



COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

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

**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**

**Relazione tecnico- amministrativa**

**Art. 16 L.R.T. n. 1/2005**

**La Responsabile del Procedimento**

**Arch. Stefania Marcellini**



Assessore alle Politiche di Programmazione del Territorio, Infrastrutture, Patrimonio: *Alessandro Franchi*  
Dirigente del settore promozione del territorio e dell'impresa: *Margherita Pia*  
Responsabile del procedimento e dell'U.O. pianificazione: *Lorena Silvestri*  
Garante della comunicazione: *Stefania Marcellini*  
*Daniela Ronconi*

marzo 2014

## PREMESSA

La presente Relazione viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal Responsabile di procedimento finalizzate:

- ad accertare e certificare che il procedimento si svolga nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti;
- a verificare che la variante all'atto di governo si formi in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto di ulteriori piani e programmi di settore vigenti;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad essa attribuito;
- a fornire al processo partecipativo gli elementi per consentire l'adeguata pubblicità delle scelte del soggetto istituzionale.

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione proposta e le condizioni e gli obiettivi della proposta di variante al Regolamento Urbanistico vigente;
- la sintesi delle valutazioni di coerenza;
- gli adempimenti per l'adozione in consiglio comunale;
- la descrizione della documentazione che sarà allegata alla delibera di adozione.

Il Comune di Rosignano Marittimo è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20.01.2004;
- Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 del 08.05.2007, parzialmente approvato e adottato con delibera di C.C. n. 162 del 17.11.2008 e definitivamente approvato con delibera di C.C. n. 116 del 21.04.2009.

Il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di modifiche a seguito di:

- correzioni di errori materiali con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 115 del 20.04.2009, n. 51 del 23.03.2010, n. 133 del 21.09.2010, n. 45 del 19.04.2011, n. 159 del 21.12.2012;
- modifica delle schede norma 2-iru1 e 2-iru2 approvate con delibera di C.C. n. 192 del 10.11.2009;
- variante parziale approvata con deliberazione C.C. n. 10 del 28.02.2012 diventata efficace con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 17 del 24.04.2012.
- modifica alle schede norma 3-t13,6-t12, 2-t2 e alla Tavola TR 3 approvate con deliberazioni n.119, 120, 121 e 122 del 29.11.2013 diventate efficaci con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 53 del 31.12.2013;
- variante parziale adottata con deliberazione C.C. n. 147 del 20.12.2013;
- variante parziale al RU per inserimento di un nuovo comparto di trasformazione per la realizzazione del Distretto Socio Sanitario in Rosignano Solvay adottata con deliberazione C.C. n. 3 del 06.02.2014;
- modifica alle schede norma 5-iru2 e 2t3 ed inserimento nuovo comparto 4t10 approvate rispettivamente con Deliberazioni C.C. n.20, n. 21 e n. 22 del 17/03/2014 ;
- variante parziale al RU per la realizzazione di alcuni interventi nel Comune di Rosignano M.mo adottata con deliberazione C.C. n. 23 del 17.03.2014.

## OBBIETTIVI DELLA VARIANTE

La variante al Regolamento Urbanistico, oggetto della presente relazione, è finalizzata alla riqualificazione ed all'ampliamento del complesso edilizio, attualmente adibito a Casa Affitto Vacanza (C.A.V) per complessivi 22 posti letto, in attività di Residenza Turistica Alberghiera (R.T.A), per complessivi 108 posti letto, oltre alla realizzazione di tutti i servizi collettivi aggiuntivi atti a classificare la struttura con tre stelle ma in grado in futuro di raggiungere le quattro Stelle.

L'area è situata lungo lo stradone del Lupo ed è classificata dal vigente R.U. quale zona E1 -Aree a tipologia produttiva a esclusiva funzione agricola.

La Variante è finalizzata alla costruzione di una realtà turistico-ricettiva di eccellenza con ricadute positive sul territorio comunale sia in termini di creazione di posti di lavoro, di attrattiva turistica di marketing territoriale.



## QUADRO CONOSCITIVO

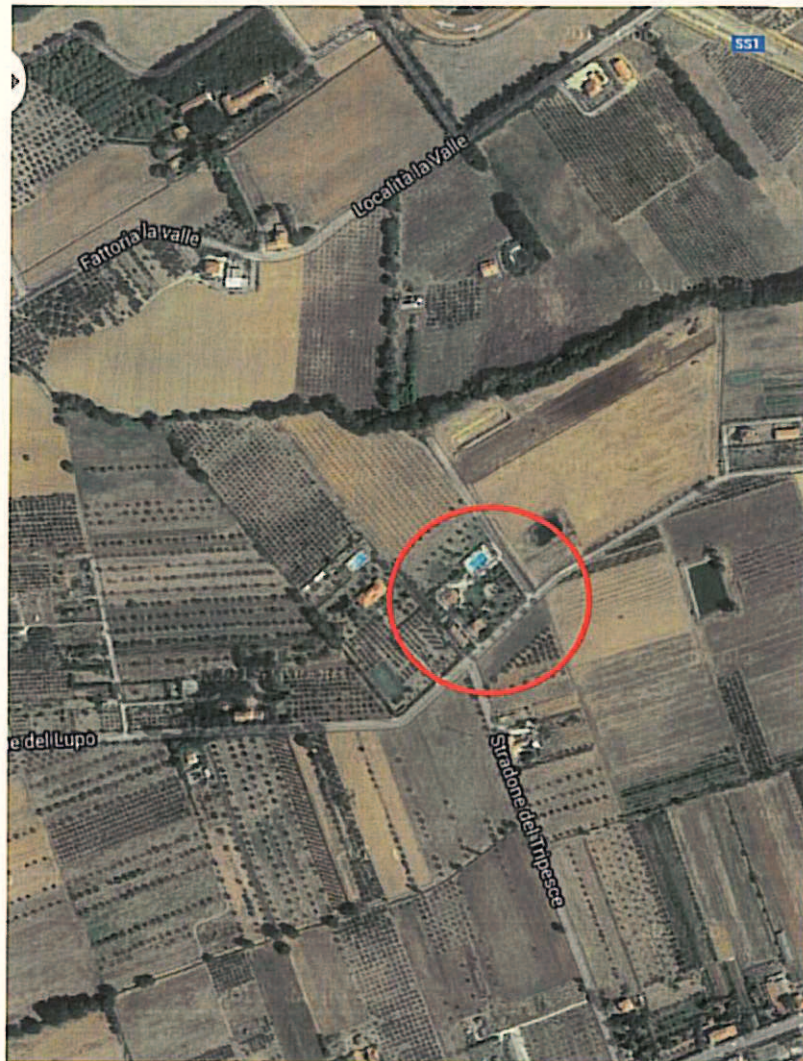
### 1. Inquadramento Territoriale e stato dei luoghi

L'area oggetto della presente variante è ubicata lungo lo Stradone del Lupo nella frazione di Vada del Comune di Rosignano M.mo ed è distinto al N.C.T. al foglio 101, p.lla 122.

