



COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

Provincia di Livorno

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale N. 42 del 26/03/2026

OGGETTO: 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

L'anno **2026** il giorno **ventisei** del mese di **Marzo** alle ore **08:30**, nella Fattoria Arcivescovile, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **Ordinaria**, seduta **Pubblica**, di **Prima** convocazione.

Sono presenti, all'atto della votazione, i Signori:

NOMINATIVO	PRESENZA	NOMINATIVO	PRESENZA
BALLANTINI LEONELLO	si	GIANNETTI MATTEO	si
BISCOTTINO RAIMONDO	si	LAMPREDI ALESSIO	si
BONURA FRANCESCO	si	MONTAGNANI STEFANO	si
BURRESI ILARIA	si	ONCINI RITA	si
CALDERONE ENZO	si	PERNICI COSTANZA	si
CARRIERO CARLO	si	PRINCIPI RUDY	si
CHIRICI PAOLO	si	PROFETI ANDREA	si
D'APICE GRAZIANO	no	SCARASCIA STEFANO	si
DONATI DANIELE	no	SCHILLACI CRISTINA	si
FABBIANI FRANCESCA	si	TESTA ROBERTO	no
FERRETTI ROBERTA	si	TULIN ALESSANDRO	si
FRANCHI DAVIDE SAMUELE	si	MARABOTTI CLAUDIO	si
GHELARDINI FULVIO ALESSIO	si		

PRESENTI: 22 ASSENTI: 3

Partecipano gli assessori: Cantini Giacomo, Masoni Susanna, Nardone Donato, Quintavalle Giulia, Rotelli Giulio, Santinelli Cristina, Settino Mario.

Assiste Il Segretario Generale Signora **Castallo d.ssa Maria**.

Alle ore constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza Burresi Ilaria nella sua qualità di Presidente del Consiglio ed espone gli oggetti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

OGGETTO: 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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Rosignano Marittimo è dotato di Piano Strutturale (PS), redatto ai sensi dell'art. 92 della della LR 65/2014 smi, approvato con delibera di CC n. 111 del 29/07/2025 ed efficace dal 22/11/2025 e di Piano Operativo (POC), approvato con delibera di CC n. 28 del 28/03/2019 ed efficace dal 19 luglio 2019 che è stato poi 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 è stato oggetto di modifiche attraverso varianti puntuali;

Dato atto che 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, stabilendo, per quanto qui di interesse, 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"*;

Dato atto che nel territorio comunale insistono numerose attività di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze (CAV), avviate coerentemente con quanto disposto dall'attuale Piano Operativo all'interno di immobili a destinazione residenziale;

Vista la 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 LR 86/2016;

Preso atto che tale normativa ha introdotto disposizioni che hanno riflessi sul Governo del Territorio e sugli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, ovvero sul Piano Operativo, poiché la nuova legge 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;

Dato atto che, 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, a partire dal prossimo 1 luglio, possono essere esercitate solo in immobili che abbiano la destinazione d'uso turistico-ricettiva;

Rilevato che quelle di cui sopra sono 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. Le stesse devono possedere i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione, oltre alle condizioni di sicurezza e salubrità degli impianti ma possono essere esercitate solo in immobili che abbiano la destinazione d'uso turistico-ricettiva;

Constatato che il nuovo Testo Unico del Turismo impedisce la "trasformazione di fatto" di civili abitazioni in strutture ricettive professionali senza un formale passaggio urbanistico;

Preso atto che tale obbligo di effettuare formale cambio di destinazione d'uso entrerà in vigore a partire dal 1 luglio 2026 e che da tale data le strutture turistico ricettive extra-alberghiere esistenti potranno proseguire nell'esercizio dell'attività solo previo cambio di destinazione d'uso;

Constatato che il vigente Piano Operativo, redatto secondo la previgente normativa, non prevede nella categoria turistico ricettiva le attività ricettive extra alberghiere ad oggi individuate dalla LR 61/2024 all'art. 41;

