garantita una dotazione minima di un posto auto per ogni alloggio all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio. <b>E' vietata la monetizzazione dei posti auto privati.</b></li> </ul> <p>E' vietato il frazionamento di unità immobiliari residenziali nei tessuti urbanistici "a", "b" e "d" e nel tratto di centro urbano che va dal Botro Quercetano, in Castiglioncello, alla loc. Chioma</p>
<p><b><u>UTOE 4 ( Rosignano M.mo)</u></b> <b><u>UTOE 6 ( Castelnuovo M.dia,Gabbro,Nibbiaia):</u></b></p> <p>mq. 60 di sup. lorda( norma generale)</p>	<p><b><u>UTOE 4 ( Rosignano M.mo)</u></b> <b><u>UTOE 6 ( Castelnuovo M.dia,Gabbro,Nibbiaia)</u></b></p> <p>mq. 45 di sup. netta ( norma generale)</p>
<p><b><u>Zona Agricola:</u></b></p> <p>mq <b>90</b> sup. <b>lorda</b> ( art. 44 c.1)</p>	<p><b><u>Zona Agricola:</u></b></p> <p>In zona agricola, per gli edifici a destinazione abitativa non agricola e non ricompresi nell'allegato 3, è ammesso il frazionamento a</p>

	condizione che la superficie netta di ogni unità abitativa derivata non sia minore di <b>60 mq</b> ( art. 60 c. 6)
<p><u>Allegato 3:</u> Schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico architettonico</p> <p>Nel centro urbano è ammesso il frazionamento di unità residenziali, se non vietato dalla specifica scheda e con le limitazioni/condizioni dell'UTOE dove ricade l'immobile, con sup. min. lorda di <b>mq. 60</b>.</p> <p>In area agricola, negli immobili a destinazione prevalentemente abitativa, non più utilizzati ai fini agricoli, qualora non sia vietato nella scheda, è sempre ammesso il frazionamento delle unità immobiliari esistenti al piano primo ed ai piani superiori , alle seguenti condizioni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in caso di superficie lorda minore o uguale di mq. 250 le unità abitative derivate dovranno avere una superficie utile abitabile netta non minore di <b>90 mq.;</b></li> <li>- in caso di superficie lorda maggiore di mq. 250 le unità abitative derivate dovranno avere una superficie utile abitabile netta non minore di <b>120 mq</b> ( art. 78 c. 4)</li> </ul>	<p><u>Allegato 3:</u> Schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico architettonico</p> <p>Negli edifici censiti nell'Allegato 3 è ammesso il frazionamento di unità residenziali esistente se non vietato nella specifica scheda alle seguenti condizioni: ( art. 60 c. 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel centro abitato la superficie netta minima delle unità abitative derivate non deve essere inferiore a <b>MQ. 60;</b></li> <li>- in area agricola la superficie netta minima delle unità abitative derivate non deve essere inferiore a <b>100 mq</b></li> </ul> <p>Nelle UTOE ove siano previste limitazioni sul numero di alloggi queste non potranno essere superate.</p>
<p>E' ammesso il frazionamento delle unità immobiliari residenziali (u.i.r.) ricadenti all'interno del <b>Rischio di incidente Rilevante</b> alle seguenti condizioni ( art. 44 c. 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia verificato il limite del parametro previsto nella categoria territoriale in cui ricade l'u.i.r.;</li> <li>- <u>siano rispettate eventuali limitazioni e condizioni previste nelle norme di UTOE;</u></li> <li>- sia realizzata una nuova unità abitativa per ogni u.i.r. esistente alla data di adozione del R.U. (8/05/2007)</li> </ul>	<p>E' ammesso il frazionamento delle unità immobiliari residenziali (u.i.r.) ricadenti all'interno del <b>Rischio di incidente Rilevante</b> alle seguenti condizioni ( art. 60 c.7):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia verificato il limite del parametro previsto nella categoria territoriale in cui ricade l'u.i.r.;</li> <li>- siano rispettate eventuali limitazioni e condizioni previste nelle norme di UTOE;</li> <li>- sia realizzata una nuova unità abitativa per ogni u.i.r. esistente alla data di adozione del R.U. (10.06.2009).</li> </ul>
<p><u>Condizioni:</u></p> <p>un posto auto privato per ogni unità abitativa</p> <p>Nei centri abitati nei tessuti urbanistici "a", "b" e "d" non è richiesto il reperimento dei parcheggi</p> <p>Nei rimanenti tessuti urbanistici in caso di frazionamento di unità residenziali esistenti, è ammessa la monetizzazione dei parcheggi</p>	<p><u>Condizioni:</u></p> <p>un posto auto privato per ogni unità abitativa</p> <p>Nei centri abitati nei tessuti urbanistici "a", "b" e "d" non è richiesto il reperimento dei parcheggi</p> <p>Nei rimanenti tessuti urbanistici in caso di frazionamento di unità residenziali esistenti, è ammessa la monetizzazione dei parcheggi</p>

