

**VARIANTE PARZIALE ALL'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.**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI  
ai sensi art. 17 L.R.T. n. 1/2005**

**Allegato A**

**REGISTRO DELLE OSSERVAZIONI**

**ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.**

N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_



Settore Promozione del Territorio e dell'Impresa  
U.O. Pianificazione

Arch. ~~Stefania~~ Marcellini

Arch. Massimo Ferretti

**Febbraio 2014**

Premesso che con deliberazione consiliare 95 del 30.09.2013, è stata adottata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, la variante parziale all' Allegato 1 del Regolamento Urbanistico per modifica scheda norma comparto 5-iru2 "" Ristrutturazione e sopraelevazione di fabbricato esistente attualmente adibito a sala cinematografica" in Castiglioncello nel Comune di Rosignano M.mo.

In conformità del soprarichiamato art.17 L.R. 3 gennaio 2005 n°1, la deliberazione suddetta ed i relativi allegati sono stati depositati in libera visione al pubblico per la durata di 60 (sessanta ) giorni consecutivi decorrenti dall'inserzione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 46 del 13.11.2013 e cioè dal 13.11..2013 al 13.01.2014.

Si attesta che nei 60 giorni del periodo di deposito risultano pervenute n. 2 osservazioni , che di seguito si riportano:

**Osservazione n. 1    PEC:Prot. 1182 del 10.01.2014**

Regione Toscana    Direzione Generale Governo Del Territorio,  
Settore            Pianificazione del Territorio - riferimento Punto 1  
dell'osservazione

Prima di procedere all'esame dei contenuti della variante, l'osservazione elenca i principali atti della pianificazione e programmazione regionale di riferimento per le valutazioni di coerenza e compatibilità delle varianti ( nel caso in specie la scheda Ambito 22 Maremma settentrionale) facendo presente che le varianti necessitano di approfondimenti e verifiche riguardo il rispetto dei regolamenti di attuazione, nello specifico dei D.P.G.R. 9.02.2007 n. 2/R e n.3/R.

**Sintesi osservazione:**

L'osservazione ripercorre le previsioni della scheda-norma attuale e della variante. Prosegue nel sottolineare alcune problematiche relative alla previsione nella sua complessità, in particolare:

- a) Si richiede di integrare la variante con un adeguato quadro conoscitivo del contesto territoriale di riferimento esteso a un congruo intorno e effettuare le verifiche di compatibilità paesaggistica e urbanistica. In particolare riferimento ad accessibilità e parcheggi.
- b) Ricondurre i parametri dimensionali a quelli del regolamento regionale 3/R ed esplicitare le eventuali modifiche dimensionali della sala cinematografica e delle sue pertinenze.
- c) Si rileva la delicatezza del contesto paesaggistico e il valore dell'edificato storico dell'intorno. Si richiede pertanto una verifica della 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 eventualmente introdurre idonee opere di mitigazione paesaggistica nell'intervento.

