



Comune di Campiglia Marittima

Segreteria Generale

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto n° 49 del 30/07/2018

OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - AREA DI TRASFORMAZIONE AT 6 – ex Comer. AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 L.R. n. 65/2014 e L.R.T. n. 10/2010

Il giorno **30/07/2018** alle ore **08:50** nella sede comunale, si riunisce il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, per trattare gli argomenti posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il **Sindaco** **Avv. Sofritti Rossana**

Sono intervenuti i Signori:

		Presente	Assente
SOFFRITTI Rossana	Sindaco	*	-
BANTI Anna	Consigliere	-	*
SICURANI Stefano	Consigliere	*	-
FIORENZANI Paolo	Consigliere	*	-
CERRATO Loredana	Consigliere	*	-
PIAZZA Giovanni	Consigliere	*	-
GORI David	Consigliere	*	-
BORDO Francesco	Consigliere	*	-
MACCANTI Debora	Consigliere	*	-
LIBERATI Elisa	Consigliere	-	*
LELLI Lorenzo	Consigliere	*	-
BIMBI Agnese	Consigliere	-	*
FIORETTI Daniele	Consigliere	-	*
CHESI Cristina	Consigliere	-	*
PINI Niccolo'	Consigliere	*	-
BUCCIANTI Lucilla	Consigliere	*	-
PAZZAGLIA Federico	Consigliere	-	*

Assiste Il Segretario Dott.ssa Paradiso Teresa Teodolinda

Il Presidente, riconosciuta la validità legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

Illustra l'argomento l'assessore Bartalesi;

Intervengono i consiglieri Pini, Gori, Sicurani;

Il Sindaco conclude gli interventi;

(Il resoconto integrale degli interventi è riportato nel verbale di seduta)

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Campiglia M.ma è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica:

- il Piano Strutturale d'Area redatto ai sensi dell'art. 17 della LRT n. 1/2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 26.03.2007;
- il Regolamento Urbanistico d'Area redatto ai sensi dell'art. 55 della LRT n. 1/2005, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 12.05.2010, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 20.06.2011 e pubblicato sul BURT n. 34 del 24.08.2011;

RICORDATO che con delibera di Giunta Comunale n. 115 del 14 ottobre 2015:

- l'Amministrazione, in attesa del complessivo ciclo di revisione degli strumenti urbanistici, ha impartito al Settore Assetto del Territorio del Comune di Campiglia M.ma l'indirizzo prioritario di avviare le opportune varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, necessarie a sostenere il comparto produttivo commerciale, turistico ricettivo, artigianale e industriale, attraverso rinnovate politiche territoriali di minore complessità attuativa;
- sono stati fissati i seguenti principi generali per l'avvio delle varianti urbanistiche:
 - varianti di adeguamento a strumenti di programmazione e pianificazione sovraordinati;
 - varianti che promuovono il sistema economico locale;
 - varianti in grado di promuovere impatti positivi sull'occupazione locale;
 - varianti che incrementano la dotazione turistico ricettiva del territorio;
 - varianti a sostegno di politiche di rivitalizzazione del sistema economico del centro storico di Campiglia e del territorio che su questo gravita;
- le varianti, seppur inquadrate nel sistema di principi generali sopra richiamati, non devono determinare:
 - contrasto con i criteri di tutela introdotti dal Piano Paesistico regionale;
 - perdita irreversibile dei valori paesaggistici ed ambientali;
 - riduzione irreversibile delle componenti del patrimonio territoriale e delle relative risorse così come definito dall'art. 3 della LRT n. 65/2014;
 - perdita delle componenti identitarie che qualificano le invariati strutturali del territorio così come definite dall'art. 5 della LRT n. 65/2014;
 - incremento al dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e per UTOE del vigente Piano Strutturale;
 - previsioni nel territorio non urbanizzato, così come definitivo dall'articolo 4 della LRT n. 65/2014, in contrasto con i criteri localizzativi e prestazionali individuati nelle norme del Piano Strutturale per ciascuna UTOE;
 - riduzione della dotazione degli standard urbanistici e delle dotazioni pubbliche;
 - aumento del rischio idrogeologico;

DATO ATTO che secondo le disposizioni transitorie della L.R.T. n. 65/2014, allo stato attuale della pianificazione comunale, il Comune di Campiglia M.ma rientra nei dettati normativi dell'art. 222 comma 2 bis secondo il quale, **entro il 12.11.2019** (ovvero "*nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della LRT 65/2014*", pubblicata sul BURT n.23 del 12.11.2014) per i Comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014 è ammessa la possibilità di adottare ed approvare varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico;

RILEVATO CHE:

