

COMUNE  ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA RIQUALIFICAZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO "PODERE SAN FRANCESCO", ATTUALMENTE UTILIZZATO COME CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZE PER TRASFORMAZIONE IN STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA, NEL COMUNE DI ROSIGNANO M.MO, STRADONE DEL LUPO.



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI  
ai sensi art. 17 L.R.T. n. 1/2005

**Allegato A**

REGISTRO DELLE OSSERVAZIONI

La Responsabile del Procedimento  
arch. Stefania Marcellini

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

Settore Promozione del Territorio e dell'Impresa  
U.O. Pianificazione

Arch. Massimo Ferretti

ottobre 2014



Premesso che con deliberazione consiliare 54 del 09.04.2014, è stata adottata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, la *variante parziale al regolamento urbanistico vigente per la riqualificazione di complesso edilizio denominato "podere san francesco", attualmente utilizzato come case ed appartamenti per vacanze per trasformazione in struttura turistico ricettiva, nel comune di Rosignano M.mo, stradone del lupo.*

In conformità del soprarichiamato art.17 L.R. 3 gennaio 2005 n°1, la deliberazione suddetta ed i relativi allegati sono stati depositati in libera visione al pubblico per la durata di 60 (sessanta) giorni consecutivi decorrenti dall'inserzione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 22 del 04.06.2014 e cioè dal 04.06.2014 al 04.08.2014.

Si attesta che nei 60 giorni del periodo di deposito risulta pervenuta n 1 osservazione , che di seguito si riporta:

**Osservazione n. 1    PEC: Prot. 36877 del 05.08.2014**

Regione Toscana    Direzione Generale Governo Del Territorio,  
Settore Pianificazione del Territorio -

**Sintesi osservazione:**

L'osservazione ripercorre i contenuti della variante e le previsioni della nuova scheda-norma.

Descrive lo stato dei luoghi attuale, indica l'attuale destinazione urbanistica con l'attività in esso svolta e fa cenno del contesto caratterizzante l'intorno.

L'osservazione passa poi a descrivere i contenuti della variante relativi alla nuova destinazione e conseguente dimensionamento, articolazione delle emergenze edilizie con relativi parametri urbanistici.

Vengono quindi svolte varie considerazioni e suggerite le seguenti prescrizioni e azioni:

- 1) Occorre chiarire la superficie ammessa facendo distinzione tra nuove costruzioni, recupero, e demolizioni/ricostruzioni specificando le quantità attribuite alle attrezzature.
- 2) Si ritiene che l'incremento dimensionale rispetto all'esistente presenti possibili profili di incompatibilità paesaggistica. Necessarie verifiche e approfondimenti su dimensionamento e compatibilità paesaggistica.
- 3) Necessario integrare la scheda-norma con criteri d'inserimento urbanistico e paesaggistico e introdurre elementi di mitigazione paesaggistica.
- 4) Si suggerisce di valutare come modalità attuativa, il ricorso al Piano Attuativo.

**Parere U.O. Pianificazione**

***Premessa. Descrizione del contesto e delle previsioni degli strumenti.***

L'area oggetto di variante è parte integrante della maglia degli appoderamenti della Tenuta di Vada con le valenze storico-paesaggistiche che ne conseguono.

Si trova in zona agricola ma caratterizzata dal fatto di avere uno stretto rapporto con l'ambito legato al turismo costiero. Con esigenze specifiche di rispondere ad una domanda di ricettività sempre più selettiva nella ricerca di strutture di elevato livello qualitativo. La volontà di incentivare lo sviluppo turistico con strutture ricettive di alta qualità (indispensabili oramai per essere competitivi nel settore) trova ampio riscontro all'interno del documento strategico comunale come uno degli obiettivi di fondo irrinunciabili.



Si inserisce in questo contesto la proposta della presente variante, con l'obiettivo ricorrente in tale ambito di far convivere l'offerta turistica con la tutela del paesaggio.

### **Considerazioni relative alle prescrizioni suggerite e alle conseguenti azioni richieste**

#### **1) Occorre chiarire la superficie totale ammessa distinguendo tra nuove costruzioni, recupero, demolizioni/ricostruzioni e quantità attribuite alle attrezzature**

Si riporta l'articolazione dei volumi distinguendo tra costruzioni esistenti, demolizioni e ricostruzioni e nuove costruzioni:

- fabbricati esistenti: SC mq 398, 1 piano fuori terra
- fabbricati da demolire e ricostruire: SC mq 60, 1 piano fuori terra
- nuove costruzioni per realizzazione posti letto aggiuntivi: SC mq 1200, 2 piani fuori terra.