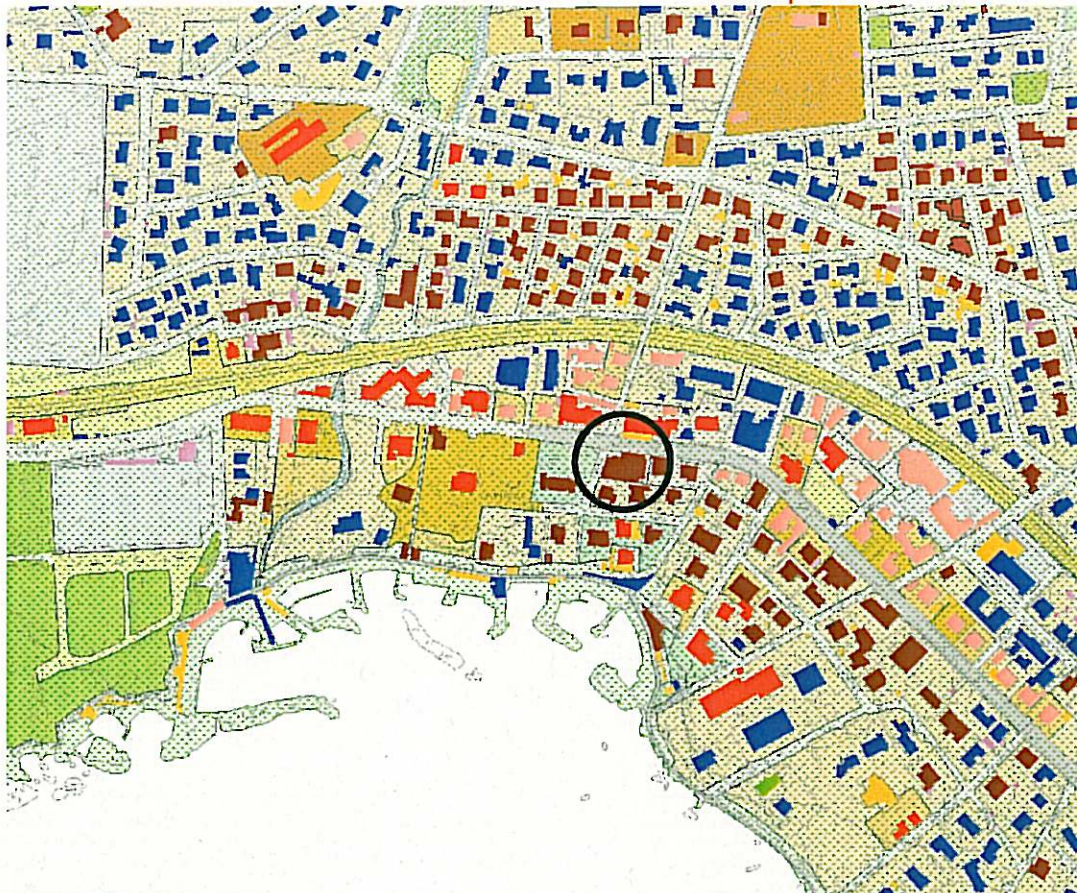
**Parere U.O. Pianificazione**

a) Con le seguenti informazioni raccolte si mettono in evidenza i principali aspetti di carattere urbanistico e paesaggistico territoriale del contesto in questione, utili ad una maggiore comprensione della scelta compiuta in variante al RU.

I contenuti delle schede e degli schemi allegati sono sviluppati e argomentati nei successivi punti.



Quadro conoscitivo: estratto di RU con indicata l'espansione urbana



■	A - 1880/1940
■	AA - presenti al 1858
■	AB - 1940/1960
■	B - 1960/1985
■	R - 1985/1995
■	RR - 1995/2003
■	X - no data

Dall'osservazione di questa carta si può vedere che il tessuto urbano non è di carattere storico.

verifiche compatibilità urbanistica (accessibilità e parcheggi)- La previsione contenuta nella scheda serve per consolidare una importante presenza per la vita collettiva della nostra zona, in un tessuto urbanistico già privo dei caratteri propri di un aggregato urbano tradizionale. Questo aspetto è dovuto sia all'origine stessa della comunità di Castiglioncello sia alla peculiare crescita urbana che lo ha caratterizzato: un tessuto urbano congestionato sviluppato principalmente in carenza di indirizzi urbanistici e sull'onda dello sviluppo turistico.

Le nuove funzioni introdotte con la variante sono tese appunto ad aggiungere valenze al tessuto urbano (nel caso specifico al quartiere di Portovecchio) a renderlo più vitale e attrattivo parallelamente alla necessità di razionalizzare le dimensioni e la qualità della sala cinematografica. Si ricorda che il quartiere di Portovecchio rappresenta uno dei due luoghi di Castiglioncello (insieme a via Fucini - Piazza della Vittoria) dove è concentrata la maggior parte dei servizi e delle attività della Frazione.

La scheda norma prevede anche la realizzazione di nuove unità abitative che sono parte integrante del complessivo ammodernamento della struttura e della sala



cinematografica oramai inadeguata alle esigenze attuali. La presenza delle unità abitative sarà comunque ammortizzata e compensata dalla realizzazione di parcheggi privati e privati di uso pubblico nei locali interrati e seminterrati.

Per quanto riguarda gli aspetti dell'accessibilità e dei parcheggi su cui si concentra l'osservazione, pur riconoscendo le problematiche e le criticità esistenti, (comunque dovute alle rammentate caratteristiche urbanistiche), la variante si inserisce in un contesto in cui la situazione, rispetto agli anni precedenti può dirsi migliorata. L'accessibilità e la viabilità ad essa correlata resta inalterata ma alleggerita da un deciso miglioramento della situazione parcheggi. Pur riconoscendo una condizione di sofferenza, c'è stato un complessivo miglioramento che ha contribuito a dare alla zona una boccata di ossigeno.

