

**Variante parziale all'Allegato 1 del Regolamento Urbanistico
per modifica scheda norma comparto 5-iru-2 "Ristrutturazione e
sopraelevazione di fabbricato esistente attualmente adibito a sala
cinematografica" in Castiglioncello**

Relazione tecnico- amministrativa

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

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

N. _____ DEL _____

La Responsabile del Procedimento

Arch. Stefania Marcellini



1. 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 alla scheda norma 5-iru2 contenuta nell'Allegato 1 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.

2. Finalità ed obiettivi della variante

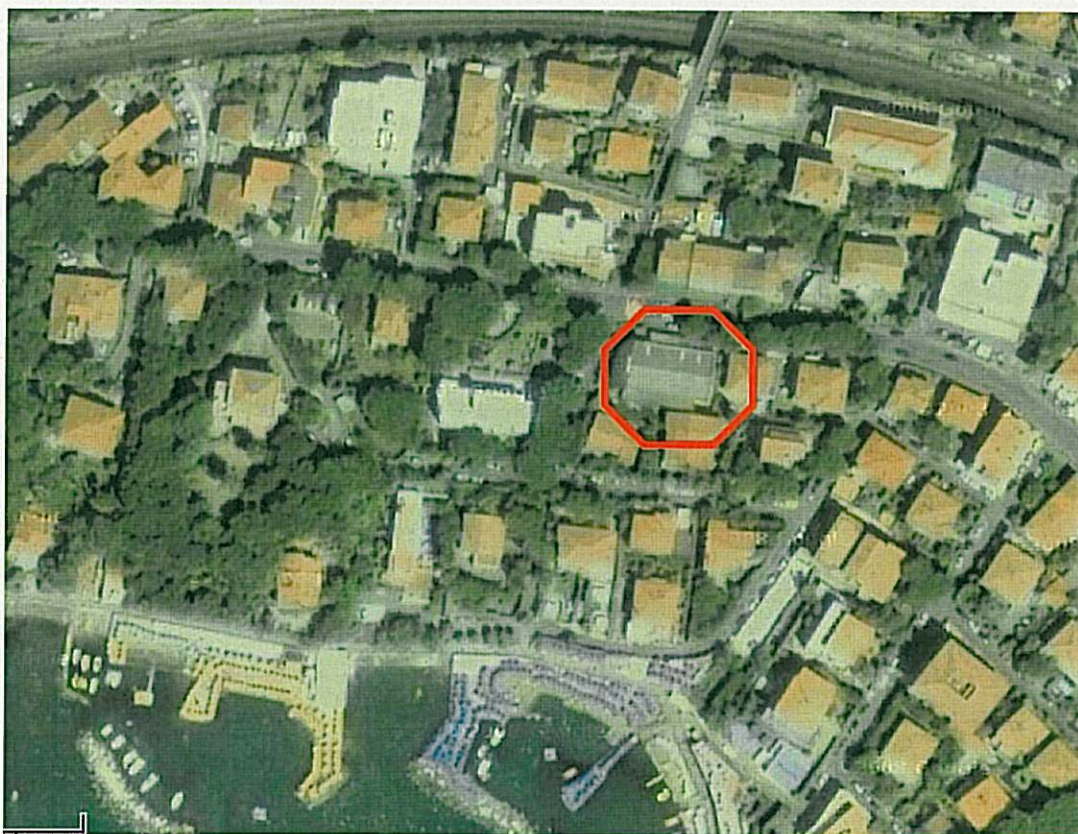
L'area oggetto della variante si configura attualmente nel vigente Regolamento Urbanistico quale area di riqualificazione identificata con la sigla 5-iru2 nell'Allegato 1.

L'area interessata dalla variante è ubicata nel comune di Rosignano M.mo, fa parte di un'area centrale dell'edificato di Castiglioncello denominata "Portovecchio" ed è delimitata a nord dalla ex Via Aurelia ed ad ovest da via Ugo Foscolo.

Il fabbricato all'interno dell'area, edificato negli anni '60, attualmente è adibito a sala cinematografica.

Il fabbricato è sviluppato su due piani fuori terra più un seminterrato. Esternamente, sulla via Aurelia, è presente un porticato aperto su due lati.

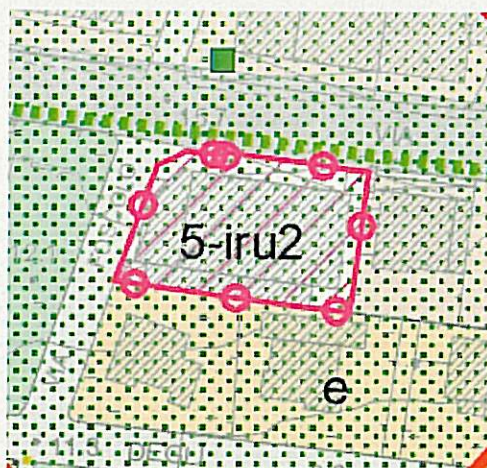
La variante è finalizzata alla modifica della scheda norma 5-iru2 e precisamente è volta alla riqualificazione dell'area e dell'immobile attraverso una serie di interventi da attuare in più fasi.



3. Previsioni urbanistiche attuali

L'attuale scheda norma del comparto 5-iru2 dell'allegato 1 del Regolamento Urbanistico prevede l'intervento di ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato esistente mediante la riqualificazione e l'ampliamento dell'attuale edificio fino al raggiungimento di mc. 4.700 mantenendo l'attuale sala cinematografica e realizzando n. 4 alloggi e fondi commerciali per una sup. coperta commerciale di mq. 180.

L'altezza massima prevista è due piani f.t. su via Aurelia.

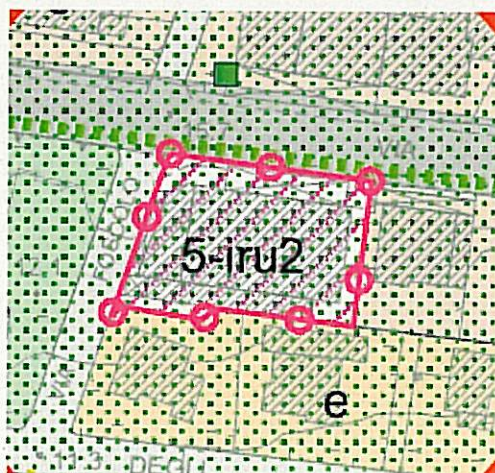


4. Descrizione della variante:

Considerato che sull'attuale immobile risulta problematica, per le normative vigenti in materia sismica, operare una ristrutturazione e sopraelevazione, è necessario demolire e ricostruire l'immobile.

Per la realizzazione di quanto ammesso dalla scheda norma pertanto occorre modificare alcuni contenuti della stessa e nello specifico.

- la realizzazione degli interventi dovrà essere attuata in due fasi:
 - prima fase – ristrutturazione delle volumetrie esistenti mediante la completa demolizione e la fedele ricostruzione del fabbricato. La sala cinematografica sarà ricostruita secondo i parametri delle normative vigenti in materia;
 - seconda Fase – ampliamento mediante intervento di sopraelevazione per la realizzazione delle unità residenziali ammesse dalla scheda norma vigente;
- una diversa progettazione delle altezze del nuovo edificio, a parità di volume previsto nella scheda norma vigente, mantenendo due piani fuori terra sulla via Aurelia e una altezza pari a 3 piani f.t., su via U. Foscolo e retro fabbricato;
- realizzazione dell'intervento con modalità diretta e non con Piano Attuativo in quanto trattasi di unico immobile inserito in un'area urbanizzata già dotata di tutte le infrastrutture a rete.







La variante non modifica il dimensionamento previsto dalla vigente scheda norma.

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.

LEGENDA

	Coerente
	Indifferente
	Non Coerente
	A coerenza condizionata

♦ **Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.)** approvato con delibera del consiglio Regionale Toscana 24 luglio 2007, n. 72, in vigore dal 17 ottobre 2007 e successive mod. e int.


Il Piano di Indirizzo Territoriale definisce a livello regionale tre metaobiettivi con valenza statutaria e strategica con i relativi obiettivi conseguenti ed individua specifici obiettivi di qualità per le componenti naturalistiche presenti nei diversi ambiti regionali. La variante di cui trattasi è coerente con gli obiettivi del PIT ed in particolare:

Obiettivi della Variante	Coerenza	Obiettivi del P.I.T
<p>a) Aspetti ambientali: riqualificare un ambito centrale degradato, garantendo: la salvaguardia dell'ambiente naturale</p> <p>b) Aspetti urbanistici: riqualificazione dell'intero complesso e realizzazione di nuova sala cinematografica.</p> <p>c) Aspetti socio-economici: La realizzazione della nuova sala cinematografica consente ai cittadini di poter usufruire di una moderna e più efficiente struttura. Positive ricadute economiche sul territorio derivanti dall'esecuzione dei lavori di costruzione dell'opera.</p> <p>d) Aspetti paesaggistici. Pur essendo l'area sottoposta a vincolo di tipo paesaggistico, ambientale, l'intervento andrà a migliorare l'aspetto estetico ed ambientale di tale zona.</p>		<p>Documento di Piano – metaobiettivi</p> <p>1° metaobiettivo- Integrare e qualificare la Toscana come " città policentrica" attorno ad uno "statuto" condiviso</p> <p>4° obiettivo conseguente: sostenere la qualità della e nella " città toscana"</p> <p>Disciplina generale del Piano Titolo 2 – Statuto del territorio Art. 4 – La "città policentrica toscana" quale invariante strutturale dello Statuto. Definizione tematica .. Articolo 10 – La "città policentrica toscana" come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per sostenere la qualità della e nella " città toscana" : punti 1; 2; 3</p>

	<p><i>Disciplina dei beni paesaggistici.....</i></p> <p>Art. 1 - Disciplina dei beni paesaggistici</p> <p><i>2. Gli obiettivi di qualità e la definizione delle azioni orientate al loro perseguimento sono contenuti nella sezione 3 delle "schede de paesaggi e individuazione degli obiettivi d qualità" allegate al presente piano e sono relativi ai valori naturalistici, storico – cultural ed estetico – percettivi degli element costitutivi di ciascun ambito di paesaggio. Detti obiettivi di qualità e dette azion costituiscono, con riferimento ai ben paesaggistici, prescrizioni d'uso' ai sens dell'articolo 143 del Codice, per gli strument della pianificazione dei comuni e per gli atti d governo del territorio. Costituiscono altres indicazioni per le politiche di sviluppo cor esse compatibili da attuarsi con gli strument programmatori di settore e con il concorsc delle forze economiche e sociali.</i></p>
--	---

La variante risulta coerente con gli obiettivi sopra citati in quanto riqualifica un ambito centrale degradato garantendo la salvaguardia dell'ambiente naturale, riqualificando l'intero complesso mediante anche la realizzazione di una nuova sala cinematografica.

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

Obiettivi della Variante	Coerenza	Obiettivi del P.T.C.
<p>a) Aspetti ambientali: riqualificazione di un ambito centrale degradato, garantendo la salvaguardia dell'ambiente naturale. Energia mediante un elevato livello di contenimento dei consumi e produzione di energia mediante pannelli solari; utilizzazione di materiali da costruzione riciclabili, coerenti con i principi di bioarchitettura; edificio da realizzare in classe A o superiore</p> <p>b) Aspetti urbanistici: recupero di un'area centrale degradata. Ricucitura del tessuto urbano ed elevazione del livello di qualità urbana mediante la dotazione di un servizio per la comunità.</p> <p>c) Aspetti paesaggistici. Pur essendo l'area sottoposta a vincolo di tipo paesaggistico, ambientale, l'intervento andrà a migliorare l'aspetto estetico. Gli interventi previsti determinano una complessiva riqualificazione dell'intera area anche sotto l'aspetto paesaggistico</p>		<p>Art.15 Gli obiettivi generali del PTC. Il PTC per affermare valori di riferimento ed i principi che connotano l'idea condivisa di territorio individuo, i seguenti obiettivi generali da perseguire attraverso la definizione degli elementi statuari del territorio e delle linee di sviluppo strategico degli strumenti della pianificazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la tutela, la valorizzazione e la gestione sostenibile delle risorse territoriali ed ambientali quali fattori fondamentali per la promozione ed il sostegno delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo; - lo sviluppo di un sistema di città equilibrato e policentrico, promuovendo la massima integrazione funzionale e sinergica tra i diversi territori della provincia; - lo sviluppo delle potenzialità dei territori collinari, della fascia costiera e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari; - la crescita di competitività del sistema produttivo provinciale coniugando all'impresa l'accessibilità alla ricerca e all'innovazione, alla logistica e alla infrastrutturazione. - la crescita del territorio provinciale come luogo di accoglienza, di coesione ed integrazione sociale e di nuove opportunità per le comunità ed i cittadini che vi risiedono e che la frequentano, di effettiva affermazione delle pari opportunità; - la promozione di un diffuso e stabile livello di qualità della vita urbana e rurale finalizzato ad assicurare la migliore accessibilità ai beni e servizi pubblici e di interesse pubblico, creare sinergie fra le diverse componenti, sostanziare i principi del decentramento, della innovazione e dell'efficacia amministrativa, della partecipazione, dei diritti alla scelta dei tempi di vita, della coesione e dell'interazione sociale, etnica e culturale; - un adeguato livello sicurezza delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio; - L'assunzione del paesaggio come valore fondativo, culturale ed attivo, prima ancora che vincolistico, su cui basare i principi e degli obiettivi generali di qualità territoriale e da assumere come cardine condiviso dalle comunità locali e dalla Provincia di Livorno per il coordinamento

		<p>territoriale dell'attività di pianificazione e di gestione del territorio;</p> <p>- una qualità insediativa ed edilizia, opportunamente differenziata nei diversi ambiti territoriali, che garantisca la salvaguardia dell'ambiente naturale, la riduzione dei consumi energetici, la sanità ed il benessere dei fruitori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il diritto all'autodeterminazione delle scelte di vita.</p> <p>Art.19.1. Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura. Obiettivi generali.</p> <p><i>Costituiscono obiettivi generali del sistema:</i></p> <p>1 promuovere un equilibrato sviluppo degli insediamenti e delle attività economiche, incentrato sul consolidamento e recupero dell'edificato esistente, sulla salvaguardia e sulla valorizzazione delle risorse fondamentali – energia, risorsa idrica, lavoro, coesione sociale, valori locali –, sulla attivazione di un sistema diffuso di servizi pubblici e privati efficienti attraverso di processi di effettiva sussidiarietà non solo fra istituzioni, ma anche coinvolgendo l'iniziativa privata;</p> <p>2 individuare limiti alla crescita degli insediamenti per recuperare uno stabile equilibrio tra insediamenti e territorio aperto, riqualificando gli spazi aperti interclusi, recuperando le preesistenze agricole, proponendone per le aree di frangia nuove funzioni finalizzate al riequilibrio ambientale e all'elevamento della qualità complessiva dei nuclei urbani;</p>
--	--	---

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

♦ **Piano Strutturale (P.S.)** approvato con delibera del Consiglio Comunale 20.01.2004 n. 13.

L'area oggetto della variante risulta inserita nel P.S. all'interno dell'UTOE n. 5 "della costa alta e dei boschi" di cui all'art. 35 di tale piano. Il P.S. indica tra gli obiettivi specifici per l'UTOE 5 i seguenti:

- 1. sviluppo dei servizi e produzione di effetti urbano;
- 1.3.1 recupero centri storici rurali, nuclei e case sparse e loro vitalizzazione funzionale;
- 3.1.5 tutela delle risorse fisiche e delle identità locali.

La variante risulta coerente con gli obiettivi specifici sopra elencati in quanto l'intervento in questione è inerente il recupero di un fabbricato esistente e prevede la realizzazione di servizi sulla base dei principi di sostenibilità (risparmio energetico, produzione di energia da fonti rinnovabili).

La variante, inoltre risulta coerente con quanto esplicitato dall'art. 38, punto 9 del P.S. "obiettivi specifici": Nuova risorsa insediativi a fini direzionali e commerciali in quanto si prevede il recupero di un edificio esistente di servizi di interesse pubblico.

La variante non incide sul dimensionamento del P.S..

◆ **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

◆ **LR 56/00- Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatica**: la proposta di variante non incide sulle aree a gestione speciale;

◆ **Piano Assetto Idrogeologico (PAI)**: l'area interessata dalla proposta di variante non ricade in aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata.

5. Procedimento di verifica assoggettabilità a VAS

Ai sensi dell'art. dell'art. 6, comma 3, del D. Lgs. N. 152/2006 e dell'art. 5, comma 3, punto a) della L.R. n. 10/2010 la variante al R.U. di cui trattasi risulta soggetta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e, pertanto, ai sensi dell'art. 22, comma 1, della L.R. sopra citata è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale. Tale procedimento è stato avviato con decreto dell'autorità competente n. 45 del 29.04.2013.

In data 30.04.2013 con nota protocollo n. 20338, l'Autorità Competente, ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010, ha inviato il documento preliminare, agli Enti competenti in materia ambientale individuati col decreto sopra citato, al fine di acquisirne i pareri.

A seguito dei pareri pervenuti in data 26.06.2013 , tra cui quello della Soprintendenza di Pisa (prot. n. 7076 del 20.05.2013) l'autorità competente con decreto n. 75 ha escluso dalla procedura della V.A.S. la variante parziale al R.U. di cui trattasi a condizione che unitamente all'istanza di permesso di costruire sia presentato apposito studio di valutazione di impatto acustico finalizzato a dimostrare il rispetto dei limiti previsti dal P.C.C.A.

6. Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della variante parziale al R.U.

Gli elaborati costituenti il progetto di variante sono stati trasmessi con nota prot. n. 40440 del 24.09.2013 SL n. 6 Bassa Val di Cecina per recepire, prima dell'approvazione, il parere di competenza.

Con nota prot. n.40436 del 24.09.2013 sono state depositate al genio civile di Livorno le geologiche-tecniche e le relative certificazioni.

In data 01.07.2013 la Commissione Edilizia con competenze di commissione urbanistica ai sensi dell'art. 2, comma 6, del vigente R.E., ha espresso, con parere n. 2, "parere favorevole alla variante in questione a condizione che sia verificato e dimostrata la fattibilità per consentire il rispetto degli standard anche privati richiesti".

7. 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 alla scheda norma comparto 2-t2 ai sensi del comma 1 dell'art. 17 LRT n. 1/2005.
8. 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.
9. deposito degli atti di Variante nella sede com.le per 60 giorni consecutivi entro i quali chiunque può prenderne visione e presentare le osservazioni.
10. approvazione in Consiglio Comunale della variante alla scheda norma comparto 2-t2 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);
11. comunicazione dell'avvenuta approvazione alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno almeno 15 giorni prima della pubblicazione sul B.U.R.T..
12. pubblicazione dell'approvazione della variante parziale sul B.U.R.T., decorsi almeno 30 giorni dalla data di approvazione dell'atto;
13. con la pubblicazione sul B.U.R.T. la variante alla scheda norma comparto 2-t2 acquista efficacia giuridica.

8. CONCLUSIONI – 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 alla scheda norma comparto 5-iru2 di cui all'Allegato 1 del R.U. vigente 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, art. 16 e 17 . Risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante della comunicazione.

9. Elaborati Variante

La variante in questione è costituita dai seguenti elaborati:

- relazione tecnico-amministrativa art. 16 L.R. 1/2005
- Scheda norma: stato attuale e stato modificato e testo coordinato;
- Estratto Tav. TU 6.3 Castiglioncello Sud.: stato attuale e stato modificato;
- relazione geologico-tecnica.

A seguito approvazione dovranno essere modificati e aggiornati gli elaborati cartografici contenenti la perimetrazione del comparto 5-iru2.

la Responsabile del procedimento
arch. Stefania Marcellini

