

COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

**Variante parziale all'Allegato 1 del Regolamento Urbanistico
per modifica scheda norma comparto 2-t3 per la realizzazione
di un intervento turistico ricettivo in Vada.**

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 2-t3 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:

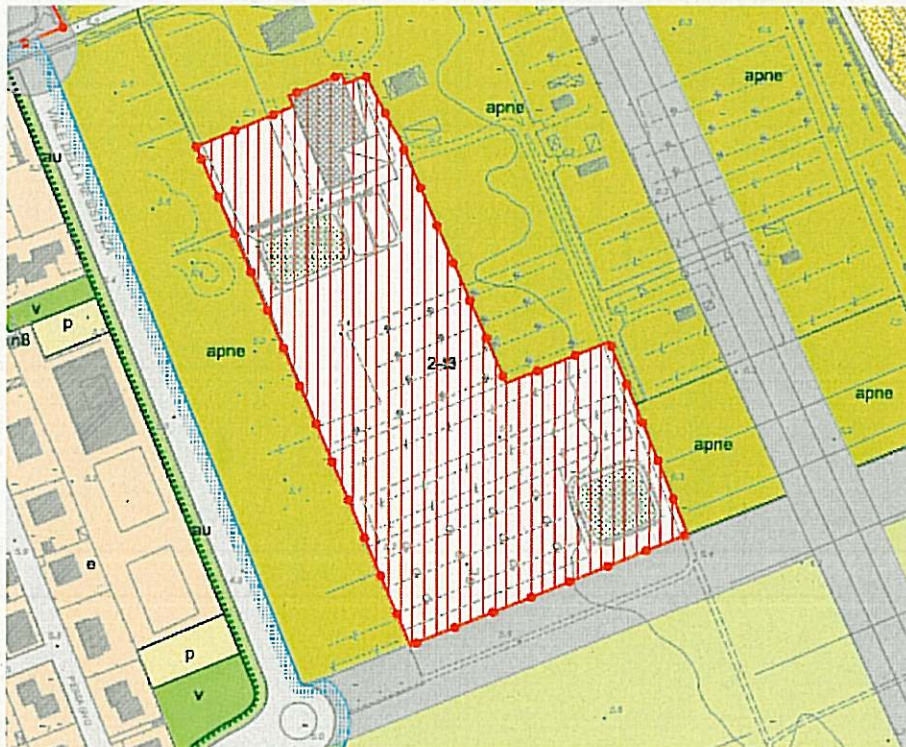
- Correzioni di errori materiali con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 115 del 20.04.2009, n. 51 del 23.03.2010, n. 133 del 21.09.2010, n. 45 del 19.04.2011, n. 159 del 21.12.2012;
- Modifica delle schede norma 2-iru1 e 2-iru2 approvate con delibera di C.C. n. 192 del 10.11.2009;
- Variante parziale 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 e previsioni urbanistiche vigenti

La variante è finalizzata alla modifica della scheda norma 2-t3 dell'allegato 1 del R.U. previsto nella frazione di Vada. L'attuale scheda norma prevede la *realizzazione di un villaggio turistico di adeguate dimensioni e di elevata qualità (min. 4 stelle)* e di un Ostello per la gioventù con n. 130 posti letto di cui n. 100 per villaggio turistico e n. 30 per Ostello il cui utilizzo deve essere convenzionato con l'Amministrazione comunale.

La scheda norma vigente prevede per l'attività ricettiva almeno 2 posti auto per ogni camera aumentati del 20% per le attività di servizio. Quale opera pubblica si prevede la costruzione della viabilità che collegherà i Viali della Resistenza con la Stazione e il cui tracciato è individuato nella tav. Tu 12.2. del R.U. e nello schema allegato alla disciplina del comparto.

Dovranno essere garantiti gli spazi per standards pubblici previsti dalla legislazione vigente in relazione alle singole destinazioni e con le sup. min indicate all'art. 44 e all' art. 90 c.3 delle NTA. In ogni caso tali spazi non potranno essere inferiori al 30% dell'area. La modalità di attuazione prevista per il comparto è quella del piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.



