

COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

N. _____ DEL _____

**VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO
URBANISTICO.
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E
APPROVAZIONE**

Relazione tecnico- amministrativa

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

La Responsabile del Procedimento

Arch. Stefania Marcellini



aprile 2014

Premessa

A seguito dell'adozione della Variante parziale al Regolamento Urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo avvenuta con deliberazione di Consiglio Com.le n.147 del 20.12.2013 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 2 del 15.01.2014, sono pervenute all'Amministrazione comunale n. 92 osservazioni presentate da privati cittadini e uffici interni all'Amministrazione, di cui n. 5 oltre la scadenza dei termini (osservazioni n. 87,88,89,90,92), che la Giunta ha deciso di valutare.

Ciascuna osservazione è stata registrata in un foglio elettronico formato.xls contenente:

- numero identificativo;
- data e numero di protocollo;
- nome o denominazione dei soggetti osservanti;
- riferimento alla zona di RU e/o all'articolo delle NTA e/o all'allegato;
- contenuto dell'osservazione;
- esito della controdeduzione.

- Nel caso in cui l'osservazione ponga più questioni, queste sono state distinte in punti-osservazioni, individuate da un numero posto a seguito del numero identificativo dell'osservazione (es. 16,01), per consentire risposte specifiche a ciascuna richiesta. Per tale ragione le osservazioni sono risultate articolate in 445 punti-osservazione aggregati in gruppi per codici come segue:

- COD 1- Norme Tecniche di Attuazione : n. 329
- COD.2- . Allegato 3 "schede patrimonio edilizio esistente..." : n. 6
- COD. 3 Allegato 4: n. 0
- COD. 4 - Allegato 5 " N.T.A. Demanio M.mo": n. 56
- COD 5 – Allegato 6: n. 0
- COD. 6 – Allegato 8 " Elenco materiali ...": n.1
- COD. 7- Glossario: n. 0
- COD. 8 - Cartografia di progetto: n. 42
- COD. 9 - Cartografie di Quadro conoscitivo: n. 1
- COD. 10 - Considerazioni di ordine generale/politico/ procedurale: n. 1
- COD. 11- Allegato 1 "Schede normative e di indirizzo progettuale: n. 9

L'esame delle osservazioni è avvenuto valutando il singolo " punto-osservazione" ed esprimendosi sul medesimo, nel rispetto sia dei criteri di carattere generale e specifico dettati dalla Giunta per l'adozione della variante sia degli indirizzi dettati in sulle osservazioni al fine di garantire da un lato la coerenza con la Variante adottata, dall'altro l'uniformità di trattamento degli osservanti.

Per ciascun punto-osservazione è stata data una risposta che può consistere in una proposta di accoglimento, di parziale accoglimento, di non accoglimento. Inoltre alcune osservazioni sono risultate non pertinenti in quanto interessano parti del Regolamento Urbanistico non oggetto della variante parziale o in alcuni casi, se accolte, avrebbero costituito variante sostanziale al regolamento stesso e pertanto soggette a nuova adozione .

Circa il 74% delle osservazioni ha riguardato le norme tecniche di attuazione che disciplinano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente chiedendo di modificare vari aspetti, dalla migliore leggibilità e definizione degli interventi, alla

modifica di parti di norme fino alla definizione di categorie di intervento specifiche per singoli tessuti urbanistici.

Il 12% invece sono richieste di modifica delle N.T.A. del Demanio M.mo- Allegato 5.

Completano infine il quadro:

- n. 6 osservazioni di modifica e/o stralcio dall'Allegato 3;
- n. 42 richieste di presa d'atto di errori cartografici di classificazione del tessuto urbanistico/ di modifica di aree individuate come corridoio ecologico, di modifica del tessuto urbanistico a seguito di chiusura di attività artigianale o commerciale, di aggiornamento a seguito di realizzazione di infrastrutture;
- n. 9 osservazioni con richieste di nuova edificazione.

Considerazione a parte meritano le osservazioni formulate dalle Unità Operative interne all'Amministrazione, con cui sono stati proposti correttivi alla disciplina normativa al fine di renderne più chiara e meno interpretabile la formulazione , oltrechè piccole modifiche cartografiche di correzioni di errori di individuazione di aree di proprietà com.le.

Sulle osservazioni è stato proposto l'accoglimento pressoché totale in quanto state ritenute importanti per l'Amministrazione.