Richiamata la delibera 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” con la quale la Giunta ha dato il proprio indirizzo per adeguare il 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 garantendo continuità alle imprese esistenti, nel rispetto del nuovo quadro normativo regionale;

Constatato altresì che in tale atto la Giunta ha ritenuto 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, stabilendo che la variante al Piano Operativo in questione non sia finalizzata alla delineazione di una nuova e diversa disciplina per l’insediamento di nuove attività ricettive extra alberghiere all’interno del tessuto residenziale esistente poiché tali aspetti necessitano di un approfondimento che l’imminente scadenza del 1 luglio non consente, ma sia 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;

Preso atto che, per dare attuazione alla citata DG 72/2026 occorre:

- aggiornare l’art. 80, introducendo al c. 2 punto 4. *Turistico ricettive* dello stesso le fattispecie riportate all’art. 41 c. 1 della LR 61/2024;
- modificare il successivo art. 81 al fine di consentire che, qualora negli immobili a destinazione residenziale, alla data di entrata in vigore della LR 61/2024 smi, sia esercitata l’attività di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze (CAV) e residenze d’epoca, sia ammesso il cambio di destinazione d’uso dalla categoria 1 Residenziale alle corrispondenti categorie turistico ricettive alle condizioni previste dalla nuova norma regionale;

Considerato che la presente variante al Piano Operativo, coerentemente con gli indirizzi di cui alla DG 72/2026, è compiutamente descritta dai seguenti elaborati, che costituiscono allegati parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- 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, articoli 80 e 81, stato attuale e stato modificato;
- Relazione Garante dell’informazione e della partecipazione.

Preso atto che la presente variante parziale al POC:

- 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. 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;
- non è in contrasto con gli aspetti prescrittivi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015;
- non è in contrasto con gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25/03/2009;

- risulta coerente con gli obiettivi strategici e specifici del Piano Strutturale vigente;

Dato atto che la presente variante parziale al POC:

- rientra nella fattispecie di cui all'art. 5 c. 3-ter della LR 10/2010 poiché non comporta modifiche alla disciplina del PO vigente, già sottoposto a VAS;
- l'autorità Competente, esaminata la documentazione prodotta dal proponente, si è espressa con il verbale n. 1 del 05/03/2026, approvato con decreto n. 505 del 06/03/2026, ritenendo che la variante al POC di cui trattasi non comporti effetti significativi negativi sull'ambiente e possa essere esclusa dalla procedura di VAS;

Considerato che:

- 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 geologiche precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di Piano Operativo vigente. Al riguardo si specifica che le stesse sono state depositate in data 10/08/2017, 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 LR 65/2014 e dal Regolamento di attuazione in materia vigente all'epoca DPGR n. 53/R del 2011. A seguito di richieste di integrazioni al deposito da parte del Genio Civile, e dell'entrata in vigore della LR 41/2018 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;
- la variante è stata esaminata dalla IV Commissione Consiliare "Programmazione territoriale" nella seduta del 20/03/2026;

Preso atto che la variante parziale 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;

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014;

Visto il rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, del 16/03/2026, prot. n. 18715, redatto ai sensi dell'art. 38 della LR 65/2014, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Visti:

- il Decreto legislativo n. 267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e smi;
- la Legge Regionale n. 65/2014 (Norme per il Governo del Territorio) e smi;
- la Legge Regionale n.10/2010 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica V.A.S) e smi;

Dato atto della necessità di provvedere all'immediata eseguibilità della presente, ai sensi dell'art. 134 del TUEL, in modo da non creare ritardi all'azione amministrativa, stante l'imminente termine del 1 luglio;

Dato atto dell'allegato parere, reso ai sensi dell'art. 49 del DLgs 267/2000, dal Dirigente del Settore Programmazione e sviluppo del territorio in merito alla regolarità tecnica della presente deliberazione;

Con n. 13 voti favorevoli, n. 3 voti contrari (Bonura Francesco, Calderone Enzo, Scarascia Stefano) e n. 6 astenuti (Ballantini Leonello, Chirici Paolo, Ferretti Roberta, Lampredi Alessio, Principi Rudy, Schillaci Cristina) su n. 16 votanti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

Di richiamare le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto.

