



COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

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

**Variante semplificata al regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 per la riqualificazione dell'immobile denominato ciucheba al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva (R.T.A.) nella frazione di Castiglioncello.**

**Relazione tecnico- amministrativa**

**Art. 30 L.R. n. 65/2014**

Il Responsabile del procedimento  
Arch. Maria Libera Silvestri

ottobre 2016

## PREMESSA

Il territorio del Comune di Rosignano Marittimo è regolamentato dai seguenti strumenti pianificatori comunali:

- Il Piano Strutturale, redatto ai sensi dell'articolo 25 della L.R. 5/1995, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 20/01/2004, (pubblicato sul BURT n° 14 del 07/04/2004) e da tale data non sono state effettuate modifiche o varianti di alcun genere che lo riguardano;
- Il Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 del 08.05.2007, parzialmente approvato e adottato con delibera di C.C. n. 162 del 17.11.2008 e definitivamente approvato con delibera di C.C. n. 116 del 21.04.2009.

Il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di modifiche a seguito di:

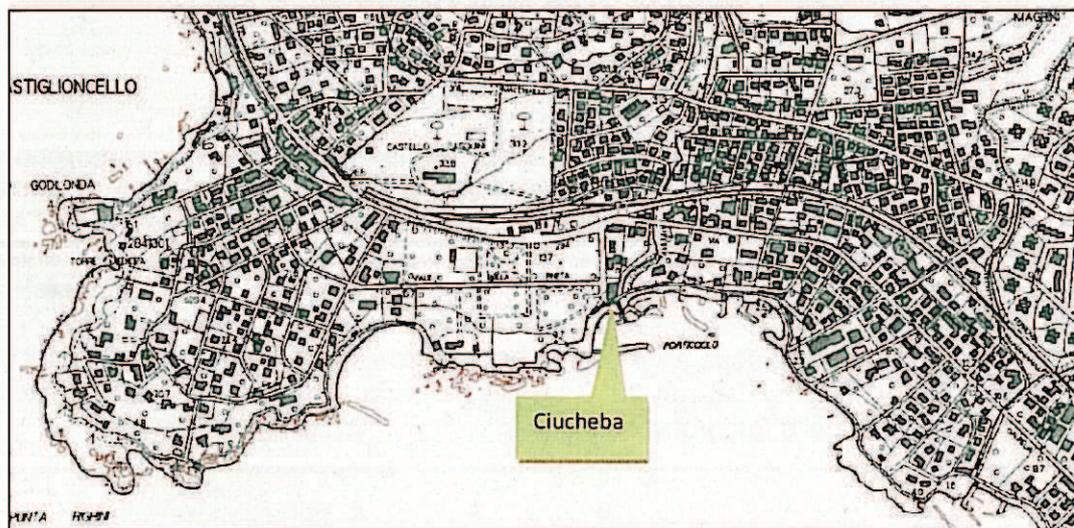
- correzioni di errori materiali con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 115 del 20.04.2009, n. 51 del 23.03.2010, n. 133 del 21.09.2010, n. 45 del 19.04.2011 e n. 159 del 21.12.2012;
- modifica delle schede norma 2-iru1 e 2-iru2 approvate con delibera di C.C. n. 192 del 10.11.2009;
- variante parziale approvata con deliberazione C.C. n. 10 del 28.02.2012 diventata efficace con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 17 del 24.04.2012.
- modifica alle schede norma 3-t13, 6-t12, 2-t2 e alla Tavola TR 3 approvate con deliberazioni n. 119, 120, 121 e 122 del 29.11.2013 diventate efficaci con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 53 del 31.12.2013;
- variante parziale adottata con deliberazione C.C. n. 147 del 20.12.2013;
- variante parziale al RU per inserimento di un nuovo comparto di trasformazione per la realizzazione del Distretto Socio Sanitario in Rosignano Solvay approvata con deliberazione C.C. n. 104 del 13.08.2014, pubblicazione sul BURT n. 39 del 01.10.2014;
- modifica alle schede norma 5-iru2 e 2-t3 ed inserimento nuovo comparto 4-t10 approvate rispettivamente con Deliberazioni C.C. n. 20, n. 21 e n. 22 del 17/03/2014;
- variante parziale al RU per la realizzazione di alcuni interventi nel Comune di Rosignano M.mo adottata con deliberazione C.C. n. 23 del 17.03.2014, approvata con D.C.C. n. 105 del 13.08.2014, efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 40 del 08.10.2014;
- variante parziale al RU per riqualificazione complesso edilizio denominato "S. Francesco" adottata con D.C.C. n. 54 del 09.04.2014, approvata con D.C.C. n. 161 del 28.10.2014, efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 50 del 17.12.2014;
- variante parziale al RU per la riqualificazione del tratto Vada-Mazzanta denominata "la città al mare", adottata con DCC n. 55 del 09.04.2014, approvata con D.C.C. n. 10 del 03.02.2015, pubblicata sul BURT n. 11 del 18.03.2015, efficace dal 01.04.2015;
- variante parziale al RU per correzione meri errori approvata con D.C.C. n. 130 del 30.07.2015, pubblicata sul BURT n. 38 del 23.09.2015;
- variante parziale al R.U. per correzione meri errori, approvata con D.C.C. n. 103 del 29.07.2016, pubblicata sul BURT n. 40 del 05.10.2016.

In data 26.06.2015 con deliberazione di C.C. n. 84 è stato avviato, ai sensi dell'art. 17, della L.R. 65/2014, il piano operativo il cui relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 38 del 23.09.2015.

## OBBIETTIVI DELLA VARIANTE

La variante al Regolamento Urbanistico, oggetto della presente relazione, è finalizzata alla riqualificazione edilizia dell'immobile denominato ciucheba, attualmente in stato di abbandono, per realizzare una struttura turistico ricettiva (R.T.A), per complessivi 50 posti letto, oltre alla realizzazione di tutti i servizi aggiuntivi atti a classificare la struttura min. a quattro stelle.

La Variante è finalizzata alla costruzione di una realtà turistico-ricettiva di eccellenza con ricadute positive sul territorio comunale sia in termini di creazione di posti di lavoro che di attrattiva turistica e di marketing territoriale.



