



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione generale
Governato del Territorio

Prot. AOO GRT /
Da citare nella risposta

/N.060.030

Data

Allegati

Risposta al foglio del
numero

Oggetto: **Comune di Rosignano Marittimo (LI) - Osservazione regionale ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005.-**

Al Sindaco del Comune di
Rosignano Marittimo (LI)

e p.c. Al Presidente della
Provincia di **Livorno**

Si trasmette, in allegato, l'osservazione predisposta dal Settore Pianificazione del Territorio che rimane a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nel quadro della collaborazione istituzionale fra le strutture tecniche prevista dalla L.R. 1/2005 sul governo del territorio.

Distinti saluti.

p. Il Direttore Generale
Il Dirigente F.F.
(Arch Fabio Zita)



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO

Settore Pianificazione del territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Oggetto: Comune di Rosignano Marittimo (Li)

- DCC n. 95 del 30.09.2013, Variante parziale Allegato 1 del Regolamento urbanistico per modifica Scheda norma comparto 5-iru-2 "Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato esistente attualmente adibito a sala cinematografica in Castiglioncello";
- DCC n. 96 del 30.09.2013, Variante parziale all'Allegato 1 del Regolamento urbanistico per modifica scheda norma comparto 2t-3 per la realizzazione di un intervento turistico ricettivo in Vada;
- DCC n. 97 del 30.09.2013, Variante parziale all'Allegato 1 del Regolamento urbanistico, per inserimento di nuovo comparto di trasformazione per la realizzazione di n. 2 alloggi a Rosignano Marittimo in via Lombardia.

Osservazione regionale ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005

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

Si trasmette in allegato l'osservazione relativa alle varianti al regolamento urbanistico di cui all'oggetto, predisposta dal Settore Pianificazione del Territorio.

Il Settore Pianificazione del Territorio 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

Cordiali saluti

Il Dirigente del Settore
(Arch. Antonella Turci)



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Oggetto: Comune di Rosignano Marittimo (LI)

- DCC n. 95 del 30.09.2013, Variante parziale Allegato 1 del Regolamento urbanistico per modifica Scheda norma comparto 5-iru-2 "Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato esistente attualmente adibito a sala cinematografica in Castiglione";
- DCC n. 96 del 30.09.2013, Variante parziale all'Allegato 1 del Regolamento urbanistico per modifica scheda norma comparto 2t-3 per la realizzazione di un intervento turistico ricettivo in Vada;
- DCC n. 97 del 30.09.2013, Variante parziale all'Allegato 1 del Regolamento urbanistico, per inserimento di nuovo comparto di trasformazione per la realizzazione di n. 2 alloggi a Rosignano Marittimo in via Lombardia.

Osservazione regionale ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005

Al Sindaco del Comune di
Rosignano Marittimo (LI)

Al Presidente della Provincia di
LIVORNO

Si trasmette in allegato l'osservazione alle varianti di cui all'oggetto, predisposta dal Settore Pianificazione del territorio.

Il Settore Pianificazione del Territorio è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Cordiali saluti


RBM

Il Direttore Generale
(Dott.ssa. Maria Sargentini)



Oggetto: Comune di Rosignano Marittimo (LI) - Osservazione regionale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05

- DCC n. 95 del 30.09.2013, Variante parziale Allegato 1 del Regolamento urbanistico per modifica Scheda norma comparto 5-iru-2 "Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato esistente attualmente adibito a sala cinematografica in Castiglioncello";
- DCC n. 96 del 30.09.2013, Variante parziale all'Allegato 1 del Regolamento urbanistico per modifica scheda norma comparto 2t-3 per la realizzazione di un intervento turistico ricettivo in Vada;
- DCC n. 97 del 30.09.2013, Variante parziale all'Allegato 1 del Regolamento urbanistico, per inserimento di nuovo comparto di trasformazione per la realizzazione di n. 2 alloggi a Rosignano Marittimo in via Lombardia.

Con le delibere in oggetto il Comune di Rosignano Marittimo ha adottato n.3 varianti parziali al regolamento urbanistico ed ha provveduto a trasmettere alla Regione Toscana i relativi atti ed elaborati.