<p>privati nell'accertata e documentata impossibilità di reperire il posto auto richiesto. Le condizioni, i tessuti urbanistici e le categorie di intervento edilizio a cui può essere applicata la monetizzazione sono fissate da apposito Regolamento comunale</p>	<p>privati nell'accertata e documentata impossibilità di reperire il posto auto richiesto. Le condizioni, i tessuti urbanistici e le categorie di intervento edilizio a cui può essere applicata la monetizzazione sono fissate da apposito Regolamento comunale</p> <p>La monetizzazione è vietata ove espressamente riportato il divieto</p>
<p><u>Accorpamenti:</u> ( art. 52 c. e,7) Sono sempre ammessi gli accorpamenti di unità abitative esistenti E' ammesso l'accorpamento anche parziale di due unità immobiliari. Per quanto riguarda le unità abitative l'accorpamento anche parziale è ammesso purché le superfici delle medesime – quella residuale ridotta e quella ampliata - non siano inferiori ai limiti minimi previsti dal vigente Regolamento Edilizio ( mq. 38 sup. netta).</p>	<p><u>Accorpamenti:</u> ( art. 60 c. 7 e 8) Sono sempre ammessi gli accorpamenti, anche parziali, di unità immobiliari esistenti. E' ammesso l'accorpamento anche parziale di due unità immobiliari. Per quanto riguarda le unità abitative l'accorpamento parziale è ammesso purché la superficie netta di una delle due non sia inferiore a mq. 45 e l'altra rispetti comunque la superficie netta minima prevista dalla normativa vigente in materia</p>

■ Il R.U. approvato prevede, all'art. 67 ( ex art. 62), le specifiche per ciascun tessuto urbanistico individuato demandando poi ad altri articoli l'individuazione di ammissibilità e/o limitazioni . L'articolato è stato riscritto suddividendolo in più articoli definiti secondo le caratteristiche proprie dei tessuti ( es. Tessuti urbanistici a,b,c,d :sono stati ricompresi nell'articolo “ Tessuti Storici” in quanto, ai sensi del D.M. 1444/68, sono considerati equiparati alla zona A). Per ogni tessuto urbanistico viene specificato le categorie di intervento, le destinazioni d'uso ammesse e la disciplina urbanistico-commerciale. ( contenuta, nel R.U. vigente , all'at. 63 eliminato). Eventuali limitazioni e/o condizioni vengono riportate nelle norme specifiche di UTOE.

■ È stato individuato un nuovo tessuto urbanistico identificato con la sigla “g2” in cui, a seguito di condoni edilizi, gli immobili esistenti hanno perso le destinazioni d'uso originarie. In tale tessuto urbanistico è ammesso il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti verso la categoria 1 residenziale purché la superficie netta del nuovo alloggio non sia minore di quanto previsto dal D.M. 5 luglio 1975 ( art. 69 c. 4.2.1)

■ Ai fini di una semplificazione della normativa per tutte le tipologie di intervento il parametro della superficie lorda oggi vigente, è stato trasformato in superficie netta;

■ nell'UTOE 5, la norma vigente specifica del tessuto urbanistico “K” in Castiglioncello, diventa norma generale per tutto il territorio com.le;

Ai fini di rendere più snelle le procedure per la realizzazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo a servizio di attività l'art. 55 è stato eliminato e inserito nel Regolamento Edilizio.

Nel Titolo III “ Regole per la gestione degli insediamenti” sezione III è stata modificata ed aggiornata la definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente secondo le disposizioni vigenti in materia.

È stato eliminato l’art. 63” Disciplina urbanistico-commerciale” . I contenuti dell’articolo sono stati riportati, con ulteriori specifiche, all’interno di altri articoli. Nello specifico:

- nel Titolo III “ Regole per la gestione degli insediamenti” Capo I Sezione I, nell’articolo “Dotazione di Standard a parcheggio” al comma 2 sono state riportate le norme per i parcheggi;
- nelle norme di tessuto urbanistico ( Titolo IV, Capo I), in ciascun tessuto è stata inserita la corrispondente disciplina urbanistico commerciale;

È stata rivista la normativa vigente sui manufatti condonati che limitava gli interventi attuabili su edifici legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria, ammettendo per i medesimi le disposizioni di cui al patrimonio edilizio esistente . ( art. 62).

Sono state eliminate le norme vigenti per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili contenute all’art. 93 delle NTA vigenti ( ora art. 102) e sono stati inseriti i riferimenti alle leggi vigenti in materia. Sono stati introdotti criteri generali e particolari disposizioni. Negli articoli 23 e 24, per il SIR Bioitaly Monte Pelato e l’ANPIL Valle del Chioma sono stati introdotti divieti e limitazioni per impianti eolici.

Nel Territorio rurale ( Capo II da art. 75 a art. 90) la variante propone una rielaborazione della disciplina del territorio rurale incentrata su una diversa articolazione dell’ articolato normativo che privilegia, per ciascuna area agricola individuata, l’individuazione contemporanea delle attività e degli interventi ammissibili e non, rispetto all’attuale individuazione ottenuta indirettamente dalla lettura di più articoli. Oltre ad una semplificazione e riduzione del testo normativo è stata variata anche la struttura di questo Capo in modo che l’utente possa capire direttamente la fattibilità di un intervento senza dover procedere a continui rimandi all’interno delle norme. In definitiva ogni singolo articolo affronta compiutamente un tema specifico ( annessi agricoli e altre costruzioni senza P.A.P.M.A.A.; serre e manufatti precari; interventi e prescrizioni per gli interventi sugli edifici non più utilizzati ai fini agricoli etcc.).

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola sono stati ridefiniti gli interventi ammissibili. E’ stata eliminata la norma vigente relativa agli immobili censiti nell’Allegato 3 che dettava condizioni al mutamento di destinazione d’uso del p.t.. Le correzioni apportate alle norme vigenti sono finalizzate a migliorarne la comprensione e l’applicabilità ( art. 88) .

E’ stata riscritta la normativa sul patrimonio edilizio esistente in fascia di rispetto stradale al fine di migliorarne la comprensione e l’applicabilità ( art. 94)

## **b) Allegato 5 “Demanio marittimo- norme tecniche di attuazione”**

E’ stata rivista la struttura complessiva del testo normativo, eliminando le parti contenute in regolamenti approvati dopo l’approvazione del R.U. (eliminato l’art. 2 “ definizioni” in quanto inserito nel Regolamento di gestione del Demanio M.mo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 12.03.2013 e smi)

Le correzioni apportate all'articolato al fine di migliorarne la comprensione e l'applicabilità, consentiranno una migliore gestione delle NTA..

