



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE  
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

**Oggetto:** Comune di RIO MARINA (LI)

L.R. 65/2014, artt. 30, 32 – Variante semplificata al R.U. per la riqualificazione campeggio Elbadoc -  
ADOZIONE

**Osservazione regionale ai sensi dell'art .19, L.R. 65/2014**

Al Sindaco  
del COMUNE DI RIO MARINA (LI)

Al Presidente  
della PROVINCIA DI LIVORNO

Il Comune di RIO MARINA (LI) con nota del 08/07/2016, prot. R.T. 285495 del 12/07/2016, ha trasmesso la Delibera C.C. n.35 del 10/06/2016 di adozione della Variante in oggetto e la relativa documentazione. L'avviso è stato pubblicato sul BURT n.28 del 13/07/2016.

Si trasmette in allegato l'osservazione predisposta dal Settore Pianificazione del Territorio e i contributi dei seguenti Settori regionali relativamente al procedimento in oggetto:

1. Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio
2. Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – Sede di Livorno
3. Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti

Il Settore Pianificazione del territorio è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dall'art.53 della L.R. 65/2014.

Si informa che per eventuali chiarimenti e per gli aspetti organizzativi può essere fatto riferimento a:

- Arch. Alessandro Marioni tel. 055- 438 5108 e-mail: [alessandro.marioni@regione.toscana.it](mailto:alessandro.marioni@regione.toscana.it)  
*Responsabile P.O. Strumenti della pianificazione regionale e comunale, copianificazione, attuazione della L.R. sul governo del territorio – Toscana Centro Nord*

Cordiali saluti,

Il Direttore  
Ing. Aldo Ianniello

A.M.



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE  
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

*Settore Pianificazione del territorio*

**Oggetto:** Comune di RIO MARINA (LI)

L.R. 65/2014, artT. 30 e 32 – Variante semplificata al R.U. per la riqualificazione campeggio Elbadoc -  
ADOZIONE

**Osservazione regionale ai sensi dell'art .19, L.R. 65/2014**

*Direzione Urbanistica e Politiche Abitative*  
SEDE

Il Comune di RIO MARINA (LI) con nota del 08/07/2016 ( prot. R.T. 285495 del 12/07/2016, assegnata il giorno 21/07/2016) ha trasmesso la Delibera C.C. n.35 del 10/06/2016 di adozione della Variante in oggetto e la relativa documentazione. L'avviso è stato pubblicato sul BURT n.28 del 13/07/2016.

Si trasmette in allegato l'osservazione del Settore Pianificazione del Territorio e i contributi dei Settori regionali relativamente al procedimento in oggetto :

Il Settore Pianificazione del territorio è a disposizione per gli approfondimenti e i chiarimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dall'art.53 della L.R. 65/2014.

Si informa che il referente regionale della pratica è:

- Arch. Alessandro Marioni tel. 055- 438 5108

e-mail: [alessandro.marioni@regione.toscana.it](mailto:alessandro.marioni@regione.toscana.it)

*Responsabile P.O. Strumenti della pianificazione regionale e comunale, copianificazione, attuazione della L.R. sul governo del territorio – Toscana Centro Nord*

Distinti saluti,

Il Dirigente del Settore  
Arch. Antonella Turci



**Oggetto: Comune di RIO MARINA (LI)**

L.R. 65/2014, artt. 30 e 32 – Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la riqualificazione del campeggio Elbadoc - ADOZIONE

**Osservazione regionale ai sensi dell'art .19, L.R. 65/2014**

Il Comune di RIO MARINA (LI) con nota del 08/07/2016 ( prot. R.T. 285495 del 12/07/2016 - assegnata il giorno 21/07/2016) ha trasmesso la Delibera C.C. n.35 del 10/06/2016 di adozione della Variante al R.U. in oggetto e la relativa documentazione.

L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 28 del 13/07/2016.

Il Comune di Rio Marina è dotato di Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n.45 del 19/12/2005 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 22 del 31/03/2010, pubblicato sul BURT del 16/06/2010.

Dal 17/06/2015, ai sensi dell'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. 01/2005, hanno quindi perso efficacia le previsioni di cui al co.4 dello stesso articolo, nel caso in cui non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi e nel caso di piani attuativi di iniziativa privata non sia stata stipulata la relativa convenzione.

La presente osservazione, fatta nello spirito della collaborazione istituzionale tra Enti, evidenzia elementi da chiarire e analizzare meglio al fine evitare possibili contrasti con la normativa vigente e la strumentazione urbanistica regionale.