Nella scheda norma alla voce "parametri urbanistici" è stato riportata la superficie coperta derivante dalla realizzazione dei posti letto aggiuntivi mentre non risulta computata la superficie coperta dei servizi aggiuntivi.

L' art 48, comma 2 punto 4 (turistico-ricettiva) delle NTA del Regolamento urbanistico dispone che per le nuove strutture turistico ricettive :

- il rapporto tra volume e posto letto, per la sottocategoria 4.02 (RTA) deve essere minimo di 70mc/posto letto.
- il volume così computato si intende comprensivo dei servizi previsti da leggi e regolamenti vigenti in materia per la classificazione delle strutture;

*Inoltre dispone che "Potranno essere realizzati, nel rispetto dei parametri di tessuto e delle schede norma, al fine di aumentare la qualità dell'offerta ricettiva servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenziali) e/o servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenziali) e/o servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini ecc)...."*

Pertanto considerando che comunque i disposti dell'art. 48 comma 2 punto 4 risultano applicabili, anche se non riportati espressamente nella scheda, anche all'intervento previsto dalla presente variante in quanto "Nuova struttura turistico ricettiva", si ritiene, anche al fine di una più chiara lettura, di modificare/integrare la voce "Parametri urbanistici" come di seguito riportato:

Parametri urbanistici: R.C. 30% della superficie dell'area. Dovrà essere rispettato il rapporto min. fra volume e posto letto pari a mc 70. Oltre alla volumetria e superficie coperta esistente, nel rispetto del parametro del Rapporto di copertura, è ammessa:

- per la realizzazione dei posti letto aggiuntivi, una nuova Superficie coperta di mq. 1200;
- per la realizzazione dei servizi aggiuntivi una superficie coperta di mq. 640 ;
- la realizzazione di volumi tecnici, strutture temporanee a servizio dell'attività, opere pertinenziali;

L'altezza dei nuovi fabbricati non dovrà essere maggiore a 2 piani fuori terra. Dovrà essere garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 30% della superficie dell'area.



La distanza min tra fabbricati dovrà essere min.10 mt, la distanza dallo Stradone del Lupo min. 20 mt, la distanza dai confini min 5 mt;

Si ritiene inoltre di specificare con più chiarezza gli interventi ammissibili indicando per gli stessi le categorie di intervento così come disciplinate dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

2) Possibili profili di incompatibilità paesaggistica dell'incremento dimensionale. Si richiedono verifiche e approfondimenti.

In riferimento ai contenuti del PIT e alla previsione della presente variante si osserva che:

- L'intervento si colloca in area agricola dove il PIT pone dei vincoli relativi al rispetto dei tratti identitari del paesaggio agrario e pertanto afferma che eventuali nuove volumetrie in area rurale possano essere motivate e supportate solo all'interno di una visione strategica complessiva e di ampio raggio. (art. 21 della Disciplina del PIT);
- Il PIT sottolinea inoltre con forza la necessità di conservare e tutelare i "...*caratteri di ruralità espressi dalle modalità insediative e delle tipologie architettoniche delle fattorie e dei poderi...*". Il territorio rurale infatti si sviluppava tradizionalmente intorno ai poderi che spesso arrivavano a delineare aggregati più complessi cresciuti e sviluppati nel tempo e "per parti" in base ad esigenze contingenti dei conduttori (cosiddetti "borghi rurali").
- La variante propone uno schema planimetrico di massima che partendo dai fabbricati originari del preesistente podere prevede la realizzazione di nuove emergenze volumetriche fino a definire un nuovo impianto planimetrico che mantiene come riferimento progettuale la trama agraria poderale preesistente.

Partendo dai caratteri del paesaggio agrario, dalla volontà del PIT di conservarne i tratti tipici e quindi dalla originale proposta della variante in questione, si fanno le seguenti considerazioni:

- La variante propone una previsione con una ipotesi di impianto planimetrico, che colloca come elemento centrale il nucleo con i servizi, richiamando così l'impianto distributivo dell'edilizia rurale dove i volumi sono raccolti intorno ad un nucleo baricentrico (in questo senso vi è il riferimento al tradizionale borgo rurale). Partendo da tale nucleo, per le altre strutture riguardanti l'accoglienza vera e propria, l'impianto distributivo si dilata maggiormente fino ad occupare una superficie maggiore alternando il costruito alla superficie a verde.
- Lo schema della proposta di massima risulta ovviamente meno "spontaneo" di quello del Borgo tradizionale (essendo quello cresciuto nel tempo e per sovrapposizione di elementi), ma permangono evidenti i richiami al sistema insediativo tradizionale. Inoltre l'impianto planimetrico si mantiene coerentemente circoscritto entro i limiti contenuti dell'area pertinenziale.