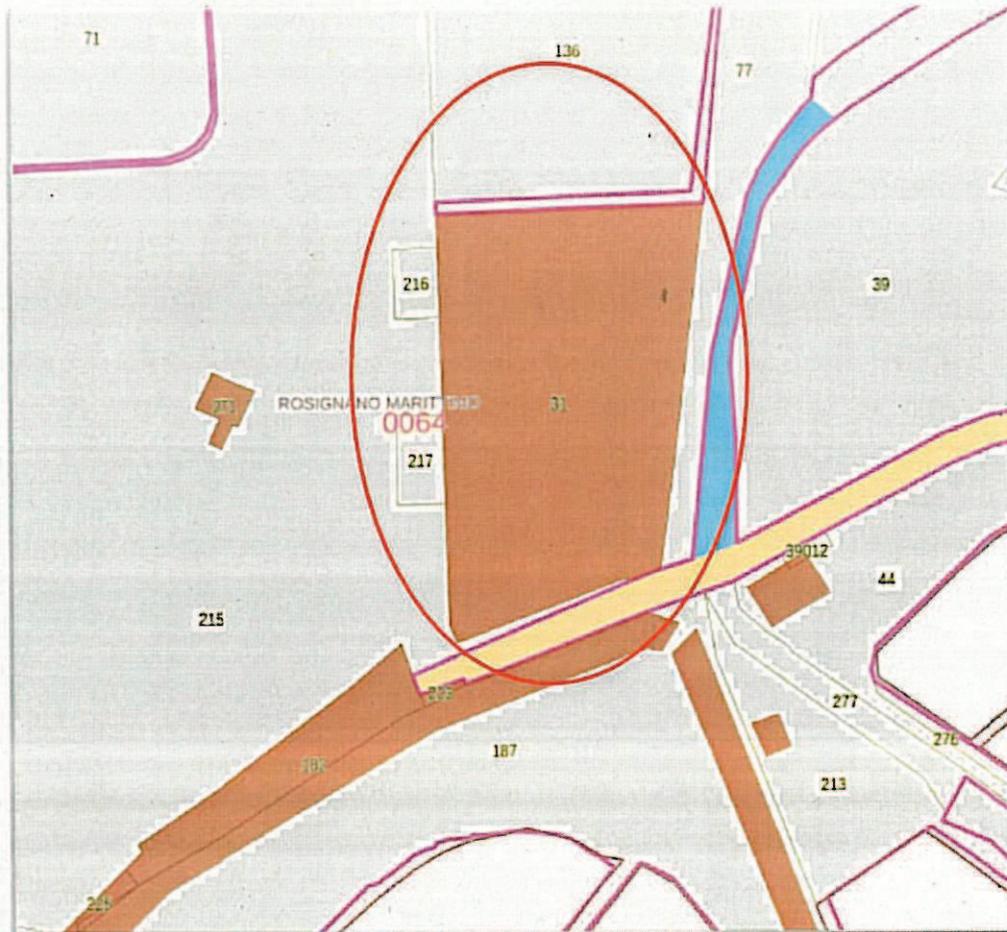
Inquadramento territoriale

L'area oggetto della variante è una piccola superficie di circa 700 mq ubicata sul litorale di Castiglioncello, al centro della baia di Portovecchio, delimitata a nord da lotti edificati, ad ovest dalla "Pineta Marradi", a sud dal lungomare Colombo ed est dal botro delle Acacie. La variante interessa anche un'area sita in loc. Le Spianate da destinare a parcheggio privato a servizio della struttura turistico-ricettiva, area di circa mq 1030.

## Inquadramento territoriale e stato dei luoghi

L'area di cui trattasi è distinta in catasto al foglio 64, particella 31 e foglio 48, particella 1029.

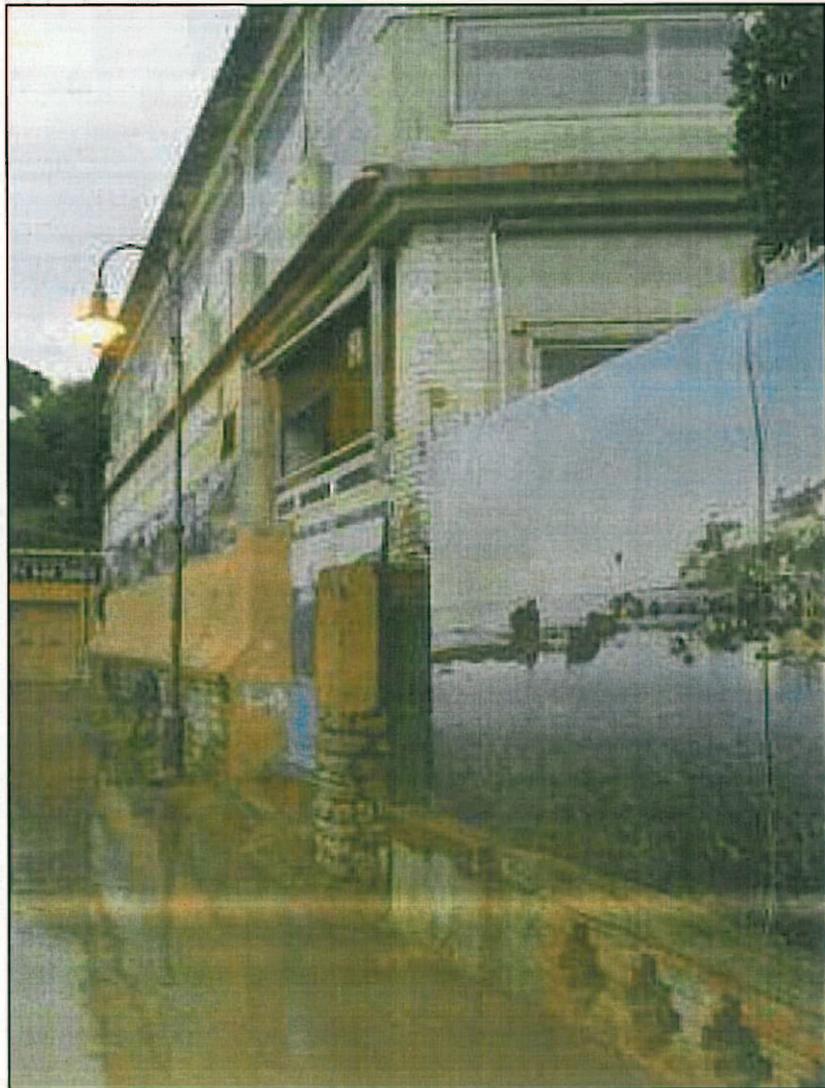
Attualmente sull'area oggetto della variante insiste un fabbricato in avanzato stato di degrado che era adibito a discoteca e ristorante. I locali non sono aperti al pubblico già da oltre 10 anni.