Criteria generali adottati per l'esame delle osservazioni

Nel formulare le proposte di controdeduzione ad ogni singola osservazione presentata, la Giunta ha adottato fondamentali criteri di trasparenza per garantire omogeneità e coerenza di risposta confermando gli indirizzi dettati in fase di adozione e integrandoli nelle sedute del 22,24, e 26 marzo 2014, dettando criteri generali per la valutazione delle stesse (allegato 1).

A seguito dell' esame delle osservazioni, sulla base dei criteri sopraindicati, nonché di specifiche valutazioni, è stato formulato il parere di accoglibilità o meno di ogni singola osservazione. Su ciascuna osservazione la proposta di risposta è stata :

- Accolta nei casi in cui la richiesta viene integralmente o sostanzialmente accolta ;
- parzialmente accolta nei casi in cui la richiesta risulta, in modo diretto o indiretto, accolta solo in parte ;
- non accolta nei casi in cui si propone di respingere la richiesta perché valutata incompatibile con le scelte del Regolamento Urbanistico;
- non pertinente nei casi in cui la richiesta non è stata recepita perché non attinente ai temi della variante parziale .

Modifiche alle Norme tecniche di Attuazione e all'Allegato 3

Le modifiche apportate alla normativa di attuazione in seguito all'accoglimento di osservazioni si configurano non sostanziali, in quanto tese a chiarire meglio talune definizioni, a correggere eventuali errori o a chiarire meglio il senso della norma, oppure a rendere la norma più rispondente agli indirizzi dettati dalla Giunta.

Nell'Allegato 3:

- è stata eliminata la scheda C-1-012 a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.49.00 e 50.00 in quanto l'edificio a seguito di interventi edilizi ha perso completamente le caratteristiche che portarono al suo inserimento;
-
- è stata inserita una nuova scheda, E-5-094, a seguito indirizzo della Giunta com.le sull'immobile denominato " Villa Godilonda" che per mero errore non era stato inserito in fase di approvazione di primo RU (villa storica situata nella parte meridionale della Baia del Quercetano in Castiglioncello, realizzata alla fine dell'800) .

Norme tecniche di attuazione del Demanio Marittimo – Allegato 5

Si tratta di modifiche non sostanziali tese ad una più chiara lettura e applicazione dell'apparato normativo. Alcuni commi sono stati riformulati ma senza modificarne i principi.

A seguito accoglimento di alcune osservazioni è stata rivista la cartografia delle aree libere concessionabili e libere non concessionabili.

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 da chiunque segnalati 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/o di realizzazione di opere infrastrutturali (spostamento tralicci ENEL a Rosignano M.mo).

Sono stati eliminate e/o rivisti i perimetri, a seguito di richiesta della proprietà dei terreni, di tre schede norma, nello specifico:

- con l'osservazione n. 34.00 è stato richiesto di eliminare la scheda norma comparto 5-iru4 in Castiglioncello e di inserire l'immobile esistente in tessuto urbanistico residenziale per permetterne il recupero;
- con l'osservazione n.39,00 è stato richiesto di eliminare la scheda norma 6-t13 (previsione di intervento turistico ricettivo per n. 220 posti letto) e di riportare gli immobili presenti nella loro destinazioni originarie (area agricola);
- con l'osservazione n.1,00 è stato richiesto di ridurre la superficie del comparto 4-t8 eliminando dallo stesso le aree di proprietà (inserite come area agricola);
- a seguito indirizzi della Giunta viene eliminata la scheda 5-t1 e sull'area viene individuato un nuovo tessuto urbanistico "osb – UTOE5" (sull'area di proprietà comunale è presente una struttura per la balneazione).

Sono state aggiornate di ufficio alcune tavole di Quadro conoscitivo e di progetto dove sono stati rilevati errori o assenze di dati, quali:

- la “ linea doganale” nei centri abitati di Castiglioncello, Rosignano Solvay e Vada è stata aggiornata correggendone il tracciato;
- nelle Tav. PP è stato aggiunto il tematismo del vincolo della fascia costiera di Castiglioncello (D.M. 30/04/1965 G.U. 260 del 1965) che per errore non era inserito;
- è stata aggiornata tutta la cartografia del Demanio M.mo con le nuove zone/ambiti individuati in fase di adozione della variante;

Enti ed Organismi pubblici coinvolti nella procedura di approvazione del Regolamento Urbanistico

L' U.S.L. n. 6 Bassa Val di Cecina non ha inviato alcun parere (richiesta trasmessa in data 13.12.2013, con nota prot. n.53479 è ricevuta dall'Usl in data 20.12.2013).

