

## Proposta di deliberazione per Consiglio Comunale

**OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 222 DELLA L.R. N. 65 DEL 10.11.2014 PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPARTO TURISTICO-RICETTIVO DA DESTINARE AD ALBERGO DI CAMPAGNA IN LOC. PALTRATICO, CASTELNUOVO M.DIA.  
AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART.17 DELLA L.R. 65/2014 E S.M.I.**

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20.01.2004 è stato approvato il Piano Strutturale del Comune di Rosignano Marittimo redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R: 5/1995;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 162 del 17.11.2008 il R.U. fu parzialmente approvato e riadottato in alcune sue parti ( B.U.R.T. n. 55 del 31/12/2008) e definitivamente approvato con delibera di C.C. n. 11 del 21.04.2009 ( B.U.R.T. n. 23 del 10/06/2014);
- in data 31/12/2013 e 10/06/2014 ha perso efficacia quinquennale la disciplina delle trasformazioni contenuta nel Regolamento Urbanistico vigente;
- in data 26.06.2015 l'Amministrazione comunale ha dato avvio alla formazione del piano operativo con deliberazione di C.C. n. 84;

Considerato che:

- in data 27 novembre 2014, è entrata in vigore la legge regionale n. 65 del 10/11/2014 "Norme per il Governo del Territorio;
- con la deliberazione n. 37 del 27/03/2015 ( B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015) il Consiglio Regionale ha approvato l'integrazione paesaggistica del PIT con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR);

Dato atto che la L.R. 65/2016 dispone:

- all'art. 222 che *"nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 255"* ;
- all'art. 228 c.2 che: *"Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35"*

Vista l'istanza presentata dalla Fattoria Paltratico Soc. Agricola S.R.L. per la formazione di una variante al Regolamento Urbanistico per l'inserimento, sui terreni di proprietà in loc. Paltratico in Castelnuovo della M.dia, di un comparto turistico ricettivo finalizzato ad integrare le potenzialità dell'Azienda Agrituristica, come meglio indicato nella documentazione allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Considerato che la Giunta Comunale ha preso atto di tale proposta nelle sedute del 15/12/2015 ( Delibera n. 357) e del 16/05/2016 ( delibera n. 134) esprimendo parere favorevole.

Considerato che si intende procedere alla redazione della Variante di cui in oggetto ai sensi dell'art. 222 della L.R. 65/2014;

Dato atto che:

- la L.R.T. n. 65/2014 all'art.17 "Avvio del Procedimento", prevede l'invio a tutti i soggetti istituzionali interessati, preliminarmente all'adozione dello strumento della pianificazione

urbanistica di cui all' art. 10 della medesima legge, un atto contenente apposita comunicazione di avvio del procedimento, che contenga tra l'altro la definizione degli obiettivi della variante;

- per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'art.5 bis della L.R.T. n. 10/2010, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all' invio del documento di cui all' art. 22 della L.R.T. n.10/2010, oppure del documento preliminare di cui all'art.23, comma 2 della medesima L.R.T.n.10/2010;
- le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25;

Visti:

- il documento di avvio del procedimento predisposto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 64/2016 dall'arch. Maria Libera Silvestri, responsabile della S.O. Strumenti di Pianificazione dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo di questo Ente, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- il documento preliminare predisposto dall'arch. Luca Borgogni ed altri per conto del Proponente, ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- gli elaborati grafici sottoelencati a firma dell'arch. Luca Borgogni, iscritto all'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena al n. 246, per conto del Proponente, che si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale:
  - o Sostenibilità ambientale- Linee guida
  - o Indagine Geologica Preliminare di Fattibilità
  - o A01 – Stato attuale – analisi urbanistica
  - o A 02- Stato Attuale – emergenze paesaggistiche
  - o A 03 - Stato Attuale – inquadramento
  - o A 04 - Stato Attuale – foto aeree
  - o A 05- Stato Attuale – planimetrie, viste da drone
  - o A 06- Stato Attuale – analisi dei luoghi
  - o A 07- Stato Attuale – analisi delle funzioni
  - o A 08 - Stato Attuale – rilievo edifici restaurati e recuperati
  - o A 09 – Efficientamento En – studio dei venti, posizione solare
  - o A 10 - Efficientamento En – benessere termoigrometrico e tecniche passive, fabbisogno energetico
  - o A 11 - Efficientamento En - contenimento del fabbisogno energetico dell'involucro
  - o T 01 - Stato trasformato – inquadramento
  - o T 02 - Stato trasformato – percorsi
  - o T 03 - Stato trasformato - planimetria e schemi
  - o T 04 - Stato trasformato - planimetrie, foto inserimenti
  - o T 05 - Stato trasformato - planimetria generale
  - o T 06 - Stato trasformato - piante, profili, superfici
  - o T 07 - Stato trasformato - sistema delle acque
  - o T 10 - Stato trasformato – rendering
  - o estratto cartografia Regolamento Urbanistico

Vista la relazione redatta dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014 che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto coinvolgere nel percorso di formazione della Variante e di valutazione degli effetti ambientali, individuata ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 10/2010 e s.m.i., i seguenti soggetti:

- Regione Toscana
- Provincia di Livorno
- Regione Toscana- Ufficio Genio Civile di Livorno
- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno.
- Soprintendenza per i Beni Archeologici per la Toscana
- Autorità Idrica Toscana, sede operativa territoriale n. 5;
- ATO Toscana Costa – autorità servizio Gestione Rifiuti Urbani
- ARPAT sede di Livorno
- Usl n. 6 Bassa Val di Cecina
- ASA S.p.a
- Rea – Rosignano Energia Ambiente S.p.a.
- Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali. Ufficio territoriale per le biodiversità di Cecina
- Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa

che potranno fornire nel termine di trenta (30) giorni, ciascuno in ragione delle specifiche competenze:

- apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e/o emanare pareri, nulla osta o assensi comunque denominati richiesti ai fini dell'atto urbanistico, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 comma 3 lettere c) e d) della L.R.65/2014 e s.m.i.;
- apporti e contributi collaborativi, in qualità di enti territorialmente interessati e/o soggetti competenti in materia ambientale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

Preso atto che la documentazione dell'avvio del procedimento è stata esaminata dalla IV Commissione consiliare "Urbanistica, demanio Marittimo, Edilizia Privata, Infrastrutture" in data 21/09/2016;

Visti:

- il Decreto legislativo n.267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e s.m.i.;
- la Legge Regionale n.65/2014 (Norme per il Governo del Territorio) e s.m.i.;
- la Legge Regionale n.10/2010 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica V.A.S) e s.m.i.;

## **DELIBERA**

Di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto.

Di approvare il documento "Avvio del Procedimento" predisposto dall'arch. Maria Libera Silvestri, responsabile della S.O. Strumenti di Pianificazione dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo di questo Ente.

Di avviare, ai sensi dell'art.17 della L.R. n.65/2014 e s.m.i, il procedimento di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico per la realizzazione di un comparto turistico-ricettivo da destinare ad albergo di campagna in loc. Paltratico, Castelnuovo della M.dia.

Di dare atto che la presente variante è soggetta alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5, comma 3, lett. a) della LRT 10/2010, e, pertanto, di prendere atto dei contenuti del documento preliminare redatto dall'arch. Luca Borgogni ed altri per conto della Fattoria Paltratico Soc. Agricola S.R.L. ai sensi dell'art. 22 della L.r. 10/2010 e s.m.i..

Di avviare contemporaneamente il procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Di dare atto che l'Avvio del procedimento è composto dalla seguente documentazione, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale:

- Documento di avvio del Procedimento “ Variante al regolamento urbanistico per la realizzazione di un comparto turistico-ricettivo da destinare ad albergo di campagna in loc. Paltratico”
- Estratto cartografia Regolamento Urbanistico
- Relazione redatta dal responsabile del procedimento ai sensi dell’art. 18 della L.R. 65/2014
- Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Sostenibilità ambientale- Linee guida
- Indagine Geologica Preliminare di Fattibilità
- A01 – Stato attuale – analisi urbanistica
- A 02- Stato Attuale – emergenze paesaggistiche
- A 03 - Stato Attuale – inquadramento
- A 04 - Stato Attuale – foto aeree
- A 05 - Stato Attuale – planimetrie, viste da drone
- A 06 -Stato Attuale – analisi dei luoghi
- A 07- Stato Attuale – analisi delle funzioni
- A 08 - Stato Attuale – rilievo edifici restaurati e recuperati
- A 09 –Efficientamento En – studio dei venti, posizione solare
- A 10 - Efficientamento En – benessere termoisolativo e tecniche passive, fabbisogno energetico
- A 11 - Efficientamento En - contenimento del fabbisogno energetico dell'involucro
- T 01 - Stato trasformato – inquadramento
- T 02 - Stato trasformato – percorsi
- T 03 - Stato trasformato - planimetria e schemi
- T 04 - Stato trasformato - planimetrie, foto inserimenti
- T 05 - Stato trasformato - planimetria generale
- T 06 - Stato trasformato - piante, profili, superfici
- T 07 - Stato trasformato - sistema delle acque
- T 10 - Stato trasformato – rendering

Di individuare, ai sensi della lettera c comma 3 art. 17 L.R. 65/2014, i seguenti enti ed organismi pubblici:

- Regione Toscana
- Provincia di Livorno
- Regione Toscana- Ufficio Genio Civile di Livorno
- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno.
- Soprintendenza per i Beni Archeologici per la Toscana
- Autorità Idrica Toscana, sede operativa territoriale n. 5;
- ATO Toscana Costa – autorità servizio Gestione Rifiuti Urbani
- ARPAT sede di Livorno
- Usl n. 6 Bassa Val di Cecina
- ASA S.p.a
- Rea – Rosignano Energia Ambiente S.p.a.
- Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali. Ufficio territoriale per le biodiversità di Cecina
- Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa

Di indicare in giorni 30 (trenta) dal ricevimento del presente atto, il termine entro il quale i suddetti enti ed organismi pubblici dovranno far pervenire il loro contributo.

Di dare mandato al Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio, Unita' Organizzativa Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo, di trasmettere con modalità telematiche, copia della presente delibera unitamente agli elaborati ad essa allegati a tutti i soggetti individuati al fine

di fornire contributi tecnici e conoscitivi concorrenti ad implementare lo stato delle conoscenze ai fini della formazione della Variante.

Di dare atto che ai sensi dell'art. 25 c. 4 della L.R. 65/2014, la presente costituisce richiesta alla Regione Toscana di attivazione della conferenza di copianificazione, precisando che l'ipotesi di trasformazione proposta dalla variante in aree poste al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, definito e individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, sono riferibili ad un intervento che interessa in parte il patrimonio edilizio esistente.

Di prendere atto altresì che il Garante dell'informazione e della partecipazione è l'Istruttore Direttivo Daniela Ronconi, nominata con Decreto Dirigenziale Settore Supporto Istituzionale e Comunicazione n. 42 del 27 gennaio 2015.

Di dare atto che i documenti elencati sono depositati in copia cartacea presso l'U.O. Pianificazione e consultabili nel sito istituzionale del Comune in:

[Home](#) -->Amministrazione trasparente -> Pianificazione e Governo del Territorio -->Urbanistica-Regolamento Urbanistico-->[Varianti al Regolamento Urbanistico](#) --> Art. 222 L.R. 65/2014