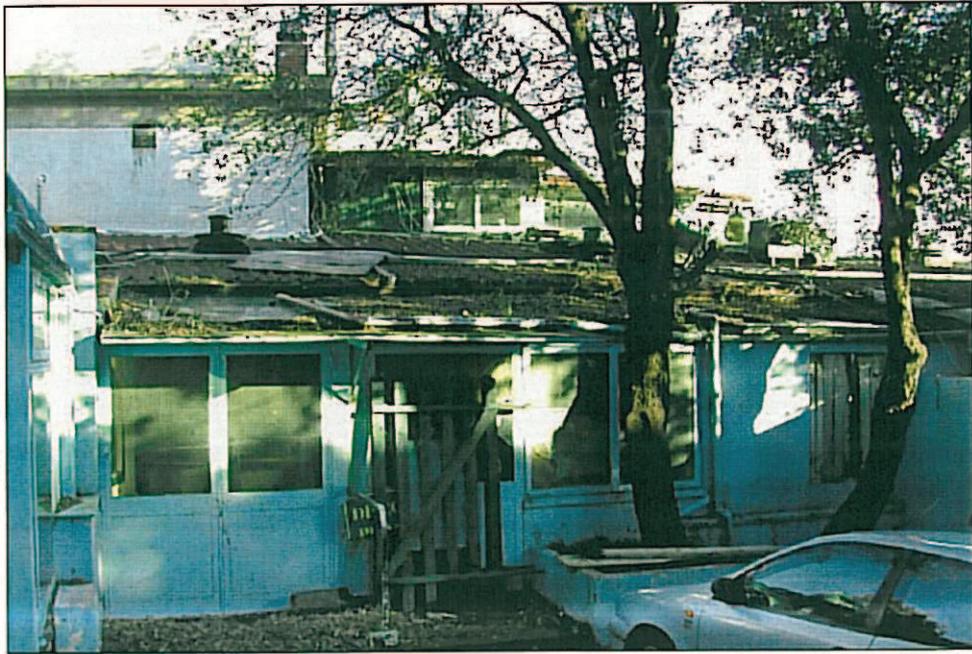
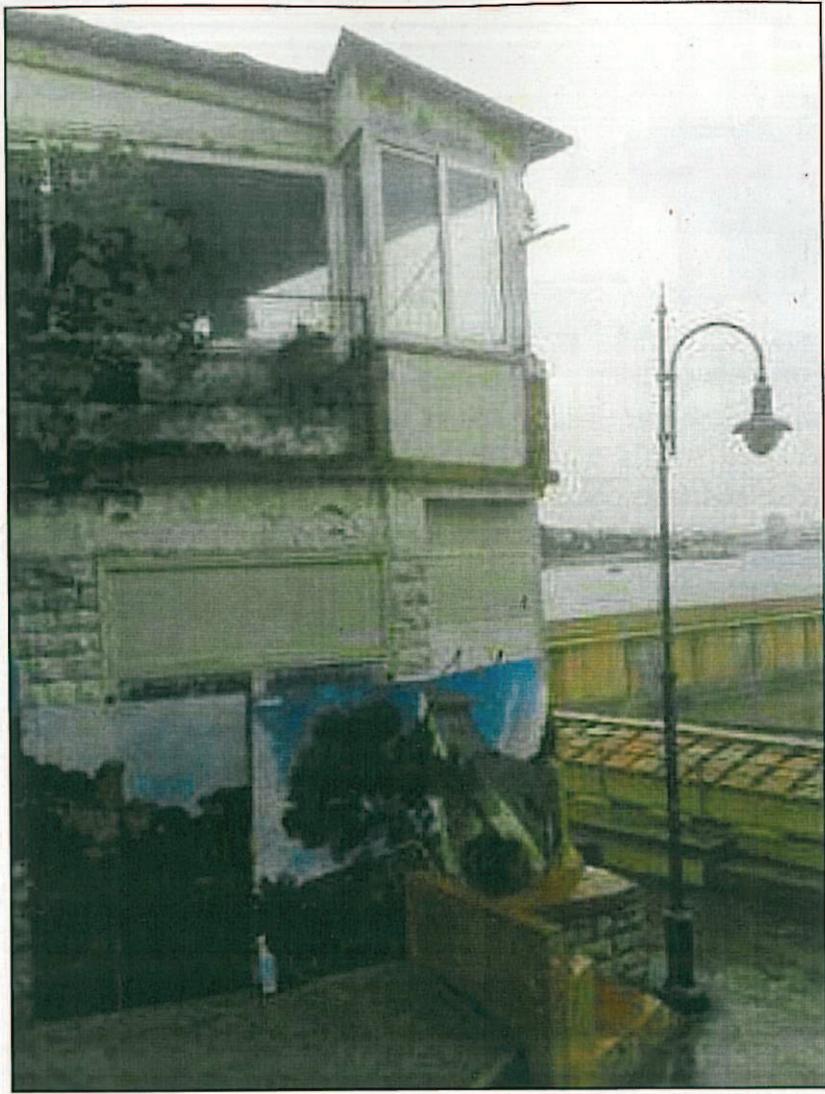


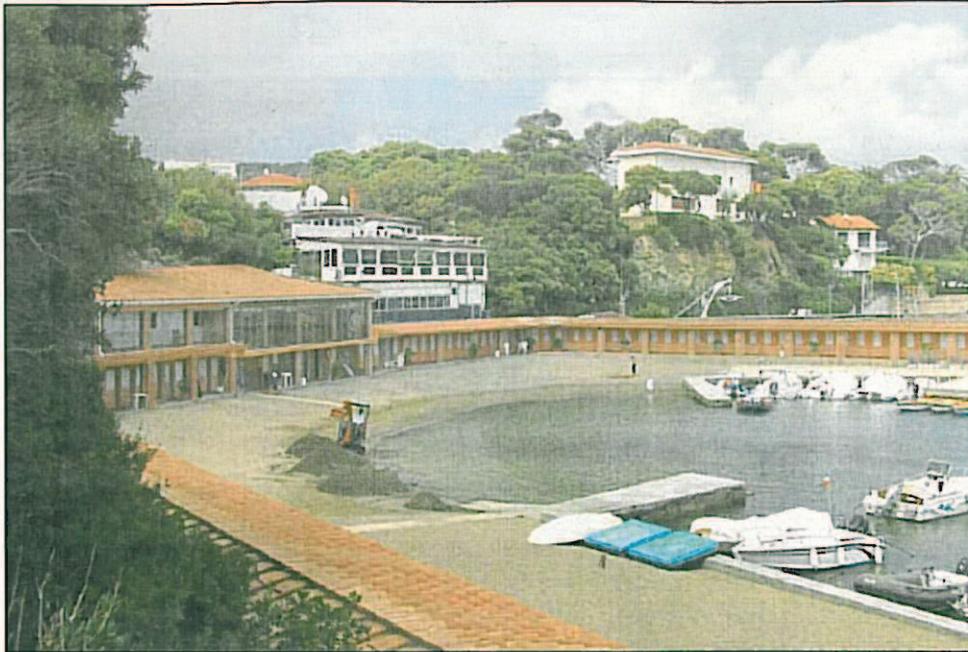
L'immobile è inserito in un contesto storico, ed ambientale di pregio, il terreno con forma di un trapezio rettangolo su cui sorge ha una superficie di circa mq. 700. Il lato est è delimitato dal botro delle Acacie, il lato sud risulta adiacente al lungo mare Cristoforo Colombo ed al mare, il lato ovest posto su via della Pineta ed a nord è delimitato da un'area privata destinata a verde.