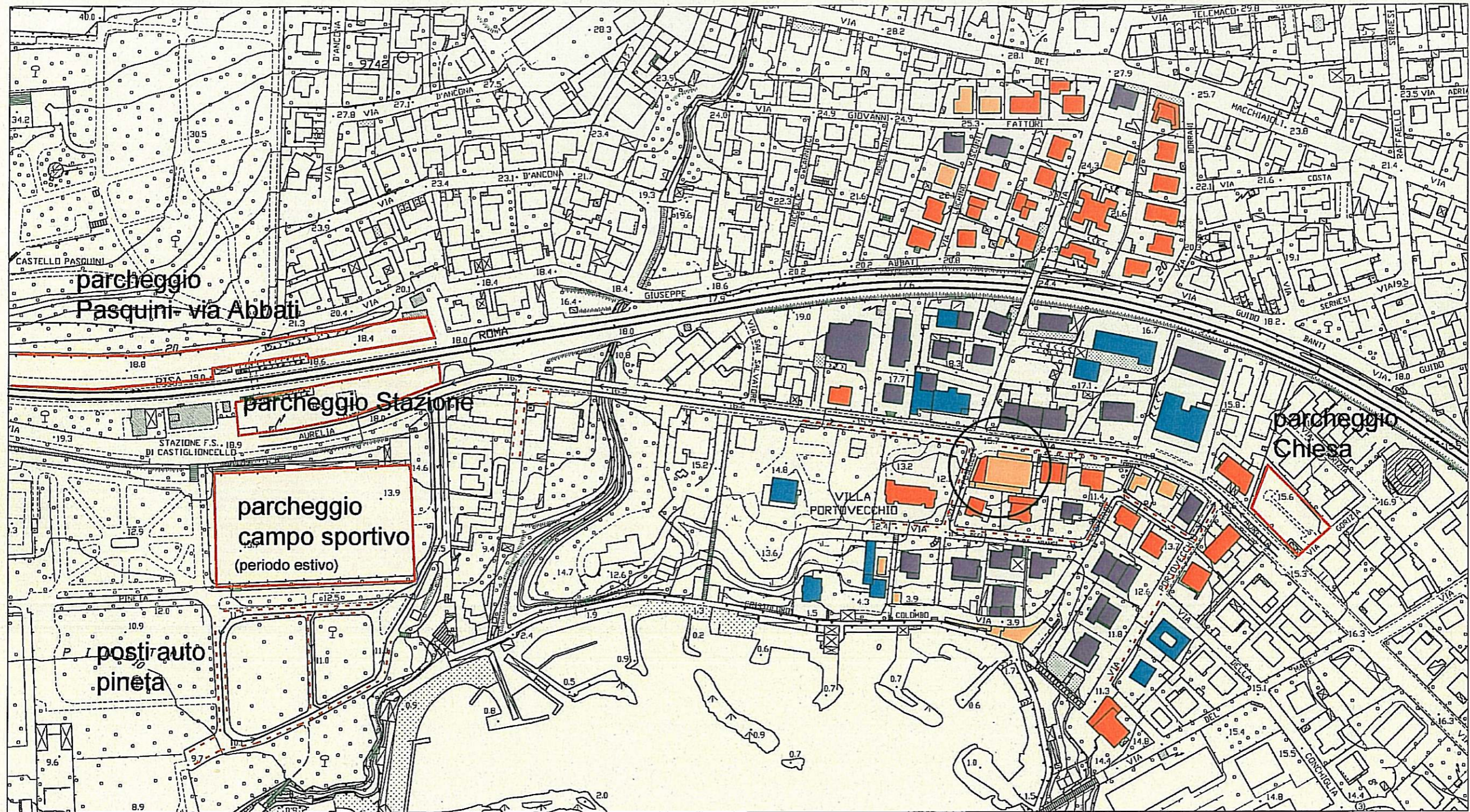
A seguito della realizzazione dei marciapiedi sulla via Aurelia, proprio nel tratto prossimo al Cinema sono stati creati numerosi stalli per la sosta precedentemente solo in minima parte presenti. Altri posti auto sono stati creati con la razionalizzazione della viabilità di accesso all'intero quartiere intorno al cinema (via Foscolo, via degli Aranci, via Leopardi). Questi posti auto si vanno ad aggiungere a quelli già disponibili nel vicino parcheggio della chiesa.

Leggermente più distante ma sempre nel medesimo contesto il parcheggio pubblico della Pineta nel periodo invernale e del campo sportivo nel periodo estivo, costituiscono un notevole serbatoio a disposizione. Infine i parcheggi pubblici realizzati negli ultimi anni: quello della stazione e quello del Castello Pasquini a fianco della ferrovia hanno ulteriormente migliorato la situazione. Questi due parcheggi, immediatamente e facilmente accessibili sono oramai da tempo fruiti dagli utenti del cinema e delle numerose attività di Portovecchio.

Nel quadro del contesto urbano sopra descritto possiamo concludere che le previsioni di variante risultano nella peggiore delle ipotesi influenti sugli aspetti richiamati nel punto a) dell'osservazione.

