

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA
SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

**RAPPORTO DEL GARANTE
DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

- ART. 37 - 38 – L.R.T. n. 65/2014 –

Il Garante dell'informazione e della partecipazione ha il compito di assicurare la conoscenza effettiva e tempestiva delle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, promuovendo nelle forme e con le modalità idonee, la massima informazione ai cittadini e a tutti i soggetti interessati.

**OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO "AREA DI
TRASFORMAZIONE AT6 EX MAGAZZINI COMER" - ADOZIONE**

La sottoscritta Anna Ferretti, dipendente del Comune di Campiglia M.ma, nominata con Del. C.C. n. 49/2018 garante dell'informazione e della comunicazione per il procedimento in oggetto come previsto dall'art. 17 comma 3 lettera f) della L.R.T. n. 65/2014, riassume di seguito le iniziative intraprese e quelle che intende intraprendere ai fini dell'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione allegato all'atto di avvio del procedimento, nel rispetto dei livelli prestazionali fissati dal DPGR n. 4/R del 14.02.2017.

Premesse:

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

- 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;
Al presente, con l'obiettivo di rilanciare il coordinamento delle politiche di pianificazione e governo del territorio della Val di Cornia, come già attivato dalla convenzione stipulata nel novembre del 2015 con i Comuni di Piombino, San Vincenzo e Sassetta, il Comune di Campiglia M.ma ha dato avvio al procedimento per la redazione di una Variante Generale al vigente Piano Strutturale d'Area dei Comuni di Piombino e Campiglia M.ma ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014;
- 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 con decorrenza della vigenza delle previsioni quinquennali, così come previsto dagli artt. 2 e 3 delle Norme Tecniche di Attuazione; l'efficacia della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui all'ex art. 55 della LRT n. 1/2005 ha validità a tempo indeterminato;
Il Comune di Campiglia M.ma, allo stato attuale della pianificazione comunale, 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*",) è ammessa la possibilità di adottare ed approvare varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico;

Tra gli obiettivi del Regolamento Urbanistico approvato nel 2011 vi è stato quello di riqualificare l'intero ambito della Porta Nord di Venturina, comprendente anche quello degli ex magazzini Comer in stato di abbandono. La disciplina dell'area di trasformazione prevedeva la realizzazione di un insediamento residenziale con la demolizione complessiva degli edifici e manufatti precari esistenti, ma a causa del permanere della profonda crisi del mercato immobiliare, la proprietà non ha ritenuto sostenibile l'investimento ed ha richiesto pertanto la revisione della previsione.

Nel frattempo, nell'agosto 2016 le previsioni sono decadute con la naturale decorrenza quinquennale e, tra queste, anche quella dell'area di trasformazione At6, rimanendo pertanto inattuata.

Considerato inoltre che l'attuale normativa urbanistica-edilizia ammessa sugli edifici e sull'area At6 dalla disciplina transitoria "in caso di scadenza del quinquennio" (*ristrutturazione edilizia r1 – senza cambio d'uso*), risulta limitativa per l'attivazione di un concreto processo di rigenerazione urbana, l'Amministrazione Comunale, ritenendo prioritario risolvere il tema del degrado del complesso edilizio e delle aree di pertinenza della ex Comer, in attesa della pianificazione urbanistica generale del prossimo Piano Operativo, ha ritenuto necessario anticipare la revisione della previsione dell'area di trasformazione At6 con una variante al Regolamento Urbanistico.

Contenuti della Variante:

La suddetta variante è stata predisposta in conformità ai principi generali fissati dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 115 del 14.10.2015, con la quale sono state impartite le linee guida per avviare le opportune varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di esclusivo interesse locale e necessarie a sostenere il comparto produttivo commerciale, turistico ricettivo e artigianale industriale e si propone i seguenti obiettivi:

- 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;
- consentire la demolizione complessiva degli edifici e 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;
- 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 mercatone di produttori locali;
 - 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;
 - 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;

- 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.