Al fine di non ridurre i valori estetico-percettivi derivanti dalle relazioni visuali "da" e "verso" il mare, è stato inserito un nuovo articolo che detta le condizioni per la fattibilità degli interventi ( art.10);

Il vigente Allegato 5 ammette la realizzazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo a servizio di attività esistente, senza dettare alcuna condizione . Nel rivedere la struttura complessiva del testo normativo sono state esplicitate le condizioni per la loro realizzazione contenendone la realizzazione sugli arenili ( art. 9 c.7).

Sono stati ridefiniti gli ambiti demaniali in funzione delle caratteristiche morfologiche aggiornandone la disciplina, ammettendo, per situazioni orografiche particolari, deroghe a disposizioni generali ( es. utilizzo dei solarium quando la realizzazione di nuove opere non interferisce con le visuali paesaggistiche da e verso il mare);

Nel nuovo Ambito demaniale denominato "FPP3" ( art.34) sono state ridefinite le regole d'uso e di intervento sulle concessioni esistenti diminuendo, rispetto alla normativa vigente, le superfici coperte per la realizzazione di nuovi manufatti a servizio delle attività presenti e ridefinendo le superfici concedibili, nel rispetto del volume e superfici coperte totali ammesse dal R.U. vigente.

Nell'individuazione degli interventi per l'Ambito FPP3 sono stati definite le regole per il rilascio di due nuove concessioni demaniali al fine di :

- dotare un ampio tratto libero di spiaggia di servizi attraverso la realizzazione di piccole strutture quale bar/servizi igienici/ docce, per una sup. coperta max di 50 mq.;
- attrezzare, a nord del fiume fine, una porzione di arenile già utilizzato come spiaggia per cani con piccole strutture con superficie coperta pari a 75 mq. Per garantire i servizi minimi necessari per una "bau beach".L'individuazione di nuove strutture non comporta incrementi di volume, di superfici coperte né cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità delle aree d'intervento rispetto al R.U. vigente [ R.U. vigente: ambito FPP5 ( variante FPP3)riduzione di superficie coperta di mq. 150 ; Variante R.U.: nuova sup. coperta mq 75 in nuovo ambito FPP3 ];

Sono state apportate delle correzioni alle norme vigenti finalizzate a migliorare la comprensione e l'applicabilità dei commi 11 ( ex. 10) e 12 dell'art. 8;

Sono state riviste le regole d'uso e d'intervento per le concessioni esistenti e le regole per i nuovi interventi nell'Ambito FVM1 di Vada ridefinendo le condizioni per la riorganizzazione dell'ambito ( art. 40 e 41);

Sono stati abrogati gli articoli stralciati in sede di definitiva approvazione del R.U *con deliberazione C.C. n. 116/2009*, che disciplinavano il rilascio di n. 6 nuove concessioni demaniali marittime in vari ambiti del Demanio e su cui nel 2006 l'Amministrazione com.le aveva bandito delle gare per l'assegnazione delle aree.

***b1) Articoli stralciati con Delibera C.C. n. 116/2009. Ambiti demaniali FPP1,FPP3,FVM4,FVM6,FVM8, FVM9 - Artt. 32, 33,43, 45,47,49 dell'Allegato 5 vigente***

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) nel testo adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 101/2007, aveva confermato una serie di interventi previsti in sede di

approvazione del Piano di utilizzo del demanio (P.U.D.), approvato come variante al P.R.G. con deliberazione Consiglio Comunale n. 156 del 6.11.2003.

La conferma della previsione era stata effettuata senza operare una valutazione integrata degli effetti sulle risorse ambientali di tali nuovi insediamenti. Alla data di adozione del R.U. stesso, la procedura di indizione dei bandi erano già stata effettuata dall'Amministrazione ed erano in corso le operazioni di valutazione, da parte di apposita commissione, dei progetti presentati.

Le osservazioni pervenute alla Deliberazione C.C. n. 101/2007, da parte della Regione Toscana, ponevano diverse questioni che richiesero necessari approfondimenti istruttori per valutare se mantenere o meno le previsioni degli interventi di cui sopra.

Tali approfondimenti furono effettuati sia in riferimento alla loro coerenza con quanto previsto dalla pianificazione territoriale regionale, sia con gli effetti ambientali che avrebbero prodotto anche nelle aree retrostanti agli ambiti FVM6, FVM8, FVM9, del SIR "Tombolo di Cecina".

Con la delibera C.C. n. 162/2008 furono sospesi, mediante stralcio, gli artt. 31, 33, 43, 45, 47, 48, 54 dell'Allegato n. 5 al RU, dando atto che una volta conclusi gli approfondimenti istruttori di cui alla narrativa della medesima deliberazione, si sarebbe necessariamente proceduto al riesame degli articoli stralciati per confermarli o eliminarli definitivamente.

Gli approfondimenti istruttori avevano rilevato che gli interventi di trasformazione sospesi presentavano vari elementi di criticità, tra cui in particolare dei profili di incoerenza con le direttive e le prescrizioni del PIT (approvato con D.C.R. n. 72 del 24.7.2007, divenuta efficace dal 17.10.2007).

Con delibera n. 42 del 07/04/2009 la Giunta Com.le deliberò di sottoporre al Consiglio comunale l'approvazione del RU mantenendo lo stralcio degli articoli 31,33,43,45,47,48,54 dell'Allegato 5 proponendo anche di attivare la procedura prevista all'art. 16, c. 4 della LRT 3.1.2005 n. 1 ovvero l'accordo di pianificazione.