Attualmente sull'area oggetto di variante insistono due fabbricati suddivisi in 11 appartamenti per un totale di 22 posti letto destinati a Casa Appartamenti Vacanza (CAV).



In rosso l'area interessata dalla variante



Area interessata dall'intervento

## 2. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

L'area oggetto della variante risulta classificata nel Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico come segue:

### **Piano Strutturale ( P.S.)**

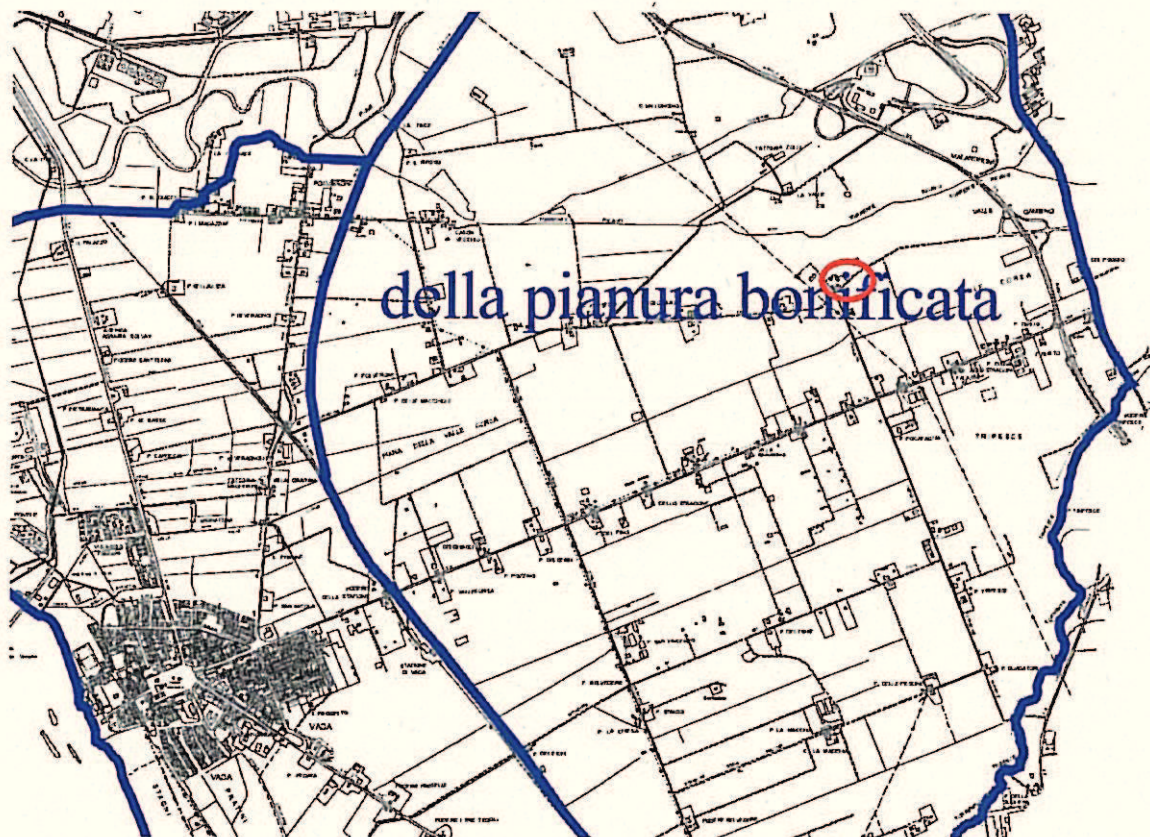
Nel P.S. l'area interessata dalla variante ricade:

- nella Tav PT-1 " Sistemi Territoriali" all'interno del sistema territoriale della "pianura centro meridionale" di cui all'art. 24 della disciplina e statuto dei luoghi;



**pianura centromeridionale**

P.S. Estratto Tav PT-1 Sistemi Territoriali



P.S. Estratto Tav PT-2 Unità Territoriali Organiche Elementari

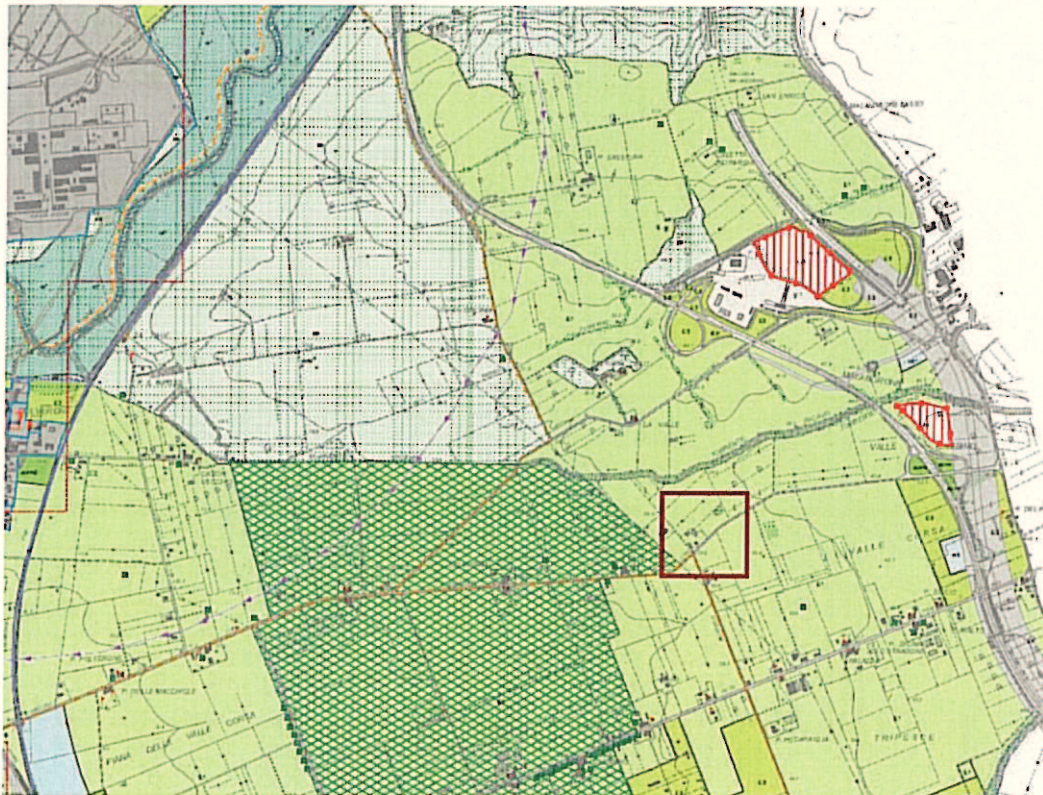
Nella tav. PT2 "Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) l'area di cui trattasi ricade all'interno dell'UTOE 1 "della pianura bonificata" i cui obiettivi strategici e specifici sono disciplinati dall'art. 31 della disciplina e statuto dei luoghi;