Di adottare, secondo la procedura di cui all'art. 32 della LR 65/2014, la variante semplificata al Piano Operativo denominata **“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”** finalizzata alla modifica degli articoli 80 e 81 delle NTA come di seguito riportato:

Testo previgente	Testo modificato
<p>CAPO V Categorie funzionali, mutamento della destinazione d'uso e parcheggi</p> <p>Art. 80 Destinazione d'uso e vincoli relativi 1. Il presente PO individua nel territorio comunale, in conformità alla normativa vigente, le categorie funzionali insediate e insediabili: a) residenziale; b) industriale e artigianale; c) commerciale al dettaglio; d) turistico-ricettiva; e) direzionale e di servizio; f) commerciale all'ingrosso e depositi; g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.</p> <p>2. Al fine di una corretta applicazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ciascuna delle categorie di destinazione d'uso è ulteriormente articolata nelle seguenti categorie e sottocategorie di destinazione d'uso ritenute espressive delle differenti attività che risulta possibile svolgere nell'ambito della medesima categoria di destinazione principale. Per le categorie e sottocategorie delle destinazioni d'uso, oltre alle definizioni, il presente articolo detta anche specifiche disposizioni.</p> <p>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”. [omissis]</p> <p>4. Turistico-Ricettiva <u>Strutture ricettive</u> 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</p>	<p>CAPO V Categorie funzionali, mutamento della destinazione d'uso e parcheggi</p> <p>Art. 80 Destinazione d'uso e vincoli relativi 1. Il presente PO individua nel territorio comunale, in conformità alla normativa vigente, le categorie funzionali insediate e insediabili: a) residenziale; b) industriale e artigianale; c) commerciale al dettaglio; d) turistico-ricettiva; e) direzionale e di servizio; f) commerciale all'ingrosso e depositi; g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.</p> <p>2. Al fine di una corretta applicazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ciascuna delle categorie di destinazione d'uso è ulteriormente articolata nelle seguenti categorie e sottocategorie di destinazione d'uso ritenute espressive delle differenti attività che risulta possibile svolgere nell'ambito della medesima categoria di destinazione principale. Per le categorie e sottocategorie delle destinazioni d'uso, oltre alle definizioni, il presente articolo detta anche specifiche disposizioni.</p> <p>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”. [omissis]</p> <p>4. Turistico-Ricettiva <u>Strutture ricettive</u> 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</p>

- 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

Le attività turistico-ricreative non classificate nelle suindicate sottocategorie e previste dalla legislazione vigente sul Demanio M.mo, sono assimilate alla categoria Turistico-ricettiva.

A tutte le strutture turistico-ricettive si applicano le norme e i regolamenti nazionali e regionali vigenti.

Potranno essere realizzati, nel rispetto dei parametri di tessuto e delle schede norma, al fine di aumentare la qualità dell'offerta ricettiva, servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenti) e/o servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini etc.). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati.

Le nuove strutture turistico ricettive categoria 4 sottocategorie 4.01 e 4.02 ove ammesse dalle presenti norme e nelle schede dell'Allegato 1, realizzate mediante intervento di nuova edificazione, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e/o cambio di destinazione di edifici esistenti con o senza opere, o l'ampliamento di quelle esistenti mediante intervento di addizione volumetrica sono soggette a divieto di frazionamento e/o modifica della destinazione d'uso della struttura, compresa la destinazione catastale ed all'obbligo della gestione

- 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

Strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione

- 4.18 affittacamere
- 4.19 bed and breakfast
- 4.20 case e appartamenti per vacanze (CAV)
- 4.21 residenze d'epoca

Le attività turistico-ricreative non classificate nelle suindicate sottocategorie e previste dalla legislazione vigente sul Demanio M.mo, sono assimilate alla categoria Turistico-ricettiva.