Nel settembre del 2009 in un incontro effettuato con i rappresentanti della Regione Toscana, al fine di valutare le modalità di attivazione di un accordo di pianificazione, fu consigliato di attendere i risultati degli studi che la Provincia di Livorno stava facendo sul problema dell'erosione, prima di effettuare qualsiasi tipo di scelta di pianificazione.

L'intervento proposto dalla Provincia ha l'obiettivo di riequilibrare il litorale compreso tra Vada e la Mazzanta mediante alcune alle opere di difesa esistenti, la realizzazione di nuove scogliere e alcuni interventi di ripascimento con cui far avanzare la linea di riva nei punti più critici. In particolare è stata posta attenzione alla razionalizzazione dell'area di fronte all'abitato di Vada e alla riqualificazione delle spiagge di Bonaposta e della Mazzanta. Il recupero del sistema dunale e l'intrusione salina sono state affrontate in maniera indiretta, concentrando l'intervento sulla dinamica litoranea e sul ripascimento della spiaggia, in modo da ridurre il trend erosivo in atto.

L'intervento di difesa della costa, infatti, è stato ritenuto prioritario anche per queste due criticità, in modo da assicurare come prima cosa una maggior protezione al cordone dunale dall'azione delle mareggiate e una minor ingressione dell'acqua marina verso l'interno.

Lo studio della Provincia ha individuato, nel comune di Rosignano M.mo, due interventi prioritari, l'intervento n. 8 "spiagge di Vada" e l'intervento n. 9 "spiagge della Mazzanta".

Il progetto preliminare di interventi del tratto di Vada-Mazzanta (intervento n. 9 dal pontile Bonaposta al Fosso Mozzo in loc. Mazzanta) è stato approvato in data 13.11.2007. La Regione Toscana con decreto regionale di screening VIA del 28.12.2009 (variante al progetto decreto regionale il 11.07.2011) ha approvato il progetto.

Su tale intervento era stato previsto un finanziamento ma con deliberazione C.R. 19 dicembre 2012 n. 107, la Regione Toscana ha rimodulato gli importi dei finanziamenti

individuando tra i vari interventi quelli ritenuti prioritari al fine di recuperare e riequilibrare il litorale e il finanziamento inizialmente previsto per l'intervento n. 9 ( € 1.032.913.80) è stato eliminato.

Con l'eliminazione di finanziamenti pubblici, visto che nel tratto interessato dall'intervento n. 9 è in atto un costante fenomeno erosivo della costa, ( come dimostrano anche gli studi effettuati in occasione dello stralcio normativo) e che ad oggi permangono le criticità ambientali, i profili di incoerenza con le direttive e le prescrizioni contenute nella disciplina del PIT, è stato necessario pertanto procedere, nell'Allegato 5 ,alla definitiva eliminazione della disciplina prevista agli articoli 31 (FPP1), 33 ( FPP3), 43 ( FVM4 ex FVM6), 45 ( FVM6 ex FVM8), 47 ( FVM8 ex FVM10), 48 ( FVM9 ex FVM11) .



### c) Eliminazione di n. 3 comparti previsti nell'Allegato 1 al RU.

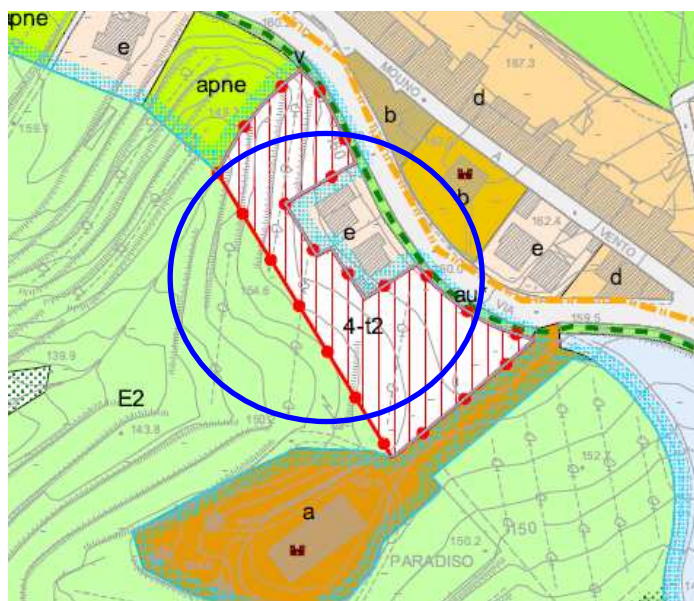
Sono stati eliminati, prima della scadenza quinquennale, dalla cartografia i perimetri di tre schede norma previste nell' Allegato 1 al RU a seguito di richiesta da parte dei proprietari di terreni.