Il fabbricato esistente si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato che sul lato sud si affaccia al livello della passeggiata sulla baia di Portovecchio.

La storica discoteca dopo aver ospitato alcuni tra i personaggi più famosi del cinema, dello sport e della televisione chiuse nel 2003 ed oggi è in completo stato di abbandono e degrado come si può evincere dalle fotografie sottostanti.







Il nuovo edificio sarà un recupero della volumetria esistente (pari a circa mc 5.100) e, con il nuovo utilizzo a destinazione turistico – ricettiva, sarà punto di forza anche per il rilancio dell'economia del Comune di Rosignano M.mo, essendo l'edificio in posizione centrale e limitrofa ad altre infrastrutture ricettive. Tutto ciò contribuirà alla trasformazione in positivo del fabbricato attuale, come già sottolineato in grave stato di degrado e abbandono.

Il progetto si fonda sul recupero di quello che è stato per molti anni il locale che ha fatto la storia di Castiglioncello: "Il Ciucheba". Lo spirito del locale sarà rivissuto al piano terra del nuovo edificio, dove saranno attrezzati l'angolo bar, la saletta ristorante. Il tutto sarà collegato alla passeggiata a mare tramite uno spazio esterno laterale all'edificio.

Al piano terra il locale sarà completato ed integrato con vari accessori, quali la cucina, il magazzino, i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale, oltre ad ospitare tutti i locali tecnologici.

Il "resort Ciucheba", con tutte le funzioni che vi si svolgeranno all'interno, verrà completato dalla realizzazione di una Residenza Turistico Alberghiera a 4 stelle, in cui saranno realizzati un totale di n.50 posti letto.

La struttura sarà dotata di tutti i servizi necessari, come la hall-reception e la sala comune con sala lettura; inoltre il collegamento interno al Ciucheba potrà permettere di usufruire della sala ristorante dall'angolo bar e di un ambiente per l'intrattenimento serale.

Il Parcheggio privato a servizio della struttura turistico-ricettiva sarà realizzato in un'area in Loc. Le Spianate di Circa mq 1030. Il trasferimento degli ospiti dal parcheggio alla struttura sarà effettuato mediante bus navetta e/o veicoli elettrici.

## **STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

L'area oggetto della variante risulta classificata nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico come segue:

### **Piano Strutturale ( P.S.)**

Nel P.S. l'area interessata dalla variante ricade all'interno del sistema territoriale della "collina occidentale" di cui all'art. 22 della disciplina e statuto dei luoghi:

