

**VARIANTE PARZIALE ALL'ALLEGATO 1 DEL REGOLAMENTO  
URBANISTICO PER MODIFICA SCHEDA NORMA COMPARTO 2-T3 PER  
LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO TURISTICO RICETTIVO IN  
VADA.**

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

**Allegato A**

**REGISTRO DELLE OSSERVAZIONI**

**ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.**

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



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

Arch. Stefania Marcellini

Arch. Massimo Ferretti

marzo 2014

Premesso che con deliberazione consiliare 96 del 30.09.2013, è stata adottata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, la Variante parziale all' Allegato 1 del Regolamento Urbanistico per modifica scheda norma comparto 2t-3 per la realizzazione di un intervento turistico recettivo" in Vada nel Comune di Rosignano M.mo.

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. 46 del 13.11.2013 e cioè dal 13.11..2013 al 13.01.2014.

Si attesta che nei 60 giorni del periodo di deposito risultano pervenute n. 2 osservazioni , che di seguito si riportano:

**Osservazione n. 1    PEC:Prot. 1182 del 10.01.2014**

Regione Toscana    Direzione Generale Governo Del Territorio,  
Settore            Pianificazione del Territorio - riferimento Punto  
2dell'osservazione

Prima di procedere all'esame dei contenuti della variante, l'osservazione elenca i principali atti della pianificazione e programmazione regionale di riferimento per le valutazioni di coerenza e compatibilità delle varianti facendo presente che le varianti necessitano di approfondimenti e verifiche riguardo il rispetto dei regolamenti di attuazione, nello specifico dei D.P.G.R. 9.02.2007 n. 2/R e n.3/R.

**Sintesi osservazione:**

L'osservazione ripercorre le previsioni della scheda-norma attuale e della variante. Prosegue nel sottolineare alcune problematiche relative alla previsione nella sua complessità, in particolare:

- a) si richiede di "integrare la variante con un adeguato quadro conoscitivo relativo alle caratteristiche del contesto territoriale attuale...".
- b) motivare "la necessità di incremento dell'attività ricettiva in relazione alle esigenze del settore a scala comunale".
- c) ricondurre i parametri dimensionali a quelli del Regolamento regionale 3/R", definendo la SUL a posto letto e dimensionare i servizi complementari.
- d) considerato il contesto paesaggistico (area inedita ai margini degli insediamenti), si richiedono "verifiche ed approfondimenti riguardo la compatibilità paesaggistica dell'incremento dimensionale previsto", prevedendo comunque interventi di riqualificazione paesaggistica del contesto attraverso il contenimento delle volumetrie e superfici accessorie".
- e) per l'entità dell'intervento non è ritenuta opportuna l'eliminazione del piano attuativo.