obiettivi strategici: - sviluppo dell'imprenditorialità e qualificazione dell'economia

Obiettivi specifici: - salvaguardia della maglia insediativa storica.

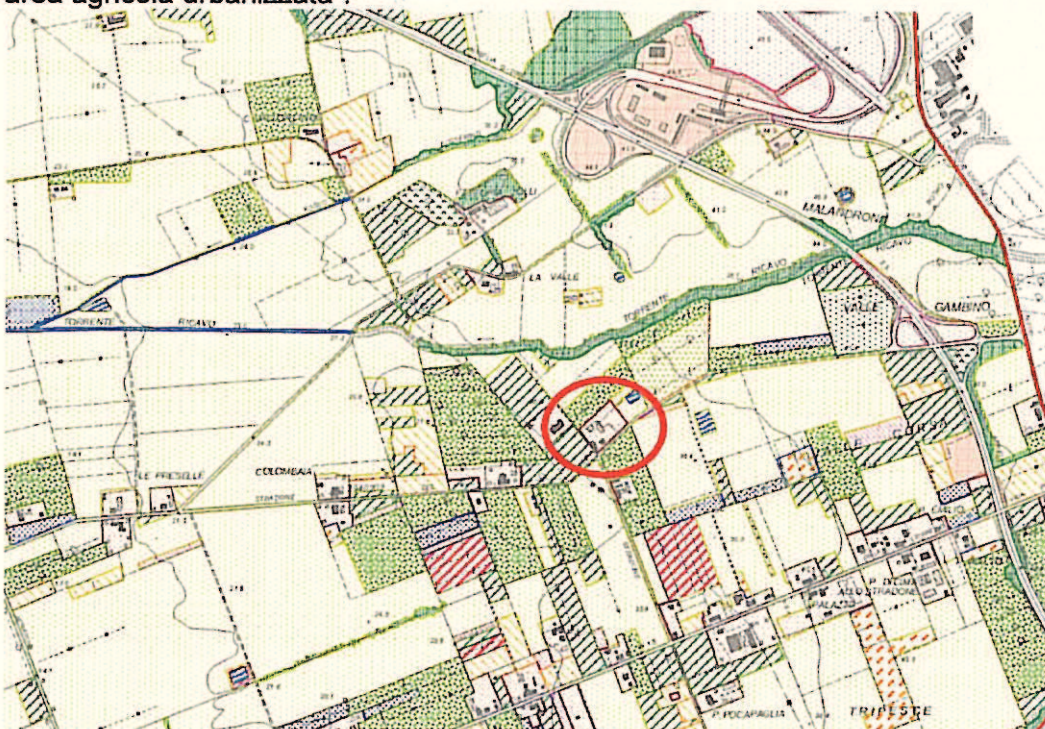
**Regolamento Urbanistico ( R.U.)**

Nel R.U. l'area interessata dalla variante ricade nella TR.3 di progetto quale zona E1 =Aree a tipologia produttiva a esclusiva funzione agricola”



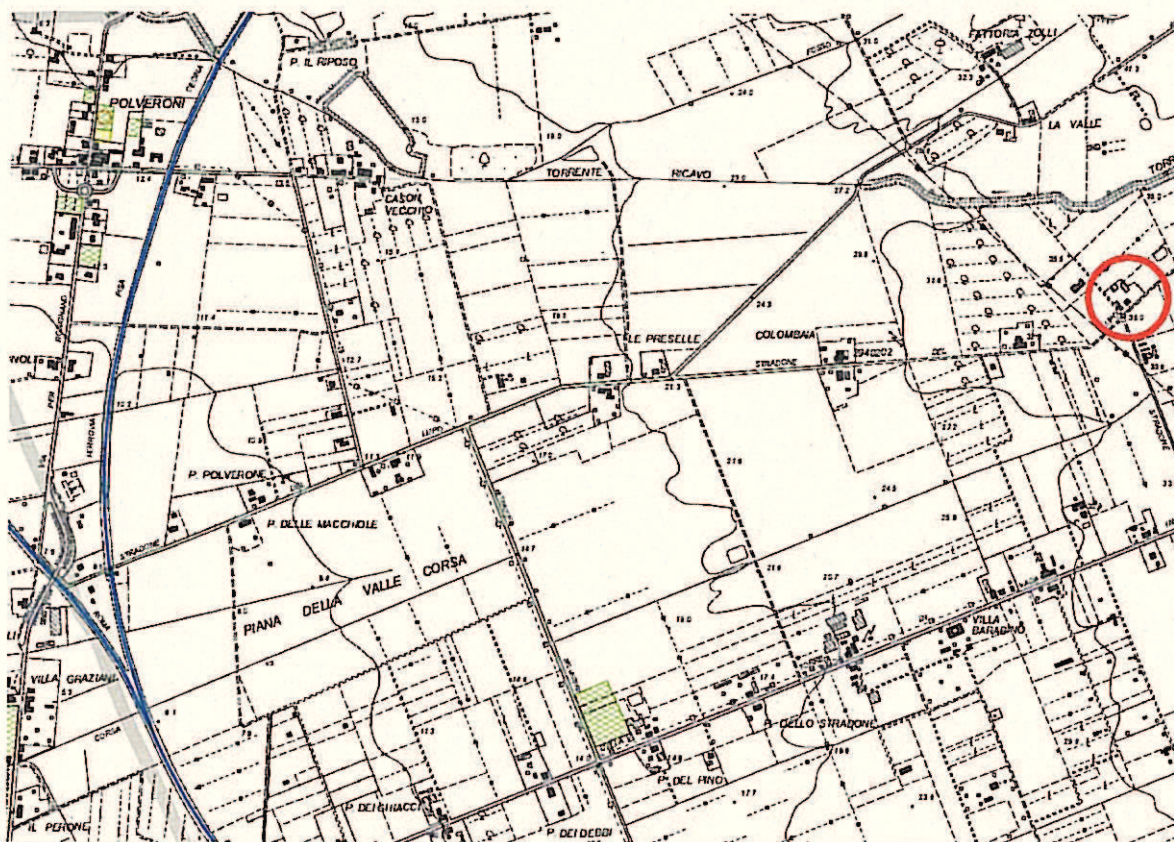
Estratto TR. 3 di R.U.