Comune di Rosignano Marittimo  
Provincia di Livorno



Piano Strutturale  
D. R. T. 16 gennaio 1998 n. 8 art. 20

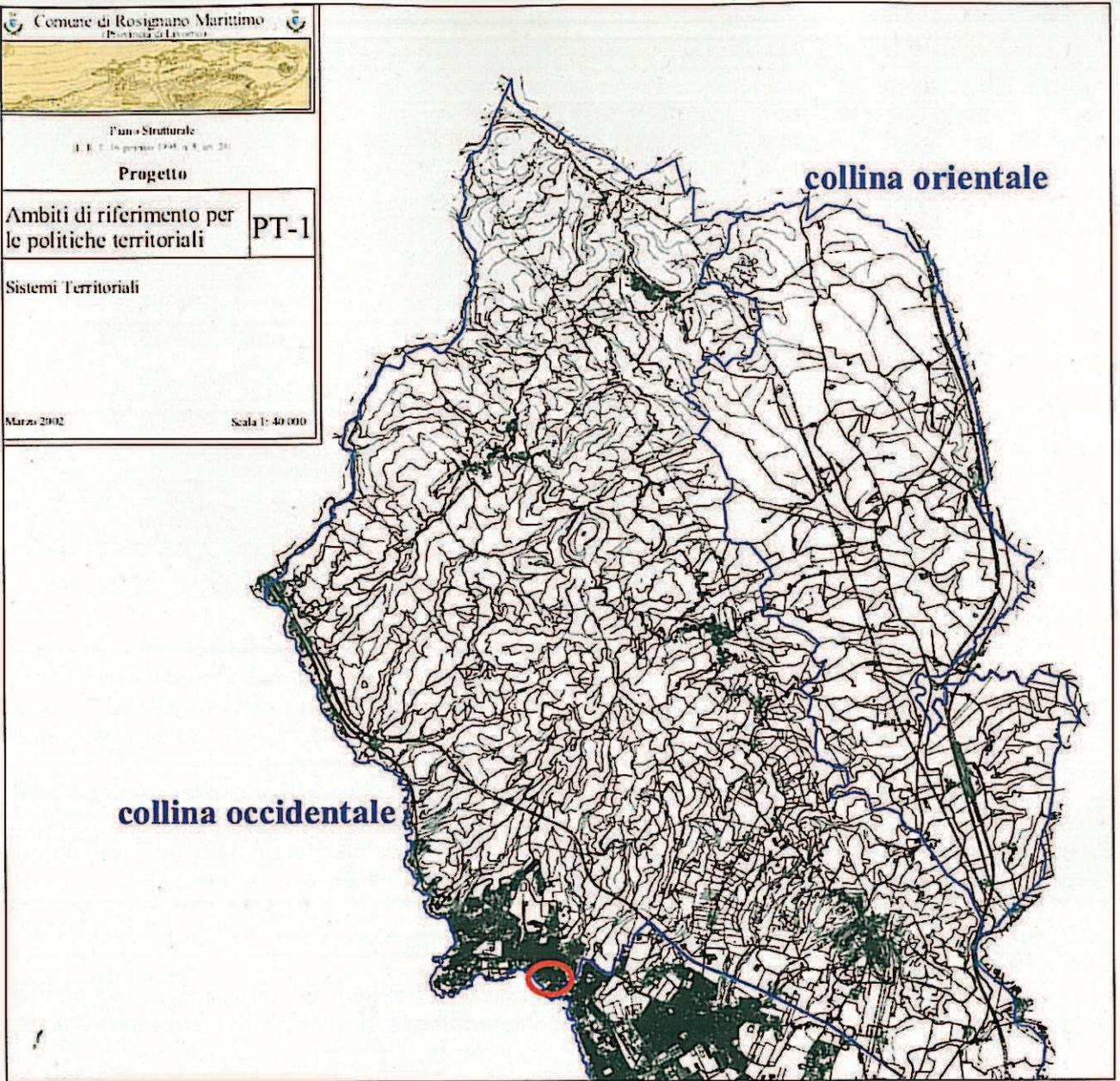
**Progetto**

Ambiti di riferimento per le politiche territoriali	<b>PT-1</b>
---	-------------

Sistemi Territoriali

Marzo 2002

Scala 1: 40.000



P.S. Estratto Tav PT-1 Sistemi Territoriali

Comune di Rosignano Marittimo  
(Provincia di Livorno)



Piano Strutturale  
(L. N. 1. 16 gennaio 1997, n. 3 art. 20)

Progetto

Ambiti di riferimento per le politiche territoriali	PT-2
---	------

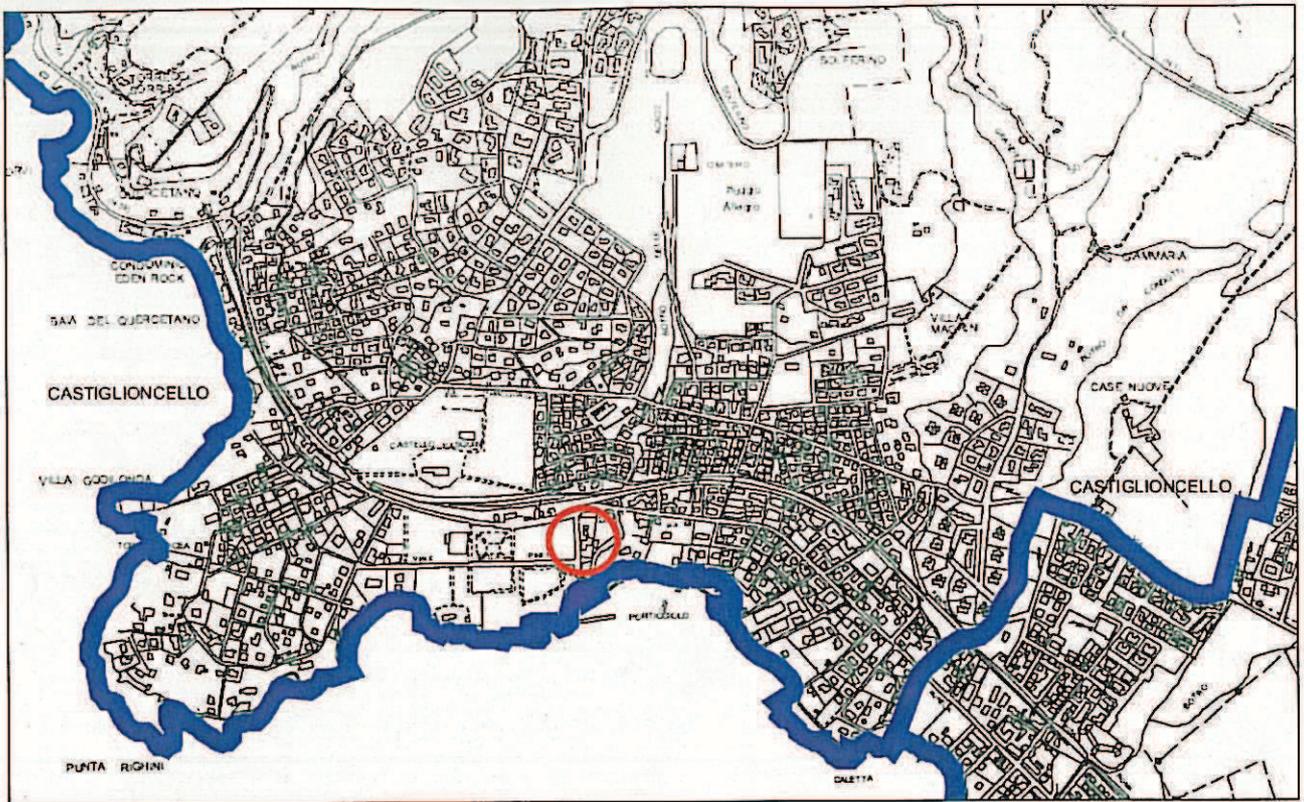
Unità Territoriali Organiche Elementari  
U.T.O.E.

Marzo 2002

Scala 1:40.000



P.S. Estratto Tav PT-2 Unità Territoriali Organiche Elementari



P.S. Estratto Tav PT-2 Unità Territoriali Organiche Elementari

Nella tav. PT2 "Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) l'area di cui trattasi ricade all'interno dell'UTOE 5 "della costa alta e dei boschi" normata dall'art. 35 della disciplina e Statuto dei luoghi.

*Principali obiettivi strategici generali*

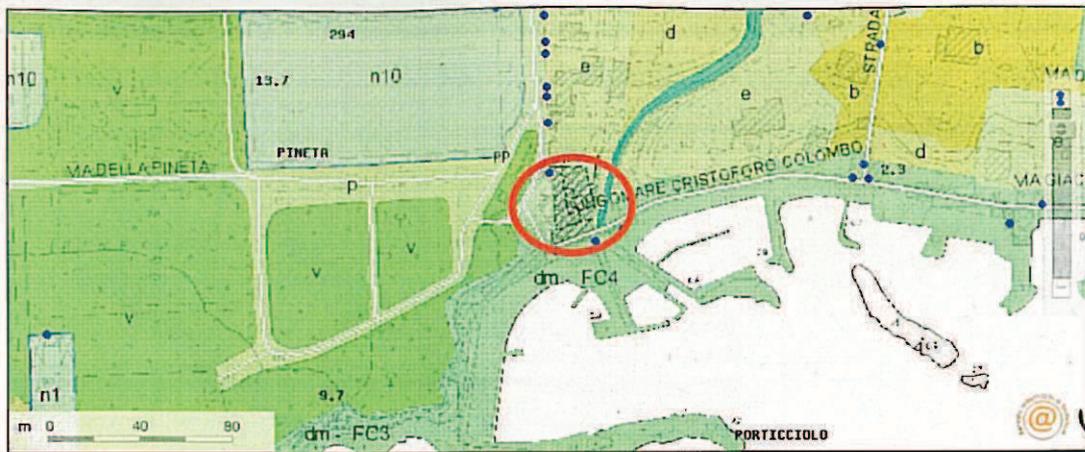
1. sviluppo dei servizi e produzione di effetto urbano 1.3 diffusione della qualità degli insediamenti
2. sviluppo dell'imprenditorialità e qualificazione economia
  - 2.1 filiera turistica
    - 2.1.1 sostenere, articolare e specializzare la filiera turistica per la dilatazione della stagione turistica
    - 2.1.3 qualificazione e potenziamento della ricettività, riorganizzazione delle strutture e degli spazi e servizi connessi e del contesto
  - 3 qualificazione del territorio