Regolamento Urbanistico vigente - Estratto da Tavola TU 12.2 Vada Est
Area oggetto di intervento

3. Obiettivi e descrizione della variante:

Obiettivi della variante sono:

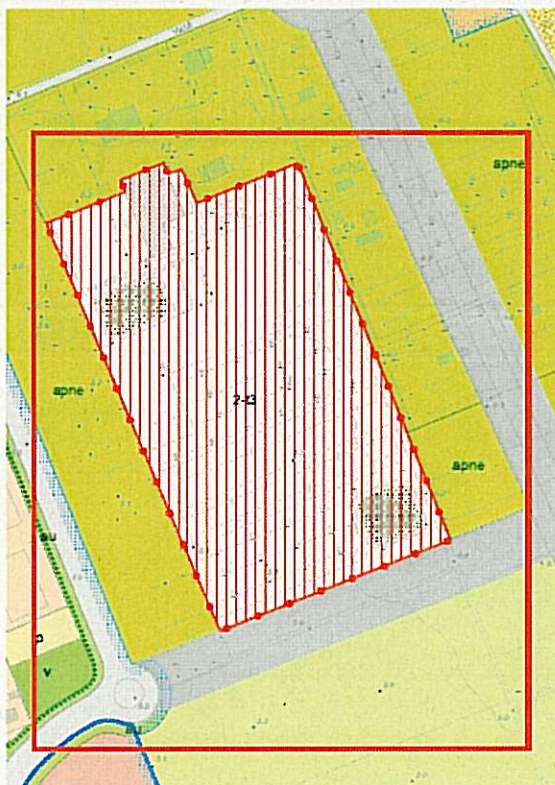
- riqualificare un'area marginale all'edificato di Vada dove sono presenti strutture precarie non più utilizzate;
- la creazione di una nuova viabilità di collegamento con la stazione ferroviaria di Vada dal centro abitato;

- creare un'offerta diversificata di strutture per il turismo adeguate alle esigenze del territorio.

La variante in questione, oltre ad aumentare l'area del comparto dagli attuali mq 23.931 ai futuri mq 29.678 per una migliore progettazione dell'intervento, ha la finalità di:

- aumentare il numero dei posti letto del villaggio turistico e dell'ostello, che complessivamente passano da 130 a 190 di cui n. 120 (+ 20 p.l.) da destinare a villaggio turistico e n. 70 (+ n. 40.p.l.) ad ostello della gioventù;
- realizzare come opere di urbanizzazione primaria, la viabilità pubblica fronte lotto, comprensiva di illuminazione, una pista ciclopedonale e un marciapiede di collegamento con la stazione ferroviaria;
- realizzare, come opera di urbanizzazione secondaria, il tratto di viabilità pubblica, di collegamento tra il lotto e la stazione ferroviaria;
- modificare le modalità attuative da piano attuativo a intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico convenzionato.
- correzione della parte geologico-idraulica eliminando l'erronea indicazione di fattibilità geologica di classe 3 (nella cartografia FG 11 "carta della fattibilità geologica – classe 2 come confermato dalla relazione geologico tecnica).

Sulla nuova struttura turistico ricettiva sarà posto un vincolo ventennale sulla destinazione d'uso, così come previsto dalla normativa del RU.







Stato Modificato- Estratto Tavola TU 12.2 - Perimetro nuova area oggetto di variante

4. 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 marginale al tessuto edificato esistente, garantendo la salvaguardia dell'ambiente naturale e l'inserimento di aree a verde.</p> <p>b) Aspetti urbanistici: creazione di un servizio turistico ricettivo di qualità, aree a verde, parcheggi e una viabilità di collegamento nuova per la Stazione ferroviaria che consenta di raggiungere più facilmente le diverse parti dell'abitato di Vada .</p> <p>c) Aspetti socio-economici: la concentrazione di due servizi turistici diversi, di cui l'Ostello mancante in tutto il territorio comunale, consente per la localizzazione in cui è situato (considerata anche la vicinanza della stazione ferroviaria) di non andare a</p>		<p>Documento di Piano – metaobiettivi</p> <p>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”</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>

deturpare il litorale, già saturo di strutture ricettive, con conseguenti ricadute positive sulla collettività. Inoltre consente ai turisti di poter usufruire di un moderno servizio turistico di qualità.