L'Ufficio Tecnico del Genio civile di area vasta Livorno,Lucca, Pisa (sede di Livorno) con nota prot. AOO-GRT/3406/N.060/60 del 08.01.2014, pervenuta con fax del 08.01.2014, ha trasmesso il verbale relativo al sorteggio degli atti depositati dal 30.11.2013 al 21.12.2013. In tale nota non è risultata a sorteggio la Variante di cui in oggetto (deposito in data 18.12.2013 n. 2011).

Osservazioni degli Enti

Sulla Variante parziale al RU non è pervenuta alcuna osservazione da parte della Provincia di Livorno.

La Regione Toscana, con nota assunta al ns. protocollo generale al n.12492 del 18.03.2014 ha inviato un contributo del Settore Porti commerciali, Interporti e Porti e approdi turistici (osservazione n. 88);

Conclusioni

A seguito dell'esame delle osservazioni pervenute e delle relative controdeduzioni da parte della Giunta Comunale, l'atto che viene proposto alle decisioni del Consiglio Comunale è soggetto in parte a integrazioni migliorative, in parte a modifiche riferite alle correzioni di errori materiali.

In relazione alle modifiche conseguenti alle controdeduzioni alle osservazioni e alla correzione dei meri errori si è proceduto ad adeguare le Norme tecniche di Attuazione e L'Allegato 5 “ N.T.A. del Demanio M.mo” che pertanto vengono proposti insieme alle osservazioni per il pronunciamento del Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva.

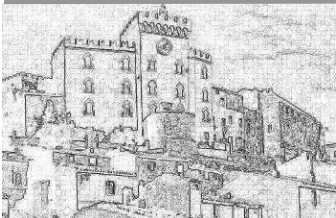
L'accoglimento delle osservazioni non modifica l'impianto delle valutazioni e quindi non vi è nulla da aggiungere alla coerenza interna ed esterna del RU.

Pertanto per quanto sopra esposto **SI ACCERTA E SI CERTIFICA** ai sensi dell'art. 16 comma 3 della LRT n. 1/2005 quanto segue:

- il procedimento di formazione, adozione e approvazione della Variante parziale al Regolamento Urbanistico si è svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di governo del territorio;

- che la variante parziale al Regolamento Urbanistico si è formata in coerenza, in conformità ed in attuazione del vigente Piano Strutturale nonché in coerenza con il vigente il Piano di Indirizzo Territoriale regionale e con il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Livorno .

Rosignano M.mo 2 aprile 2014



Allegato 1

INDIRIZZI GIUNTA COMUNALE

VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO: INDIRIZZI PER VALUTAZIONE OSSERVAZIONI PRESENTATE SULLA DELIBERA C.C. N. 147 DEL 20.12.2013

Seduta del 24.03.2014

LA GIUNTA

Tenuto conto della relazione dell'arch Marcellini , responsabile del procedimento, in merito alle tipologie di osservazioni , prima di iniziare la valutazione delle stesse, prendendo atto che ne sono pervenute n. 91 di cui n. 5 tardive, si ritiene di dettare i seguenti criteri generali che dovranno essere adottati nell'esame delle stesse:

- 1) sottoporre a valutazione anche le osservazioni pervenute all'ufficio protocollo dopo la data indicata nell'avviso di pubblicazione (17 marzo 2014) ;
- 2) non accogliere le osservazioni che potrebbero costituire variante sostanziale all'apparato normativo;
- 3) accogliere tutte le segnalazioni di tipo "formale" riferite ad errori grammaticali/sintattici, di graficizzazione o di mancanza di rispondenza tra dati, acronimi, numeri di schede, cartografia segnalati sia dagli osservanti, da Uffici interni all'amministrazione o da altre Amministrazioni od Enti;
- 4) non ritenere pertinenti le osservazioni che riguardano la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in quanto materia non trattata dalla variante;
- 5) nel corso dell'analisi di dettaglio delle singole osservazioni potranno essere dettati ulteriori indirizzi.
- 6) di iniziare l'esame delle osservazioni da quelle presentate sulle Norme Tecniche di Attuazione identificate con il codice 1.