Estratto AF-1 uso del suolo del R.U. L'area nella carta dell'uso del suolo è classificata “quale area agricola urbanizzata”.



L'accessibilità al complesso edilizio avviene dalla rete viaria presente e formata essenzialmente dallo Stradone del Lupo e dallo Stradone del Tripesce.

Tali assi viari hanno carattere peculiare in quanto fanno parte del capillare reticolo di strade costruite durante la bonifica della pianura vadese che caratterizza il paesaggio agrario.



Estratto Tav. M -3 " Carta della Mobilità"

Per quanto riguarda la mobilità, la Tav. M -3 " Carta della Mobilità" classifica via della Torre come "penetrazione principale" e lo stradone del Lupo e quello del Tripesce come "distribuzione locale".

Lo stradone del Tripesce è raggiungibile dal centro abitato di Vada o dall'autostrada attraverso la strada provinciale della Torre che collega la rete viaria sovra locale con la rete urbana. Attualmente il traffico veicolare presente sullo stradone del Tripesce è costituito dal traffico veicolare imputabile alla CAV (autovetture dei clienti e degli addetti all'attività, ricettiva e veicoli di servizio quali lavanderia ecc.).

Al traffico veicolare imputabile alla CAV, marcatamente stagionale, si aggiungono i mezzi dei frontisti presenti sul tratto stradale e, sporadicamente il passaggio di altri veicoli in transito nella campagna.

Sebbene non siano disponibili dati sulle componenti ed i flussi di traffico è ragionevole ritenere che attualmente lo scarso traffico presente sia prevalentemente di tipo leggero, con bassa concentrazione oraria, concentrato nel periodo estivo di apertura dell'attività.

A seguito dell'approvazione della presente variante ed a seguito della realizzazione del progetto di ampliamento della struttura ricettiva esistente con inserimento di 86 posti letto aggiuntivi e contestuale cambio di destinazione d'uso in Residenza Turistico Alberghiera (RTA) non si prevede mutazione della tipologia del traffico in quanto si esclude il passaggio di autobus turistici in quanto la tipologia della futura struttura ricettiva sarà costituita da appartamenti per i quali è ragionevole prevedere un traffico aggiuntivo di n. 1 autovettura ad appartamento.

Il traffico veicolare aumenterà con l'ampliamento della capacità ricettiva in ragione del numero dei nuovi appartamenti previsti dalla variante e del numero dei nuovi addetti assegnati alla struttura.

Come evidenziato nella relazione di verifica di assoggettabilità a VAS l'intervento di cui alla presente variante non ha impatti significativi potenzialmente negativi sulla viabilità di accesso

esistente, ovvero stradone del Tripesce e stradone del Lupo, in quanto non ne altera la tipologia del traffico, non ne aumenta in maniera significativa la portata e non modifica la tipologia funzionale.

Così come previsto nel decreto n. 174 del 16.10.2013, inerente l'esclusione della variante in questione dalla VAS, al fine di perseguire obiettivi di mantenimento delle caratteristiche di funzionalità e sicurezza in essere sullo stradone del Tripesce si dovranno prevedere opere di manutenzione del tratto viario in esame consistenti in interventi non strutturali quali:

- Manutenzione dell'incrocio tra Stradone del Tripesce e strada della Torre con miglioramento delle condizioni di transitabilità della carreggiata lato vada in prossimità dell'incrocio al fine di agevolare la svolta ai veicoli provenienti dall'autostrada;
- Manutenzione dell'incrocio tra stradone del tripesce e stradone del Lupo con realizzazione di segnaletica orizzontale;
- Abbassamento del limite di velocità a 30 km/h;
- Installazione di elementi di "traffic calming";
- Installazione di attrezzature di ritenuta e/o segnalazione notturna dei limiti stradali.

### 3. Descrizione della variante

#### Stato Attuale:

IL complesso edilizio esistente è ubicato nella frazione di Vada lungo lo storico Stradone del Lupo ed è distinto al N.C.T. del comune di Rosignano M.mo al foglio 101 p.IIIA 122 di superficie catastale di mq 8260 .

Attualmente il Podere insiste su di un'area classificata dal vigente RU come E1 ed è composto, dai seguenti elementi:

- Fabbricato "A": fabbricato abitativo ad un piano fuori terra suddiviso in n. 5 appartamenti di tipologia bilocale per una superficie coperta complessiva di mq 184,45 e volumetria di mc 526,68 atti ad ospitare n.10 posti letto;
- Fabbricato "B": fabbricato abitativo ad un piano fuori terra suddiviso in n. 6 appartamenti di cui quattro di tipologia bilocale e due del tipo monolocale per una superficie coperta complessiva di mq 201,85 e volumetria di mc 666,11 atti ad ospitare n.12 posti letto;
- Piscina scoperta di mq 200 con solarium perimetrale e locale tecnico sotterraneo;
- fienile di superficie coperta di mq 150 aperto su quattro lati in corso di ricostruzione in forza della DIA 814/2003 del 24/9/2003,
- Silo orizzontale di superficie coperta di mq 60 circa;
- Locale tecnico in muratura di dimensioni 4,00 x 2,85 per una volumetria complessiva di mc 24,88;
- Parcheggio di mq per n.19 posti auto, coperto da tettoia metallica ospitante un impianto fotovoltaico;
- aree scoperte destinate in parte a viabilità carrabile ed in parte a parco con sentieri pedonali pavimentati, prato all'inglese ed essenze arboree ad alto fusto costituite in maggioranza da lecci, sughere e cipressi