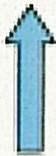
Positive ricadute economiche sul territorio derivanti dall'esecuzione dei lavori di costruzione dell'opera.

d) Aspetti paesaggistici. L'area non è sottoposta ad alcun vincolo di tipo paesaggistico, storico architettonico, archeologico, e/o ambientale, né rientra tra le aree e quei beni individuati come emergenze dal P.I.T.

Disciplina dei beni paesaggistici

Art. 1 - Disciplina dei beni paesaggistici

2. Gli obiettivi di qualità e la definizione delle azioni orientate al loro perseguimento sono contenuti nella sezione 3 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" allegata al presente piano e sono relativi ai valori naturalistici, storico - culturali ed estetico - percettivi degli elementi costitutivi di ciascun ambito di paesaggio. Detti obiettivi di qualità e dette azioni costituiscono, con riferimento ai beni paesaggistici, prescrizioni d'uso ai sensi dell'articolo 143 del Codice, per gli strumenti della pianificazione dei comuni e per gli atti di governo del territorio. Costituiscono altresì indicazioni per le politiche di sviluppo con esse compatibili da attuarsi con gli strumenti programmatori di settore e con il concorso delle forze economiche e sociali

Obiettivi della Variante	Coerenza	Obiettivi del P.T.C.
<p>a) Aspetti ambientali: riqualificazione di un ambito marginale al tessuto edificato esistente, garantendo: la salvaguardia dell'ambiente naturale l'inserimento di aree a verde . Gestione sostenibile delle risorse : in particolare : acqua mediante captazione e riutilizzo delle acque meteoriche ; energia mediante un elevato livello di contenimento dei consumi e produzione di energia mediante: pannelli solari e/o fotovoltaici; utilizzazione di materiali da costruzione riciclabili, coerenti con i principi di bioarchitettura ; edificio da realizzare in classe A.</p> <p>b) Aspetti urbanistici: recupero di un'area marginale al tessuto urbano esistente . Ricucitura del tessuto urbano ed elevazione del livello di qualità urbana mediante la dotazione di un servizio turistico - ricettivo di alta qualità, di aree a verde, di parcheggi e di strade alberate</p> <p>c) Aspetti paesaggistici. L'area non è sottoposta ad alcun vincolo di tipo paesaggistico , storico architettonico , archeologico, e/o ambientale , né rientra tra le aree e quei beni individuati come emergenze dal PTC . 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 individua, 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 territoriale dell'attività di pianificazione e di gestione del territorio;

- 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.

Art.19.1. Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura. Obiettivi generali.

Costituiscono obiettivi generali del sistema:

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;

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
--	--	--

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

L'area in oggetto è inserita, nel P.S. del Comune di Rosignano Marittimo, all'interno della TAV. PT-1 come "Sistema della pianura centro meridionale", nel "sottosistema urbano turistico" di cui all'art. 29 N.T.A., nell'ambito della UTOE n.2 della "Costa urbana e turistica".

Le previsioni della Variante " Realizzazione Villaggio Turistico e Ostello della Gioventù" risultano coerenti con quanto previsto dal P.S..

La coerenza di quanto previsto dalla variante è verificata in quanto l'intervento riguarda:

- l'insediamento di servizi di effetto urbano e conseguente accrescimento della qualità urbana;
- la realizzazione di servizi di alta qualità sulla base dei principi di sostenibilità (risparmio energetico, produzione di energia da fonti rinnovabili; captazione e riutilizzo di acque meteoriche;
- consolidamento del ruolo sovra comunale nella gestione di servizi ottenibile dall'insediamento del complesso turistico ricettivo;
- aumento dei livelli di qualità del territorio mediante: la riqualificazione di un ambito marginale piuttosto degradato, garantendo la salvaguardia dell'ambiente naturale, la bonifica ambientale della stessa area e l'inserimento di aree a verde pubblico;
- edifici a basso impatto ambientale caratterizzati dall'uso di materiali afferenti la bioarchitettura ed i principi di sostenibilità succitati oltre ad un insieme di opere , aree a verde , parcheggi alberati, adeguamento della viabilità di accesso. L'insieme di tali caratteristiche distingue e qualifica l'intervento sotto il profilo ecologico, ambientale e paesaggistico.