*Obiettivi specifici*

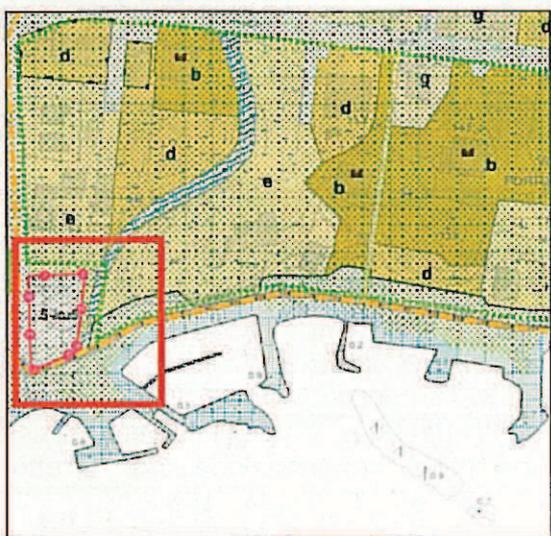
- la realizzazione di nuovi edifici a destinazione turistico-ricettiva
- riconoscere stati di fatto e incentivarne la qualificazione
- il recupero del patrimonio edilizio per i vari tipi di turismo legati alle risorse caratteristiche con ammissibilità di ampliamenti

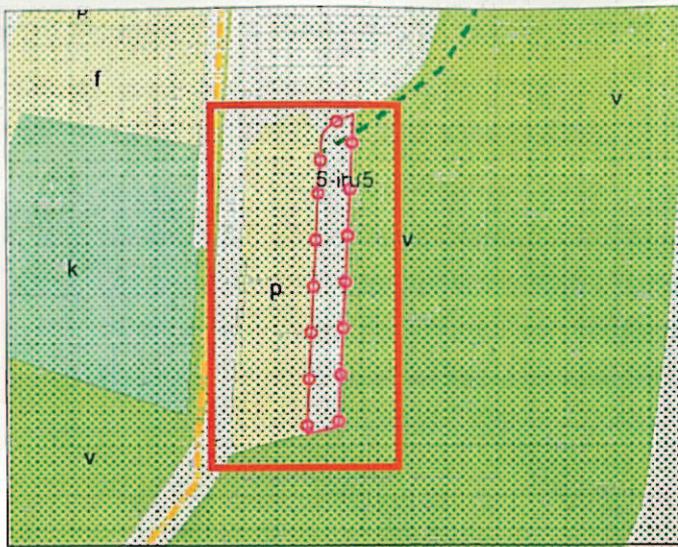
**Regolamento Urbanistico ( R.U.)**

L'area oggetto della presente variante è classificata dal vigente R.U. quale area non pianificata ( anp) disciplinata dalle norme tecniche di attuazione art. 3, comma 9. ed area "apne" aree prevalentemente non edificate integrative della risorsa insediativa, disciplinata dalle norme tecniche di attuazione art. 65.

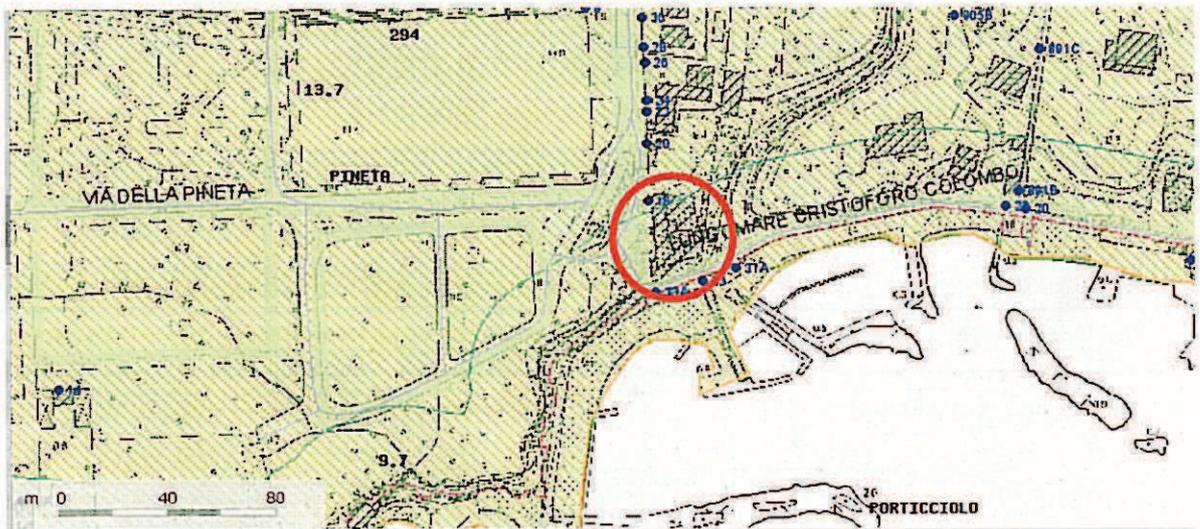


estratto R.U. vigente





estratto R.U. stato modificato



vincoli

I Vincoli presenti sull'area sono i seguenti:

- Zona vincolata con D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 per la protezione delle Bellezze Naturali e Paesaggistiche;
- area sismica in zona '3s' in base alla deliberazione C.R.T. n. 431 del 19/06/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
- area a confine con il territorio del demanio marittimo - gli interventi da eseguire su dette aree sono soggetti all'autorizzazione ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione di cui al R.D. 30/03/1942 n. 327 e conseguente art. 22 del Regolamento;
- Linea doganale ai sensi art. 19 del D.L. 8/11/1990 n. 374, gli interventi da eseguire su dette aree sono soggetti alla preventiva autorizzazione del Direttore della Circoscrizione Doganale;

Nella redazione della variante si dovrà tener conto delle nuove disposizioni normative e regolamentari introdotte principalmente dalla L.R. 65/2014 e dal Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione C.R.T. 27 marzo 2015 n. 37, come anche delle disposizioni introdotte dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato successivamente al 1° Regolamento Urbanistico.

