



Oggetto: Comune di ROSIGNANO M.MO (LI) - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 178653 del 04/04/2017, e successiva integrazione di cui al protocollo n. 353219 del 13/07/2017 relativa alla Variante al RU per la realizzazione di comparto turistico-ricettivo in loc. Paltratico .

Verbale della riunione

Il giorno 14/09/2017, nei locali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n.26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Rosignano Marittimo, della Provincia di Livorno e della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

Per la Provincia di Livorno, è presente il Presidente **Alessandro Franchi**;

Per il Comune di Rosignano Marittimo, è presente l'Assessore **Margherita Pia**;

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando l'Amministrazione comunale ad illustrare il contenuto della variante urbanistica oggetto della conferenza, così come previsto della L.R. 65/2014.

La strumentazione urbanistica comunale vigente:

Il Comune di Rosignano Marittimo è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.13 del 20/01/2004 e di Regolamento Urbanistico parzialmente approvato e riadottato in alcune sue parti con D.C.C. n.162 del 17/11/2008 e definitivamente approvato con D.C.C. 11 del 21/04/2009, soggetto alle limitazioni imposte dall'art. 55 della L.R. 1/05 a seguito della scadenza quinquennale.

Alla data di entrata in vigore della LR 65/2017 al Comune di Rosignano si applicavano le disposizioni di cui all'art. 228.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 26/06/2015 il Comune di Rosignano M.mo ha dato avvio al procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo Comunale, ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014.

In data 05/10/2016 si è svolta, con esito favorevole, la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014 relativamente alle previsioni non residenziali, esterne al perimetro del territorio urbanizzato, del Piano Operativo.

Con Delibera Consiglio Comunale del 29/08/2017 l'Amministrazione Comunale di Rosignano Marittimo ha adottato il Piano Operativo.

Relativamente al procedimento in oggetto, il Comune di Rosignano M.mo con DCC. N. 120 del 27/09/2016 ha avviato il procedimento della variante urbanistica oggetto della conferenza.

La Regione Toscana ha presentato il proprio contributo istruttorio in fase di avvio del procedimento con prot. RT 460444 del 14/11/2014.

Con nota del 27/03/2017 (prot. R.T. n.178653 del 04/04/2017, l'A.C. di Rosignano Marittimo (LI) ha richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

A seguito dell'incontro tra le strutture tecniche di Regione, Provincia di Livorno e Comune di Rosignano M.mo e del sopralluogo nell'area interessata dall'intervento compiuto in data 08/05/2017, il Settore Pianificazione del territorio della R.T, con nota prot. RT n. 241550 del 11/05/2017, ha richiesto integrazioni e modifiche al materiale precedentemente inviato.

L' A.C. di Rosignano M.mo, con nota del 07/07/2017, prot. R.T. n.353219 del 13/07/2017, ha integrato la documentazione relativa all'intervento proposto dalla variante urbanistica e ha richiesto la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

La previsione oggetto della conferenza di copianificazione:

Descrizione dell'intervento:

L'intervento proposto intende riqualificare il borgo di Paltratico attraverso un intervento di recupero mirato alla valorizzazione delle preesistenze, sia architettoniche che naturali, oltre alla realizzazione di nuove strutture che permettano il potenziamento e la valorizzazione dell'Azienda agricola esistente e del Borgo.

Le previsioni di nuova occupazione di suolo all'esterno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014 consistono nella perdita di funzione agricola di una parte dell'Azienda agricola non ritenuta più funzionale alla conduzione della stessa e la realizzazione di un comparto turistico-ricettivo.

Il progetto intende, come già detto, riqualificare il borgo considerandolo nella sua unitarietà partendo da un'analisi storica urbanistica del luogo che evidenzia gli allineamenti degli edifici presenti e l'uso del suolo nel corso degli ultimi secoli. Tale studio è rappresentato nella Tav A12.

Allo stesso tempo il progetto evidenzia e distingue in modo chiaro la parte destinata al comparto turistico ricettivo da quello destinato ad agriturismo facente parte dell'Azienda agricola.

E' inoltre prevista la realizzazione di una nuova cantina.

Si può quindi riassumere che l'intervento proposto prevede:

- 1) L'incentivazione dell'attività agricola e agrituristica attraverso la predisposizione di un PAPMAA che prevede l'incremento della produzione vitivinicola con l'impianto di nuovi vigneti e la realizzazione di una cantina ipogea, oltre alla realizzazione di un agriturismo con circa 70 posti letto oltre a spazi funzionali quali degustazione, vendita prodotti aziendali, reception e uffici. Il piano aziendale prevede la deruralizzazione di circa 1.276 mq di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione dell'azienda.
- 2) La costituzione di una comparto turistico-ricettivo da destinare ad albergo per la realizzazione di circa 68 posti letto e di servizi complementari quali bar, ristorante, sala pluriuso, zona wellness SPA, piscina e palestra, per una superficie pari a 4.670,00 mq (di cui 1.276 provenienti dalla deruralizzazione) oltre al parcheggio per circa 100 posti auto.