Prima di procedere all'esame dei contenuti delle singole varianti, si riconferma in generale quanto già espresso nella precedente osservazione regionale del 14.10.2013 riguardo l'opportunità che l'A.C. verifichi l'effetto cumulativo delle previsioni delle numerose varianti attualmente in corso rispetto alla coerenza e compatibilità con i contenuti del piano strutturale, previa verifica dello stato di attuazione del regolamento urbanistico vigente e della sua efficacia ai sensi dell'art. 55 commi 5, 6 e 7 della L.R. 1/05. A tal fine si rileva l'opportunità di ricomporre un quadro unitario di pianificazione e di governo del territorio anche riguardo le verifiche sulla sostenibilità ambientale e paesaggistica delle previsioni non attuate rispetto allo stato delle risorse territoriali con particolare riferimento all'approvvigionamento idrico e depurazione, mobilità e paesaggio.

Nel merito delle specifiche varianti in oggetto si evidenziano alcune problematiche comuni riguardo la mancanza di un adeguato quadro conoscitivo di riferimento soprattutto riguardo l'analisi contesto territoriale attuale. Inoltre le varianti non risultano del tutto adeguate alle disposizioni dei seguenti regolamenti regionali:

- regolamento 2/R del 9 febbraio 2007 "disposizioni e criteri generali per la qualità degli insediamenti" ed in particolare l'art. 6 "centri abitati interessati da significativa affluenza turistica stagionale", l'art. 12 "verde urbano" e l'art. 13 "verde di connettività urbana";
- regolamento 3/R del 9 febbraio 2007 ed in particolare gli artt. 5, 7 e 8 sull'articolazione del dimensionamento da esprimersi in superficie utile lorda.

Per quanto di espressa competenza regionale le verifiche di coerenza e compatibilità delle varianti in oggetto vengono effettuate in riferimento al **PIT approvato con DCR n. 72 del 24.07.2007 ed all'implementazione paesaggistica, adottata con DCR n. 32 del 16.06.2009**, del quale si richiamano per la fattispecie in esame i seguenti contenuti della "Scheda Ambito 22 Maremma settentrionale":

- *tutela dei centri antichi e degli aggregati nella loro configurazione storica, estesa all'intorno territoriale ad essi adiacenti a salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte;*
- *gli atti di governo del territorio dispongono che i nuovi insediamenti, ove necessari, siano adiacenti al perimetro urbano al fine della qualificazione dei margini urbani, facendo particolare attenzione al rapporto visuale fra margine dell'edificato e contesto rurale che ne costituisce l'immediato intorno; dispongono inoltre che la progettazione degli assetti urbani risulti coerente con le regole insediative tradizionali e che si specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti nonché la dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento esistente;*

Nello specifico delle singole varianti si evidenzia quanto segue:

1. DCC n. 95 del 30.09.2013, Variante parziale Allegato 1 del Regolamento urbanistico per modifica Scheda norma comparto 5-iru-2 "Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato esistente attualmente adibito a sala cinematografica in Castiglione" cella

La variante riguarda la scheda norma relativa di un edificio attualmente adibito a sala cinematografica limitrofo alla fascia litoranea e localizzato all'interno dell'abitato di Castiglione.

La scheda norma consente la riqualificazione della sala cinematografica, la sopraelevazione dell'edificio per la realizzazione di n. 4 unità abitative, la chiusura dei vani porticati al piano terra per realizzare fondi per attività commerciali, parcheggi al piano interrato, fino ad un volume massimo complessivo di 4.700 mc. e altezza massima due piani fuori terra, come modalità attuativa è previsto il piano attuativo.

La variante consente la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, mantenendo invariate destinazioni ed volume massimo; il numero dei piani, su un lato dell'edificio passano da 2 a 3, i parcheggi precedentemente previsti al piano interrato potranno essere monetizzati, infine dal piano attuativo si passa all'intervento diretto.