**Premessa**

La Variante al R.U. in oggetto è considerata dall'A.C. di Rio Marina tra quelle ammesse dalla normativa transitoria della legge regionale di governo del territorio all'art. 228 co.2 e art. 222, che è rivolta a consentire al Comune impegnato nella redazione del nuovo Piano Operativo o del nuovo Piano Strutturale in applicazione della L.R. 65/2014, vigente dal 27/11/2014, di effettuare varianti puntuali o più ampie ma finalizzate al superamento di specifiche problematiche che temporalmente non posso attendere la redazione dello strumento generale ( Nuovo Piano Strutturale o Piano Operativo).

Dall'analisi del materiale inviato si evidenzia che la Variante al R.U. in oggetto riguarda la riqualificazione di un campeggio esistente in loc. Cavo ed è considerata una variante semplificata perché ricadente all'interno del territorio urbanizzato individuato - in modalità transitoria - ai sensi dell'art. 224, in attesa della redazione del nuovo Piano Strutturale che dovrà procedere all'individuazione del territorio urbanizzato secondo i criteri dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e le disposizioni del PIT-PPR approvato con D.C.R.T. n. n.37 del 27/03/2015.

Tale individuazione transitoria è di fatto una modalità di individuazione speditiva e *convenzionale* che la legge regionale consente per sveltire il lavoro della A.C. che dovrebbe comunque essere già impegnata ad analizzare il proprio territorio con i concetti ed i criteri espressi della nuova legge di governo del territorio.

In ogni caso, nel territorio considerato urbanizzato in virtù dell'applicazione della norma transitoria, non si escludono le verifiche e le considerazioni derivanti dall'applicazioni della L.R. 65/2014 e del PIT-PPR.

Nel caso specifico, il perimetro del territorio urbanizzato - ai sensi dell'art. 224 - è stato individuato con un'applicazione molto rigida di quanto richiesto dalla L.R. 65/2014, limitandosi ad individuare quale perimetro urbanizzato il territorio non individuato come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola della Tav. 17 del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale vigente.

In realtà, la Tav. QC 17 del Piano Strutturale vigente, presa a riferimento per l'individuazione delle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, evidenzia in legenda anche un altro areale, quello delle *aree di rilevante valore paesaggistico ambientale*, che un'analisi del territorio fatta attraverso i concetti espressi dalla L.R. 65/2014, avrebbero opportunamente inserito nel territorio non urbanizzato con le aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola. Questa individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, benché corretta da un punto rigorosamente procedimentale, rende però vana qualunque considerazione posta alla base della semplificazione ammessa dalla legge stessa, come ad esempio il ricorso o meno alla conferenza di

copianificazione nel caso di occupazione di nuovo suolo non urbanizzato o il non prevedere nuovi insediamenti residenziali in area agricola, ecc.

Da qui ne deriva la considerazione che il Comune di Rio Marina è opportuno proceda il prima possibile alla redazione del perimetro del territorio urbanizzato secondo i nuovi criteri della L.R. 65/2014.

### **Descrizione dell'intervento**

Il campeggio Elbadoc è una struttura esistente, realizzata alla fine degli anni '70, composta di 83 piazzole oltre che di locali per servizi, ma che, come si evince dalla relazione allegata alla variante al R.U., la struttura risulta essere stata autorizzata all'epoca, fino ad un max di 138 piazzole (552 utenti potenziali) ad oggi mai realizzate.

Le strutture edilizie presenti hanno bisogno di essere riqualificate per consentire alla struttura turistica l'attribuzione della classificazione a tre stelle, da qui la finalità della variante al R.U. descritta nelle NTA della scheda RQ02 di "riqualificazione della struttura del campeggio esistente e ambientale delle aree pertinenziali e residuali".

### **Dimensionamento**

Il dimensionamento dell'intervento proposto, così come riportato nella scheda RQ02 Cavo, riporta testualmente: *"Senza incremento di piazzole o ricettività – adeguamento delle strutture dei servizi in conformità al regolamento di attuazione vigente per i campeggi di cui alla LR 42/2000"*.

Si evidenzia che questa dizione non consente di comprendere se la scheda della Variante al R.U. preveda la sola riqualificazione delle strutture edilizie esistenti oppure anche un ampliamento della capacità ricettiva del campeggio, portandolo dalle 83 piazzole esistenti a 138, con un incremento quindi di 55 piazzole, pari ad un aumento del 66% rispetto all'attuale.