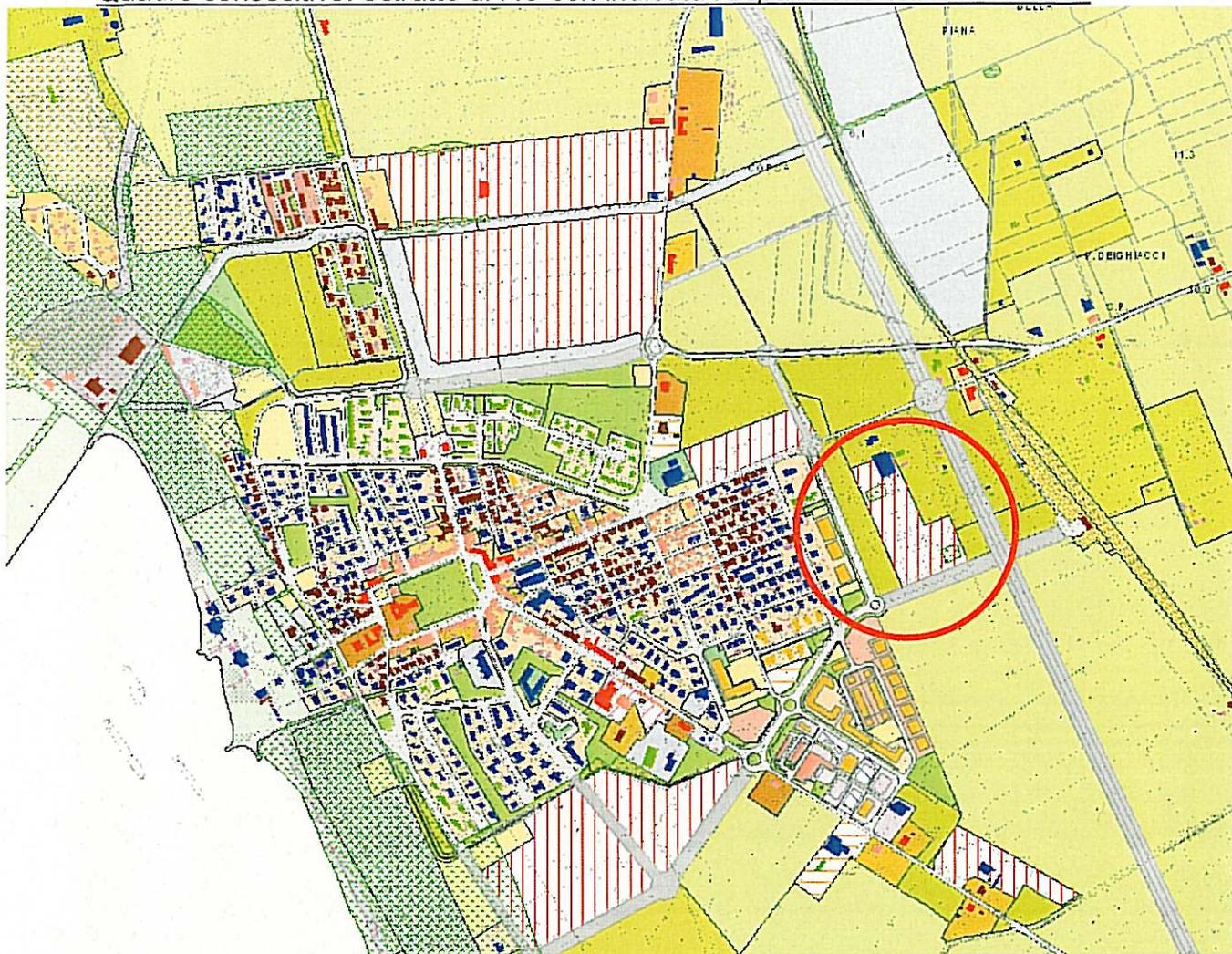
**Parere U.O. Pianificazione**

**a) Quadro conoscitivo**

Con le seguenti informazioni raccolte si mettono in evidenza i principali aspetti di carattere urbanistico e paesaggistico territoriale del contesto in questione utili ad una maggiore comprensione della scelta compiuta in variante al RU.

I contenuti delle schede e degli schemi allegati sono sviluppati e argomentati nei successivi punti.

Quadro conoscitivo: estratto di RU con indicata l'espansione urbana di Vada.