Successivamente alla realizzazione del complesso edilizio la proprietà ha conseguito la licenza di C.A.V. al fine di gestire i fabbricati a livello turistico, creando di fatto una piccola realtà ricettiva di pregio per il territorio del Comune di Rosignano M.mo

#### Stato di progetto:

La variante prevede la trasformazione del complesso edilizio, attualmente adibito a C.A.V., in attività R.T.A in quanto struttura meglio adeguata al soddisfacimento delle nuove richieste turistiche. Con l'approvazione si potranno realizzare tutti i servizi collettivi aggiuntivi per la realizzazione di una struttura classificata a Tre stelle ma in grado in futuro di raggiungere le Quattro Stelle gradualmente, diluendo l'investimento nel tempo al fine di garantirne la sostenibilità economica, e l'ampliamento della ricettività.



Il recupero mirato del complesso edilizio con la realizzazione di un polo di attrazione per il turismo di qualità, potrebbe rappresentare per l'intero Comune di Rosignano M.mo un'occasione importante di sviluppo virtuoso e di crescita di un'economica basata su standards qualitativi di eccellenza .

Il progetto di variante parte dal presupposto di mantenere le caratteristiche peculiari della realtà esistente in termini di qualità del paesaggio e del costruito pur riqualificando ed ampliando il Podere. La scelta strategica che è alla base della variante, è la continuità con quanto esistente. Attualmente i fabbricati sono inseriti in un contesto verde già dotato di alcuni servizi accessori all'attività quali una piscina scoperta, il parco alberato, la zona giochi per bambini e l'area a parcheggio.

La scelta di individuare un perimetro maggiore rispetto all'area occupata dalle strutture esistenti è quella di armonizzazione le nuove strutture con il contesto naturalistico, mantenendo le peculiarità paesaggistiche della trama agrario – poderale nel quale si inserisce.

L'area che interessa l'intervento non si limita quindi all'intorno immediato dei fabbricati esistenti ma abbraccia alcuni terreni vicini al fine di mantenere e valorizzare il rapporto tra costruito ed aree naturalistiche

Il comparto così individuato garantirebbe gli spazi quantitativamente e qualitativamente necessari alla RTA per adeguare i servizi agli standards della Legge Regionale 42/2000 in materia. Inoltre vi sarebbe anche gli spazi occorrenti per la realizzare, armoniosamente con il contesto, anche le nuove volumetrie ricettive aggiuntive pari ad 86 posti letto.

Le tipologie edilizie previste per l'intervento dovranno avere caratteristiche qualitative pari o superiori a quanto già presente. I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nello stile rustico toscano secondo le seguenti linee guida:

- copertura prevalentemente a due falde in coppi e tegole;
- aggetti in laterizio tipici della campagna toscana;
- comignoli in laterizio;
- infissi in legno;
- docce e pluviali in rame;
- pavimentazioni esterne in betonelle invecchiate

#### 4. Valutazioni di coerenza

**Il Piano di Indirizzo Territoriale** della Regione Toscana, attualmente in corso di implementazione, individua tre metaobiettivi a loro volta articolati in obiettivi conseguenti che hanno valenza statutaria e strategica per tutto il territorio regionale. Nella tabella si confrontano ciascuno dei due obiettivi progettuali con i metaobiettivi del PIT per valutare la coerenza della variante.

La verifica di coerenza ha lo scopo di rendere chiaro e trasparente il legame operativo tra le azioni e gli obiettivi della proposta di variante.

◆ Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con delibera del consiglio Regionale Toscana 24 luglio 2007, n. 72, in vigore dal 17 ottobre 2007 e successive mod. e int.

	<b>OBIETTIVI DELLA VARIANTE</b>	<b>OBIETTIVI DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE</b>	<b>COERENZA</b>
<b>1</b>	Attuare il progetto di riqualificazione ed ampliamento per l'esistente complesso edilizio Podere San Francesco per fini turistici-ricettivi.	<b>Metaobiettivo 1</b> "Integrare e qualificare la Toscana come città policentrica attorno ad uno statuto condiviso" ed in particolare <b>Obiettivo 4</b> "Sostenere la qualità della e nella città toscana"	+
<b>2</b>	Arricchire il tessuto economico e sociale del Comune di Rosignano di un complesso turistico di pregio, in grado di qualificare e specializzare	<b>Metaobiettivo 1</b> "Integrare e qualificare la Toscana come città policentrica attorno ad uno statuto condiviso" ed in	+

	OBBIETTIVI DELLA VARIANTE	OBBIETTIVI DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE	COERENZA
	l'offerta turistica del territorio.	particolare <b>Obiettivo 4</b> "Sostenere la qualità della e nella città toscana"	
3	Realizzare un intervento edilizio di "qualità", sia dal punto di vista architettonico che nel disegno d'insieme, orientato alla sostenibilità ambientale e paesaggistica.	<b>Metaobiettivo 1</b> "Integrare e qualificare la Toscana come città policentrica attorno ad uno statuto condiviso" ed in particolare <b>Obiettivo 4</b> "Sostenere la qualità della e nella città toscana"	+
1	Attuare il progetto di riqualificazione ed ampliamento per l'esistente complesso edilizio Podere San Francesco per fini turistici-ricettivi.	<b>Metaobiettivo 2</b> "Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana". Il PIT intende con industriale "tutta l'operosità manifatturiera che è fatta di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura ed applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive."	+
2	Arricchire il tessuto economico e sociale del Comune di Rosignano di un complesso turistico di pregio, in grado di qualificare e specializzare l'offerta turistica del territorio.	<b>Metaobiettivo 2</b> "Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana". Il PIT intende con industriale "tutta l'operosità manifatturiera che è fatta di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura ed applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive."	/
3	Realizzare un intervento edilizio di "qualità", sia dal punto di vista architettonico che del disegno d'insieme, orientato alla sostenibilità ambientale e paesaggistica.	<b>Metaobiettivo 2</b> "Sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana". Il PIT intende con industriale "tutta l'operosità manifatturiera che è fatta di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura ed applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive."	/
1	Attuare il progetto di riqualificazione ed ampliamento per l'esistente complesso edilizio Podere San Francesco per fini turistici-ricettivi.	<b>Metaobiettivo 3</b> "Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana". Il PIT persegue il mantenimento della qualità e riconoscibilità storico-culturale del territorio e pertanto "piani e strategie dell'azione pubblica e l'intraprendere innovativo del progetto privato debbono trovare nella <i>conservazione attiva</i> del patrimonio territoriale il principio ed il limite regolativo della loro mutua interazione.	+
2	Arricchire il tessuto economico e sociale del Comune di Rosignano di un complesso turistico di pregio, in	<b>Metaobiettivo 3</b> "Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana". Il PIT persegue il mantenimento	+