- in ottemperanza della nuova LRT n. 65/2014, per la definizione dell'atto di variante occorre promuovere l'avvio del procedimento nel rispetto dell'art. 17 della citata LRT n. 65/2014;
- per effetto del comma 3° dell'art. 5 bis della LRT n. 10/2010 le varianti al Regolamento Urbanistico sono soggette a VAS, salvo le modifiche minori di cui al comma 3° dell'art. 5 della medesima legge soggette alla preventiva valutazione della significatività dei relativi effetti ambientali, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'art. 22;
- nel rispetto del comma 2° dell'art.17 della LRT n. 65/2014 l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare di cui all'art. 22 della LRT n. 10/2010 in materia di VAS;
- l'autorità competente ai sensi della LRT n. 10/2010 in materia di VAS, e quindi anche per la variante in oggetto, risulta essere il Dirigente del Settore Assetto del Territorio, che potrà avvalersi del supporto tecnico istruttorio delle strutture tecniche interne all'Ente e/o di qualsiasi struttura tecnica competente esterna, secondo quanto disposto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n.128 del 18/11/2014;

RITENUTO opportuno anticipare la revisione generale della pianificazione urbanistica del prossimo Piano Operativo con una specifica variante al Regolamento Urbanistico volta a promuovere la riqualificazione del complesso edilizio e delle aree di pertinenza della ex Comer, già individuate come area critica dal Piano Strutturale del 2007;

DATO ATTO che le previsioni quinquennali del Regolamento Urbanistico risultano decadute in data 24 agosto 2016 e, tra queste, anche le disposizioni normative e di orientamento progettuale contenute nella scheda "At6 – ex magazzini Comer";

RICORDATO che nell'ottica della riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area, della realizzazione di spazi pubblici di relazione e della riqualificazione e valorizzazione dell'area dei laghetti, la scheda normativa del R.U. 2011 consentiva mediante piano attuativo convenzionato la realizzazione di un insediamento residenziale per complessivi 30 alloggi con tipologia edilizia in linea e a palazzina, con la prescrizione della demolizione di tutte le volumetrie e manufatti esistenti all'interno dell'ambito dell'area di trasformazione;

DATO ATTO che attualmente sull'area e sugli edifici compresi nell'area di trasformazione, è operante la disciplina riportata nel capoverso "normativa in assenza di piano attuativo o in caso di scadenza del quinquennio" contenuta all'interno della scheda normativa e di orientamento progettuale At6, facente parte del Dossier F del Regolamento Urbanistico, secondo la quale: *In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:*

- *ristrutturazione edilizia r1 (senza possibilità di cambio d'uso)*

CONSIDERATO che l'attuale normativa urbanistica-edilizia operante nell'At6 risulta limitativa per l'attivazione di un concreto e sempre più urgente processo di rigenerazione urbana;

RITENUTO quindi necessario intervenire con una variante al Regolamento Urbanistico rinnovando e variando le previsioni dell'At6 attraverso le seguenti azioni prioritarie:

- consentire la demolizione complessiva degli edifici e dei manufatti precari presenti all'interno dell'area di trasformazione e, conseguentemente, procedere con il recupero integrale della superficie utile lorda (SUL) per la realizzazione di nuovi edifici;
- il progetto urbanistico e la qualità architettonica dovranno essere lo strumento del restyling urbano volto alla creazione di una nuova porta urbana e dell'“effetto città” attualmente debole;
- attraverso il recupero della SUL esistente ed il cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti, consentire la realizzazione di:
 - almeno due medie strutture di vendita alimentare e/o non alimentare per un massimo complessivo di 1.300 mq di superficie di vendita;
 - attività commerciali, direzionali e di servizio in genere nella SUL residua, al netto degli spazi per depositi, magazzini servizi etc. di supporto alle medie strutture di vendita. E' in ogni caso vietato l'insediamento di esercizi di vicinato;
 - sempre nell'ambito della superficie utile lorda da recuperare potrà essere realizzata una struttura di supporto per lo svolgimento di un mercatale di produttori locali;
- urbanizzare l'area in chiave ecologicamente orientata attraverso la mitigazione del rischio idrogeologico, la restituzione di spazi urbani e, al contempo, non precludere la creazione di connessioni con le aree a verde in prossimità dei laghi artificiali, attualmente accessibili esclusivamente da via dei Molini di Fondo;
- l'articolazione planivolumetrica dei nuovi edifici dovrà contribuire ad organizzare, internamente al comparto, dei micro-spazi collettivi, percorsi, aree verdi, collegati fra loro e con il contesto come punti nodali funzionali;
- il sistema degli spazi aperti del comparto dovrà essere messo in relazione, oltre che con il contesto naturale del parco dei laghetti di via dei Molini di Fondo, anche con il Parco Termale così da sostanziare lo spazio urbano complessivo;
- la progettazione dovrà risolvere il tema dell'accessibilità al comparto sia in relazione alle intersezioni viarie esistenti che all'identificazione della porta nord, oltre che al rispetto delle disposizioni del Codice del Commercio e del relativo regolamento di attuazione;