La L.R. n. 65/2014 ed il Piano paesaggistico regionale-integrazione del PIT, recentemente approvato, introducendo nuovi e importanti concetti hanno ridefinito il nuovo campo di azione delle amministrazioni locali nel governo del territorio.

I due strumenti, che per la contestualità temporale ma soprattutto per i principi in essi contenuti possono ritenersi complementari, hanno introdotto nuovi concetti fondamentali tra i quali il più importante riguarda una più precisa definizione di limite al consumo del suolo.

Come immediata conseguenza la LR n. 65/2014 ed il PPR indicano come obiettivi di qualità e specifiche direttive quelli di *"contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale"*. I suddetti strumenti indicano il limite al consumo di suolo come il cardine sulla base del quale organizzare gli insediamenti e definiscono conseguentemente tutta una serie di criteri che consentano di classificare meglio le aree urbanizzate e quelle rurali.

La nuova legge disciplina in maniera differenziata le varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico a seconda che queste interessino o meno il "territorio urbanizzato", introducendo tra l'altro un doppio regime, ordinario e transitorio, quest'ultimo nella more dell'adeguamento alla legge da parte dei comuni dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale.

### Regime transitorio

La LR 65/14 al Titolo IX definisce le modalità, le condizioni ed i limiti entro cui possono essere variati gli strumenti urbanistici e gli atti di governo del territorio vigenti, quali il R.U.

In particolare l'art. 228 (Disposizioni transitorie per i comuni dotati di P.S. e di R.U. approvati) stabilisce che:

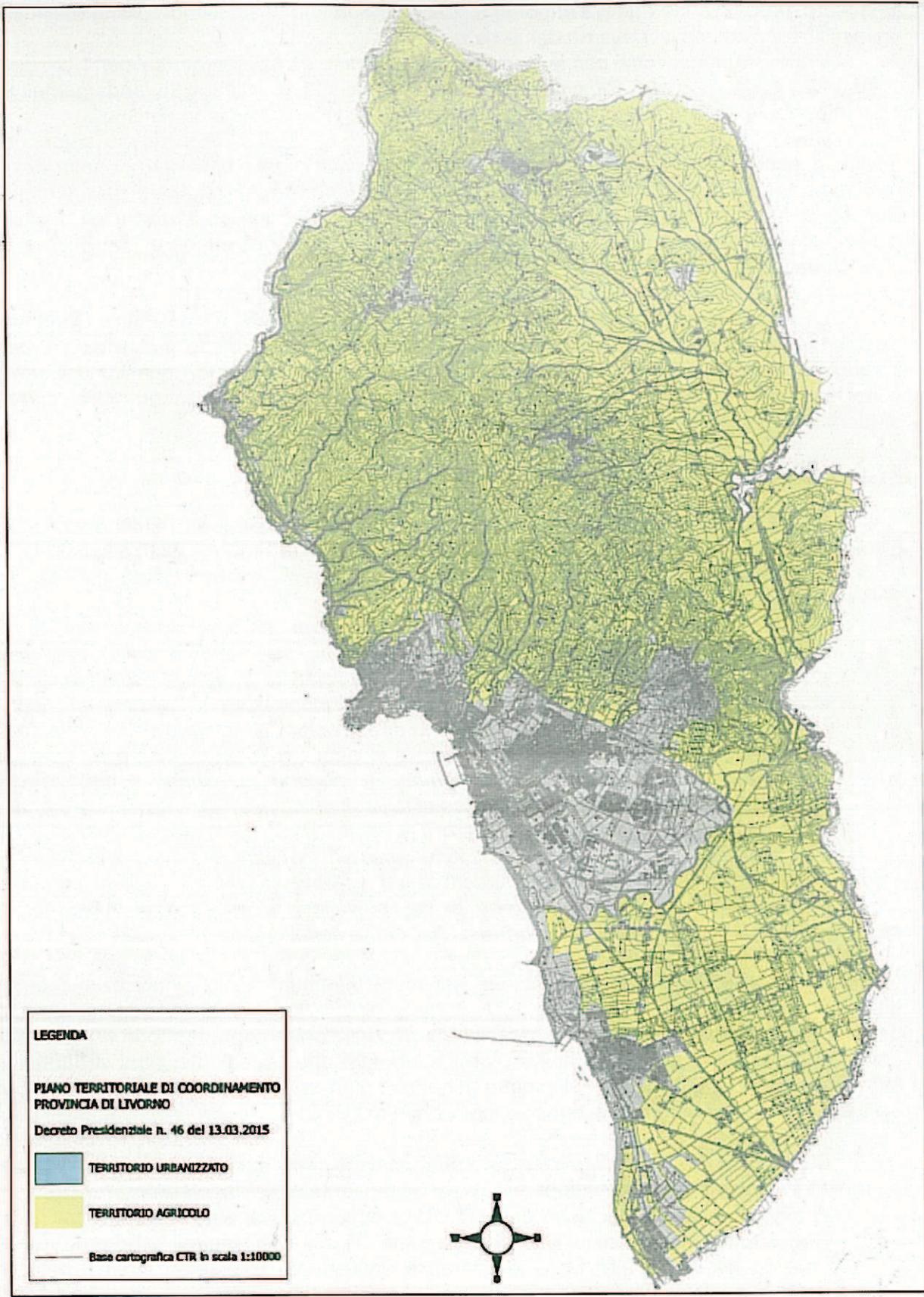
- comma 2: *"Ove sia scaduta l'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, nel caso in cui il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo dopo l'entrata in vigore della presente legge e comunque entro i tre anni successivi, procede all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224. Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35...."*

*Ai sensi dell'art. 222 (Disposizioni transitorie generali) "nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224....."*

Pertanto nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica la legge regionale, all'art. 224, detta le disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, esplicitando di considerare come territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge regionale, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC.

