



“Variante semplificata al vigente Piano Operativo Comunale, di cui all’art. 30, c. 2, della LRT 65/2014, per la riqualificazione di un’area produttiva dismessa, ubicata nella frazione di Rosignano Solvay via della Villana n.116, attraverso la realizzazione, a parità di volume esistente, di n. 10 unità residenziali”

Relazione del Responsabile del Procedimento

Redatta ai sensi dell’art. 18 LRT 65/2014 smi

*La Responsabile del procedimento
ing. Federica Francia*

documento firmato con firma digitale ai sensi art. 21 DLgs 82/2005 smi

1. Premessa

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 18 della LRT 65/2014 smi e descrive le azioni svolte dal Responsabile del procedimento volte ad accertare, verificare e certificare che il procedimento relativo alla presente variante si sia svolto nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

Con specifico riferimento a quanto disposto dal c. 2 del richiamato articolo, sono stati analizzati i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni ed i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati.

2. Strumenti di pianificazione sovraordinati e comunali vigenti

Per quanto riguarda gli strumenti di pianificazione sovraordinati si fa presente che Il Consiglio Regionale ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) con Deliberazione del 27 marzo 2015, n. 37.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25/03/2009 (pubblicato sul B.U.R.T. N. 20 del 20.05.2009 PARTE II).

Per quanto attiene invece gli atti comunali di governo del territorio sono presenti:

- il Piano Strutturale vigente, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/95, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 20/01/2004 e aggiornato con Delibera C.C. n. 38 del 28/03/2006. L'Amministrazione comunale, con delibera di giunta Comunale n. 116 del 04/04/2019, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2015 e ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT-PPR, ha dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale.

- il Piano Operativo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 28/03/2019 ed efficace dal 19 luglio. Il POC nella seduta della Conferenza paesaggistica del 24/05/2019 è stato valutato conforme al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano non trovando però applicazione le procedure semplificate del D.Lgs. 42/2004.

Il Piano Operativo è stato oggetto di modifiche a seguito di aggiornamento del Quadro conoscitivo e di correzione di meri errori ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014, nonché modificato attraverso varianti puntuali. Nel Piano Operativo il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato nel rispetto dei criteri di cui all'art. 224 della LR 65/2014.

La coerenza con gli atti interni è stata analizzata nel paragrafo 4 della relazione tecnico amministrativa mentre con gli atti sovraordinati è stata analizzata nel successivo paragrafo 5.

3. Obiettivi e contenuti della Variante parziale al Piano Operativo

La porzione di territorio oggetto della presente variante è collocata nella frazione di Rosignano Solvay, lungo via della Villana che mette in comunicazione viale della Repubblica e località le Morelline. Si tratta di un contesto urbano a prevalente valenza residenziale.

L'area interessata dall'intervento è un'area di circa 3000 mq sulla quale insistono dei fabbricati utilizzati fino ad oggi per l'attività di commercio carburanti e combustibili in generale.

La variante in oggetto si pone l'obiettivo di riqualificare l'attuale area produttiva in area residenziale, riconvertendo la volumetria dei fabbricati esistenti al fine di realizzare 3 edifici residenziali per un totale di n. 10 alloggi e trae origine dall'atto di indirizzo di cui alla delibera di GC n. 182 del 22/07/2021.

Nel vigente P.O. l'area oggetto della proposta è individuata come tessuto urbano "Dp – sottotessuto Dp1 - a prevalente carattere produttivo con attività da delocalizzare" normato all'art. 86 co.2.1.2. Il P.O. ammette la delocalizzazione delle attività produttive esistenti che per funzioni e dimensioni costituiscono elementi di criticità del territorio, consentendo il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente per finalità di interesse collettivo, di edilizia sociale nella misura minima del 20%, commerciali direzionale e di servizio. La realizzazione di edilizia residenziale privata è ammessa nella misura del 40% della volumetria esistente.

La richiesta della variante è motivata dalla non sostenibilità economica dell'intervento così come disciplinato dal P.O. L'intervento di recupero e cambio di destinazione d'uso normato dai suddetti articoli non è infatti economicamente sostenibile per i costi di bonifica dell'area e di demolizione dell'esistente, che nel caso in specie risulterebbe particolarmente oneroso.

La variante prevede l'inserimento di una nuova scheda norma denominata **3-39u** di cui all'Allegato 1 delle NTA.. Si tratta di un intervento diretto che prevede la riqualificazione di un'area produttiva dismessa recuperando le volumetrie dei fabbricati esistenti per realizzare 3 edifici residenziale per un totale di n.10 alloggi.

Le tipologie degli edifici saranno quadri e bi-familiari, l'indice di copertura (IC) è del 50% della SF, l'altezza massima è n. 2 piani fuori terra, i piani interrati sono vietati, la distanza dai confini è 5 m e 10m tra fabbricati, il Volume edificabile sarà uguale o inferiore al Volume esistente legittimato. La categoria di destinazione d'uso è Cat.1 residenziale.

Non sono dovuti standard a verde e parcheggio pubblico.

Nel dettaglio della progettazione edilizia, gli alloggi devono avere superficie utile minima di 60 mq.

La riqualificazione dell'area per mezzo di bonifica e sostituzione del volume esistente con tre nuovi edifici residenziali immersi nel verde, consente di ricucire questa zona al tessuto urbano esistente, migliorandone la qualità abitativa.

Una più dettagliata descrizione del contesto di riferimento, delle attuali previsioni urbanistiche nonché della variante in oggetto si trova nei paragrafi 1, 2 e 3 della relazione tecnico amministrativa.

4. La Valutazione Ambientale Strategica

La L.R.T. n. 65/2014 smi stabilisce all'art. 14, c. 1, che *gli atti di governo del territorio e le relative varianti siano assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) ed analogamente la LRT 10/2010 smi prevede, al c. 2 dell'art. 5, che siano obbligatoriamente soggetti a VAS gli atti della pianificazione territoriale.*

Il caso in esame rientra nella fattispecie di procedura di verifica di assoggettabilità semplificata di cui al successivo comma 3-ter poiché non comporta modifiche alla disciplina del piano Operativo vigente, già sottoposto a VAS.

Con nota del 25/01/2022, prot. n. 4765, è stato inoltrato dal proponente Barbensi Petroli di Patrizio Barbensi e & c. s.a.s. il documento preliminare relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e con successiva nota del 14/03/2022, prot. n.15662, l'allora responsabile dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo ha chiesto l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS al Nucleo unificato comunale di valutazione (NUCV) costituito dai membri interni all'Amministrazione, nominati con specifico atto di Giunta n. 293 del 06/10/2015.

L'autorità competente, esaminata la documentazione prodotta nonché le osservazioni pervenute da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, si è espressa con il verbale allegato ed approvato con il decreto n. 1809 del 18/07/2022 ritenendo che: *"la modifica della destinazione d'uso oggetto della variante al P.O. possa essere esclusa dalla procedura di VAS ai sensi dell'art. 22 c. 4 della L.R. 10/2010 e s.m.i. in quanto non si prevedono impatti significativi sull'ambiente. [...]"*

I contenuti di tale verbale sono più dettagliatamente esposti nel paragrafo 6 della relazione tecnico amministrativa.

5. Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della Variante parziale al P.O.

Le indagini geologico tecniche di supporto alla Variante, corredate degli elaborati, sono state depositate in data 25/10/2022, prot. n. 67635, presso l'Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa sede di Livorno, così come previsto dall'art. 104 della LR 65/2014 e dal Regolamento di attuazione in materia (DPGR n. 5/R/2020).

La proposta di variante è stata esaminata dalla IV Commissione Consiliare "Programmazione e Tutela del Territorio" nella seduta del 03/11/2022.

6. Procedimento della variante

La variante parziale segue per la sua adozione ed approvazione il procedimento semplificato di cui all'articolo 32 della LR 65/2014.

Il Comune ha adottato la variante in Consiglio Comunale con delibera n. 149 del 08/11/2022. Ai sensi dell'art. 32 comma 1 della LRT 65/2014, la suindicata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa via PEC in data 5/11/2022, prot. n. 72050, alla Regione Toscana ed alla Provincia di Livorno e con nota del 15/11/2022, prot. n. 72062, ne è stata richiesta la pubblicazione sul BURT, avvenuta poi il 23/11/2022 con n. 47.

La deliberazione, corredata dagli allegati costitutivi è stata depositata per trenta giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) – 23 novembre 2022 - del relativo avviso, presso l'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo, ubicata in via Don Bosco n. 8, Rosignano Marittimo (LI). Tali documenti sono stati, e lo sono tutt'oggi, consultabili sul sito istituzionale del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente > Pianificazione e Governo del Territorio al seguente link:

https://trasparenza.comune.rosignano.livorno.it/contenuto16354_variante-semplificata-per-la-riqualificazione-di-una-area-produttiva-dismessa-ubicata-nella-frazione-di-rosignano-solvay-via-della-villana-n116_742.html

Entro e non oltre 30 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T, cioè a partire dal 23/11/2022 e sino al 22/12/2022 compresi, chiunque ha potuto prendere visione dei documenti costituenti la variante e presentare osservazioni. Al fine di dare maggiore pubblicità a tale fase, oltre agli adempimenti di legge di cui sopra, con nota del 16/11/2022, prot. n. 72277, è stato chiesto al Garante dell'informazione e della partecipazione di provvedere alla pubblicazione dell'avviso di cui sopra sui giornali locali, sul sito istituzionale ed ad assumere ogni necessaria iniziativa per assicurare l'informazione e la partecipazione.

Si da atto che in tale termine non sono pervenute osservazioni e che in data 21/12/2022 è stato assunto al protocollo dell'Ente, con il n. 83056, il contributo redatto dalla Regione Toscana, Direzione urbanistica, Settore sistema informativo e pianificazione del territorio, nel quale si evidenzia che:

- “1. L'area oggetto di variante è interna al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal P.O. vigente ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, conseguentemente, la tipologia di variante urbanistica in oggetto è definita dall'art. 30 della LR 65/2014 e la procedura di adozione della variante risulta quindi indicata dall'art. 32 della LR 65/2014.*
- 2. L'area, oggetto di variante, ricade nella Scheda d'Ambito n. 8 “Piana Livorno-Pisa-Pontedera” e non risulta interessata da vincoli paesaggistici.*
- 3. Per quanto riguarda la scheda norma dell'intervento di trasformazione, si evidenzia la necessità che la stessa sia implementata con uno schema distributivo, vincolante per le fasi autorizzative successive, in grado di verificare la coerenza con la prescrizioni del PIT-PPR*
- 4. Si evidenzia che il parametro urbanistico da prendere in considerazione per la superficie del fabbricato previsto è SE - Superficie Edificabile come da definizione dell'All.1 al Regol. 39/R/2018 e non “Sup. lorda edificabile” come indicato nella scheda norma.”.*

Si è ritenuto pertanto opportuno, nello spirito di collaborazione di cui all'art. 53 della LR 65/2014 smi, allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa, così come ricordato dalla Regione nella richiamata nota, procedere ad una integrazione della scheda norma 3-39u di cui all'Allegato 1 delle NTA, secondo le indicazioni fornite dagli uffici regionali, inserendo un ulteriore punto 11 alla scheda stessa in cui è riportato lo schema distributivo per l'intervento previsto nel comparto ed adottando il parametro della SE – Superficie Edificabile.

A tal fine risulta necessario che il Consiglio Comunale controdeduca in merito al contributo pervenuto e che successivamente si provveda a pubblicare il relativo avviso sul BURT. La variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto. La comunicazione dell'avvenuta approvazione è inviata alla Regione ed alla Provincia.

7. Accertamento e certificazione di conformità e coerenza

Per quanto esposto in maniera sintetica nella presente relazione, la sottoscritta ing. Federica Francia, Responsabile della UO Pianificazione territoriale e demanio marittimo e Responsabile del Procedimento nella formazione della presente Variante, accerta ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014 che:

- il processo di formazione della presente Variante parziale al P.O. si è svolto nel rispetto ed in modo coordinato con quanto disposto dalla L.R. n. 65/2014 e s.m.i., dalla L.R. n. 10/2010 e s.m.i. e dalle norme legislative e regolamentari vigenti;
- detta variante è stata adottata e sarà approvata secondo il procedimento di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014;
- la presente variante non comporta incremento al dimensionamento complessivo del Piano Operativo;
- non comporta trasferimento di dimensionamento tra UTOE diverse né all'interno del territorio urbanizzato né dal territorio rurale vs. il territorio urbanizzato;
- non introduce nel territorio urbanizzato previsioni di grandi strutture di vendita;
- la variante parziale è conforme e coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Toscana e della Provincia di Livorno e con il Piano Strutturale vigente, così come più dettagliatamente illustrato nei paragrafi 4 e 5 della Relazione tecnico amministrativa.

Si attesta, infine, che il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, predisposto ai sensi dell'art. 38 della LR 65/2014, inoltrato in data 31/10/2022, prot. n. 68707, relativo all'attività di informazione svolta, costituisce allegato alla Delibera di Adozione.

La Responsabile del procedimento

ing. Federica Francia

documento firmato con firma digitale ai sensi art. 21 DLgs 82/2005 s.m.i.