Nello specifico:

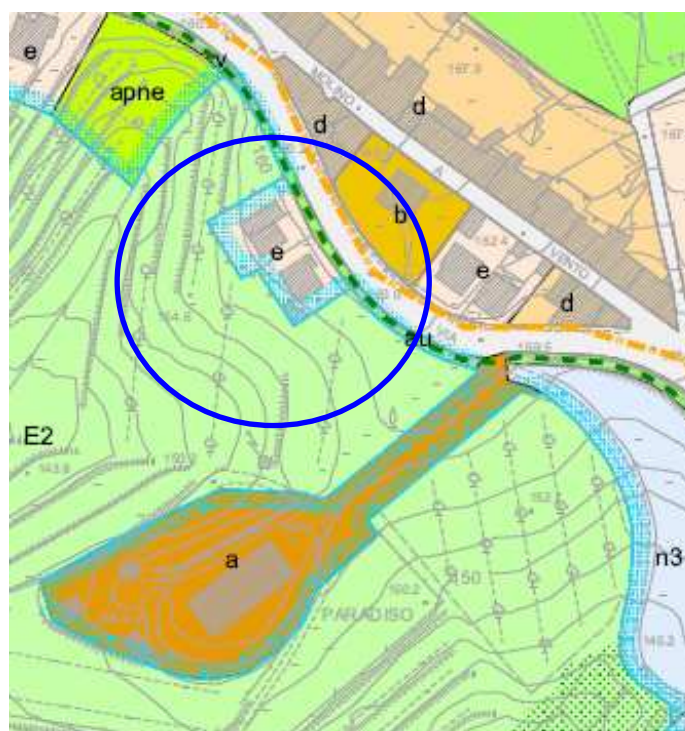
1) in Rosignano M.mo – UTOE 4- il comparto individuato con scheda norma 4-t2

“ Realizzazione di n. 2 fabbricati residenziali con carico urbanistico previsto di n. 6 alloggi”.Scadenza quinquennio :31.12.2013.

Con l'eliminazione del comparto l'area ha riacquisito la precedente destinazione ovvero area agricola E2.



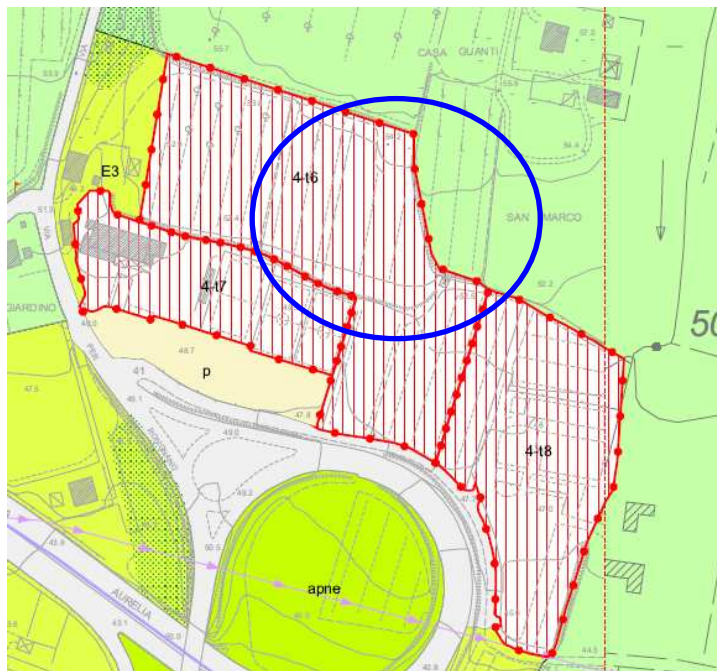
TAV TU 8.1 RU Vigente



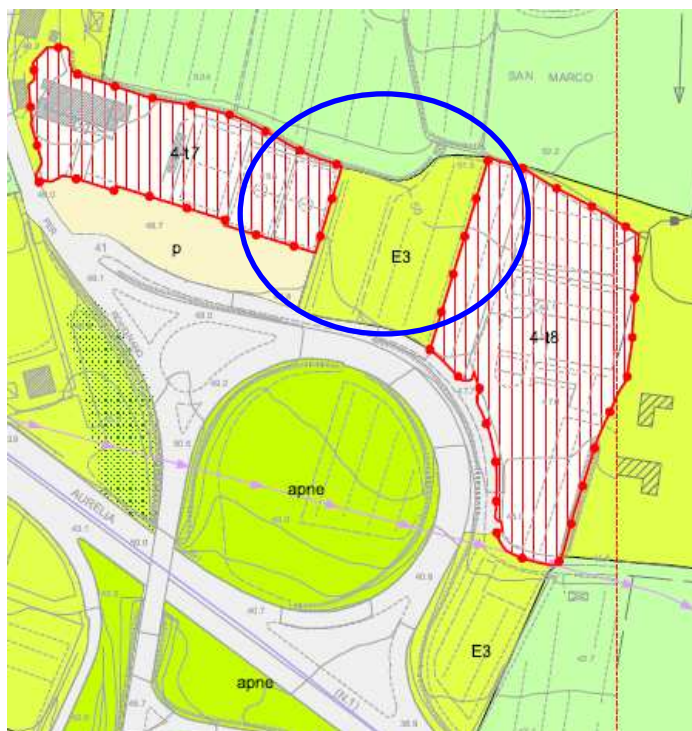
TAV TU 9.1 stato modificato

2) in Rosignano M.mo loc. Giardino – UTOE 4- il comparto individuato con scheda norma 4-t6 “ Realizzazione di un’area per servizi,sport”. Scadenza quinquennio: 10.06.2014.

Con l’eliminazione del comparto l’area ha riacquisito la precedente destinazione ovvero area agricola E3.