In primo luogo occorre integrare la variante con un adeguato quadro conoscitivo del contesto territoriale di riferimento esteso ad un congruo intorno e effettuare le verifiche di compatibilità paesaggistica e urbanistica (accessibilità e parcheggi onde non aggravare le condizioni di criticità già esistenti e in relazione ai centri turistici).

Inoltre occorre ricondurre i parametri dimensionali a quelli del regolamento regionale 3/R ed esplicitare le eventuali modifiche dimensionali della sala cinematografica e delle sue pertinenze.

Infine, vista la delicatezza del contesto paesaggistico ed il valore dell'edificato storico presente nell'intorno, è necessario verificare la compatibilità delle altezze in relazione alla visibilità dell'intervento da un congruo ambito di riferimento, dalla costa e dall'interno (principali punti di vista panoramici e dalla viabilità principale) ed introdurre idonee opere di mitigazione paesaggistica dell'intervento.

2. DCC n. 96 del 30.09.2013, Variante parziale all'Allegato 1 del Regolamento urbanistico per modifica scheda norma comparto 2t-3 per la realizzazione di un intervento turistico ricettivo in Vada

L'ambito di variante investe un'area pianeggiante ai margini dell'edificato di Vada in cui sono presenti modeste strutture precarie delle quali non risulta verificata la legittimità urbanistico-edilizia.

La scheda norma consente la demolizione delle strutture precarie e la realizzazione di un villaggio turistico (100 p.l.) e di un ostello (30 p.l.) per un totale di 130 p.l., a 2/3 piani di altezza e eventuali servizi aggiuntivi di cui non è chiaro il dimensionamento. Il volume previsto all'art. 44 delle NTA varia da 70 a 150 mc. per posto letto ed è previsto il ricorso al piano attuativo.

La variante prevede la modifica della scheda norma con ampliamento del perimetro ed incremento dei posti letto (190 di cui 120 per il villaggio turistico e 70 per l'ostello), h. pari a due piani e modalità attuativa attraverso l'intervento diretto; vengono eliminati gli spazi a standard pubblici ad eccezione dei parcheggi che vengono comunque ridotti.

Anche in questo caso occorre integrare la variante con un adeguato quadro conoscitivo relativo alle caratteristiche del contesto territoriale attuale e con adeguate motivazioni a supporto della necessità di incremento dell'attività ricettiva in relazione alle esigenze del settore a scala comunale.

Inoltre occorre ricondurre i parametri dimensionali a quelli del regolamento regionale 3/R e di definire la SUL a posto letto con dimensionamento dei servizi complementari.

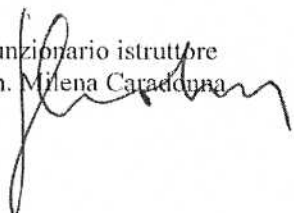
Considerata la delicatezza del contesto paesaggistico (area prevalentemente inedita a margine degli insediamenti) occorre effettuare verifiche ed approfondimenti riguardo la compatibilità paesaggistica dell'incremento dimensionale previsto prevedendo comunque interventi di riqualificazione paesaggistica del contesto attraverso il contenimento delle volumetrie e superfici accessorie. In considerazione dell'entità dell'intervento non sembra opportuna l'eliminazione del piano attuativo.

3 DCC n. 97 del 30.09.2013, Variante parziale all'Allegato 1 del Regolamento urbanistico, per inserimento di nuovo comparto di trasformazione per la realizzazione di n°2 alloggi a Rosignano marittimo in via Lombardia

La variante prevede l'introduzione di una "nuova" scheda norma per la realizzazione di n. 2 unità immobiliari residenziali di due piani fuori terra.

La previsione si configura come nuova occupazione di suolo agricolo su un'area (St 2.500 mq) in pendenza ai margini dell'edificato recente del nucleo storico di Rosignano Marittimo; L'attuale destinazione urbanistica è agricola di tipo E2 "area a tipologia paesaggistica di protezione territoriale a prevalente funzione agricola" e pertanto si ritiene possano sussistere possibili profili di contrasto con la soprarichiamata disciplina paesaggistica del PIT.

Il funzionario istruttore
arch. Milena Caradonna



Il responsabile della PO
arch. Stefania Remia