Nel primo caso, l'intervento non incontrerebbe problematiche rilevanti, trattandosi esclusivamente di una riqualificazione di una struttura turistica esistente.

Nel secondo caso invece l'intervento si configurerebbe come un ampliamento di una struttura turistica esistente che, benché ricadente in un territorio definito dall'A.C. di Rio Marina territorio urbanizzato attraverso l'utilizzo dell'art. 224 della L.R. 65/2014, in realtà va ad interessare un sito dalle spiccate caratteristiche e da valori propri delle aree non urbanizzate, individuato dal vigente Piano Strutturale come "aree di rilevante valore paesaggistico e ambientale", caratterizzato dalla presenza di due vincoli paesaggisti di cui all'art. 142, co.1, lett. c e g del Codice ( Fiumi e torrenti – Boschi), oltre al vincolo che ricopre l'intero territorio comunale di Rio Marina.

Tale tipologia di variante al R.U., al di là dell'aspetto della semplificazione procedurale previsto dalla L.R. 65/2014 e della esclusione dalla conferenza di copianificazione che potrebbe comunque essere confermata in virtù dell'art. 25, co.2 lett. c, in quanto ampliamento finalizzato al mantenimento dell'attività esistente, deve essere necessariamente analizzata ad una scala di maggiore dettaglio rispetto a quello descritto nella variante al R.U. presentata, ad esempio attraverso un piano attuativo, così da poter verificare puntualmente la possibilità e la sostenibilità di un ampliamento dell'attività esistente, sia da un punto di vista ambientale che paesaggistico.

In assenza di un piano attuativo, i contenuti della variante al R.U. avrebbero dovuto essere sviluppati ad una scala adeguata a consentire la comprensione dell'intervento e poter verificare la sostenibilità sopra descritta.

### **Nuova viabilità**

Nelle NTA della scheda RQ02 Cavo, vi è descritta la realizzazione di una nuova strada di progetto RQ2.

La strada non risulta però rappresentata nella cartografia allegata alla Variante semplificata al R.U.

### **Piano Attuativo**

Dalla lettura della D.C.C. n.35 del 10/06/2016, si evince che la variante semplificata al R.U. in oggetto è stata adottata contestualmente al Piano Attuativo. Si evidenzia il fatto che non è stato possibile analizzare il Piano Attuativo perché lo stesso non è stato inviato alla Regione, come da nota del Comune di Rio Marina del 08/07/2016, prot. R.T. n. 285495 del 12/07/2016.

In considerazione delle caratteristiche dell'intervento e delle aree in cui lo stesso va a ricadere, indicate dal Piano Strutturale vigente quali "aree di rilevante valore paesaggistico e ambientale" e che ricomprendono due vincoli paesaggistici (fiumi-torrenti e boschi) oltre al vincolo paesaggistico generale che ricopre l'intero Comune di Rio Marina, appare opportuno che nel caso di adozione contestuale di variante al RU e Piano Attuativo, anche il Piano Attuativo sia inviato alle strutture regionali e provinciali, per poter consentire una

corretta comprensione e analisi dell'intervento, anche finalizzato alla conformazione/adeguamento al PIT-PPR attraverso le procedure di cui all'art. 21 della disciplina di piano.

### **Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico**

Con riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale regionale si evidenzia che con la Delibera C.R.T. n.37 del 27/03/2015 è stata approvata l'*Integrazione del Piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico* contenente le modifiche al P.I.T. approvato con D.C.R. n.72/2007 e che costituisce l'integrazione del Piano stesso per la disciplina paesaggistica.

Dalla data di pubblicazione sul BURT n.28 del 20/05/2015 dell'avviso di avvenuta approvazione dell'integrazione del P.I.T. con valenza paesaggistica con la D.C.R. n.37/2015, il P.I.T. assume pertanto valenza di Piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Ai sensi dell'art. 20 co.4 le varianti agli strumenti di cui co.1 del medesimo articolo della Disciplina di Piano, per le parti del territorio interessate, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria e secondo quanto previsto dall'art. 21.

Il territorio comunale di Rio Marina (LI) ricade nell'ambito di paesaggio n.16 "Colline Metallifere ed Elba".

La presente osservazione è formulata anche ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

*Il Responsabile P.O.*

Arch. Alessandro Marioni

Si allegano i contributi dei seguenti Settori regionali:

1. Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio
2. Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – Sede di Livorno
3. Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti