



**“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 tecnico – amministrativa**

*La Responsabile del procedimento  
ing. Federica Francia*

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

## **Premessa**

La presente variante, di carattere normativo, è finalizzata al recepimento della Legge Regionale 31 dicembre 2024, n. 61, il nuovo Testo Unico del Turismo che ha riorganizzato in modo organico la disciplina del settore in Toscana, sostituendo la Legge Regionale 86/2016.

La nuova normativa ha importanti riflessi anche sul Governo del Territorio: la nuova legge infatti non è solo un atto di settore, ma uno strumento di gestione urbana, con particolare attenzione alla regolamentazione degli impatti del turismo residenziale sui centri storici.

Per quanto qui di interesse, il nuovo testo unico del turismo introduce una diversa disciplina per le strutture ricettive extra-alberghiere con caratteristiche di civile abitazione: nonostante le caratteristiche edilizie "residenziali", dal prossimo 1 luglio l'esercizio di queste attività richiede ai fini urbanistici una destinazione d'uso turistico-ricettiva.

Alla luce di questa modifica normativa, il Comune, così come da atto di indirizzo della Giunta comunale di cui alla delibera n. 72 del 06/03/2026, intende adeguare il proprio Piano Operativo per consentire alle attività già esistenti, avviate legittimamente secondo la disciplina vigente al momento dell'insediamento, di proseguire la propria attività attraverso il necessario mutamento di destinazione d'uso.

La variante proposta ha quindi carattere esclusivamente ricognitivo e di adeguamento e l'obiettivo è garantire continuità alle imprese esistenti, nel rispetto del nuovo quadro normativo regionale.

La presente relazione contiene la descrizione dell'azione proposta, le condizioni e gli obiettivi della variante al Piano Operativo vigente, la sintesi delle valutazioni di coerenza, gli adempimenti per l'adozione in consiglio comunale e la descrizione della documentazione che sarà allegata alla delibera di adozione e si articola nei seguenti paragrafi:

- 1 - Il contesto di riferimento
- 2 - Il Piano Operativo Vigente
- 3 - Descrizione della Variante semplificata al POC
- 4 - Coerenza rispetto al Piano Strutturale
- 5 - Coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Toscana e della Provincia di Livorno
  - Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica
  - Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno
- 6 - Valutazione ambientale strategica (VAS)
- 7- Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della variante
- 8 - Procedimento della variante
- 9 - Elaborati Variante

## 1 - Il contesto di riferimento

La Legge Regionale 31 dicembre 2024, n. 61, denominata Nuovo Testo Unico del Turismo, rappresenta un intervento normativo di portata sistemica volto a riordinare e razionalizzare l'intera disciplina del settore, sostituendo la precedente LR 86/2016.

La proposta, di iniziativa della Giunta regionale, è stata approvata dal Consiglio regionale nel dicembre 2024 e pubblicata sul BURT l'8 gennaio 2025. La legge è entrata ufficialmente in vigore il 9 gennaio 2025, seguita dall'emanazione del Regolamento di attuazione 47/R/2025 nell'agosto dello stesso anno, che ha definito i dettagli tecnici per le varie tipologie ricettive.

Il nuovo assetto normativo ha importanti riflessi anche dal punto di vista urbanistico: il Vincolo di Destinazione Urbanistica è la novità più impattante.

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.

Si tratta di strutture che, pur essendo ricettive, mantengono le caratteristiche edilizie della civile abitazione: Affittacamere, Bed and Breakfast (B&B), Case e appartamenti per vacanze (CAV) e Residenze d'epoca. Tali strutture devono possedere i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione, oltre alle condizioni di sicurezza e salubrità degli impianti. Nonostante quindi le caratteristiche edilizie "residenziali", l'esercizio di queste attività richiede ai fini urbanistici una destinazione d'uso turistico-ricettiva.

Questo 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 nei centri storici attraverso gli strumenti urbanistici locali. L'obiettivo dichiarato nelle premesse della legge e nei comunicati della Giunta Regionale Toscana è quello di evitare lo spopolamento dei centri storici. Imponendo la destinazione turistico-ricettiva anche alle strutture ricettive extra alberghiere, la Regione dà ai Comuni il potere di decidere quante e dove queste strutture possono sorgere, equilibrando il diritto all'impresa con il diritto all'abitare.