DATO ATTO che:

- mediante una limitata revisione dell'originaria perimetrazione, l'area oggetto di variante ricade all'interno del perimetro nel territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R.T. n. 65/2014 (cartografia approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 15/03/2017) e pertanto non risulta necessaria la convocazione della conferenza di copianificazione;
- nel rispetto del comma 3° lettere c) dell'art. 17 del LRT n. 65/2014 vengono individuati i seguenti Enti ed Organismi pubblici competenti ai quali richiedere **contributo tecnico**:
 - Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche abitative – Settore Pianificazione del Territorio;
 - Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa

- Regione Toscana – Direzione Attività produttive
 - Provincia di Livorno – Sviluppo Strategico Pianificazione TPL
 - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno
 - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
 - Camera di Commercio Maremma e Tirreno
 - Associazioni di categoria
- nel rispetto dal comma 3° punto e) dell'art. 17 del LRT n. 65/2014 è stato predisposto il programma dell'attività d'informazione e partecipazione che vede la presenza attiva dei cittadini al fine di delineare, in maniera partecipativa, la formazione dell'atto di Variante;
 - nel rispetto dal comma 3° punto f) dell'art.17 del LRT n. 65/2014 la presente deliberazione nomina la sig.ra Anna Ferretti, Istruttore Amministrativo, quale Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di Campiglia M.ma per la variante in oggetto;
 - la presente deliberazione nomina l'arch. Annalisa Giorgetti, Posizione Organizzativa del Servizio Urbanistica, quale Responsabile del Procedimento della variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 18 della LRT n. 65/2015;

DATO ATTO altresì:

- che, in accordo con l'autorità competente in materia di VAS e VIA, i soggetti competenti in materia ambientale a cui viene inviato il documento preliminare ai sensi dell'art. 22 della LRT n. 10/2010 ai fini della loro consultazione sono i seguenti:
 - Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche abitative – Settore Pianificazione del Territorio
 - Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
 - Regione Toscana – Direzione Attività produttive
 - Provincia di Livorno - Sviluppo Strategico Pianificazione TPL
 - ARPAT Dipartimento provinciale di Livorno
 - Azienda USL Toscana Nord Ovest
 - ATO Toscana Costa - Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani
 - SEI Toscana – Gestore unico rifiuti ATO Toscana Sud
 - ATO 5 Toscana Costa per il Servizio Idrico Integrato
 - Asa Spa - Gestore unico per il Servizio Idrico Integrato dell'ATO 5 Toscana Costa
 - Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa
- che ai sensi dell'art. 22 comma 3° della LRT n. 10/2010, l'autorità competente, entro dieci giorni dal ricevimento del documento preliminare, inizia le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne il parere **entro trenta giorni dall'invio**;
- che nel rispetto del comma 1° dell'art.17 della LRT n. 65/2014 sarà trasmessa la comunicazione dell'avvio del procedimento ai soggetti istituzionali pubblici individuati quali la Regione Toscana e la Provincia di Livorno;

RITENUTO di provvedere ai sensi e agli effetti della LRT n. 65/2014 e della LRT n. 10/2010;

VISTI in tal senso lo Statuto Comunale ed il Decreto Legislativo 267/2000.

VISTI i pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 in merito alla regolarità tecnica e contabile.

CON VOTI espressi per alzata di mano dagli 11 Consiglieri presenti e votanti:

favorevoli 9 (Soffritti, Sicurani, Piazza, Gori, Bordo, Fiorenzani, Maccanti, Lelli, Cerrato)

contrari 2 (Pini e Buccianti)

DELIBERA

1. **di approvare** le premesse come parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di procedere** in conformità all'art. 17 LRT n. 65/2014 all'avvio del procedimento per la variante dell'**"Area di Trasformazione At 6 – Ex magazzini Comer"** del Regolamento Urbanistico;
3. **di procedere** altresì, in conformità al comma 2° dell'art. 17 della LRT n. 65/2014 ed ai sensi dell'art. 5 bis della LRT n. 10/2010, all'invio con procedure telematiche del documento preliminare di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 22 della succitata normativa in materia di VAS;
4. **di dare atto** che l'autorità competente ai sensi della LRT n. 10/2010 in materia di VAS, e quindi anche per la variante in oggetto, risulta essere il Dirigente del Settore Assetto del Territorio, che potrà avvalersi del supporto tecnico istruttorio delle strutture tecniche interne all'Ente e/o di qualsiasi struttura tecnica competente esterna, secondo quanto disposto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 18/11/2014;
5. **di individuare**, in accordo con l'autorità competente, per quanto sopra esposto, in considerazione della natura e gli obiettivi della Variante nonché delle implicazioni derivanti nella sua attuazione, i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:
 - Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche abitative – Settore Pianificazione del Territorio
 - Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
 - Regione Toscana – Direzione Attività produttive
 - Provincia di Livorno - Sviluppo Strategico Pianificazione TPL
 - ARPAT Dipartimento provinciale di Livorno
 - Azienda USL Toscana Nord Ovest
 - ATO Toscana Costa - Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani
 - SEI Toscana – Gestore unico rifiuti ATO Toscana Sud
 - ATO 5 Toscana Costa per il Servizio Idrico Integrato
 - Asa Spa - Gestore unico per il Servizio Idrico Integrato dell'ATO 5 Toscana Costa
 - Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa
6. **di dare comunicazione** dell'avvio del procedimento della presente variante, ai sensi dell'art. 17 della LRT n. 65/2014 ai soggetti istituzionali Regione Toscana e Provincia di Livorno;

- 7. di stabilire** nel rispetto del comma 3° lettere c) dell'art. 17 del LRT n. 65/2014 che gli Enti ed Organismi pubblici competenti ai quali richiedere contributo tecnico sono i seguenti:
- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche abitative – Settore Pianificazione del Territorio;
 - Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
 - Regione Toscana – Direzione Attività produttive
 - Provincia di Livorno – Sviluppo Strategico Pianificazione TPL
 - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno
 - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
 - Camera di Commercio Maremma e Tirreno
 - Associazioni di categoria
- 8. di individuare** il Responsabile del Procedimento della presente variante urbanistica nella persona dell'Arch. Annalisa Giorgetti, Posizione Organizzativa del Servizio Urbanistica, ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. 65/2015;
- 9. di nominare** Garante dell'informazione e della partecipazione della presente variante urbanistica, la sig.ra Anna Ferretti, dipendente del Comune di Campiglia Marittima, a cui competono tutte le mansioni contenute nella disciplina vigente in materia;
- 10. di prendere atto** inoltre, che il procedimento di avvio della variante al R.U. si compone dei seguenti allegati:
- Relazione avvio del procedimento di cui all'art 17 LRT n. 65/2015;
 - Documento preliminare di VAS di cui all'art. 22 LRT n. 10/2010 e smi;
 - Programma delle attività di informazione e partecipazione;
- 11. di dare atto** che il procedimento della variante al R.U. dovrà svolgersi nel rispetto delle disposizioni contenute agli articoli 17,18,19 della LRT n. 65/2014;
- 12. di rendere accessibile** ai cittadini, anche in via telematica, il provvedimento di avvio del procedimento e gli allegati;
- 13. di trasmettere** la deliberazione con i suoi allegati al Garante della Informazione e Partecipazione per tutto quanto di competenza;
- 14. di dare atto** che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari;
- 15. di dare atto** che lo stesso sarà pubblicato ai sensi di legge all'Albo Pretorio Telematico nonché sul sito web istituzionale.

Documenti Allegati al presente Atto:

Titolo	Nome File	Formato	Data
Impronta			
ALLEGATO 1 - RELAZIONE	01_RELAZIONE_AVVIO PROCEDIMENTO.pdf.p7m	Allegato Parte Integrante	23/07/2018
(306F03A015AD19EF73F8244BECA746E8C6849B1C93A489E9ABF649E409C61812)			
ALLEGATO 2 - DOCUMENTO PRELIMINARE VAS	02_VAS_DOCUMENTO PRELIMINARE.pdf	Allegato Parte Integrante	23/07/2018
(5668B4A4B583E933D04ACD9EE824DF8D855D9B7771DB0F500EF04C1FDD9F68A6)			
ALLEGATO 3 - PROGRAMMA PARTECIPAZIONE E COMUNICAZIONE	03_PROGRAMMA PARTECIPAZIONE.pdf.p7m	Allegato Parte Integrante	23/07/2018
(49966CD3F887B301D16361D559F80DDB85EA031D5B49B6B7095B1797146FBAE3)			
PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA	PARERE_AT_2018_160.rtf.pdf.p7m	PARERE	23/07/2018
(D00500919AB1C63CF72F47F57EDD1780873F9CFA212AC383B8D3F184613E064F)			
PREPARAZIONE PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE	PARCON_AT_2018_160.rtf.pdf.p7m	PARERE	25/07/2018
(92CC2AA1CED97F687D793091C4A90B456DD49594BB3A742A400DF03965A455C2)			

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

il Sindaco

Avv. Soffritti Rossana

IL SEGRETARIO GENERALE

Il Segretario Dott.ssa Paradiso Teresa
Teodolinda

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli art. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005;
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.