	OBIETTIVI DELLA VARIANTE	OBIETTIVI DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE	COERENZA
	grado di qualificare e specializzare l'offerta turistica del territorio.	della qualità e riconoscibilità storico-culturale del territorio e pertanto "piani e strategie dell'azione pubblica e l'intraprendere innovativo del progetto privato debbono trovare nella <i>conservazione attiva</i> del patrimonio territoriale il principio ed il limite regolativo della loro mutua interazione.	
3	Realizzare un intervento edilizio di "qualità", sia dal punto di vista architettonico che del disegno d'insieme, orientato alla sostenibilità ambientale e paesaggistica.	<b>Metaobiettivo 3</b> "Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana". Il PIT persegue il mantenimento della qualità e riconoscibilità storico-culturale del territorio e pertanto "piani e strategie dell'azione pubblica e l'intraprendere innovativo del progetto privato debbono trovare nella <i>conservazione attiva</i> del patrimonio territoriale il principio ed il limite regolativo della loro mutua interazione.	+

◆ **Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.)** della Provincia di Livorno approvato con delibera Consiglio Provinciale 25 marzo 2009, n. 52

Il Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Livorno classifica l'area oggetto della variante nel Sistema del paesaggio n.2 "sistema della pianura del Cecina e delle colline centrali" ed in particolare nel sub-sistema di paesaggio n.10 "Paesaggio di pianura a dominante agricola: Vada, Collemezzano". Il PTC inoltre, in ottemperanza alla Convenzione Europea del Paesaggio, definisce obiettivi specifici di qualità paesaggistica al fine di integrare la pianificazione territoriale ed il paesaggio senza distinguere tra territorio urbano o rurale aperto.

	OBIETTIVI DELLA VARIANTE	OBIETTIVI DEL P.T.C	COERENZA
1	Attuare il progetto di riqualificazione ed ampliamento per l'esistente complesso edilizio Podere San Francesco per fini turistico-ricettivi.	<b>Sub - Sistema 10</b> "Paesaggio di pianura a dominante agricola: Vada, Collemezzano". <b>Obiettivo 2.1</b> "Riqualificazione/Valorizzazione dei paesaggi della bonifica della pianura di Vada" ed in particolare valutazione degli effetti paesaggistici degli <u>interventi urbanistici volti alla creazione, ampliamento, ristrutturazione dell'edificato ad uso turistico</u> , con indicazione verso la differenziazione tipologica delle unità abitative in relazione ai caratteri dell'architettura locale.	+
2	Arricchire il tessuto economico e sociale del Comune di Rosignano di un complesso turistico di pregio, in grado di qualificare e specializzare l'offerta turistica del territorio.	<b>Sub - Sistema 10</b> "Paesaggio di pianura a dominante agricola: Vada, Collemezzano". <b>Obiettivo 2.1</b> "Riqualificazione/Valorizzazione dei paesaggi della bonifica della pianura di Vada" ed in particolare valutazione degli effetti paesaggistici degli <u>interventi urbanistici volti alla creazione, ampliamento, ristrutturazione dell'edificato ad uso turistico</u> , con	+

	OBIETTIVI DELLA VARIANTE	OBIETTIVI DEL P.TC	COERENZA
		indicazione verso la differenziazione tipologica delle unità abitative in relazione ai caratteri dell'architettura locale.	
3	Realizzare un intervento edilizio di "qualità", sia dal punto di vista architettonico che nel disegno d'insieme, orientato alla sostenibilità ambientale e paesaggistica.	<b>Sub - Sistema 10</b> "Paesaggio di pianura a dominante agricola: Vada, Collemezzano". <b>Obiettivo 2.1</b> "Riqualificazione/Valorizzazione dei paesaggi della bonifica della pianura di Vada" ed in particolare valutazione degli effetti paesaggistici degli <u>interventi urbanistici volti alla creazione, ampliamento, ristrutturazione dell'edificato ad uso turistico,</u> con indicazione verso la differenziazione tipologica delle unità abitative in relazione ai caratteri dell'architettura locale.	+

### **Piano Strutturale (P.S.) approvato con delibera del Consiglio Comunale 20.01.2004 n. 13**

Il Piano Strutturale del Comune di Rosignano M.mo inserisce l'area oggetto di intervento nella UTOE 1 " della pianura bonificata", fortemente caratterizzata da territori rurali.

Per l'UTOE 1 il vigente PS prevede un dimensionamento massimo ammissibile di 200 nuovi posti letto e relativi servizi per l'offerta turistico – ricettiva mentre per la medesima UTOE il Regolamento Urbanistico vigente ha individuato azioni di trasformazione che coinvolgono 24 posti letto. Con la variante proposta si intende ampliare la capacità ricettiva del podere San Francesco di 86 posti letto; l'intervento è pertanto coerente con il PS da un punto di vista del dimensionamento.

Dal punto di vista della coerenza tra il progetto qui proposto e gli obiettivi del PS si analizzano di seguito le coerenze tra la variante e le finalità, gli obiettivi strategici interessati (art 7 dello Statuto dei Luoghi), le strategie per il sottosistema rurale (art.26 dello Statuto dei Luoghi), le strategie per il sottosistema turistico (art.29 dello Statuto dei Luoghi).

	OBIETTIVI DELLA VARIANTE	OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE	COERENZA	
1	Attuare il progetto di riqualificazione ed ampliamento per l'esistente complesso edilizio Podere San Francesco per fini turistici-ricettivi.	<b>Ambito Strategico 2</b> "Sviluppo dei servizi e produzione di effetto urbano" - <b>Ambito preferenziale di intervento</b> "filiera turistica" (Art. 7 c. 9)	<i>Principali obiettivi strategici coinvolti:</i> <b>Obiettivo 2.1.3.</b> "qualificazione e potenziamento della ricettività" <b>Obiettivo 2.1.6</b> "combinare azioni di eliminazione dei degradi e realizzazioni di servizi alle attività esistenti" <b>Obiettivo 2.1.7</b> "qualificare l'offerta turistica legata al mare" <b>Obiettivo 2.1.8</b> "sostenere e promuovere forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche e rurali"	+
2	Arricchire il tessuto economico e sociale del Comune di Rosignano di un complesso turistico di	<b>Ambito Strategico 2</b> "Sviluppo dei servizi e produzione di effetto urbano" - <b>Ambito</b>	<i>Principali obiettivi strategici coinvolti:</i> <b>Obiettivo 2.1.3.</b> "qualificazione e potenziamento della ricettività" <b>Obiettivo 2.1.6</b> "combinare azioni di	/

	OBBIETTIVI DELLA VARIANTE	OBBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE		COERENZA
	pregio, in grado di qualificare e specializzare l'offerta turistica del territorio.	<b>preferenziale di intervento</b> "filiera turistica" (Art. 7 c. 9)	eliminazione dei degradi e realizzazioni di servizi alle attività esistenti" <b>Obiettivo 2.1.7</b> "qualificare l'offerta turistica legata al mare" <b>Obiettivo 2.1.8</b> "sostenere e promuovere forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche e rurali"	
3	Realizzare un intervento edilizio di "qualità", sia dal punto di vista architettonico che nel disegno d'insieme, orientato alla sostenibilità ambientale e paesaggistica.	<b>Ambito Strategico 2</b> "Sviluppo dei servizi e produzione di effetto urbano" - <b>Ambito preferenziale di intervento</b> "filiera turistica" (Art. 7 c. 9)	<i>Principali obiettivi strategici coinvolti:</i> <b>Obiettivo 2.1.3.</b> "qualificazione e potenziamento della ricettività" <b>Obiettivo 2.1.6</b> "combinare azioni di eliminazione dei degradi e realizzazioni di servizi alle attività esistenti" <b>Obiettivo 2.1.7</b> "qualificare l'offerta turistica legata al mare" <b>Obiettivo 2.1.8</b> "sostenere e promuovere forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche e rurali"	+
1	Attuare il progetto di riqualificazione ed ampliamento per l'esistente complesso edilizio Podere San Francesco per fini turistici-ricettivi.	Per il <b>Sottosistema rurale</b> il PS individua obiettivi per la produzione agricola, alla difesa del paesaggio, alla valorizzazione socio-economica della risorsa. (Art. 26)	<i>Principali obiettivi coinvolti:</i> <b>Obiettivo 1.3.1</b> "recupero centri storici, nuclei e case sparse e loro vitalizzazione funzionale" <b>Obiettivo 2.2.4.</b> "integrare la produzione agricola e l'offerta turistica" <b>Obiettivo 2.1.8</b> "sostenere e promuovere forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche e rurali"	+
2	Arricchire il tessuto economico e sociale del Comune di Rosignano di un complesso turistico di pregio, in grado di qualificare e specializzare l'offerta turistica del territorio.	Per il <b>Sottosistema rurale</b> il PS individua obiettivi per la produzione agricola, alla difesa del paesaggio, alla valorizzazione socio-economica della risorsa. (Art. 26)	<i>Principali obiettivi coinvolti:</i> <b>Obiettivo 1.3.1</b> "recupero centri storici, nuclei e case sparse e loro vitalizzazione funzionale" <b>Obiettivo 2.2.4.</b> "integrare la produzione agricola e l'offerta turistica" <b>Obiettivo 2.1.8</b> "sostenere e promuovere forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche e rurali"	+
3	Realizzare un intervento edilizio di "qualità", sia dal punto di vista architettonico che nel disegno d'insieme,	Per il <b>Sottosistema rurale</b> il PS individua obiettivi per la produzione agricola, alla difesa del paesaggio, alla	<i>Principali obiettivi coinvolti:</i> <b>Obiettivo 1.3.1</b> "recupero centri storici, nuclei e case sparse e loro vitalizzazione funzionale" <b>Obiettivo 2.2.4.</b> "integrare la produzione agricola e l'offerta turistica"	/

	OBIETTIVI DELLA VARIANTE	OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE		COERENZA
	orientato alla sostenibilità ambientale e paesaggistica.	valorizzazione socio-economica della risorsa. (Art. 26)	<b>Obiettivo 2.1.8</b> "sostenere e promuovere forme di turismo legate alle risorse paesaggistiche, naturalistiche e rurali"	
1	Attuare il progetto di riqualificazione ed ampliamento per l'esistente complesso edilizio Podere San Francesco per fini turistici-ricettivi.	Per il <b>Sottosistema turistico</b> il PS individua turismo quale attività qualificante come da Art. 7 - Obiettivo 2.1 ed auspica l'implementazione dell'offerta turistica diversificata e legata alle diverse risorse (Art. 29)	<i>Principali azioni di promozione del turismo coinvolte:</i> -incremento di qualità distintive in aggiunta alla ricettività, specializzando le strutture turistico-ricettive, -incremento di offerta spazi servizi ed attrezzature ed in particolare creazione di pratiche pertinentziali di supporto alle forme di turismo in ambito rurale nel rispetto delle condizioni ambientali e paesistiche, - specializzazione ed articolazione dell'offerta turistica.	+
2	Arricchire il tessuto economico e sociale del Comune di Rosignano di un complesso turistico di pregio, in grado di qualificare e specializzare l'offerta turistica del territorio.	Per il <b>Sottosistema turistico</b> il PS individua turismo quale attività qualificante come da Art. 7 - Obiettivo 2.1 ed auspica l'implementazione dell'offerta turistica diversificata e legata alle diverse risorse (Art. 29)	<i>Principali azioni di promozione del turismo coinvolte:</i> -incremento di qualità distintive in aggiunta alla ricettività, specializzando le strutture turistico-ricettive, -incremento di offerta spazi servizi ed attrezzature ed in particolare creazione di pratiche pertinentziali di supporto alle forme di turismo in ambito rurale nel rispetto delle condizioni ambientali e paesistiche, - specializzazione ed articolazione dell'offerta turistica.	+
3	Realizzare un intervento edilizio di "qualità", sia dal punto di vista architettonico che nel disegno d'insieme, orientato alla sostenibilità ambientale e paesaggistica.	Per il <b>Sottosistema turistico</b> il PS individua turismo quale attività qualificante come da Art. 7 - Obiettivo 2.1 ed auspica l'implementazione dell'offerta turistica diversificata e legata alle diverse risorse (Art. 29)	<i>Azioni di promozione del turismo coinvolte:</i> -incremento di qualità distintive in aggiunta alla ricettività, specializzando le strutture turistico-ricettive, -incremento di offerta spazi servizi ed attrezzature ed in particolare creazione di pratiche pertinentziali di supporto alle forme di turismo in ambito rurale nel rispetto delle condizioni ambientali e paesistiche, - specializzazione ed articolazione dell'offerta	+

## **5. Procedimento di verifica assoggettabilità a VAS**

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D. Lgs. n. 152/2006 e dell'art. 5, comma 3, punto a) della L.R. n. 10/2010 la variante al R.U. di cui trattasi risulta soggetta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Il procedimento è stato avviato con decreto dell'autorità competente con decreto n. 160 del 16.10.2012.