Cosicché, anche se si propone uno schema planimetrico nuovo, a nostro avviso si rispettano comunque i dettami del PIT: nel richiamo all'insediamento rurale tradizionale e nella rigorosa salvaguardia della trama agraria preesistente che diviene riferimento per il nuovo impianto planimetrico. La tutela dei caratteri identitari risiede appunto sia nell'idea complessiva che nella dimensione contenuta e circoscritta dell'impianto planimetrico entro i limitati confini dell' area pertinenziale del complesso poderale.

In questo senso, se si accetta un visione conservativa ma non statica del paesaggio agrario, la proposta va intesa pertanto come un'evoluzione di alcuni limitati suoi aspetti, nel contestuale rispetto però dei tratti di fondo più caratterizzanti, rappresentati in questo caso dalla maglia agraria-poderale della Tenuta di Vada.



In tal modo possiamo rispondere ad uno degli obiettivi principali del PS e del Documento Strategico del RU (incentivare il comparto turistico di qualità) salvaguardando al contempo i caratteri profondi del paesaggio.

**3) Occorre integrare la scheda norma con criteri di inserimento urbanistico e paesaggistico e introdurre elementi di mitigazione paesaggistica.**

I criteri di inserimento paesaggistico stanno principalmente a nostro avviso nel rispetto della trama insediativa della Tenuta di Vada. Una progettazione che non prescindere dall'esigenza di conservazione della maglia storica, consapevole della sua importante preesistenza.

Criteri che non ingessino la progettazione, ma la orientino nella direzione della salvaguardia complessiva del patrimonio paesaggistico, potrebbero essere rappresentati dalla riproposizione di aspetti comuni e caratteristici tipici del paesaggio agrario toscano quali :

- introduzione di elementi caratteristici: alberature finalizzate a rimarcare i confini di proprietà oppure i tracciati della viabilità interna (alberi di alto fusto autoctoni quali cipressi o lecci).

- piantumare le aree verdi interne con alberi o piante autoctone (lecci, ulivi, ecc.....)

**4) Suggerimento di valutare come modalità attuativa il ricorso al Piano attuativo .**

In considerazione di quanto sopra argomentato, considerate le dimensioni comunque relativamente contenute dell'intervento, questo ufficio ritiene che le modalità attuative mediante intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico, possano offrire sufficienti garanzie sull'attuazione dell'intervento in un'ottica di qualità e in sintonia con il PIT.

**Verifica sul rispetto delle prescrizioni dettate dal nuovo Piano Paesaggistico adottato**

(rif. Circolare inerente le misure generali di salvaguardia della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico e i contenuti del punto 5 della DCR 2 luglio 2014 n° 58 - punto 1.1)

a) *Verifica Allegato 8b – “disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice”*

L'area oggetto della presente variante non rientra tra quelle normate da questa disciplina

b) *Allegato 3B- Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico – sezione 4*

L'area oggetto della presente variante non rientra tra quelle individuate e normate da questa disciplina

c) *Allegato H- Schede dei sistemi costieri*

L'area oggetto della presente variante non rientra tra quelle individuate e normate da questa disciplina

d) *Allegato 1a- Norme comuni a energie rinnovabili – Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse.*



L'oggetto della presente variante non riguarda interventi normati da questa disciplina.

e) *Allegato 1b*- Norme comuni a energie rinnovabili – Impianti eolici

L'oggetto della presente variante non riguarda interventi normati da questa disciplina.

f) *Allegato 5*- Schede dei bacini estrattivi delle Alpi Apuane.

Tale disciplina non riguarda ne l'area ne l'area oggetto della presente variante

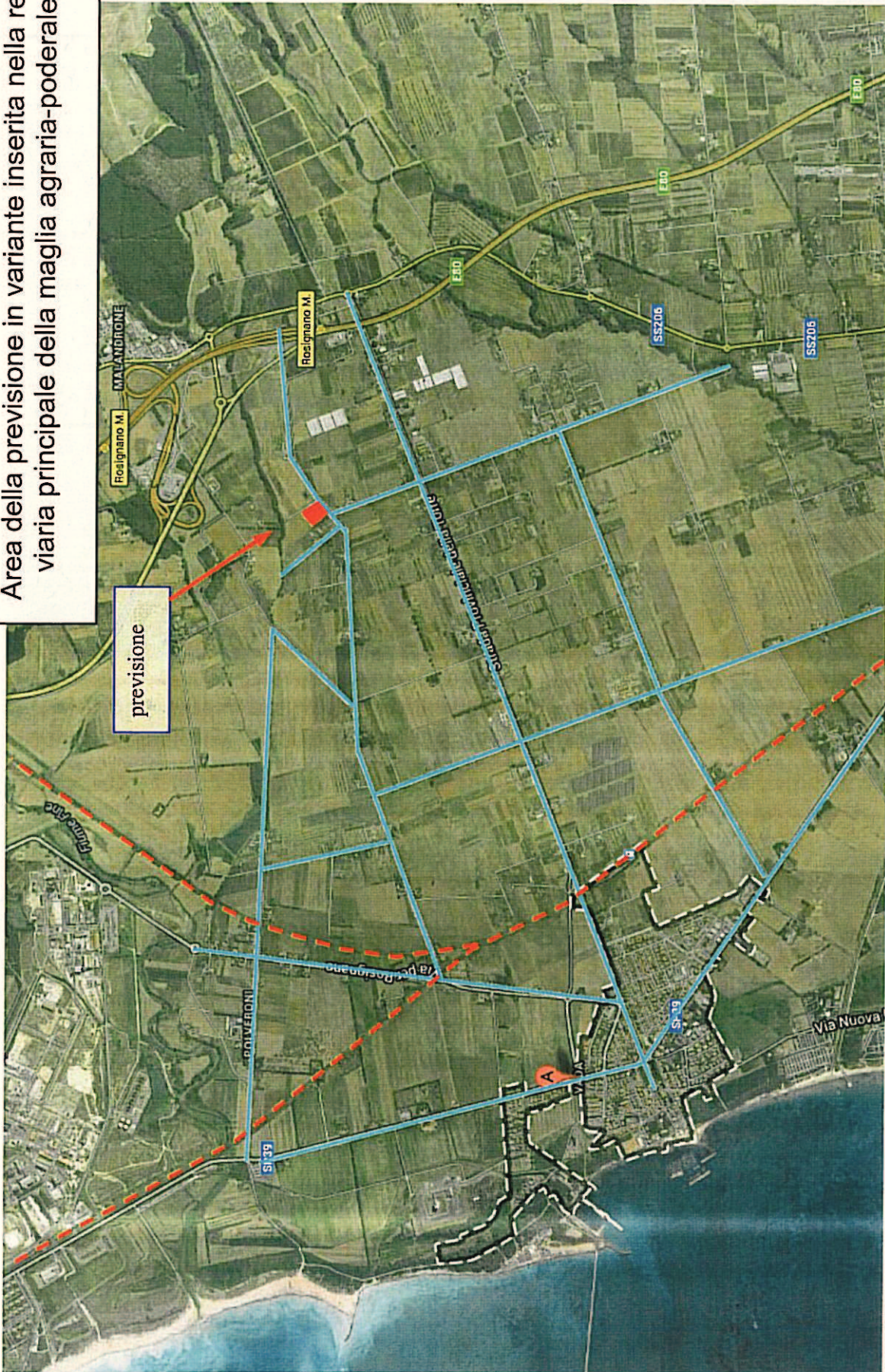
### **Proposta di controdeduzione:**

Per quanto riguarda:

- il punto 1) si ritiene che con le informazioni riportate di avere sufficientemente chiarito l'entità della previsione ;
- il punto 2) si ritiene che le verifiche e gli approfondimenti effettuati abbiano dimostrato la compatibilità della previsione con i dettami del PIT ;
- il punto 3) si ritiene di accogliere l'osservazione introducendo alla voce "tutela e valorizzazione del paesaggio", le seguenti prescrizioni e indicazioni al fine di introdurre elementi tipici del paesaggio toscano:
  - *caratteri distributivi: il nucleo centrale con i servizi aggiuntivi (solarium, nuova piscina, palestra, ristorante) deve essere sviluppato intorno ad uno spazio comune. I fabbricati per l'ospitalità devono essere distribuiti intorno all'area di servizio centrale.*
  - *nella progettazione del verde dovranno essere introdotti elementi tipici del paesaggio agrario toscano ( quali ad es. alberature a rimarcare i confini dell'area, e la viabilità interna. Le aree pertinenziali devono essere piantumate essenze di tipo autoctono (cipressi, lecci, ulivi, ecc.....)*
- Il punto 4) si ritiene di confermare come modalità attuativa l'intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico.

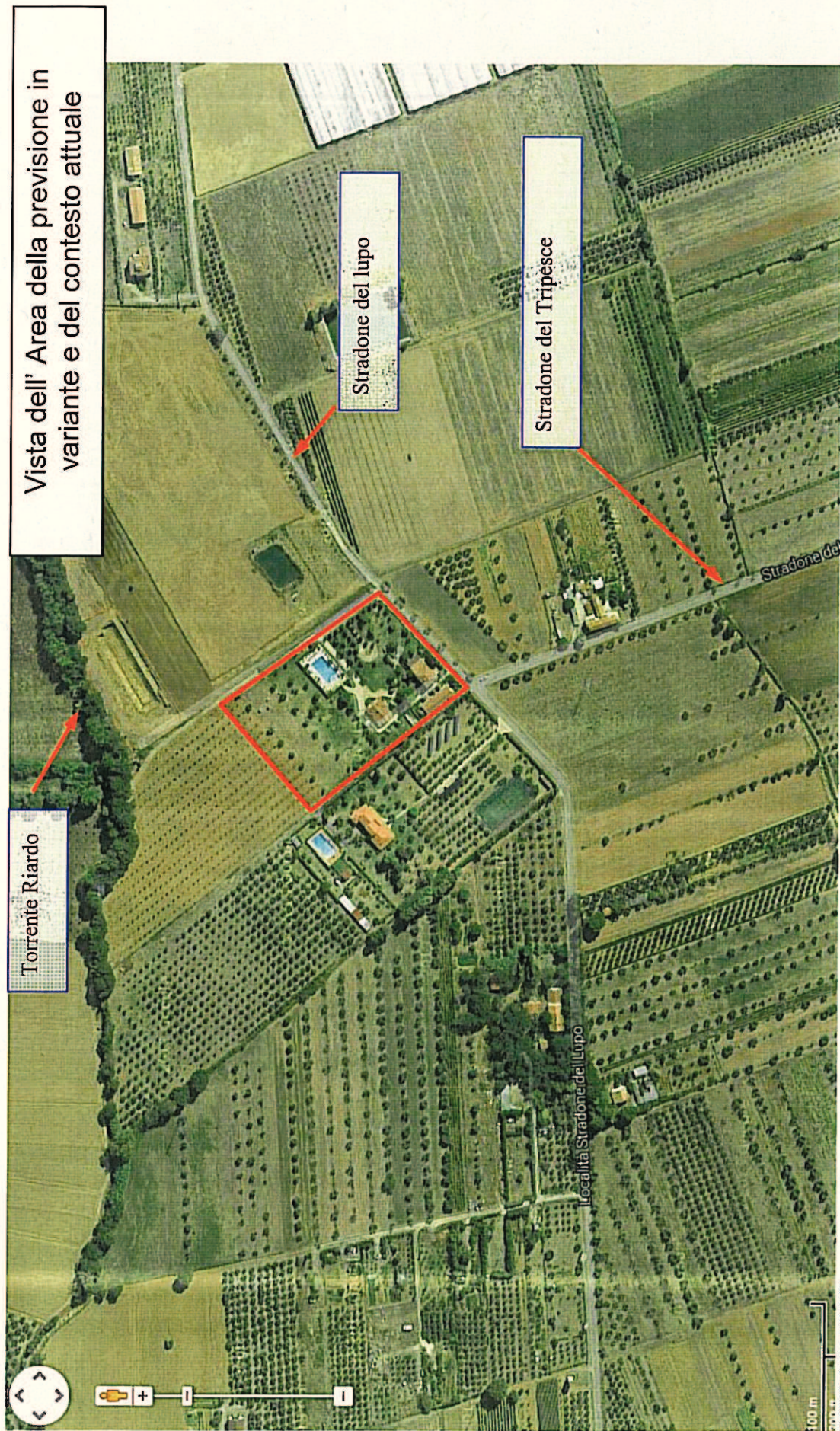


Area della previsione in variante inserita nella rete viaria principale della maglia agraria-poderale



SCHEDA N° 1





SCHEDA N° 2

Vista ravvicinata dell'area oggetto della presente previsione in variante, inserita nella maglia degli appoderamenti con la viabilità principale di accesso.