Si procede all'esame delle singole osservazioni partendo da quelle presentate sulle Norme Tecniche di Attuazione identificate con il Codice 1:

a) Norme Tecniche di Attuazione

- 1) accogliere le osservazioni presentate dalle U.O. del Settore Promozione del Territorio e dell'Impresa in quanto orientate a rendere le procedure previste dal R.U. più chiare e snelle;
- 2) aggiornare le NTA con le norme e regolamenti nel frattempo intervenuti, in particolare la normativa dell'Albergo diffuso, estendendo la medesima a tutto il territorio com.le;
- 3) rivedere il perimetro del corridoio ecologico nell'area tra Rosignano M.mo e Castelnuovo M.dia, rendendolo più rispondente alla realtà territoriale in cui si inserisce;
- 4) in coerenza con gli indirizzi dettati con propria deliberazione n. 126/2013 si conferma la norma prevista nel testo adottato delle N.T.A. ,per quanto riguarda il numero massimo di unità immobiliari residenziali (n. 2) da realizzare in caso di categoria di intervento "R8" ovvero in caso di interventi di "sopraelevazione e ampliamento , demolizione e addizioni con aumento di unità immobiliari residenziali";
- 5) sul patrimonio edilizio esistente legittimato in forza di provvedimenti di sanatoria di carattere straordinario, accogliere le osservazioni che chiedono la modifica della norma prevista all'art. 62 comma 2, ovvero ammettere il mutamento della

destinazione d'uso dei manufatti realizzati con materiali impropri al fine del loro recupero anche per ampliare unità immobiliari esistenti. La ricostruzione non dovrà determinare aumento di unità immobiliari residenziali.

- 6) in coerenza con gli indirizzi dettati in fase di adozione della variante e con gli obiettivi generali del Regolamento Urbanistico per il settore turistico ricettivo, non accogliere le osservazioni con cui viene richiesto il mutamento della destinazione d'uso da turistico ricettivo vs la residenza;
- 7) rivedere le norme sul mutamento della destinazione d'uso dei piani terra specificando che l'intervento per ampliare le unità immobiliari esistenti, siano esse ubicate al piano terra sia o al primo piano, è sempre ammissibile;
- 8) mutamento di destinazione d'uso del piano terra vs. la residenza – norma generale: ammettere la possibilità di monetizzare i posti auto a condizione che sia redatto apposito Regolamento per la monetizzazione e Piano dei parcheggi di iniziativa com.le;
- 9) mutamento di destinazione d'uso del piano terra vs. la residenza nel tessuto urbanistico “ g2” : viste le caratteristiche degli immobili inseriti nel tessuto, non vincolare il mutamento della destinazione d'uso vs la residenza al reperimento di un posto auto esclusivo per ciascuna unità, ma comunque condizionare lo stesso alla dimostrazione di aree condominiali a tale scopo individuate;
- 10) al fine di favorirne la riqualificazione, ammettere nel tessuto urbanistico “ g2”, l'intervento contestuale di frazionamento e mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari, poste al piano terra, adibite a spazi comuni quale bar, ristorante, saloni, u.i. commerciali, reception al fine di aumentare la superficie utile netta delle unità immobiliari esistenti , senza che questo comporti un aumento delle unità immobiliari esistenti;
- 11) regolamentare l'attività di agility dog e pet therapy in centro abitato nelle aree apne eliminando l'attività di addestramento cani;
- 12) accogliere quanto proposto nelle osservazioni n. 7.00 e n. 7.01, ammettendo in area agricola l'attività di agility dog e pet therapy a livello amatoriale, dettando la condizione che siano eseguite idonee piantumazioni a verde nell'area dove viene svolta l'attività;
- 13) al fine di favorirne la riqualificazione, individuare nell'UTOE 2 in loc. Mazzanta, il patrimonio edilizio esistente di vecchio impianto, con destinazione d'uso residenziale dove ammettere il frazionamento. Condizioni al frazionamento: posto auto obbligatorio, dimensione minima dell'alloggio di mq. 45 e max alloggi n°. 2 derivati;
- 14) Eliminare la scheda norma 5-t1 che perimetra l'area attrezzata per la balneazione di prop. Com.le in loc. Fortullino e riconoscere sulla stessa un tessuto urbanistico specifico, così come già presente nella struttura per la balneazione realizzata in loc. Forbici. In tale tessuto ammettere gli interventi previsti da leggi e regolamenti in materia e la realizzazione di strutture integrative ed accessorie commisurate alle specifiche esigenze dell'attività.
- 15) Si ritiene di accogliere l'osservazione n. 86.76, nella problematica posta in merito al taglio dimensionale degli alloggi derivati per interventi di frazionamento al fine di realizzare unità residenziali per il cohousing sociale;
- 16) Non accogliere le osservazioni sulla modifica del perimetro delle aree o immobili dove vietato il mutamento di destinazione d'uso vs. la residenza quando si tratta di aree strategiche per l'insediamento di attività commerciali/economiche (Pineta Marradi, aree ove presenti attività commerciali ed economiche in attività) ;
- 17) Accogliere l'oss. 77.00 purchè sia elaborato un progetto di ripristino della cava non più utilizzata.