✓ Dataevoluedifici.shp

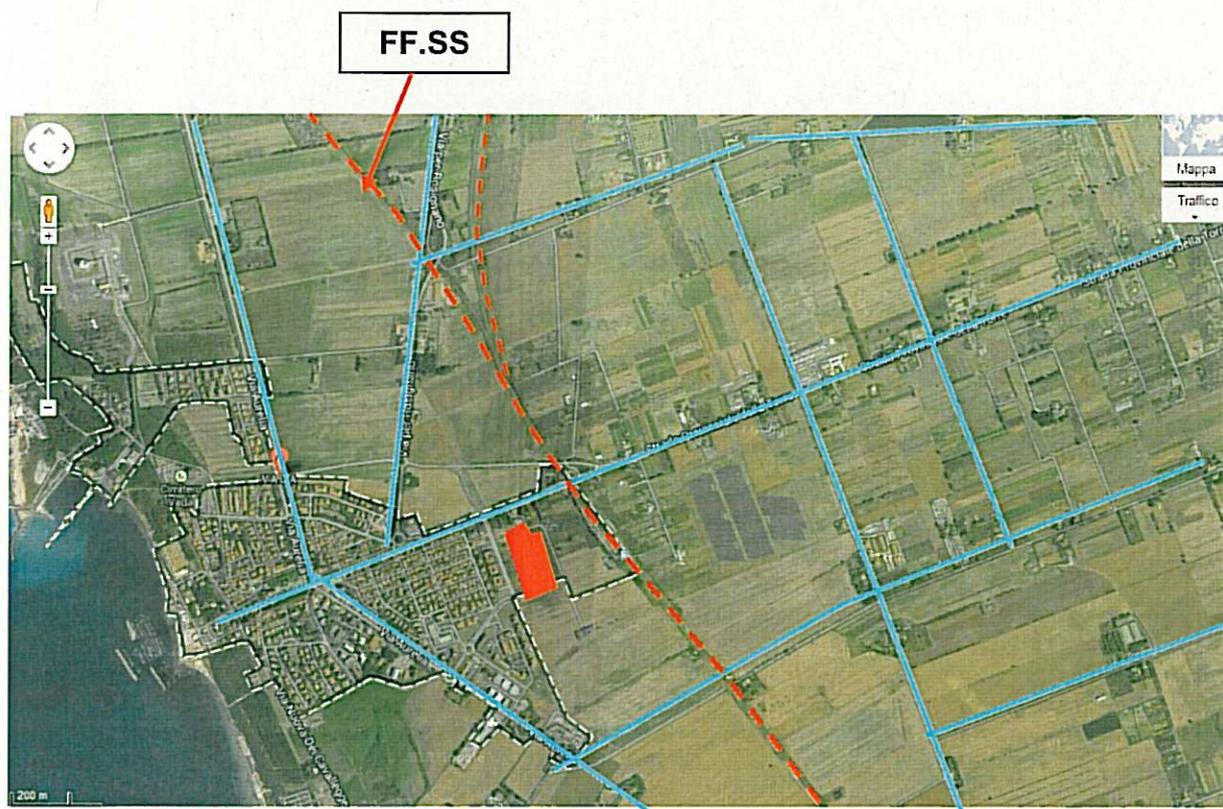
Light Red	A - 1880/1940
Dark Red	AA - presenti al 1858
Brown	AB - 1940/1960
Blue	B - 1960/1985
Green	R - 1985/1995
Yellow	RR - 1995/2003
Pink	X - no data



Previsioni di trasformazione previste da R.U.

Quadro conoscitivo  
Tenuta di Vada; planimetria appoderamenti con suddivisione delle proprietà (1838)

Quadro conoscitivo: *schema con gli elementi del contesto paesaggistico richiamati nell'istruttoria (principali assi viari della ex "Tenuta di Vada")*



planimetria con individuati gli elementi presenti nel contesto urbano



- viabilità esistente
- - - viabilità di progetto

**b) Motivare necessità di incremento attività ricettiva** . La previsione dell'incremento delle attività turistico ricettive sono tra gli obiettivi strategici del PS e del RU per l'UTOE 2. Tale obiettivo è contenuto nel documento strategico del novembre 2008, di accompagnamento alla parziale riadozione del R.U..

La scelta di aumentare il carico urbanistico in termini di posti letto, è scaturita dalla esigenza di incentivare e innalzare la qualità dell'offerta turistica oggi esistente sul territorio com.le. Inoltre, non essendo presenti in tutto il territorio com.le., strutture per il "turismo giovane" , quali ostelli, è stato ritenuto, anche per la particolare ubicazione dell'area (vicinanza alla stazione di Vada) di incentivare, in termini di posti letto, questa tipologia di struttura turistico ricettiva.