A tutte le strutture turistico-ricettive si applicano le norme e i regolamenti nazionali e regionali vigenti.

Potranno essere realizzati, nel rispetto dei parametri di tessuto e delle schede norma, al fine di aumentare la qualità dell'offerta ricettiva, servizi aggiuntivi integrativi (attività commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenti) e/o servizi interni per il funzionamento della struttura (uffici, alloggi per il personale, magazzini etc.). I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati.

Le nuove strutture turistico ricettive categoria 4 sottocategorie 4.01 e 4.02 ove ammesse dalle presenti norme e nelle schede dell'Allegato 1, realizzate mediante intervento di nuova edificazione, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e/o cambio di destinazione di edifici esistenti con o senza opere, o l'ampliamento di quelle esistenti mediante intervento di addizione volumetrica sono soggette a divieto di frazionamento e/o modifica della destinazione d'uso della struttura, compresa la destinazione catastale ed all'obbligo della gestione

<p>unitaria dell'attività.</p> <p>Prima del rilascio del primo titolo abilitativo deve essere sottoscritta convenzione o atto d'obbligo facente parte integrante del titolo abilitativo relativo all'intervento, il cui rilascio non potrà avvenire senza la firma e la trascrizione di tale atto. La convenzione/atto d'obbligo deve contenere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. l'istituzione di un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva; 2. il vincolo di indivisibilità e di gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi) essendo le sottocategorie d'uso 4.01 e 4.02 pubblici esercizi unitari dal punto di vista gestionale che strutturale. <p>Eventuale alloggio del custode non potrà essere alienato separatamente dalla struttura turistico ricettiva.</p> <p>Nel caso di complessi turistico ricettivi che contengano attività complementari e integrative a quella alberghiera (quali attività per il benessere o per lo sport, per la convegnistica o per il commercio e la somministrazione, etc.) nel medesimo atto potrà essere ammessa una gestione separata di tali attività.</p> <p>All'interno di centri storici, borghi rurali e nuclei insediativi in ambito costiero, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale e turistico-ricettivo, ove previsto nella categoria d'uso di ogni tessuto urbano, è ammesso l'esercizio dell'attività di Albergo Diffuso. All'esercizio dell'albergo diffuso si applicano le norme vigenti in materia.</p> <p>[omissis]</p>	<p>unitaria dell'attività.</p> <p>Prima del rilascio del primo titolo abilitativo deve essere sottoscritta convenzione o atto d'obbligo facente parte integrante del titolo abilitativo relativo all'intervento, il cui rilascio non potrà avvenire senza la firma e la trascrizione di tale atto. La convenzione/atto d'obbligo deve contenere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. l'istituzione di un vincolo di durata ventennale sulla destinazione d'uso turistico ricettiva; 2. il vincolo di indivisibilità e di gestione unitaria della struttura (attività principale e servizi aggiuntivi e integrativi) essendo le sottocategorie d'uso 4.01 e 4.02 pubblici esercizi unitari dal punto di vista gestionale che strutturale. <p>Eventuale alloggio del custode non potrà essere alienato separatamente dalla struttura turistico ricettiva.</p> <p>Nel caso di complessi turistico ricettivi che contengano attività complementari e integrative a quella alberghiera (quali attività per il benessere o per lo sport, per la convegnistica o per il commercio e la somministrazione, etc.) nel medesimo atto potrà essere ammessa una gestione separata di tali attività.</p> <p>All'interno di centri storici, borghi rurali e nuclei insediativi in ambito costiero, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale e turistico-ricettivo, ove previsto nella categoria d'uso di ogni tessuto urbano, è ammesso l'esercizio dell'attività di Albergo Diffuso. All'esercizio dell'albergo diffuso si applicano le norme vigenti in materia.</p> <p>[omissis]</p>
<p>Art. 81 Mutamento di destinazione d'uso</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Aspetti generali</u> 1.1. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare secondo la legislazione vigente, anche senza l'esecuzione di opere edilizie e con interventi successivi purché l'uso rientri nelle destinazioni ammesse nel tessuto urbano e nelle schede dell'Allegato 3. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile (SU). <p>[omissis]</p>	<p>Art. 81 Mutamento di destinazione d'uso</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Aspetti generali</u> 1.1. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare secondo la legislazione vigente, anche senza l'esecuzione di opere edilizie e con interventi successivi purché l'uso rientri nelle destinazioni ammesse nel tessuto urbano e nelle schede dell'Allegato 3. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile (SU). <p>[omissis]</p> <p>1.14. Qualora negli immobili a destinazione residenziale, alla data di entrata in vigore della LR 61/2024 smi, sia esercitata l'attività di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze (CAV) e residenze d'epoca, gestite unitariamente in forma imprenditoriale, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dalla categoria 1 Residenziale alle corrispondenti categorie turistico ricettive 4.18, 4.19, 4.20 e 4.21, senza il</p>

