



“Variante semplificata al vigente Piano Operativo Comunale, di cui all’art. 30, c. 2, della LR 65/2014, per modifiche alle NTA al fine di consentire l’adeguamento delle strutture turistico ricettive extra alberghiere esistenti alla LR 61/2024”

Relazione del Responsabile del Procedimento

Redatta ai sensi dell’art. 18 LRT 65/2014 smi

*La Responsabile del procedimento
ing. Federica Francia*

documento firmato con firma digitale ai sensi art. 21 DLgs 82/2005 smi

1. Premessa

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014 smi e descrive le azioni svolte dal Responsabile del procedimento volte ad accertare, verificare e certificare che la variante si sia formata nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti ovvero nel rispetto della LR 65/2014 richiamata, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 8.

Con specifico riferimento a quanto disposto dal c. 2 del richiamato art. 18, sono stati analizzati i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione regionali (Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale) e provinciali (Piano Territoriale di Coordinamento) ed i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati (Piano Strutturale)

Il presente documento ha inoltre lo scopo di evidenziare sinteticamente quali sono state le fasi succedutesi nella formazione della variante e, con riferimento a quanto disposto dal comma 2 art. 32 della richiamata LR 65/2014 sm, dare atto della riconducibilità della variante stessa alla fattispecie di semplificazione prevista dall'articolo 30 c.2 della medesima legge.

2. Strumenti di pianificazione sovraordinati e comunali vigenti

Gli strumenti della pianificazione sovraordinati vigenti sono:

- Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 aggiornato con delibera C.R.T. n. 93 del 9/10/2018 e pubblicato sul BURT n. 47 del 19/10/2018;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno (PTCP) approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 52 del 25/03/2009, (pubblicato sul BURT n. 20 del 20/05/2009 parte II).

L'atto comunali di governo del territorio vigente è:

- il Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 29/07/2025, pubblicato sul BURT n. 43 del 22/10/2025 parte II ed efficace dal 22 novembre 2025.

La coerenza con gli atti interni è stata analizzata nel paragrafo 4 della relazione tecnico amministrativa mentre con gli atti sovraordinati è stata analizzata nel successivo paragrafo 5.

3. Obiettivi e contenuti della Variante parziale al Piano Operativo

Il Piano Operativo vigente è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 28/03/2019 ed è efficace dal 19 luglio. Negli anni oggetto di modifiche a seguito di aggiornamento del Quadro conoscitivo e di correzione di meri errori ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014, nonché modificato attraverso varianti puntuali:

- *"Variante correttiva di meri errori materiali e aggiornamento di quadro conoscitivo"* approvata con deliberazione di CC n.97 del 30/07/2020.
- *"Variante correttiva di meri errori materiali e aggiornamento di quadro conoscitivo"* approvata con deliberazione di CC n.169 del 30/11/2020;
- *"Variante correttiva di meri errori materiali e aggiornamento di quadro conoscitivo"* approvata con deliberazione di CC n.84 del 01/06/2021.
- *"Variante semplificata finalizzata all'eliminazione della previsione urbanistica individuata con la sigla "Vp2 - riqualificazione del tratto Vada-Mazzanta denominato la città al mare"* adottata con deliberazione di CC n. 149 del 30/09/2021 e pubblicata sul BURT n. 26 del 29/06/2022;
- *"Variante semplificata per la riqualificazione dell'immobile denominato Ciucheba, al fine di realizzare una struttura polivalente in Castiglioncello"*, adottata con deliberazione di CC n. 205 del 28/12/2021, approvata con deliberazione di CC n. 120 del 28/07/2022 e pubblicata sul BURT n. 47 del 23/11/2022;

- *“Variante semplificata al vigente Piano Operativo Comunale, di cui all’art. 30, c. 2, della LR 65/2014, inerente la scheda 3-8u di cui all’Allegato 1 alle NTA (immobile ex Sirena)”*, adottata con deliberazione di CC n.115 del 28/07/2022 e pubblicata sul BURT n. 2 del 11/01/2023;
- *“Variante semplificata per la riqualificazione di un’area produttiva dismessa, ubicata nella frazione di Rosignano Solvay via della Villana n.116”*, adottata con deliberazione di CC n. 149 del 08/11/2022, approvata con deliberazione di CC n. 6 del 09/02/2023 e pubblicata sul BURT n. 10 del 08/03/2023;
- *“Variante Semplificata al vigente Piano Operativo Comunale, per un intervento di saturazione su area sita nella frazione Di Rosignano Solvay, Via Salvatore Di Giacomo”*, adottata con deliberazione di CC n. 150 del 08/11/2022, approvata con deliberazione di CC n. 7 del 09/02/2023 e pubblicata sul BURT n. 10 del 08/03/2023;
- *“Variante semplificata per un intervento di completamento su area sita nella frazione di Rosignano Solvay, angolo via Mascagni e Via Toscanini”*, adottata con deliberazione di CC n. 151 del 08/11/2022 e pubblicata sul BURT n.11 del 15/03/2023;
- *“Adeguamento dell’art. 41 delle NTA del Piano Operativo Comunale per il recepimento della normativa statale sovraordinata in materia di impianti fotovoltaici”* approvata con deliberazione di CC n. 133 del 31/10/2023;
- *“Proroga efficacia delle schede norma degli interventi di trasformazione, di cui all’allegato 1 alle NTA del Piano Operativo vigente, ai sensi del c. 12 dell’art. 95 della lr 65/2014 smi”* approvata con deliberazione di CC n. 51 del 23/04/2024;