b) Aree Agricole

1) viste le osservazioni n. 43.02 e 60.01 e ritenuto di dividerne i principi, rivedere la norma sul mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari poste al p.t. di fabbricati esistenti a destinazione prevalentemente abitativa. Il mutamento della destinazione d'uso potrà essere realizzato alle seguenti condizioni:

- a) siano create massimo due nuove unità abitative nel caso in cui nell'edificio sia presente, alla data di approvazione del R.U. (10.06.2009), una sola unità immobiliare residenziale al primo piano. La superficie di ogni singola unità abitativa non dovrà essere inferiore a 60 mq di superficie utile netta;
- b) siano create un numero massimo di unità abitative pari a quelle esistenti al piano primo alla data di approvazione del R.U. (10.06.2009). La superficie di ogni singola unità abitativa non dovrà essere inferiore a 75 mq di superficie netta.

2) a seguito accoglimento osservazione n. 74,33 rivedere la normativa delle recinzioni in area agricola ammettendo la realizzazione esclusivamente nelle aree di pertinenza edilizia. Nelle aree di pertinenza agricola ammettere la realizzazione di recinzioni solo se previsto da leggi e regolamenti in materia o per comprovate esigenze (agility dog, allevamento e simili)

3) ammettere su tutto il territorio comunale l'ospitalità in spazi aperti.

VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO: INDIRIZZI PER VALUTAZIONE OSSERVAZIONI PRESENTATE SULLA DELIBERA C.C. N. 147 DEL 20.12.2013

Seduta del 26.03.2014

LA GIUNTA

Tenuto conto delle osservazioni pervenute procede all'esame delle singole osservazioni, dettando i seguenti indirizzi:

c) Allegato 3

- 1) aggiornare l'Allegato 3 inserendo l'immobile denominato " Villa Godilonda" ammettendo per lo stesso la possibilità di mutamento di destinazione d'uso vs la residenza ripristinando la consistenza originaria (n. 1 unità residenziale). Condizione al mutamento d'uso è il mantenimento in condizioni di sicurezza dell'accesso di uso pubblico alla spiaggetta denominata " Cianciafera";

d) Allegato 5 NTA demanio.mo

- 1) ammettere nell'ambito FPP3 , nelle regole per la nuova concessione demaniale per la realizzazione di strutture stagionali a servizio della spiaggia la possibilità di fare attività ludiche e sportive all'interno dell'area. A tal fine ammettere ulteriori mq. 100 con la condizione del solo utilizzo ai fini sportivi;
- 2) rivedere la cartografia delle aree libere concessionabili e libere non concessionabili al fine di eliminare diversità di valutazione e in accoglimento delle osservazioni n. 5.00,, 46,00, 63.00, 63.01, 66.00;
- 3) accogliere l'osservazione n. 46,00 relativa alla concessione demaniale del Punto Azzurro , intestata al Comune, nell'ambito FPP3 al fine di aumentare l'arenile per permettere l'intervento di ampliamento della superficie coperta prevista dalla norma;
- 4) accogliere quanto richiesto con l'osservazione n. 71.00 non però nella sua formulazione. Ammettere l'ampliamento della concessione dem.le solamente con strutture stagionali. Il posizionamento della tettoia fronte bar e gli eventuali arredi non dovranno occupare oltre la metà della larghezza della passeggiata.
- 5) prendendo atto del contributo fornito dalla Regione Toscana in materia di demanio M.mo, eliminare dalle NTA il riferimento a due specifici ambiti dove realizzare nuovi punti di ormeggio in quanto dovrà essere il Piano Strutturali a individuare gli ambiti dove tali strutture sono ammissibili.
- 6) al fine di uniformarsi a quanto ammette la legge regionale 1/2005 in merito agli interventi di Edilizia libera, nel rispetto delle normative di settore, ammettere anche sul demanio m.mo, gli interventi diretti a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee. Le strutture dovranno essere esclusivamente in legno.

e) Altre tipologie di osservazioni:

- 1) accogliere l'osservazione n. 44.00 in quanto il piccolo agglomerato urbano in loc. Giardino non presenta più le caratteristiche rurali;
- 2) accogliere le osservazioni con cui si chiede di eliminare le schede norma di cui all'Allegato 1 al fine di riconoscere il tessuto urbanistico o l'area agricola in cui ricadono le aree.