	reperimento di standard a parcheggio, anche se tali categorie d'uso non sono esplicitate nelle singole aree e tessuti. Qualora il cambio d'uso sia effettuato in assenza di opere edilizie, non è dovuta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione.
--	--

Di approvare i seguenti elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione:

- 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, articoli 80 e 81, stato attuale e stato modificato;
- Relazione Garante dell'informazione e della partecipazione.

Di dare atto che per quanto disposto dal vigente Piano Operativo, nel Titolo V - *Disciplina del territorio rurale*, all'art. 100 - *Attività consentite e destinazioni d'uso ammesse*, c. 1, lettera m) stabilisce *"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.

Di prendere atto del "Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione" redatto ai sensi dell'art. 38 della LR 65/2014 debitamente sottoscritto con firma digitale, allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale.

Di dare mandato al Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio, Unità Organizzativa Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo, di procedere a tutti gli adempimenti di cui alla LR 65/2014.

Di dare atto che:

1. la presente deliberazione con i relativi allegati sarà visibile sul sito web del comune;
2. gli allegati in cartaceo saranno depositati e visibili presso l'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo per 30 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT, durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e presentare le osservazioni;
3. il provvedimento comprensivo degli allegati sarà consultabile nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio".

Di prendere atto che la Responsabile del Procedimento è l'ing. Federica Francia, responsabile dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo, mentre il Garante dell'Informazione e della Partecipazione è il dott. Gabriele Gasparini nominato con provvedimento dirigenziale n. 1445/2021;

Di dare mandato al Responsabile del Procedimento e al Garante dell'Informazione e della Partecipazione, ognuno per le proprie competenze, di procedere agli adempimenti gestionali conseguenti al presente atto;

Di dare atto che la presente deliberazione è soggetta a pubblicazione in ottemperanza alle disposizioni del DLgs 14/03/2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni."

Di informare che l'autorità a cui ricorrere avverso il presente provvedimento amministrativo è il Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione. In alternativa è possibile impugnare l'atto, per soli motivi di legittimità, mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, nel termine di 120 giorni.

dopodiché

IL CONSIGLIO COMUNALE

con n. 13 voti favorevoli, n. 5 voti contrari (Bonura Francesco, Calderone Enzo, Ferretti Roberta, Lampredi Alessio, Scarascia Stefano) e n. 4 astenuti (Ballantini Leonello, Chirici Paolo,, Principi Rudy, Schillaci Cristina) su n. 18 votanti, resi nelle forme di legge;

dichiara immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 134 T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

La Presidente del Consiglio
Buresi Ilaria

Il Segretario Generale
Castallo d.ssa Maria