## 2 - Il Piano Operativo (POC) Vigente

Il vigente Piano Operativo, all'art. 80 delle NTA - Destinazione d'uso e vincoli relativi, individua nel territorio comunale le categorie funzionali insediate e insediabili. Tale ricognizione è stata effettuata sulla base della normativa previgente e pertanto, per quanto qui di interesse, si stabiliva per la categoria 1. Residenziale *"Comprende tutte le civili abitazioni. Nella categoria residenziale possono effettuarsi tutte le attività turistico-ricettive previste dalla legislazione vigente in materia, per le quali non è richiesto il cambio di destinazione d'uso"* mentre la categoria 4. Turistico-Ricettiva si distinguevano esclusivamente le seguenti sotto categorie:

### Strutture ricettive

- 4.01 albergo, motel, villaggio albergo, locande di campagna con ospitalità non superiore a 25 posti letto/esercizio e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.02 residenza turistico alberghiera e residenze d'epoca a ciò destinate
- 4.03 alberghi diffusi
- 4.04 condhotel
- 4.05 campeggi
- 4.06 villaggi turistici
- 4.07 camping village
- 4.08 marina resort
- 4.09 aree di sosta
- 4.10 parchi vacanza

### Altre strutture ricettive

- 4.11 case per ferie, rifugi escursionistici e residenze d'epoca a ciò destinate, colonie
- 4.12 ostelli per la gioventù
- 4.13 rifugi escursionistici

- 4.14 stabilimenti balneari
- 4.15 punti azzurri, strutture per la pratica di sport acquatici, noleggio attrezzature balneari.
- 4.16 porti e approdi turistici
- 4.17 punti di ormeggio e relative sedi associative

Come è evidente, nella categoria turistico ricettiva non sono quindi comprese 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, poiché le stesse erano esercitabili all'interno degli immobili residenziali, senza necessità di cambio d'uso.

### **3 - Descrizione della variante semplificata al POC**

L'obiettivo della variante, in attuazione di quanto disposto nell'atto di indirizzo della Giunta comunale n. 72 del 06/03/2026 "Variante normativa al vigente Piano operativo al fine di consentire alle attività turistico ricettive esistenti l'adeguamento alla LR 61/2024 – atto di indirizzo" è quello di consentire il mantenimento delle attività 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, permettendo il cambio di destinazione d'uso dalla categoria 1 Residenziale alla corrispondente categoria turistico ricettiva.

La modifica alle NTA non è pertanto 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, dettata dalla LR 61/2024, per le sole attività esistenti che, in caso contrario, vedrebbero impedita la possibilità di proseguo dell'attività. Questo in linea con il richiamato atto di indirizzo nel quale si esplicita che l'Amministrazione ritiene invece opportuno approfondire gli aspetti legati all'insediamento di nuove attività turistico ricettive extra alberghiere all'interno degli immobili residenziali, soprattutto nei tessuti storicizzati e consolidati.

Le attività esistenti, avviate coerentemente con quanto disposto dall'attuale Piano Operativo all'interno di immobili a destinazione residenziale, potranno così proseguire lo stesso esercizio operando il necessario cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

La variante in oggetto rientra nella fattispecie delle varianti semplificate di cui all'art. 30, c. 2, della LRT 65/2014 poiché riguarda previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Al riguardo si specifica infatti come il vigente Piano Operativo, nel *Titolo V - Disciplina del territorio rurale*, all'art. 100 - *Attività consentite e destinazioni d'uso ammesse*, c. 1, lettera m) stabilisca infatti *"Nel territorio rurale sono ammesse, [...], oltre alle attività agricole [...] le seguenti attività e destinazioni d'uso anche collegate all'attività agricola primaria: [...] m) ricettività extra-alberghiera di cui alle leggi vigenti in materia, in edifici esistenti ove presente già la destinazione residenziale"*.