- In merito al presente punto vedi tav del quadro conoscitivo: *viabilità e parcheggi*.






quadro conoscitivo:  
viabilità e parcheggi

parcheggi bordi carreggiata 

viabilità 

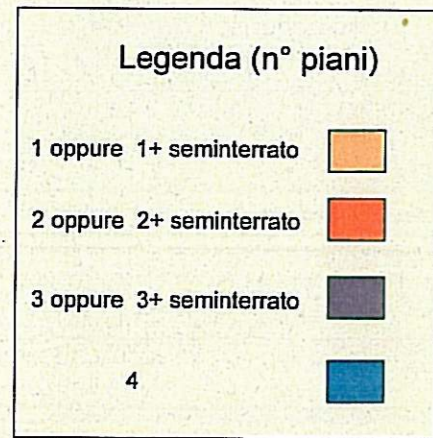
immobile oggetto di variante 

planimetria scala 1/2000

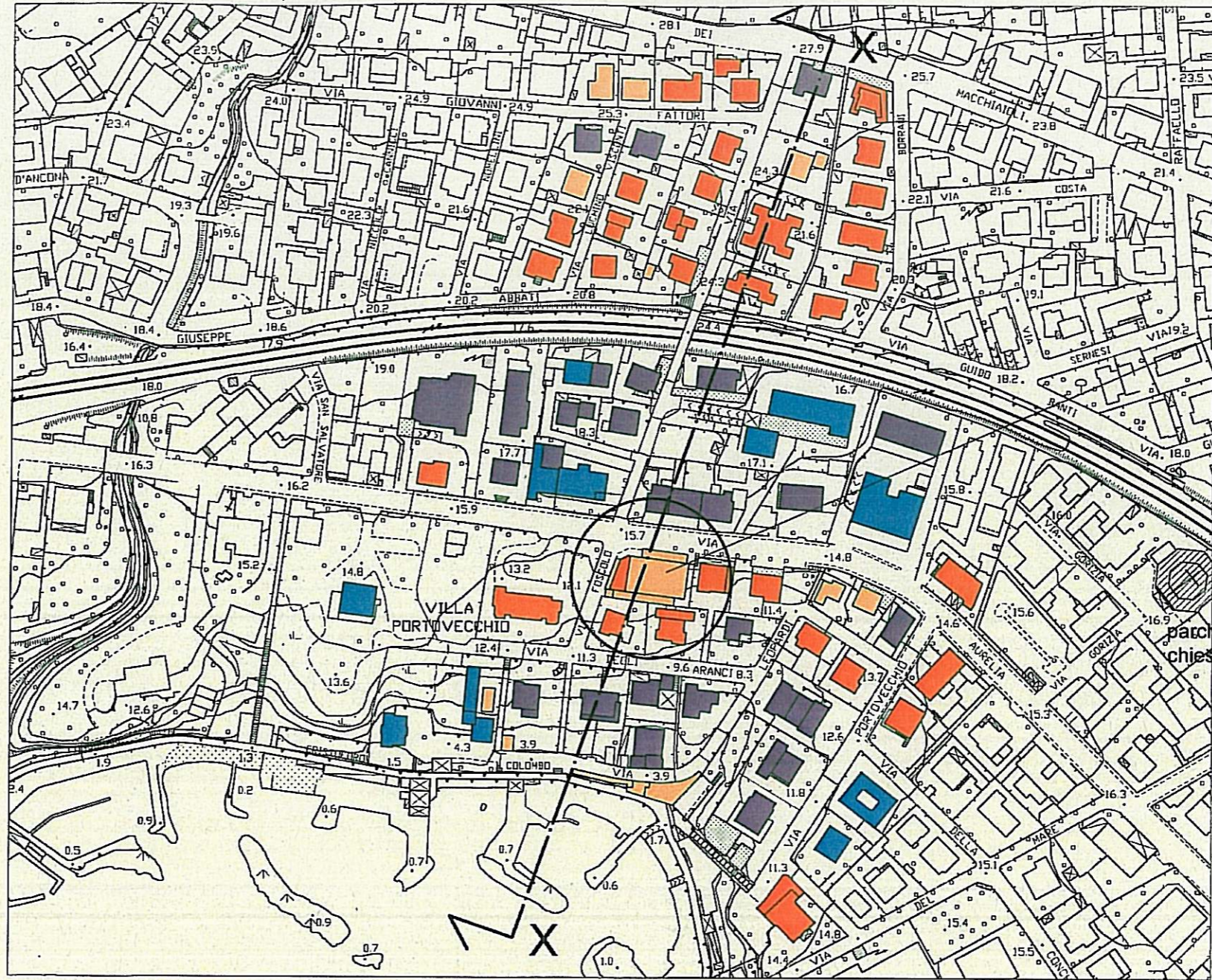


Castiglioncello,  
zona Portovecchio  
- variante parziale comparto 5-iru2

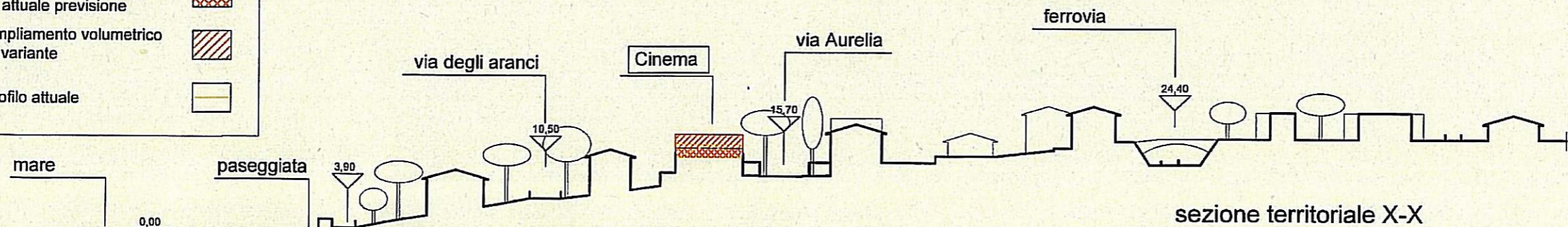
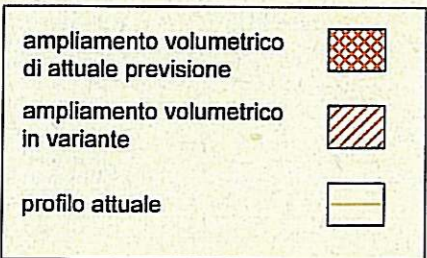
quadro conoscitivo:  
verifica altezze dei fabbricati



planimetria scala 1/2000



cinema



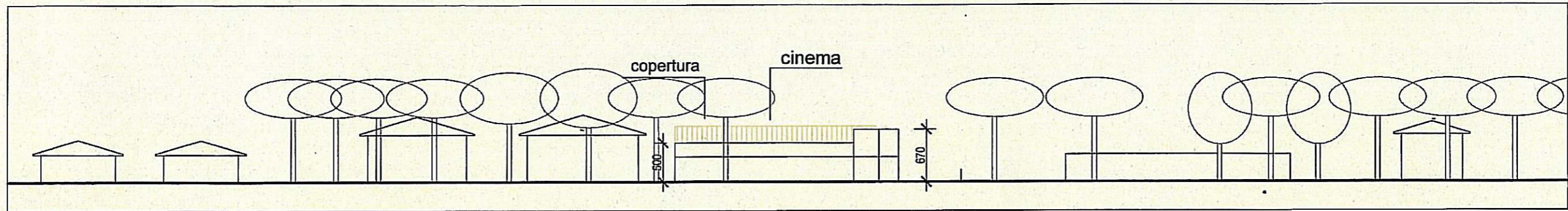
sezione territoriale X-X

planimetria scala 1/1000



prospetto su via Aurelia

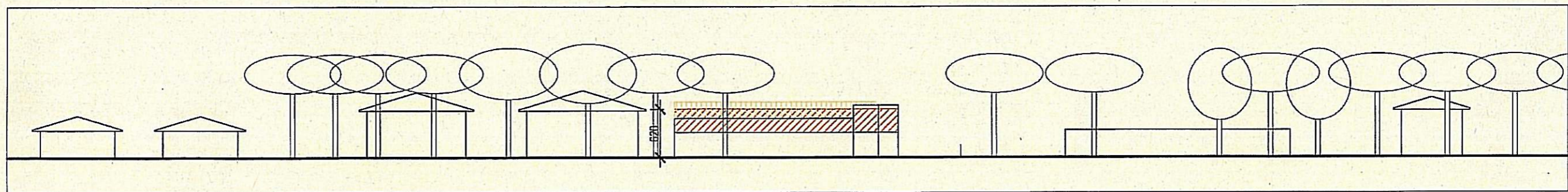
planimetria scala 1/500



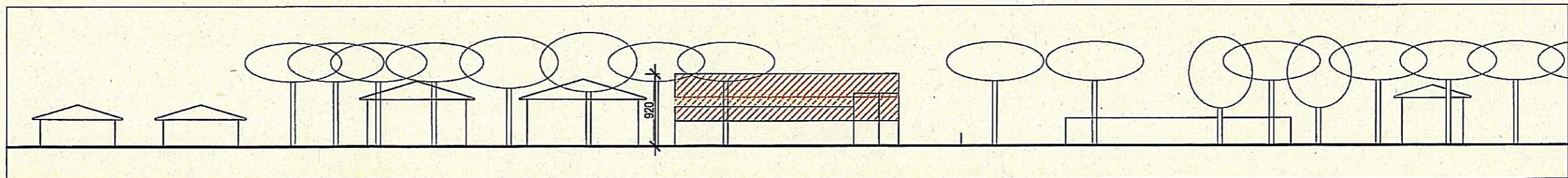
Stato attuale

sezione territoriale Y-Y

prospetto su via Aurelia



Previsione scheda norma attuale



Previsione scheda di variante



b) In riferimento al secondo punto in cui si chiede di ricondurre i parametri dimensionali a quelli del regolamento regionale 3/R ed esplicitare le eventuali modifiche dimensionali della sala cinematografica e delle sue pertinenze si chiarisce quanto segue:

- la previsione di dimensionamento in SUL è stata introdotta con il D.P.G.R. n. 3/R, ma non avendo, successivamente all'entrata in vigore di detto Regolamento, mai variato il Piano Strutturale, si ritiene di mantenere, per coerenza con lo strumento di pianificazione, il parametro degli "alloggi" e della "sup. commerciale" come verifica tra quanto previsto nella scheda norma vigente e quanto proposto nella scheda norma modificata.