La necessità di procedere con una nuova variante fa seguito al riordino della disciplina di settore sul turismo effettuato dalla Regione con l’approvazione della Legge Regionale 31 dicembre 2024, n. 61, denominata Nuovo Testo Unico del Turismo, che ha sostituito la precedente normativa LR 86/2016.

A differenza della normativa precedente, la LR 61/2024 identifica esplicitamente nel Capo IV le Strutture Extra-Alberghiere con caratteristiche di Civile Abitazione e chiarisce che tali attività possono essere esercitate solo in immobili che abbiano la destinazione d’uso turistico-ricettiva. Il nuovo assetto normativo impedisce la “trasformazione di fatto” di civili abitazioni in strutture ricettive professionali senza un formale passaggio urbanistico, permettendo ai Comuni di monitorare e limitare la pressione turistica attraverso gli strumenti urbanistici locali. Per un maggior dettaglio si veda anche il paragrafo 1 della relazione tecnico amministrativa.

La Giunta con l’atto di indirizzo di cui alla delibera GC n. 72 del 06/03/2026, ha espresso la propria intenzione di procedere a variare il vigente Piano Operativo, al fine di adeguare lo strumento alla LR 61/2024 in modo da consentire alle attività turistico ricettive extra-alberghiere esistenti alla data di entrata in vigore della LR 61/2024 smi, di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze (CAV) e residenze d’epoca, di proseguire la propria attività, permettendo il cambio di destinazione d’uso dalla categoria 1 Residenziale alla corrispondente categoria turistico ricettiva.

Nello stesso atto di indirizzo la Giunta dichiara che la variante non è finalizzata alla delineazione di una nuova e diversa disciplina per l’insediamento di nuove attività ricettive extra alberghiere all’interno del tessuto residenziale esistente, ma è tesa a consentire il mero adeguamento alla nuova norma, per le sole attività esistenti che, in caso contrario, vedrebbero impedita la possibilità di proseguo dell’attività.

La presente variante è tesa pertanto a modificare l’art. 80 - *Destinazione d’uso e vincoli relativi* delle NTA integrando nella categoria 4. Turistico-Ricettiva le attività ricettive extra alberghiere individuate dalla LR 61/2024 all’art. 41: affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze (CAV), residenze d’epoca; ed a modificare altresì al successivo art. 81, al fine di consentire per le attività esistenti il cambio d’uso dalla categoria residenziale verso le nuove categorie funzionali turistico ricettive. Si tratta è pertanto una variante normativa.

La variante normativa in oggetto:

- non si configura come variante generale, non verificando le condizioni dell’art. 96 c.3 della LR 65/2014, per cui sono varianti generali quelle che considerano il piano nella sua interezza, lo sostituiscono o lo modificano nel suo complesso; costituisce variante parziale al piano operativo.

- rientra nella fattispecie delle varianti semplificate di cui all'art. 30, c. 2, della LR 65/2014 poiché riguarda previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato. A tale proposito si specifica che stanti le disposizioni del PO vigente non vi sono limitazioni al cambio d'uso verso la destinazione turistica ricettiva per i fabbricati a destinazione residenziale ricompresi nel territorio rurale.

Una più dettagliata descrizione delle attuali previsioni urbanistiche nonché della variante in oggetto si trova nei paragrafi 2 e 3 della relazione tecnico amministrativa.

4. La Valutazione Ambientale Strategica

La LR n. 65/2014 smi stabilisce all'art. 14, c. 1, che *gli atti di governo del territorio e le relative varianti siano assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) ed analogamente la LRT 10/2010 smi prevede, al c. 2 dell'art. 5, che siano obbligatoriamente soggetti a VAS gli atti della pianificazione territoriale.*

Il caso in esame rientra nella fattispecie di procedura di verifica di assoggettabilità semplificata di cui al successivo comma 3-ter poiché non comporta modifiche alla disciplina del piano Operativo vigente, già sottoposto a VAS.

La procedura è stata espletata dal Nucleo Unificato Comunale di Valutazione, autorità competente in tema di Valutazione Ambientale Strategica, che, presa visione della relazione motivata fornita dall'autorità precedente e degli elaborati di variante, svolte le opportune attività istruttorie, ha ritenuto di escludere la variante dal procedimento di VAS ritenendo che le modifiche proposte non abbiano ricadute o impatti sulla componente ambientale diverse rispetto al precedente piano approvato e la proposta di variante normativa non comporta effetti ambientali attesi più gravosi di quelli che già sono stati valutati in sede di VAS del Piano Operativo.

Il provvedimento motivato di esclusione è stato approvato con decreto n. 505 del 06/03/2026 del presidente dott. Roberto Guazzelli.

Il procedimento è più dettagliatamente esposto nel paragrafo 6 - Assoggettabilità a VAS della relazione tecnico amministrativa.

5. Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della Variante parziale al POC

Indagini geologico tecniche

In forza di quanto disposto dal regolamento 5/R del 30 gennaio 2020 all'art. 3 c. 2 lett. b) a al successivo c. 3 sono di riferimento per la variante in oggetto le indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di Piano Operativo vigente che sono state depositate in data 10/08/2017 con nota prot. n. 42358, presso l'Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa sede di Livorno, con assegnazione del numero pratica 160 in data 10/08/2017 così come previsto dall'art. 104 della LRT. 65/2014 e dal Regolamento di attuazione in materia vigente all'epoca D.P.G.R. n.53/R del 2011. A seguito di richieste di integrazioni al deposito da parte del Genio Civile, e dell'entrata in vigore della LR41/18 a partire dal 29 settembre 2018, sono state apportate modifiche ed integrazioni alla Componente geologico, idrologica-idraulica e sismica sia di Quadro conoscitivo che di progetto.

Il Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa ha comunicato l'esito positivo con prescrizioni del controllo delle indagini geologiche di supporto al Piano medesimo il 18 marzo 2019, con nota assunta al protocollo generale comunale n. 13641 e a seguito dell'esito positivo espresso dal Genio Civile si è provveduto alla modifica di alcuni elaborati e/o parti di essi della Componente geologica, idraulica e sismica sia di Quadro conoscitivo che di Progetto.

Commissione consiliare

La proposta di variante è esaminata dalla IV Commissione Consiliare "Programmazione e Tutela del Territorio nella seduta del 20/03/2026.

6. Procedimento della variante

La variante segue per la sua adozione ed approvazione il procedimento semplificato di cui all'articolo 30 c. 2 della LR 65/2014 che deroga alle tempistiche ordinarie che prevede:

- adozione della variante in consiglio comunale, la successiva pubblicazione sul BURT del relativo avviso, e la comunicazione contestuale alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno;
- possibilità di partecipazione di tutti i soggetti interessati che potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione;
- approvazione della variante in consiglio comunale previa controdeduzione sulle eventuali istanze pervenute, successiva pubblicazione sul BURT del relativo avviso, e la comunicazione contestuale alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno; nel caso in cui non siano presentate osservazioni la pubblicazione di avviso sul BURT senza procedere all'approvazione in consiglio.
- l'acquisizione dell'efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul BURT.

La variante non comporta effetti sui beni paesaggistici pertanto non è soggetta al procedimento di conformazione paesaggistica di cui all'art. 21 delle NTA del PIT/PPR.

7. Accertamento e certificazione di conformità e coerenza

Per quanto esposto in maniera sintetica nella presente relazione, la sottoscritta ing. Federica Francia, Responsabile della U.O. Pianificazione territoriale e demanio marittimo e Responsabile del Procedimento nella formazione della presente Variante, accerta ai sensi dell'art. 18 della LR n. 65/2014 che:

- il processo di formazione della presente variante parziale al POC si è svolto nel rispetto ed in modo coordinato con quanto disposto dalla LR n. 65/2014 e s.m.i., dalla LR n. 10/2010 e s.m.i. e dalle norme legislative e regolamentari vigenti;
- detta variante sarà adottata e approvata secondo il procedimento di cui all'art. 30 della LR 65/2014;
- la presente variante non comporta incremento al dimensionamento complessivo del Piano Operativo;
- non comporta trasferimento di dimensionamento tra UTOE diverse né all'interno del territorio urbanizzato né dal territorio rurale vs. il territorio urbanizzato;
- non introduce nel territorio urbanizzato previsioni di grandi strutture di vendita;
- la variante parziale è conforme e coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Toscana e della Provincia di Livorno e con il Piano Strutturale vigente, così come più dettagliatamente illustrato nei paragrafi 4 e 5 della Relazione tecnico amministrativa.

Si attesta, infine, che il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, predisposto ai sensi dell'art. 38 della LR 65/2014, di cui alla nota del 16/03/2026, prot. n. 18715, relativo all'attività di informazione svolta, costituisce allegato alla Delibera di Adozione.

*La Responsabile del procedimento
ing. Federica Francia*

documento firmato con firma digitale ai sensi art. 21 DLgs 82/2005 smi