Con la realizzazione di un moderno ostello, adeguatamente dimensionato, il territorio potrà venire incontro soprattutto ai giovani, studenti e viaggiatori che vogliono viaggiare pur non disponendo di troppi mezzi.

Alla base di questo "contenuto aumento dimensionale" vi è altresì la necessità di compensare la mancata attuazione di altre previsioni di strutture ricettive nel RU, che non hanno trovato attuazione a causa della localizzazione in aree a pericolosità idraulica elevata (ad oggi mancata attuazione degli interventi di sicurezza idraulica). Queste previsioni saranno riviste a seguito del monitoraggio quinquennale.

c) In riferimento al punto c) dell'osservazione in cui si chiede di ricondurre i parametri dimensionali a quelli del Regolamento regionale 3/R", definendo quindi la SUL a posto letto e dimensionare i servizi complementari si chiarisce quanto segue:

- la previsione di dimensionamento in SUL è stata introdotta con il D.P.G.R. n. 3/R, ma non avendo, successivamente all'entrata in vigore di detto Regolamento, mai variato il Piano Strutturale, si ritiene di mantenere, per coerenza con lo strumento di pianificazione, il parametro del "posto letto" come verifica tra quanto previsto nella scheda norma vigente e quanto proposto nella scheda norma modificata.

Lo stesso D.P.G.R. 3/r/2007 all'art. 7 comma 2 dispone "che la funzione turistico-ricettiva può essere espressa anche in numero di posti letto".

Il carico urbanistico del RU vigente è stato predisposto sulla base di parametri indicati dal PS vigente che per il dimensionamento della funzione turistico ricettiva prevede "il posto letto".

d) Verifica compatibilità paesaggistica.

Il "valore paesaggistico" di un'area è normalmente individuato in base alle caratteristiche naturali e storiche, ovvero in rapporto alla rilevanza ed integrità delle valenze "ecologico-naturalistiche" e delle componenti "storico-culturali".

Tutelare non significa impedire ogni tipo di cambiamento ma gli interventi di modellazione e trasformazione del paesaggio dovranno essere conciliati con la conservazione della biodiversità e con il naturale dinamismo del paesaggio.

La previsione in variante si colloca ai margini dell'edificato di Vada in un'area compresa e interclusa tra la ferrovia, l'edificato urbano e delimitata a nord da via della Torre.

La realizzazione della ferrovia e della stazione nel 1910 ha tagliato l'impianto geometrico degli appoderamenti della "Tenuta di Vada" e ha di fatto introdotto quello che oggi possiamo considerare come un limite fisico del contesto urbano. Ciò ha conseguentemente determinato la costituzione di un'area in cui le azioni naturali e antropiche hanno compromesso l'equilibrio dell'ecosistema e delle risorse del territorio, alterando anche le condizioni di equilibrio storicamente rilevabili tra ambiente ed attività umane.

L'area oggi non ha più un carattere agricolo, ma risulta interclusa e marginale con la presenza di strutture precarie.

In relazione a ciò, le previsioni del RU si pongono l'obiettivo di dare una nuova caratterizzazione a tale area attraverso interventi di riqualificazione risolvendo contestualmente anche il problema di un collegamento più razionale e immediato tra l'edificato e la stazione. In quest'ottica, rimanendo circoscritto nella medesima area, l'incremento dimensionale previsto in variante non cambia i termini della questione rispetto alla previsione vigente.

La riduzione dimensionale della previsione non costituisce di per sé garanzia di uno sviluppo urbano di qualità, considerando peraltro l'incremento previsto in variante, comunque contenuto.

Si ritiene che la riduzione della volumetria sia in tale contesto ininfluenza sulla qualità e (conseguentemente) sulla compatibilità paesaggistica in considerazione di quanto detto sopra.

Al fine di prevedere un intervento compatibile comunque sia con il tessuto urbano che con il contesto paesaggistico circostante, si ritiene di introdurre alcune prescrizioni che possano indirizzare gli operatori verso una progettazione che abbia alla base delle proprie scelte, motivazioni ricche di significati (urbanistici e culturali e non solo prettamente funzionali). Tali indicazioni saranno inserite nella scheda-norma sotto la voce "*tutela e valorizzazione del paesaggio*".

e) Non opportuna l'eliminazione del Piano attuativo . Riguardo alla richiesta di mantenimento del ricorso al Piano Attuativo si ritiene di non accogliere l'osservazione. La scelta di sottoporre la previsione a intervento diretto anziché al Piano attuativo è dovuto alla peculiare ubicazione, e conseguentemente dalla constatazione della sufficiente dotazione delle infrastrutture a rete. La realizzazione delle opere di urbanizzazione quale la viabilità di collegamento con la stazione ferroviaria, il verde e i parcheggi pubblici è garantita dall'approvazione di un planivolumetrico e dalla sottoscrizione di una convenzione con l'amministrazione com.le per la realizzazione delle medesime.

#### **Proposta di controdeduzione:**

Per quanto riguarda:

- il punto a) dell'osservazione si ritiene che le verifiche e gli approfondimenti effettuati a seguito osservazione della Regione Toscana dimostrino la sostenibilità della variante alla scheda norma 2-t3;
- il punto b) si ritiene, viste le motivazioni riportate in istruttoria, di confermare il dimensionamento previsto nella variante alla scheda norma comparto 2-t3;
- il punto c) dell'osservazione si fa presente che sarà cura dell'Amministrazione, nella prima variante, adeguare il dimensionamento previsto dal proprio Piano Strutturale a quanto previsto dal D.P.G.R. 9.02.2007 n.3/R;
- Il punto d) , si propone di accogliere parzialmente quanto suggerito nel contributo regionale e di inserire nel testo della scheda norma le seguenti prescrizioni:

*" La progettazione dovrà essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare i nuovi edifici nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica, comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico"*

Alla voce "*tutela e valorizzazione del paesaggio*" :

- *Al fine di ridurre una qualsiasi forma di inquinamento luminoso dovranno essere studiate forme di illuminazione che riducano i fenomeni di abbagliamento ;*
- *Le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate interrato;*
- *la realizzazione di nuovi manufatti non deve comportare eccessivi movimenti di terra e modifiche del naturale andamento del terreno.*
- Il punto e) si ritiene di confermare come modalità attuativa l'intervento diretto previa approvazione di planivolumetrico convenzionato.

**Osservazione n. 2)** Prot. n1370 del 13.01.2014

Provincia di Livorno Dipartimento delle Infrastrutture e della Pianificazione

**Sintesi Osservazione:**

Il PTC della Provincia di Livorno per il Sistema funzionale turistico-ricettivo rileva che lo stesso "soffre della qualità dell'offerta di base che si attesta su strutture ricettive di categoria medio-bassa" e mette in evidenza l'assenza di strutture di qualità.. L'obiettivo prestazionale che il PTC si pone, per il superamento di tale criticità, è quello di un consolidamento e una destagionalizzazione dell'organizzazione strutturale dell'offerta di soggiorno. Inoltre, per accrescere la competitività nel settore, prevede specifiche azioni, prima fra tutte quella di mirare alla qualità dell'offerta turistica..... A tal fine viene chiesto che sia mantenuta la specifica della qualità ricettiva prevista nella scheda norma vigente ovvero qualità ricettiva minima 4 stelle.

**Parere U.O. Pianificazione**

Non si rilevano motivi ostativi all'accoglimento dell'osservazione in quanto gli obiettivi di qualità individuati dal PTC sono alla base delle scelte pianificatorie effettuate dall'Amministrazione comunale.

**Proposta di controdeduzione**

Si propone di accogliere l'osservazione