Ed al successivo art. 113 - *Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola*, stante quanto disposto dai c. da 1 a 3 sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, sui fabbricati con destinazione residenziale, non vi è alcuna limitazione al cambio d'uso verso la destinazione turistico ricettiva.

### **4 – Coerenza rispetto al Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale (PS), redatto ai sensi dell'art. 92 della della LR 65/2014 smi, è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 25/05/2023, con delibera di CC n. 38 del 28/03/2024, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e con delibera di CC n. 111 del 29/07/2025, è stato quindi approvato.

Il PS risulta conformato al PIT/PPR, così come risultante anche dal verbale pervenuto il 07/10/2025, prot. n. 76292, della seduta conclusiva della conferenza paesaggistica, avendo operato anche una revisione in merito alla individuazione delle categorie di aree tutelate per legge di cui all'art.142 c.1 lettere b), c), f) e g) del DLgs 42/2004. Il PS ha acquistato efficacia il 22/11/2025 a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 43 del 22/10/2025.

La strategia del Piano Strutturale per il turismo, rappresentando in estrema sintesi quanto emerge dall'elaborato 5.0 STR – Atlante delle UTOE, si concentra principalmente sullo sviluppo di un'offerta integrata tra costa ed entroterra, valorizzando le risorse naturali, paesaggistiche e storiche esistenti. Lo scopo principale, valido per tutte le UTOE, è la destagionalizzazione dei flussi turistici e il miglioramento della qualità dell'offerta ricettiva.

Per l'UTOE 1 - La Dorsale del Sistema Insediativo Collinare, la strategia punta alla conservazione e valorizzazione dei luoghi di pregio naturalistico ed ecosistemico, integrandoli in un sistema di fruizione sostenibile. L'obiettivo 1.3.1a è quello dello sviluppo di un turismo lento interessato a fruire contemporaneamente della costa e delle colline, attraverso il miglioramento dell'offerta ricettiva, inclusa quella alberghiera, e conversione di strutture sottoutilizzate, la valorizzazione delle frazioni collinari come poli attrattori, la riorganizzazione del sistema di sentieri e viabilità esistente per la fruizione del patrimonio naturalistico, la creazione di una rete di mobilità dolce (sentieri, ippovie, ciclabili) per connettere emergenze agricole, naturalistiche, storiche e archeologiche, incentivando l'ospitalità diffusa.

Per l'UTOE 2 - Le Colline Dolci della Valle del Fine, a prevalente carattere rurale, la strategia turistica si basa sulla valorizzazione delle attività agricole di qualità e del paesaggio agrario, attraverso lo sviluppo di un turismo destagionalizzato legato alle emergenze naturalistiche e agricole dell'entroterra, promuovendo l'integrazione tra attività turistiche, ricettive e ristorazione con l'agricoltura. Le azioni specifiche si basano sul consolidamento della rete di viabilità pre-esistente (viabilità minore, rurale, sentieri) per incrementare attività complementari come agriturismo e ristorazione diffusa, sul rinnovamento dell'offerta ricettiva tramite il recupero di borghi-fattoria e nuclei rurali e sulla realizzazione di una rete di mobilità dolce (sentieri, ippovie, ciclovie) per connettere le risorse locali.

Per l'UTOE 3 - La Città Affacciata sul Mare, la strategia si concentra sul consolidamento di una realtà urbana multifunzionale e sul potenziamento dell'offerta turistica legata al litorale. Il Piano Strutturale punta alla qualificazione del sistema urbano come centro residenziale, commerciale e turistico ed al miglioramento dell'offerta ricettiva (in particolare alberghiera) e rigenerazione delle seconde case, privilegiando la riqualificazione del rapporto tra la città e il mare, inclusa la piccola nautica. La strategia mira al potenziamento della ricettività incentivando il recupero dei volumi esistenti per trasformarli in strutture ricettive di qualità, limitando il consumo di nuovo suolo. Anche per questa UTOE si ricerca il turismo lento e la mobilità dolce attraverso la creazione di una rete di percorsi ciclopedonali che colleghino la costa con le frazioni collinari, integrando l'offerta balneare a quella enogastronomica e culturale dell'entroterra, per destagionalizzare i flussi.

Per l'UTOE 5 - Vada ed il suo intorno territoriale, la strategia per Vada mira a riqualificare l'immagine della località balneare storica, integrandola maggiormente con il suo entroterra rurale e migliorando la qualità dell'accoglienza. L'obiettivo posto è quello della riqualificazione dell'offerta turistico-balneare attraverso l'innalzamento della qualità dei servizi e delle strutture ricettive esistenti, promuovendo un uso delle strutture che vada oltre la sola stagione estiva, legandole anche alle risorse agricole, integrandole costa-entroterra.

Per UTOE 6 - La pianura bonificata della Mazzanta, il Piano punta su un turismo ambientale e sostenibile, tutelando la pineta e le zone umide che caratterizzano l'identità del luogo. A partire dalla tutela e valorizzazione ambientale, individuando nel mantenimento del sistema dunale e della pineta gli elementi portanti dell'attrattività turistica, mirando al riequilibrio dei carichi turistici per evitare il degrado delle risorse naturali.

L'obiettivo della variante in oggetto, di permettere il proseguo delle attività turistico ricettive extra alberghiere esistenti è quindi in linea con l'obiettivo di piano *Sviluppo di un sistema turistico sostenibile* nelle varie peculiarità illustrate sopra per le varie UTOE.

## **5 - Coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Toscana e della Provincia di Livorno**

## 5.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica

Il Consiglio Regionale ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) con Deliberazione del 27 marzo 2015, n. 37.

Il PIT è uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale, sia quella paesistica.

Il piano paesaggistico, a differenza degli altri strumenti di pianificazione regionale concepiti come strumenti di prevalente indirizzo di un'attività comunale in buona misura autonoma, è ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, e dei suoi contenuti "copianificati" con il Ministero competente, piano sovraordinato cui sono tenuti a conformarsi gli altri piani e programmi di livello regionale e locale.

L'ambito di applicazione è l'intero territorio regionale e non più solo i paesaggi eccellenti. I vincoli vigenti, quelli apposti attraverso specifici decreti nel corso del tempo e quelli previsti dalla cosiddetta legge Galasso per determinate categorie di beni non sono eliminati, ma contestualizzati e specificati in coerenza con le conoscenze, le interpretazioni e le discipline strutturate dal piano per l'intero territorio regionale.

Ai sensi del Codice, il piano contiene la cosiddetta "vestizione", ovvero la codificazione della descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati oltre che della cartografazione georeferenziata delle aree interessate da ciascun vincolo. Il PIT-PPR analizza il territorio sotto ogni aspetto in riferimento alle 4 invarianti strutturali che fanno da filo conduttore a tutta l'architettura del Piano.



Per quanto qui di interesse, si riporta come nel PIT il turismo emerga come una componente centrale dell'attrattività territoriale, intimamente legata alla qualità del paesaggio, alla riconoscibilità dei luoghi, alla continuità dei caratteri storici e alla capacità del territorio di mantenersi competitivo nel lungo periodo. La Toscana è presentata come una regione la cui immagine paesaggistica è fattore decisivo di attrazione internazionale e fonte primaria di ricadute economiche e sociali. La Relazione Generale del Piano Paesaggistico sottolinea come il paesaggio toscano sia un bene comune che sostiene la competitività e l'attrattività, anche turistica, della regione; la qualità dei paesaggi rurali, delle città storiche e dei contesti ambientali rappresenti un vantaggio competitivo unico, non replicabile; l'attrattività turistica dipenda non solo dall'estetica ma dalla coerenza identitaria dei sistemi territoriali. Il turismo è quindi interpretato come esito diretto della buona gestione del patrimonio territoriale: tutela, manutenzione e innovazione paesaggistica diventano parte integrante della competitività turistica regionale.

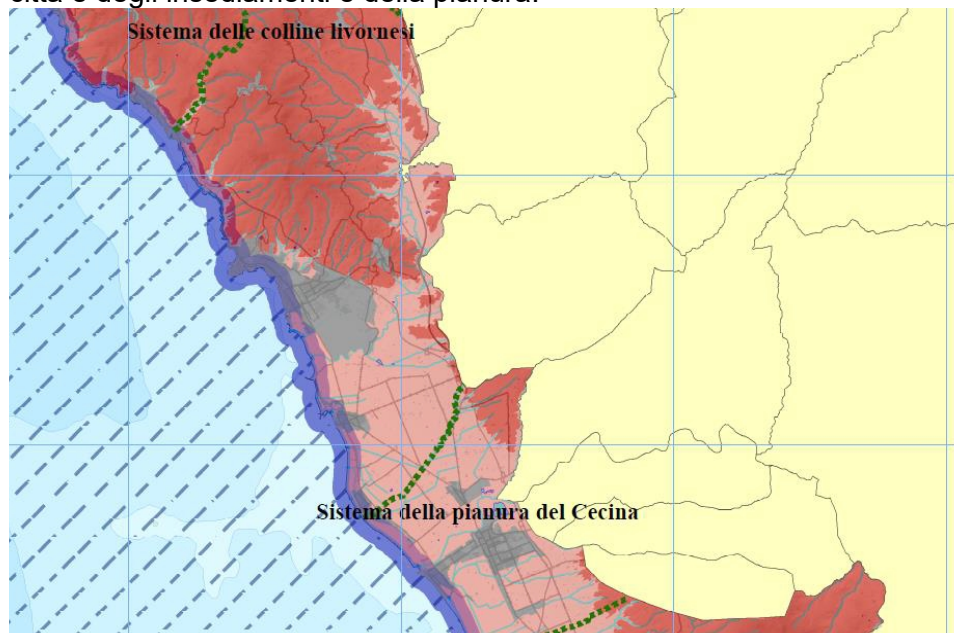
Il Comune di Rosignano è inquadrato all'interno dell'ambito territoriale n. 8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera, come un'area di cerniera tra la pianura antropizzata e il sistema collinare, caratterizzata dal polo industriale Solvay e dal turismo balneare di Castiglioncello. Rosignano Marittimo si colloca in uno dei tratti più iconici della costa toscana, comprendendo Castiglioncello, Rosignano Solvay, Vada e Mazzanta, luoghi che hanno segnato la storia del turismo balneare regionale. L'ambito è caratterizzato da costa sabbiosa e costa rocciosa, pinete, dune e un entroterra collinare ricco di borghi e mosaici agricoli. Il comune si inserisce in una struttura paesaggistica e insediativa che combina turismo balneare, residenzialità costiera, mobilità turistica, accesso al mare e vocazione naturalistica. Le criticità evidenziate riguardano la frammentazione del paesaggio e la pressione insediativa sulla costa, con obiettivi mirati alla riqualificazione del fronte mare, alla tutela dei varchi liberi e alla valorizzazione del patrimonio storico. Il PIT/PPR per questo ambito promuove un modello di turismo sostenibile e diffuso, integrando la costa con l'entroterra attraverso la valorizzazione delle pinete litoranee, dei sistemi fluviali e delle bonifiche storiche. La strategia incentiva la mobilità dolce, il riuso del patrimonio edilizio rurale per ospitalità extralberghiera e la riqualificazione del paesaggio compromesso, limitando il nuovo consumo di suolo.

La variante proposta, poiché riguarda attività ricettive realizzate sul patrimonio edilizio esistente, non contrasta quindi con il PIT/PPR.

## 5.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25/03/2009 (pubblicato sul BURT n. 20 del 20/05/2009 PARTE II).

L'area oggetto di Variante ricade nel sistema territoriale della fascia costiera, della collina, della città e degli insediamenti e della pianura.



Provincia di Livorno. PTCP. Estratto della *Tavola 1 - Sistemi Territoriali* (Scala originaria 1:50.000)

All'articolo 19.1 della Disciplina del PTCP sono individuati gli Obiettivi generali per il Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura e all'art. 21 Ambito e caratteri del Sottosistema quelli specifici per il sottosistema territoriale del Fine e del Cecina.

*“Costituiscono obiettivi generali del sistema:*

*1 promuovere un equilibrato sviluppo degli insediamenti e delle attività economiche, incentrato sul consolidamento e recupero dell'edificato esistente, sulla salvaguardia e sulla valorizzazione delle risorse fondamentali – energia, risorsa idrica, lavoro, coesione sociale, valori locali -, sulla attivazione di un sistema diffuso di servizi pubblici e privati efficienti attraverso di processi di effettiva sussidiarietà non solo fra istituzioni, ma anche coinvolgendo l'iniziativa privata;*

*2 individuare limiti alla crescita degli insediamenti per recuperare uno stabile equilibrio tra insediamenti e territorio aperto, riqualificando gli spazi aperti interclusi, recuperando le preesistenze agricole, proponendone per le aree di frangia nuove funzioni finalizzate al riequilibrio ambientale e all'elevamento della qualità complessiva dei nuclei urbani;*

*3 contrastare ulteriori fenomeni di dispersione insediativa e di insediamenti monotematici, promuovendo il recupero degli agglomerati cresciuti in modo non strutturato e disperso per dotandoli di una di una propria identità e di adeguati servizi, tutelando gli spazi aperti residui quali componenti di una rete ambientale a scala territoriale;*

[.....]

Per quanto riguarda gli obiettivi del PTC in relazione al turismo, si riportano gli obiettivi prestazionali di cui all'art. 40 della disciplina:

Il PTC individua per questo sistema funzionale i seguenti obiettivi prestazionali:

Il consolidamento e destagionalizzazione dell'organizzazione strutturale dell'offerta di soggiorno attraverso la qualificazione delle strutture ricettive esistenti mediante adeguamenti dotazionali e ampliamento dei servizi interni a ciascuna struttura ricettiva

[...]

Disincentivare processi di trasformazioni immobiliari tendenti alla riduzione del ruolo di impresa.

Più in generale, possiamo affermare che Il PTC identifica il turismo come un settore strategico, dotato di forti ricadute economiche ma al contempo è una delle principali pressioni trasformative sul territorio, soprattutto nel sistema costiero, costituendo un fattore critico di carico sul paesaggio, sulle risorse idriche, sulla fruizione della costa, sugli habitat e sulla struttura insediativa. In tale ottica il PTC sottolinea la necessità di limitare fenomeni di omologazione paesaggistica riconducibili alle attività turistiche e ricreative, con rischio di perdita di identità locale che contrastano con il paesaggio agrario storico, criticando l'urbanizzazione diffusa lungo la costa, spesso priva di relazione con i contesti storici e agricoli. Secondo il PTC la crescita turistica ha favorito fenomeni di dispersione edilizia nelle aree agricole, espansione delle frazioni costiere, creazione di insediamenti stagionali privi di identità ed il piano mira a contrastare queste dinamiche, indirizzando la crescita verso il riuso e la riqualificazione.

Stante quanto sopra, si ritiene quindi che la variante proposta non contrasti con il PTC, dato atto che interessa strutture ricettive realizzate nel patrimonio edilizio esistente.

## **6 - Assoggettabilità a VAS**

La LR n. 65/2014 smi - Norme per il governo del territorio, stabilisce all'art. 14, c. 1, che “ *Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).*”

L'art. 14 opera come norma di rinvio e coordinamento con la richiamata LR 10/2010 smi che prevede infatti, al c. 2 dell'art. 5, che siano obbligatoriamente soggetti a VAS gli atti della pianificazione territoriale.

Tuttavia il successivo comma 3-ter prevede che “*Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. [...]*”

La presente variante risulta quindi soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui al richiamato art. 5 c. 3-ter della LR 10/2010 smi.

Ricorrendone i presupposti è stata espletata la procedura suddetta dal Nucleo Unificato Comunale di Valutazione, in quanto autorità comunale competente in tema di Valutazione Ambientale Strategica, che presa visione della relazione motivata fornita dall'autorità precedente e degli elaborati di variante e svolte le opportune attività istruttorie, ha ritenuto di escludere la variante dal procedimento di VAS.

Sono di seguito riportate sinteticamente le considerazioni che hanno portato all'esclusione e che sono nel verbale redatto al termine della riunione del 05/03/2026 (verbale n. 1) ovvero:

- all'epoca di redazione del Piano Operativo le attività ricettive quali Affittacamere, Bed and Breakfast (B&B), Case e appartamenti per vacanze (CAV) e Residenze d'epoca erano ammesse all'interno delle residenze (il PO in linea con la normativa vigente le disciplinava all'art.80 categoria 1 Residenziale) pertanto nell'ambito del procedimento di VAS del PO stesso era stato valutato l'impatto di tali attività svolte all'interno del tessuto residenziale.
- è mutato il contesto normativo regionale in materia di turismo (LR 31 dicembre 2024, n. 61, denominata Nuovo Testamento Unico del Turismo) e ciò comporta riflessi sugli strumenti urbanistici comunali poiché la nuova legge identifica esplicitamente le strutture che, pur essendo ricettive, mantengono le caratteristiche edilizie della civile abitazione (si tratta di Affittacamere, Bed and Breakfast (B&B), Case e appartamenti per vacanze (CAV) e Residenze d'epoca) e che, nonostante le caratteristiche edilizie "residenziali" ai fini urbanistici necessitano una destinazione d'uso turistico-ricettiva per poter proseguire l'attività;
- nel territorio comunale esercitano strutture ricettive extra alberghiere che, a partire dal prossimo 1 luglio, data di entrata in vigore della norma introdotta dalla LR 61/2024 sopra citata, necessitano, per il proseguo dell'attività, il mutamento d'uso verso la funzione turistico ricettiva; per consentire il mantenimento di tali attività esistenti, successivamente al 1 luglio 2026, è necessario che il PO consenta il cambio di destinazione d'uso dalla categoria 1 Residenziale alla corrispondente categoria turistico ricettiva;
- la variante proposta non modifica la vigente disciplina di PO per l'insediamento di nuove attività turistico ricettive, siano esse alberghiere o extra alberghiere ma si riferisce alle sole strutture già presenti.

Pertanto le modifiche proposte non hanno 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 nucleo ha espresso il provvedimento motivato di esclusione con decreto n. 505 del 06/03/2026 del presidente dott. Roberto Guazzelli di approvazione del verbale sopra richiamato.

## **7- Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della variante**

### *Indagini geologico tecniche*

Il Regolamento 5/R del 30 gennaio 2020, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 29 del 20/01/2020, costituisce l'atto normativo di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale n. 65/2014 e disciplina in modo organico la predisposizione e il controllo delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche necessarie per la formazione degli atti di governo del territorio.

All'art. 3 comma 1 lettera b), sono indicate le fattispecie di strumenti soggette all'obbligo delle indagini e tra queste anche le varianti di Piano Operativo. Il successivo comma 2 sono individuati i procedimenti esclusi dall'obbligo di effettuare indagini e la variante in oggetto risponde alla casistica di cui alla *lett. b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici* pertanto non devono essere prodotte indagini. Il successivo comma 3 esonera dal deposito delle indagini e dispone che nell'atto di adozione della variante devono essere indicati gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di Piano Operativo vigente.

Le indagini geologico tecniche di supporto al Piano Operativo vigente 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.

### **8 - Procedimento della variante**

La variante in questione rientra nella fattispecie delle varianti semplificate di cui all'art. 30, c. 2, della LRT 65/2014 e segue per la sua adozione ed approvazione il procedimento semplificato di cui all'articolo 32 della LR 65/2014.

Il procedimento amministrativo può essere così sinteticamente descritto:

- il Comune adotta la variante in consiglio comunale e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone comunicazione contestuale alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno;
- tutti i soggetti interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione;
- decorso il termine di trenta giorni per la presentazione delle osservazioni, la variante è approvata dall'Amministrazione, che controdeduce in ordine alle eventuali osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT.

### **9 - Elaborati Variante**

- Relazione tecnico-amministrativa;
- Relazione del Responsabile del procedimento, redatta ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014;
- Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano operativo, con evidenza degli articoli modificati;
- Relazione Garante dell'informazione e della partecipazione.