Avvio del procedimento

Il Consiglio Comunale con deliberazione C.C. n. 49 del 30/07/2018 ha dato avvio al procedimento di formazione di una variante al Regolamento Urbanistico della quale si sta predisponendo l'adozione ed il cui contenuto prevede la modifica della previsione dell'area di trasformazione AT6 - ex Comer.

In data 13.08.2018 con pec n. 2018/14658 è stato richiesto il contributo tecnico istruttorio ai soggetti competenti in materia ambientale così individuati dalla Delibera di C.C. n. 49/2018 ai sensi dell'art. 22 della LRT n. 10/2010;

- 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

Esaminati i contributi pervenuti nello svolgimento dell'attività istruttoria e verificata l'adeguatezza dei contenuti sviluppati nel Documento Preliminare di Assoggettabilità a VAS redatto dal proponente è stato valutato che la variante urbanistica in oggetto, per i limitati impatti sulle risorse ambientali e per la contenuta superficie interessata, non incide in maniera significativa sulle caratteristiche fondamentali e sugli obiettivi essenziali del Regolamento Urbanistico e non comporta significativi effetti negativi sull'ambiente e sul territorio. Conseguentemente, valutato che non emergono elementi tali da rappresentare la necessità di procedere alla Valutazione Ambientale Strategica, con atto dirigenziale n. 2 del 11.01.2019 è stata **esclusa** dalla procedura di V.A.S. la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto e avviata con Del. C.C. n. 49 del 30/07/2018.

Attività del garante ai fini di quanto previsto dall'art. 38 della L.R.T. 65/2014

La sottoscritta, in attuazione del programma di cui all'art. 17, comma 3 della L.R. 65/2014 e al fine di assicurare l'informazione e la partecipazione attiva dei cittadini e di tutti i soggetti interessati nelle diverse fasi procedurali di formazione della variante in oggetto, ha assunto le seguenti iniziative:

Prima dell'adozione:

- in data 28 luglio 2018 è stato inviato, alle testate giornalistiche locali e regionali, un comunicato stampa dell'inizio del procedimento inerente la variante in oggetto;
- è stata pubblicata sul sito internet del Comune la deliberazione di Consiglio comunale n. 49 del 30.07.2018 e degli elaborati ad essa allegati con tutte le informazioni inerenti il procedimento sulla variante in oggetto;

- è stata pubblicata sul sito internet del Comune la documentazione relativa alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, compreso il provvedimento motivato di esclusione con determina dirigenziale n. 2 del 11.01.2019;
- è stato inviato in data 04.10.2018 un comunicato stampa alle testate giornalistiche locali con invito alla cittadinanza a partecipare ad un incontro pubblico per illustrare i contenuti della variante, con inserimento del comunicato sul sito web del Comune;
- l'incontro pubblico si è svolto in data 11.10.2018, presso la Sala comunale "La Pira" di Venturina Terme (Largo della Fiera, 5);

A seguito dell'adozione verranno promosse le ulteriori attività di informazione necessarie nell'ambito delle procedure di cui agli artt. 19 e 20 della L.R. 65/2014:

- invio comunicato stampa alle maggiori testate giornalistiche locali e regionali per informare dell'avvenuta adozione della Variante nonché dei termini per la presentazione delle eventuali osservazioni;
- pubblicazione dell'avviso di adozione su:
 - Bollettino Ufficiale Regione Toscana;
 - Sito Web del Comune;
 - negli spazi pubblici di affissione mediante manifesti nella Casa Comunale.
- informazioni al pubblico ed ai professionisti locali sui contenuti della variante in oggetto mediante rapporto diretto negli orari di ricevimento al pubblico.

Il presente documento verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune e la pubblicazione del rapporto sull'attività svolta verrà comunicata al Garante Regionale dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014.

Il Garante: dell'informazione e della partecipazione:

Anna Ferretti - Tel. 0565/839246 Email: a-ferretti@comune.campigliamarittima.li.it

Il Garante dell'informazione e della partecipazione
Anna Ferretti

Documento firmato con firma digitale
ai sensi dell'art. 21, comma 2, D.Lgs 82/2005

17.01.2019