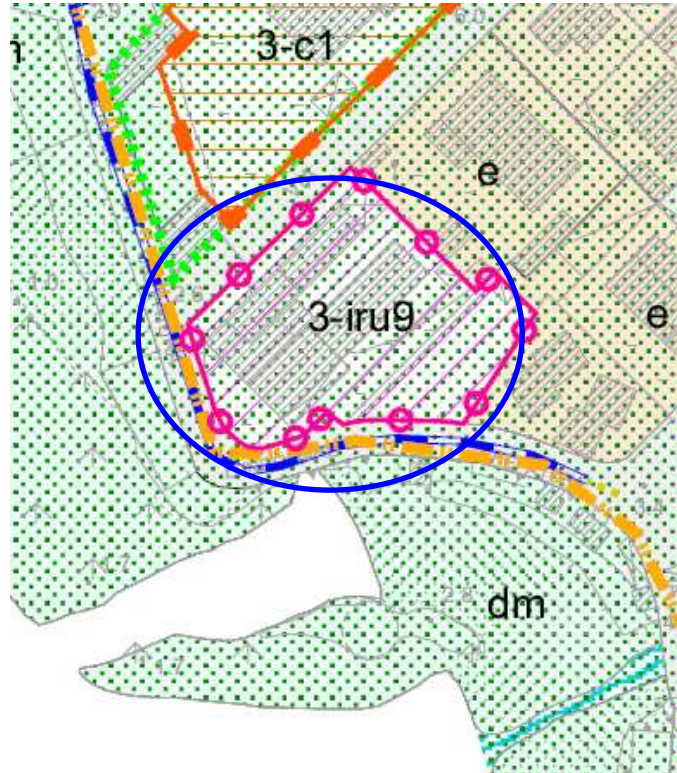
TAV TU 8.2 RU Vigente



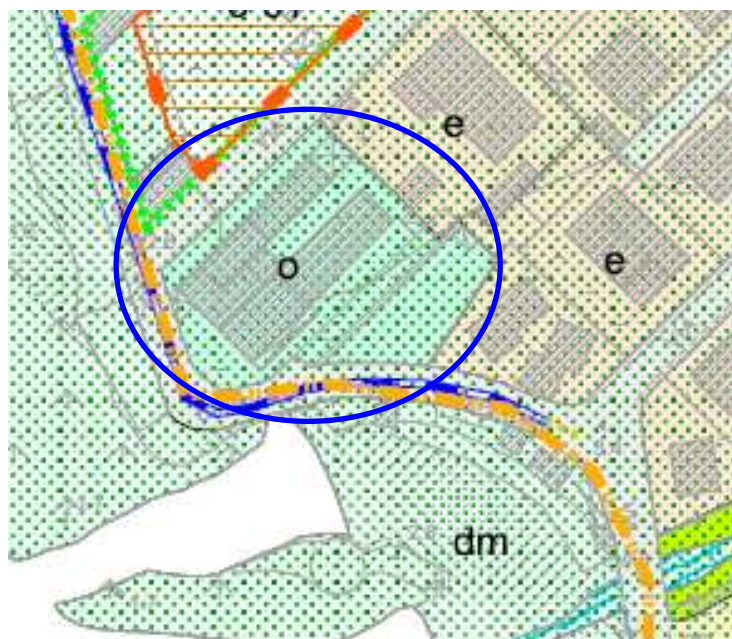
TAV TU 9.2 stato modificato

3) in Rosignano Solvay, loc. Caletta – UTOE 3- il comparto individuato con scheda norma 3-iru9 “ Intervento di riqualificazione di struttura alberghiera esistente. Carico urbanistico previsto n. 110 posti letto.” Scadenza quinquennio :31.12.2013.

Con l'eliminazione del comparto l'area ha riacquisito la precedente destinazione ovvero tessuto urbanistico “o aree o edifici per funzioni turistico-ricettive”



TAV TU 7.1 RU Vigente



TAV TU 8.1 stato modificato

**d) Allegato 3** “schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico architettonico”

Sono state aggiornate le schede degli edifici tutelati al fine di individuare le categorie di intervento più opportune, eliminando gli immobili che non presentano caratteristiche architettoniche, tipologiche tali da farli mantenere all'interno di tale schedatura .

**e) Allegato 4** “Piani attuativi vigenti”

L'Allegato è stato aggiornato eliminando i Piani Attuativi convenzionati e Particolareggiati conclusi e/o decaduti.

**f) Allegato 6** “ Norme tecniche di attuazione – “Localizzazione, razionalizzazione e ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti”:

È stato aggiornato il contenuto dell'Allegato con le disposizioni di leggi regionali emanate dopo l'approvazione del R.U..

**g) Allegato 8** “Elenco dei materiali da impiegare e delle modalità per gli interventi sugli edifici inseriti nei centri storici e nelle schede del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico e architettonico

Sono state riviste le prescrizioni tecniche contenute nell'allegato con le leggi vigenti in materia di sicurezza statica, strutturale etc..e alla luce delle nuove tecnologie. Inoltre la disciplina viene estesa non solo al centro storico di Rosignano M.mo ma anche ai centri storici individuati in cartografia nelle altre UTOE.

**h ) Cartografia**

Sono state accolte tutte le segnalazioni di tipo “formale” riferite ad errori di graficizzazione o a mancanza di rispondenza tra dati, acronimi, numeri di schede, cartografia segnalati da cittadini, tecnici e uffici comunali e sono state valutate le richieste di modifica della perimetrazione delle aree boscate.

E' stato effettuato un aggiornamento della cartografia anche a seguito di provvedimenti concessori rilasciati dopo l'approvazione del R.U..

E' stato effettuato un aggiornamento della cartografia della Componente Demanio rivedendo i perimetri degli ambiti demaniali a seguito di sopralluoghi mirati. In cartografia inoltre sono stati eliminati, a seguito di richiesta della proprietà dei terreni, le schede norma 4-t2, 4-t6 e 3-iru9. Le aree perimetrate con le sigle 4-t2, 4-t6 e 3-iru9 sono state riportate nelle loro destinazioni originarie ( 4-t2 e 4-t9 aree agricole; 3-iru9 tessuto urbanistico “o”).

Per motivi gestionali della cartografia in fase di stampa ( nuovi plotter di dimensioni diverse dai precedenti) è stato rivisto il quadro d'unione delle tavole di progetto “TU” .

#### **4. Procedimento di verifica assoggettabilità a VAS**

La proposta di variante in oggetto , che attiene al settore pianificazione territoriale e determina una modifica parziale ad alcuni allegati del Regolamento Urbanistico vigente, pur “essendo di minima entità” rientra tra i casi previsti al comma 3-bis dell'art. 6 del D. Lgs. N. 152/2006 e dell'art. 5, comma 3, punto a) della L.R. n. 10/2010, soggetti a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Ai sensi dell'art. 22, comma 1, della L.R. sopra citata è stata accertata preliminarmente l'assoggettabilità della medesima a valutazione ambientale.

Nel rispetto dell'art. 22 comma 2 della LRT 10/2010 è stato predisposto il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS. Tale procedimento è stato avviato con decreto dell'autorità competente n. 150 del 17.09.2013.

A seguito dei pareri pervenuti l'autorità competente con decreto n. 214 del 11.12.2013 ha escluso dalla procedura della V.A.S. la variante parziale al R.U. di cui trattasi a condizione che le nuove unità abitative che si verranno a creare adottino le seguenti indicazioni finalizzate al risparmio idrico:

- a sistemi frangiflusso applicati ai rubinetti delle utenze domestiche;
- b sistema di erogazione differenziato dei quantitativi di acqua per cassette di scarico w.c.;
- c raccolta delle acque piovane, mediante installazione di uno specifico serbatoio di accumulo, da riutilizzarsi mediante impianto idraulico per l'irrigazione dei giardini privati.

Le indicazioni contenute nel Decreto dell'Autorità competente sono state fatte proprie nel testo definitivo delle NTA stato modificato ( art.

Tutto il procedimento è stato reso disponibile, per la consultazione da parte di chiunque presso l' U.O. Pianificazione nonché sul sito internet del comune, nella pagina dedicata alle Varianti urbanistiche .

## 5. Valutazioni di coerenza

La verifica di coerenza ha lo scopo di rendere chiaro e trasparente il legame operativo tra le azioni e gli obiettivi della proposta di variante e i piani sovraordinati e di Settore . La verifica di coerenza esterna viene effettuata limitatamente agli aspetti legati al recupero del patrimonio edilizio esistente, in quanto lo snellimento del corpus normativo ed il miglioramento della qualità del costruito non appaiono come rilevanti rispetto a tale verifica.

◆ **Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.)** approvato con delibera del consiglio Regionale Toscana 24 luglio 2007, n. 72 e e successiva variante d'implementazione adottata con Delibera del Consiglio Regionale 16 Giugno 2009 n. 32

Nel PIT la disciplina paesaggistica è integrata nella Disciplina del PIT vigente.

Gli obiettivi specifici della variante parziale risultano coerenti:

- con i metaobiettivi del PIT ed in particolare con il 1° Metaobiettivo “ *Integrare e qualificare la Toscana come città policentrica attorno ad uno statuto condiviso*” 4° obiettivo conseguente “ *sostenere la qualità della e nella città toscana;*
- con la disciplina dei beni paesaggistici e le schede dei paesaggi e l'individuazione degli obiettivi di qualità contenuti nella sezione 3 delle schede n. 12 e 22

◆ **Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.)** della Provincia di Livorno approvato con Delibera Consiglio Provinciale 25 marzo 2009, n. 52

Il Regolamento Urbanistico vigente è stato formato in conformità al PTC della Provincia di Livorno vigente al momento della sua adozione..

La Provincia ha approvato il nuovo PTC successivamente all'approvazione del RU, ma in sede di parziale riadozione del medesimo ( novembre 2008) erano state valutate le coerenze con i contenuti del nuovo PTC ( in adozione) .

La proposta di variante risulta coerente con gli obiettivi e le azioni del PTC.

◆ **Piano di classificazione acustica** approvato con Delibera del Consiglio Comunale del 30 settembre 2004, n. 128: la proposta di variante non muta il quadro ricognitivo e prescrittivo del PCCA vigente che attualmente è in fase di revisione.

◆ **Direttive per la programmazione urbanistica commerciale:** La variante parziale non modifica le regole contenute nella disciplina urbanistico–commerciale vigente.

◆ **Piano regionale delle attività estrattive:** il regolamento urbanistico individuata un'area estrattiva in loc. Gabbro identificata nel P.R.A.E. con la sigla 417.4(mg)BEA.1 e normata dall'art. 95. La variante non interessa le norme dell'area estrattiva.

◆ **LR 56/00- Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatica:** la variante parziale con le sue modifiche non incide sulle aree a gestione speciale ( Bioitali Monte Pelato, Tomboli di Cecina) e pertanto non viene aggiornata la Relazione di Incidenza redatta a supporto del Regolamento Urbanistico vigente.

◆ **Demanio, porti e fascia costiera:** la variante parziale non incide sulle scelte effettuate nei singoli ambiti in sede di approvazione del RU. Gli interventi previsti agli articoli ex 31, 33, 43, 45, 47,48, 54 dell'Allegato 5 vengono eliminati.

◆ **Piano Assetto Idrogeologico ( PAI** non sono state apportate modifiche al quadro conoscitivo, progettuale e normativo. Gli interventi ammesse dalle modifiche apportate alle norme tecniche non aumentano i livelli di rischio.

◆ **Energia ed inquinamento elettromagnetico:** la variante parziale non modifica i contenuti dell'art. 101 delle NTA che detta le regole, a seguito di specifici studi effettuati dall'Arpat, delle distanze da rispettare dagli elettrodotti nella costruzioni di edifici.

◆ **Testo unico sul turismo:**la variante parziale modifica le modalità di attuazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con destinazione turistico ricettiva.