Le previsioni della Variante alla scheda norma 2t-3: "Realizzazione di Villaggio turistico e Ostello della Gioventù" risultano coerenti con quanto previsto dal P.S. in particolare rispetto all'art. 32 punto 9 UTOE 2 "Della costa urbana e turistica": "Obiettivi specifici", con riferimento agli obiettivi congruenti con l'area oggetto di variante relativi a: "la realizzazione di villaggi turistici e favorire la dotazione e l'inserimento di attrezzature e di servizi in grado di innalzare la qualità turistica, incentivando la specializzazione delle offerte, le attività per la salute e il benessere, lo sport e lo svago";

La variante risulta coerente con gli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale e risulta supportata dal dimensionamento dello stesso, previsto per il "villaggio turistico e per l'offerta turistica ricettiva di nuova realizzazione".

- ◆ **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

La proposta di variante in oggetto, che attiene al settore pianificazione territoriale e determina una modifica al 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. 64 del 23/05/2013.

Con nota prot. n. 24327 del 24/05/2013 il documento è stato trasmesso alla Regione Toscana, alla Provincia di Livorno, all'Arpat Dipartimento Provinciale di Livorno, all'ASL n. 6, all'ATO Toscana Costa ed all'Autorità Idrica Toscana sede operativa territoriale n. 5 in quanto soggetti competenti in materia ambientale. Agli stessi è stato assegnato il termine di giorni trenta per fornire gli apporti tecnici e conoscitivi in loro possesso, e/o per emettere pareri e nulla/osta.

Nel termine fissato è pervenuto solo il parere dell'Azienda Sanitaria n. 6 Zona "Bassa Val di Cecina che non ha evidenziato la necessità di sottoporre a VAS la variante di cui trattasi;

L'autorità Competente, verificato che la variante in oggetto non ha impatti significativi sull'ambiente, con Decreto n. 92 del 11/07/2013 ha escluso dalla procedura della V.A.S. la variante parziale al R.U. di cui trattasi alle seguenti condizioni:

- unitamente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire sia presentato apposito studio di valutazione di impatto acustico per la fase di esercizio;
- al fine di limitare il consumo di acqua dalla rete acquedottistica dovranno essere previsti sistemi di recupero dell'acqua piovana per il suo riutilizzo non solo ai fini dell'irrigazione ma anche, ove possibile, per gli utilizzi domestici;
- il progetto dovrà prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici di quantità superiore ai minimi stabiliti dalla legislazione vigente.

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 (*home/Canali Tematici/Ambiente e Territorio/Regolamento Urbanistico on-line/Varianti al Regolamento Urbanistico/ Variante parziale al R.U scheda norma 2-t3 nella frazione di Vada*).

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. 40439 del 24/09/2013 all'ASL n. 6 Bassa Val di Cecina per recepire, prima dell'approvazione, il parere di competenza.

Con nota prot. n. 40435 del 24/09/2013 sono state depositate al genio civile di Livorno le geologiche-tecniche e le relative certificazioni.

In data 16.09.2013 la Commissione Edilizia con competenze di commissione urbanistica ai sensi dell'art. 2, comma 6, del vigente R.E., ha espresso, con parere n. 4, "parere favorevole alla variante".

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

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-t3 ai sensi del comma 1 dell'art. 17 LRT n. 1/2005.

- 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.

- deposito degli atti di Variante nella sede com.le per 60 giorni consecutivi entro i quali chiunque può prenderne visione e presentare le osservazioni.

- approvazione in Consiglio Comunale della variante alla scheda norma comparto 2-t3 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);

- comunicazione dell'avvenuta approvazione alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno almeno 15 giorni prima della pubblicazione sul B.U.R.T..

- pubblicazione dell'approvazione della variante parziale sul B.U.R.T., decorsi almeno 30 giorni dalla data di approvazione dell'atto;
- con la pubblicazione sul B.U.R.T. la variante alla scheda norma comparto 2-t3 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 2-t3 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, stato modificato e testo coordinato;
- Estratto Tav. TU 12.2 Vada est: stato attuale e stato modificato;
- relazione geologico-tecnica

A seguito approvazione dovranno essere modificati e aggiornati gli elaborati cartografici contenenti la perimetrazione del comparto 2-t3.

la Responsabile del procedimento

arch. Stefania Marcellini