Relativamente alla parte agriturismo /PAPMAA

Gli edifici esistenti che saranno oggetto di restauro e ristrutturazione sono pari a circa 2.460 mq

Gli edifici di nuova realizzazione sono circa 522 mq

Edifici agricoli di nuova realizzazione (cantina, enoteca ecc, annessi ricoveri mezzi agricoli) sono pari a 2.200 mq

Totale 5.182 mq circa

Relativamente al comparto turistico-ricettivo

Gli edifici esistenti da demolire e recuperare risultano pari a circa 2.450 mq

Gli edifici di nuova realizzazione hanno una consistenza pari a circa 2.220 mq

Totale 4.670 mq

Totale A+ B = 9852 mq

La SUL attuale degli edifici che costituiscono il borgo di Paltratico risulta pari a circa 4.900 mq

Destinazioni d'uso previste:

- turistico-ricettiva

Vincoli paesaggistici:

- nessuno

Indicazioni del Settore regionale

Si conferma quanto previsto nelle schede predisposte dal Comune

CONCLUSIONI

La Conferenza ritiene che la previsione analizzata sia conforme a quanto previsto dall'art.25 co.5 della L.R. 65/2014 alle seguenti condizioni:

- considerazioni espresse dal Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa che si allega alla presente
- si condivide la raccomandazione espressa in sede di conferenza dalla Provincia di Livorno relativa al mantenimento almeno a livello planimetrico dell'edificio B2 esistente.
- si condivide inoltre la raccomandazione del PTC della Provincia di Livorno, già presente e dimostrata nel progetto, dell'integrazione tra la parte agricola e il comparto turistico-ricettivo.

Il Presidente Assessore
Vincenzo Ceccarelli _____
CECCARELLI VINCENZO
REGIONE TOSCANA/01386030488
14.09.2017 12:19:24 CEST

Il legale rappresentante della Provincia di Livorno _____
FRANCHI ALESSANDRO
14.09.2017 12:15:07 CEST

Il legale rappresentante del Comune di Rosignano Marittimo _____
FRANCHI ALESSANDRO
COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO/0011880051
sindaco
14.09.2017 12:17:18 CEST



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione
Difesa del Suolo e Protezione Civile

Genio Civile
Valdarno Inferiore e Costa

Oggetto: COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO (LI)

L.R. 65/2014, art. 17 – Variante al R.U. per la realizzazione di un comparto turistico-ricettivo in loc. Paltriatico, Castelnuovo della Misericordia – Conferenza di Copianificazione.

Contributo tecnico

Direzione Urbanistica e politiche abitative
Settore Pianificazione del territorio

c.a Arch. A. Marioni

Si riscontra la Vostra nota AOOGR/394457 del 10/08/2017 pari oggetto e di seguito si rappresenta quanto emerso dall'esame della documentazione predisposta dal Comune di Rosignano M.mo per la zona d'interesse.

Negli elaborati redatti al fine della Conferenza di Copianificazione è stato illustrato il quadro conoscitivo relativo agli aspetti idrogeologici e geomorfologici dell'area d'interesse; per quanto emerso dalle indagini non sono state riscontrate particolari criticità, fatta eccezione per la presenza di un "dissesto gravitativo con stato di attività quiescente" individuato nel versante che si sviluppa a valle della strada sterrata, sul lato nord dei fabbricati.

Nell'ambito del versante sopra descritto si prevedono sistemazione a verde e modifiche morfologiche, tramite gradonature, da utilizzare a parcheggio. Al fine di evitare l'innescò di condizioni di instabilità morfologica si ritiene necessario raccomandare che la trasformazione di tale versante ai fini dell'utilizzo ivi previsto sia subordinata all'esito di dettagliati studi e di adeguate campagne geognostiche. Tali attività dovranno essere finalizzate a verificare le effettive condizioni di stabilità, la dinamica, la tipologia e l'effettivo stato di attività del dissesto gravitativo, ad oggi valutato esclusivamente sulla base del rilievo effettuato. La fattibilità delle modifiche morfologiche previste dovrà dunque essere verificata sulla base di specifiche e approfondite verifiche di stabilità ante e post operam, prevedendo le eventuali opere di consolidamento ed un'adeguata regimazione delle acque meteoriche.

Distinti saluti

IL Dirigente
Ing. Francesco Pistone

G. Ceravolo