Il carico urbanistico del RU vigente è stato predisposto sulla base di parametri indicati dal PS vigente che per il dimensionamento delle funzioni commerciali e residenziale prevede la superficie coperta e gli alloggi e non la SUL .

c) *Verifica contesto paesaggistico e verifica compatibilità delle altezze in relazione alla visibilità dell'intervento* .

L'osservazione rileva a ragione il valore e la delicatezza del contesto paesaggistico che deve stare alla base di ogni scelta urbanistica e architettonica. Rileva altresì il valore dell'edificato storico dell'intorno ed al riguardo non possiamo non far presente quelli che sono i reali caratteri del contesto in questione. L'intero ambito urbano è connotato da una evidente disomogeneità urbanistica conseguenza della particolare crescita che lo ha caratterizzato; una crescita avvenuta nel tempo (in particolare negli anni 50/60) sull'onda dello sviluppo turistico in assenza o almeno in carenza di pianificazione urbanistica e conseguentemente della necessaria visione d'insieme. L'immagine è quella di un tessuto urbano abbastanza caotico, frammentato, congestionato, caratterizzato da un edificato di edilizia corrente con tipologie diverse l'una dall'altra che si alternano in modo incoerente.

L'unico parametro che resta entro limiti contenuti sono le altezze dei fabbricati che non superano i 3 piani di altezza (4 piani nei casi dove sfruttando la morfologia del terreno si sono ricavati i piani seminterrati o le mansarde). Pertanto non possiamo che constatare che il contesto oltre a non essere storico risulta privo di particolari valenze urbanistiche o architettoniche.

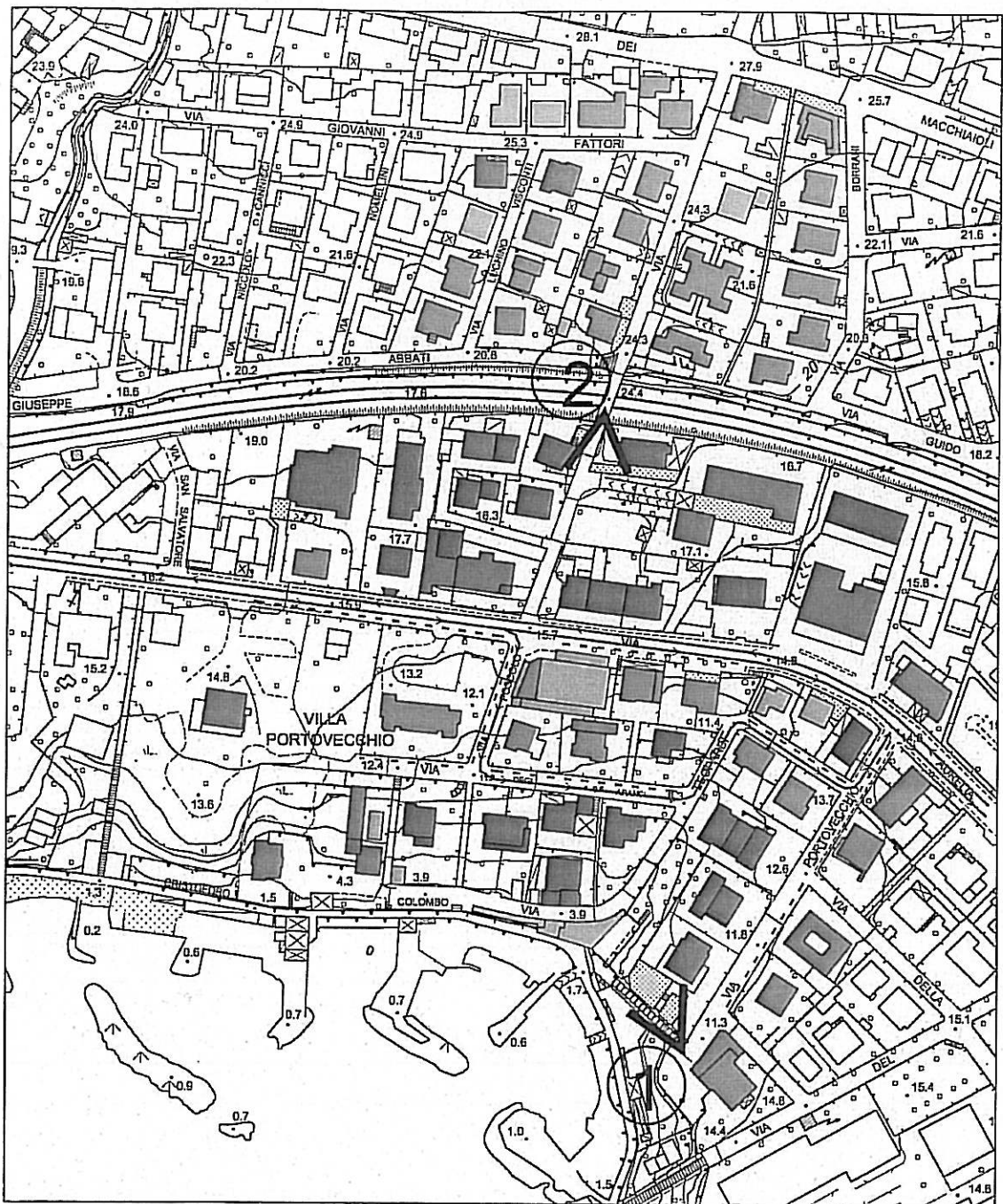
Nel quadro sopra descritto possiamo asserire che le previsioni della variante, che riguardano il recupero della struttura del cinema in stato di evidente degrado e un ampliamento volumetrico in altezza, non possono che contribuire ad arricchire il contesto urbano e sicuramente a migliorarne l'immagine esteriore.

