



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE  
GOVERNO DEL TERRITORIO

Settore Pianificazione del territorio

AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

**Oggetto:** Variante al R.U. per inserimento scheda norma n.32 con contestuale Piano di Recupero "Complesso turistico-ricettivo "Il Rappo d'oro" Loc. Rio del Sole - Adozione con D.C.C. n. 50 del 21.12.2013 – Osservazione regionale ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/05

**Al Direttore Generale Governo del Territorio  
Dott.ssa Maria Sargentini**

Si trasmette in allegato l'osservazione relativa alla Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto adottata con Delibera di C.C. n. 50 del 21.12.2013.

Il Settore Pianificazione del Territorio, che ha predisposto l'osservazione, è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche previste dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:


arch. Stefania Remia - stefaniamaria.remia@regione.toscana.it Responsabile P.O.

tel 055.438.39.94

arch. Massimo Del Bono - massimo.delbono@regione.toscana.it Funzionario

tel 055.438.50.53

Cordiali saluti

  
Il Dirigente del Settore  
(Arch. Antonella Turci)

  
SMR/MDB



**Oggetto: Comune di Montescudaio – Variante al R.U. per inserimento scheda norma n.32 con contestuale Piano di Recupero "Complesso turistico-ricettivo "Il Rappo d'oro" Loc. Rio del Sole - Adozione con D.C.C. n. 50 del 21.12.2013 – Osservazione regionale ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/05**

Con D.C.C. n. ~~50~~ del ~~21.12~~ 2013 il Comune di Montescudaio ha adottato una variante finalizzata all'inserimento di una nuova scheda norma nel R.U. vigente relativa all'ampliamento del complesso turistico ricettivo esistente "Il Rappo d'Oro" con contestuale adozione di Piano di recupero.

Il complesso turistico oggetto dell'intervento si trova all'interno della UTOE M2 (Zona F7a) ed è stato realizzato a seguito di un Piano particolareggiato approvato con D.C.C. n.66 del 13.12.2000 che in sintesi prevedeva una Slp di 3.825,26 mq. per un massimo di 176 posti letto e quattro aree destinate a parcheggio per complessivi 2.285 mq. Di quanto previsto nel piano approvato sono stati realizzati 3.585 mq. di Slp, compresi i servizi e le infrastrutture generali, distribuiti su 6 fabbricati con altezza variabile da due a tre piani fuori terra; residuano da attuare ancora mq. 240 di slp.

La variante prevede l'ampliamento del complesso turistico/ricettivo esistente che insiste su uno stretto piccolo poggio i cui versanti, alcuni in forte pendio sono caratterizzati dalla presenza di bosco ed in parte di oliveti, particolarmente visibile dalla viabilità afferente al capoluogo e dalla vallata circostante.

Per consentire l'ampliamento la variante al RU individua una specifica scheda norma che, ampliando il perimetro della zona F7a, assoggetta l'intervento nel suo complesso a piano di recupero che prevede una Sul complessiva di 5.500 mq. in forza di una disposizione generale di PS relativa alle strutture turistico-ricettive che prevede una Slp di mq. 35/p.l. comprensiva delle superfici di servizio ed attrezzature. Pertanto la variante al R.U. consente la realizzazione di ulteriori 1.674 mq. di superficie rispetto ai mq. 3.825 previsti dal piano attuativo approvato.

In considerazione del tipo di interventi contenuti nel piano attuativo, si evidenzia che per gli interventi di nuova edificazione risulti incongruo l'utilizzo del termine "recupero". Difatti il Piano di recupero adottato contestualmente alla variante, prevede la realizzazione di un consistente nuovo fabbricato (tre piani fuori terra, oltre un piano per volumi tecnici/ascensore, lunghezza circa mt.30 ed un percorso coperto inclinato di collegamento con la struttura ricettiva esistente) oltre ad un nuovo corpo di fabbrica realizzato in ampliamento e sopraelevazione del complesso esistente.

Per le valutazioni di competenza regionale si richiama il **PIT approvato con DCR n°72 del 24.07.2007** con particolare riferimento alle direttive di cui all'art.21 c.1 e art.22 c.4 e prescrizioni di cui all'art.23 c.3 della disciplina ed ai contenuti della scheda dell'Ambito di paesaggio n. 22 "Maremma settentrionale":

- tutela e miglioramento dei tratti di ruralità delle aree di collina;
- per gli interventi di stabilizzazione dei versanti delle aree collinari o di regimazione delle acque, si devono adottare tecniche di ingegneria naturalistica.
- tutela del connotato agricolo dei terrazzi pedecollinari;

- *conservazione dell'assetto delle aree boscate e dei coltivi delle colline e tutela delle colture arboree connotanti il paesaggio, quali gli oliveti, nonché delle sistemazioni a terrazzamenti e ciglionamenti;*
- *gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio dispongono che la progettazione degli assetti urbani risulti coerente con le regole insediative tradizionali e che sia specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti nonché la dimensione d'intervento in rapporto alla consistenza dell' insediamento esistente;*

Pertanto in considerazione del valore paesaggistico del sito nel suo rapporto morfologico fra l'insediamento ed il paesaggio rurale circostante, risulta di rilevante impatto soprattutto il nuovo edificio di tre piani fuori terra situato sulle pendici del poggio in area scoscesa e ricoperta da vegetazione, che oltre a comportare consistenti modifiche alla morfologia del versante, costituisce una forte alterazione della percezione visiva del contesto collinare nel suo insieme dalle zone panoramiche circostanti.

Si ritiene pertanto che possano sussistere elementi di incompatibilità della variante con i contenuti del PIT in quanto l'ampliamento proposto costituisce una forte alterazione del paesaggio rurale circostante l'insediamento sia per le dimensioni del nuovo intervento nel suo rapporto con il complesso turistico-ricettivo esistente che per le caratteristiche morfologico/ambientali del sito ove la previsione di ampliamento è localizzata.

Il funzionario  
Arch. Massimo Del Bono



Il Responsabile della P.O.  
Arch. Stefania Remia