In data 18.10.2012 con nota protocollo n. 35406, il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010, ha inviato il documento preliminare, agli Enti competenti in materia ambientale individuati col decreto sopra citato, al fine di acquisirne i pareri.

A seguito dei pareri pervenuti, in data 16.10.2013 l'autorità competente con decreto n. 174 ha escluso dalla procedura della V.A.S. la variante parziale al R.U. di cui trattasi alle seguenti prescrizioni:

- Prevedere la realizzazione di sistemi di accumulo delle acque al fine di garantire il recupero ed il riutilizzo della risorsa idrica;
- Prevedere il riutilizzo delle acque dello svuotamento delle piscine a seguito dell'attività di dechlorazione come previsto dal regolamento comunale n. 63/2011;
- I trattamenti primari, a monte della fitodepurazione dovranno essere conformi a quanto previsto dal DPGR n. 46R/2008 e s.m.i.;
- Gli scarichi delle piscine devono essere separati da quelli derivanti dal trattamento dei reflui civili;
- Il progetto dovrà indicare la superficie e l'ubicazione del terreno dove verranno installati gli impianti di trattamento dei reflui civili;
- Dovrà essere prevista una valutazione previsionale dell'impatto acustico;
- Qualora si ritenga di non rispettare i limiti emissivi ed immissivi del P.C.C.A. dovrà essere richiesta apposita deroga acustica secondo le modalità previste dalla normativa di riferimento;
- si dovranno prevedere interventi di miglioramento della viabilità esistente relativa allo stradone del Tripesce e consistenti in:
  6. manutenzione dell'incrocio tra stradone del Tripesce e strada della Torre con miglioramento delle condizioni di transitabilità della carreggiata lato Vada in prossimità dell'incrocio al fine di agevolare la svolta ai veicoli provenienti dall'autostrada;
  7. manutenzione dell'incrocio tra stradone del Tripesce e stradone del Lupo con realizzazione di segnaletica orizzontale;
  8. abbassamento del limite di velocità a 30Km/h;
  9. installazione di elementi di "traffic calming";
  10. installazione di attrezzature di ritenuta e/o segnalazione notturna dei limiti stradali.

### **Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della variante parziale al R.U.**

Gli elaborati costituenti il progetto di variante sono stati trasmessi con nota prot. n. 15640 del 04.04.2014 all'ASL n. 6 Bassa Val di Cecina per recepire, prima dell'approvazione, il parere di competenza.

Con nota prot. n. 15640 del 04.04.2014 sono state depositate al genio civile di Livorno le geologiche-tecniche e le relative certificazioni.

In data 5 marzo 2014 la Commissione Edilizia con competenze di commissione urbanistica ai sensi dell'art. 2, comma 6, del vigente R.E., ha espresso, con parere n. 4 "parere favorevole alla variante".

La proposta di variante è stata esaminata dalla III Commissione Consiliare "Urbanistica, Edilizia Privata, Demanio e Infrastrutture".

### **Procedimento**

- formazione della variante ai sensi dell'art. 16 della LRT n. 1/2005, acquisizione di pareri e/o nulla-osta. Acquisizione del rapporto del Garante della comunicazione.
- adozione in Consiglio comunale della Variante ai sensi del comma 1 dell'art. 17 LRT n. 1/2005.
- comunicazione dell'avvenuta adozione e trasmissione degli atti, agli altri soggetti istituzionali competenti in materia di governo del territorio e predisposizione atti per pubblicazione sul B.U.R.T.
- deposito degli atti di Variante nella sede com.le per 60 giorni consecutivi entro i quali chiunque può prenderne visione e presentare le osservazioni.
- approvazione in Consiglio Comunale della variante alla scheda norma comparto 2-t3 ai sensi comma 4 dell'art. 17 LRT n. 1/05. Il provvedimento di approvazione dovrà contenere il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e le eventuali controdeduzioni (esplicitamente motivate);
- comunicazione dell'avvenuta approvazione alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno almeno 15 giorni prima della pubblicazione sul B.U.R.T..
- pubblicazione dell'approvazione della variante parziale sul B.U.R.T., decorsi almeno 30 giorni dalla data di approvazione dell'atto;
- con la pubblicazione sul B.U.R.T. la variante alla scheda norma comparto 2-t3 acquista efficacia giuridica.

### **CONCLUSIONI – ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA**

Ai sensi dell'art. 16, comma 3, della L.R. n. 1/2005, si attesta e si certifica che la proposta di variante parziale al Regolamento Urbanistico vigente per riqualificazione con ampliamento volumetrico di complesso edilizio con trasformazione in R.T.A. (Residenza Turistico Alberghiera). risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti e coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale e nella fattispecie:

- con il P.I.T. approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 72 del 24.07.2007;
- con il P.T.C. approvato con deliberazione di Consiglio n. 52 del 25.03.2009;
- con il P.S. approvato con deliberazione di Consiglio n. 13 del 20.01.2004;

La proposta di variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS e per essa sono state attivate le procedure previste all'art. 22 della L.r.t. 10/2010.

La variante è di competenza comunale e la sua procedura è regolata dalla L.R. n. 1/2005, art. 16 e 17. Risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante della comunicazione.

### **Elaborati Variante**

La variante in questione è costituita dai seguenti elaborati:

- relazione tecnico-amministrativa, redatta ai sensi dell'art. 16 della LRT n. 1/2005, a firma della responsabile del procedimento;
- estratto cartografia R.U stato attuale e stato modificato;
- scheda norma comparto 1-iru1
- relazione geologico-tecnica