*Verifica altezze in relazione alla visibilità dell'intervento* - Dato il contesto paesaggistico di pregio, l'osservazione richiede una verifica delle altezze in relazione alle visuali.

Si è proceduto alla verifica degli aspetti messi in luce attraverso una attenta ricognizione del tessuto urbano: si sono rilevate le altezze dei fabbricati, individuati i punti di vista sensibili con le visuali e gli scorci prospettici. Queste informazioni sono state riportate negli schemi grafici allegati con planimetria e sezione territoriale significativa allo scopo di evidenziare la relazione tra l'oggetto della variante e l'intorno urbano. La verifica e i riscontri effettuati dimostrano l'irrelevanza dell'ampliamento in oggetto in relazione all'edificato adiacente e limitrofo. Il fabbricato si colloca in posizione assai arretrata rispetto alla linea di costa (in "terza fila" ) pertanto dalla costa (dalla passeggiata) non risulta visibile, nascosto dagli altri fabbricati e dai numerosi alberi esistenti. Allo stesso modo la visuale non cambia se ci collochiamo a monte del fabbricato. Dal ponte sulla ferrovia che rappresenta il punto più alto di visibilità, il volume in variante non può essere percepito. L'unico punto di vista dal quale si può percepire il limitato incremento in altezza è quello indicato in planimetria con il n° 1.

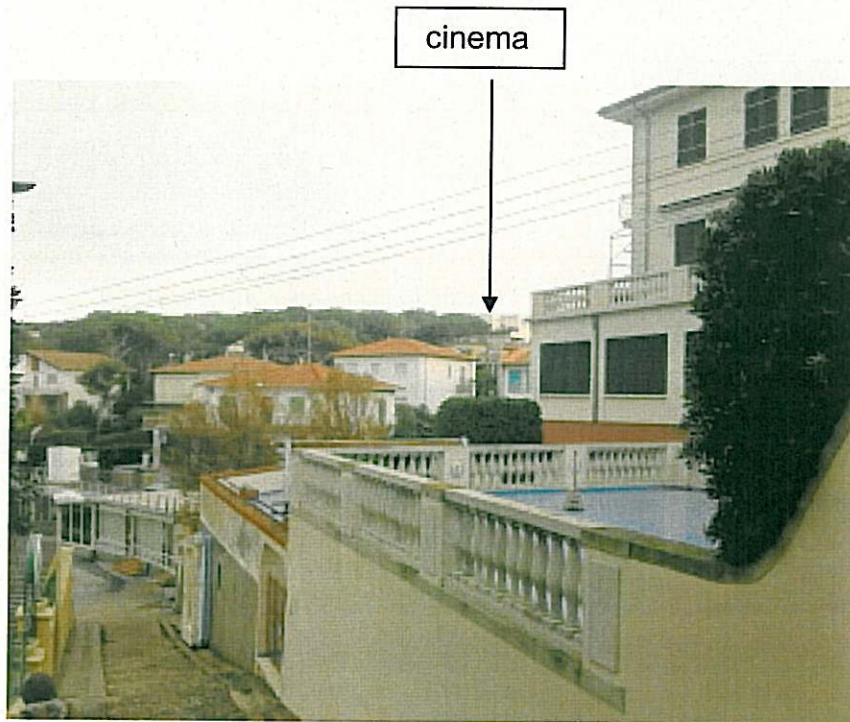


- In merito al presente punto, vedi tav. del quadro conoscitivo: *crescita urbana, altezze fabbricati, schema punti di vista fotografici, prospetto su via Aurelia.*



schema con indicazione PV fotografici





1) Vista dalla scalinata di via di Portovecchio



2) Vista dal ponte sulla ferrovia di via della Ragnaia



### **Proposta di controdeduzione:**

Per quanto riguarda:

- il punto a) dell'osservazione si ritiene che le verifiche e gli approfondimenti effettuati a seguito osservazione della Regione Toscana dimostrino la sostenibilità della variante alla scheda norma 5.iru2;
- il punto b) dell'osservazione si fa presente che sarà cura dell'Amministrazione, nella prima variante, adeguare il dimensionamento previsto dal proprio Piano Strutturale a quanto previsto dal D.P.G.R. 9.02.2007 n.3/R;
- Il punto c), si ritiene che le verifiche e gli approfondimenti effettuati, dimostrano "l'irrelevanza dell'ampliamento in oggetto in relazione all'edificato adiacente e limitrofo". Le altezze di previsione risultano pertanto compatibili in relazione alla visibilità dell'intervento dai diversi punti di vista. Conseguentemente non si ritiene necessario introdurre idonei interventi di mitigazione paesaggistica.

### **Osservazione n. 2) Prot. n. 1575 del 14.01.2014**

Avv. Nicoletta Felli per conto Sig.ri Suppini, Querci, Lucarelli

#### **Sintesi Osservazione:**

1) diffida l'Amministrazione com.le dall'approvare la variante in quanto le modifiche apportate alla scheda norma 5-iru2 incidono negativamente sui diritti dei proprietari di due appartamenti posti in Castiglioncello, via della Ragnaia n. 1, diritti che consistono in:

- veduta panoramica verso il mare;
- soleggiamento;
- diminuzione del valore economico.

#### **Parere U.O. Pianificazione**

Il nostro ordinamento giuridico non prevede espressamente un "diritto al panorama", malgrado l'aspirazione a disporre di una vista panoramica risponda ad esigenze potenzialmente meritevoli di tutela.

Giurisprudenza e dottrina, tuttavia, hanno messo in evidenza una dimensione economicamente valutabile del panorama, elaborando alcuni principi in materia che possono ritenersi generalmente accettati.

Non vi è dubbio che il panorama rappresenti una qualità, specifica ed individuale, la cui esistenza accresce, in misura più o meno importante, il valore di un appartamento anche rispetto ad altre unità immobiliari eventualmente esistenti nello stesso edificio. Gli immobili che godono del panorama beneficiano, infatti, di utilità, di profitti, di forme di godimento, che li rendono sicuramente più richiesti ed apprezzati.

È ovvio che non tutti gli immobili hanno una vista panoramica: non si tratta di un elemento necessario e normalmente connesso agli edifici o alle unità immobiliari, ma di un elemento accidentale, derivante dalla natura delle cose e dalla specifica situazione dei luoghi (Cass., 18 aprile 1996, n. 3679).

In particolare, l'esistenza della "panoramicità", come qualità di cui gode un determinato appartamento, può essere dedotta dalla posizione, dall'esposizione, dall'altezza del piano o della porzione di piano e dalla bellezza dei luoghi nei quali sorge l'edificio.

Il panorama può essere diminuito o eliminato da una nuova costruzione, legittimamente realizzata in base alle vigenti disposizioni urbanistiche e civilistiche



In tale ipotesi, il pregiudizio subito dal proprietario che perde la vista panoramica non può essere considerato come un danno ingiusto (e quindi risarcibile).

Anche la stessa Corte di Cassazione è stata chiamata a risolvere il quesito se l'esclusione o la diminuzione del panorama, di cui si avvantaggia un determinato appartamento, in seguito alla costruzione di un fabbricato vicino, costituisca, per il proprietario dell'immobile, un danno ingiusto e risarcibile. La suprema Corte ha stabilito che *".....Il panorama non è un elemento necessario e connaturale alle unità abitative; è un elemento accidentale, derivante dalla natura delle cose e, precisamente, dalla posizione, dall'esposizione, dall'altezza del piano o della porzione di piano e dalla amenità dei luoghi, nei cui pressi l'edificio è costruito. Tale diritto cede soltanto nel caso in cui l'edificio limitativo del suo godimento sia stato costruito secondo le norme urbanistiche. La limitazione del panorama in tal caso, infatti, non si può qualificare come danno ingiusto e quindi risarcibile ex art. 2043 c.c., in quanto l'opera lesiva fa seguito all'esercizio di un diritto...*

Nel caso di specie la variante urbanistica in oggetto, risulta coerente con i dettami e gli obiettivi del P.I.T., del P.T.C. e del P.S. e l'attuazione della scheda normativa comporterà, la valorizzazione di un ambito di Castiglioncello attualmente degradato, con la riqualificazione di un intero complesso immobiliare e la realizzazione di una nuova sala cinematografica, nel rispetto del contesto paesaggistico circostante.

### **Proposta di controdeduzione**

Si propone di non accogliere l'osservazione per le motivazioni riportate in istruttoria.