◆ **Infrastrutture e mobilità:** la variante non modifica la carta della mobilità allegata al R.U. vigente.

◆ **Piano Strutturale** approvato con delibera del Consiglio Comunale 20.01.2004 n. 13:: la variante risulta coerente con il PS..le modifiche apportate sono state formate in coerenza e in conformità agli obiettivi strategici e specifici contenuti nella Disciplina e statuto dei luoghi.

## **6. Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della variante parziale al Regolamento Urbanistico vigente.**

Gli elaborati costituenti la proposta di variante sono stati trasmessi agli enti o organismi interessati alla stessa per recepire prima dell'approvazione pareri, contributi, nulla osta, nello specifico:

- all'ASL n. 6 Bassa Val di Cecina con nota prot. n. 53479 del 13.12.2013;

Con nota prot. n. 53481 del 13.12.2013 è stata depositata c/o l'Ufficio del Genio Civile di Livorno la “ Certificazione della esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche-tecniche” accettata in data 18/12/2013 con il numero di deposito 2011;

In data 14.12.2013, con decisione n. 1, la Commissione Edilizia con competenze di commissione urbanistica ai sensi dell'art.2 c. 6 del vigente Regolamento Edilizio comunale, ha espresso parere favorevole condizionato alla variante parziale al R.U.. Le condizioni sono state già fatte proprie nel testo definitivo delle NTA stato modificato.

La variante è stata esaminata dalla III Commissione Consiliare " Urbanistica, Edilizia Privata, Demanio e Infrastrutture".

## **7. Il procedimento**

1. formazione della variante ai sensi dell'art. 16 della LRT n. 1/2005, acquisizione di pareri e/o nulla-osta. Acquisizione del rapporto del Garante della comunicazione.
2. adozione in Consiglio comunale della Variante parziale ai sensi del comma 1 dell'art. 17 LRT n. 1/2005 .
3. comunicazione dell'avvenuta adozione e trasmissione degli atti, agli altri soggetti istituzionali competenti in materia di governo del territorio e predisposizione atti per pubblicazione sul B.U.R.T.
4. deposito degli atti di Variante nella sede com.le per 60 giorni consecutivi entro i quali chiunque può prenderne visione e presentare le osservazioni.
5. approvazione in Consiglio Comunale della variante parziale ai sensi comma 4 dell'art. 17 LRT n. 1/05 . Il provvedimento di approvazione dovrà contenere il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e le eventuali controdeduzioni ( esplicitamente motivate);
6. comunicazione dell'avvenuta approvazione alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno almeno 15 giorni prima della pubblicazione sul B.U.R.T..
7. pubblicazione dell'approvazione della variante parziale sul B.U.R.T., decorsi almeno 30 giorni dalla data di approvazione dell'atto;
8. con la pubblicazione sul B.U.R.T. la variante parziale al Regolamento Urbanistico acquista efficacia giuridica.

## **8. ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA.**

Ai sensi dell'art. 16, comma 3, della L.R. n. 1/2005, si attesta e si certifica che la proposta di variante parziale al Regolamento Urbanistico risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti e coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale e nella fattispecie:

- con il P.I.T. approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 72 del 24.07.2007;
- con il P.T.C. approvato con deliberazione di Consiglio n. 52 del 25.03.2009;
- con il P.S. approvato con deliberazione di Consiglio n. 13 del 20.01.2004;

La proposta di variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a vas e per essa sono state attivate le procedure previste all'art. 22 della L.R.T. 10/2010;

La variante è di competenza comunale e la sua procedura è regolata dalla L.R. n. 1/2005, artt. 16 e 17 . Risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante della comunicazione.

## 8. Elaborati Variante

La variante in questione è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-amministrativa responsabile del Procedimento art. 16 L.R.T. n. 1/2005;

### **1) Quadro Conoscitivo:**

- Aggiornamento della componente razionalizzazione e ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti:
  - TAV. IC-1 Localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti in scala 1:20.000
    - censimento impianti di distribuzione carburanti esistenti
- Aggiornamento Componente Tecnico Amministrativa: TAVV. TA1.1, TA 1.2, TA 1.3, TA2a, TA2b, TA2c, TA2d

### **2) Progetto:**

- NTA Stato modificato;
- Allegato 3 "schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico architettonico"; stato attuale , stato modificato
- All. 3 Norme generali ed elenco riepilogativo
- All. 3 Tavv P-st ( n.14 tavv)
- Allegato 4 "Piani attuativi vigenti" stato modificato;
- Allegato 5 " Norme tecniche di Attuazione del Demanio M.mo" stato modificato;
- Allegato 6 " Norme tecniche di attuazione – "Localizzazione, razionalizzazione e ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti" stato modificato;
- Allegato 8 "Elenco dei materiali da impiegare e delle modalità per gli interventi sugli edifici inseriti nei centri storici e nelle schede del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico e architettonico" stato modificato
- Allegato 9 "Glossario"
- Tavole in scala 1:10.000: Territorio rurale TR ( n. 3 n. tavv)
- Aree e Beni soggetti a regole paesaggistiche PP ( n. 3 tavv)
- Tavole in scala 1:2000 Territorio urbani TU ( n. 23 tavv.)
- Disciplina delle aree e degli edifici sottoposti a specifica regolamentazione in base al D.M. 09.05.2001 Tav. DM ( n.2 tavv scala 1:5.000)
- Disciplina dell'ambito demaniale marittimo: Tavv Dza Zone e ambiti soggetti a specifica disciplina in ambito demaniale M.mo( n.. 8 Tavv scala 1:2000)

la Responsabile del procedimento

arch. Stefania Marcellini