Sulla base di quanto evidenziato l'Amministrazione comunale con l'avvio del piano operativo avvenuto con deliberazione di C.C. n. 84 del 26.06.2015 ha ritenuto:

- di avvalersi, fino all'adozione del P.O., della opportunità di adottare e approvare varianti al Regolamento urbanistico (art. 222 comma 1) nonché varianti all'interno del territorio urbanizzato di cui all'art. 30 in coerenza anche con gli obiettivi indicati nell'Allegato C dell'atto di avvio di tale piano;
- di considerare quale territorio urbanizzato, le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC della Provincia di Livorno (Decreto Presidente Provincia n.46 del 13/03/2015) in quanto il vigente P.S. non articola le aree rurali in esclusiva o prevalente funzione agricola.



**LEGENDA**

**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO  
PROVINCIA DI LIVORNO**

Decreto Presidenziale n. 46 del 13.03.2015

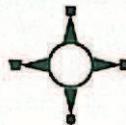


TERRITORIO URBANIZZATO



TERRITORIO AGRICOLO

— Base cartografica CTR in scala 1:10000





estratto carta delle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, del PTC

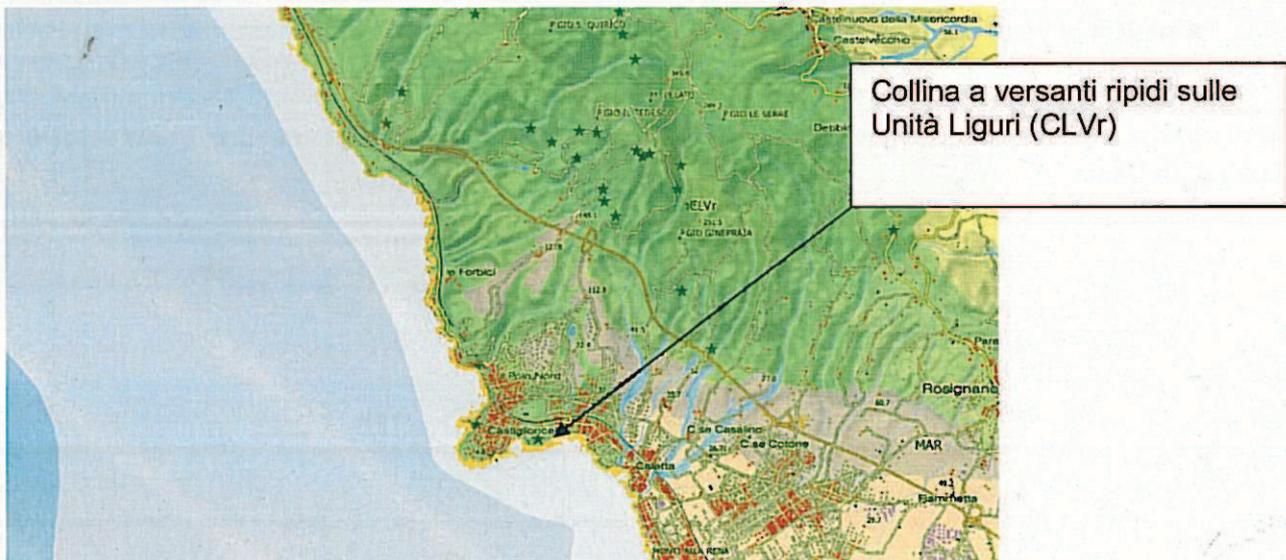
Come si evince dalla carta sopra riportata l'area di cui trattasi risulta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

### Verifica conformità al PIT

#### Invarianti strutturali

#### Estratto tav. "I SISTEMI MORFOGENETICI"

L'area oggetto della variante ricade nel sistema morfogenetico della *collina a versanti ripidi* sulle Unità Liguri (CLVr). La scheda d'ambito rimanda all'approfondimento dell'Abaco delle invarianti- sistema morfogenetico.



#### Indicazione per le azioni:

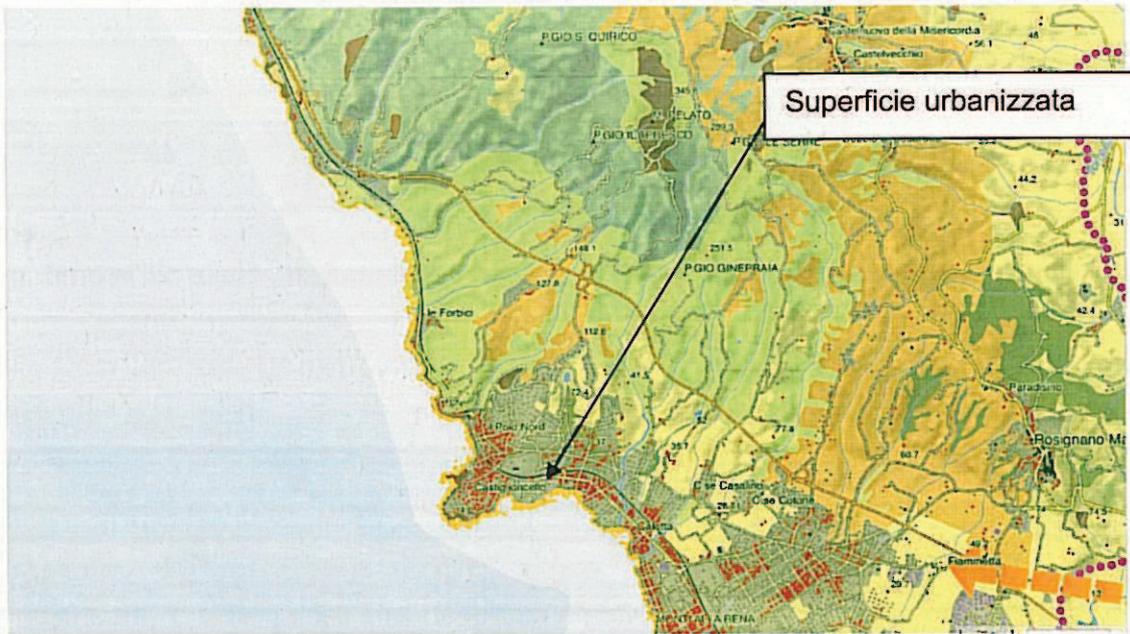
- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti

La volumetria della variante deriva dal recupero del fabbricato esistente pertanto risulta coerente con l'indicazione della precedente prima alinea

### Invariante II: i caratteri ecosistemici del paesaggio

La seconda invariante ha individuato gli ecosistemi naturali, seminaturali o antropici quali principali morfotipi ecosistemici, descrivendone il contributo alla caratterizzazione dei paesaggi toscani, i valori naturalistici, le criticità e gli obiettivi di conservazione.

L'area oggetto della variante ricade all'interna della superficie artificiale, area urbanizzata.

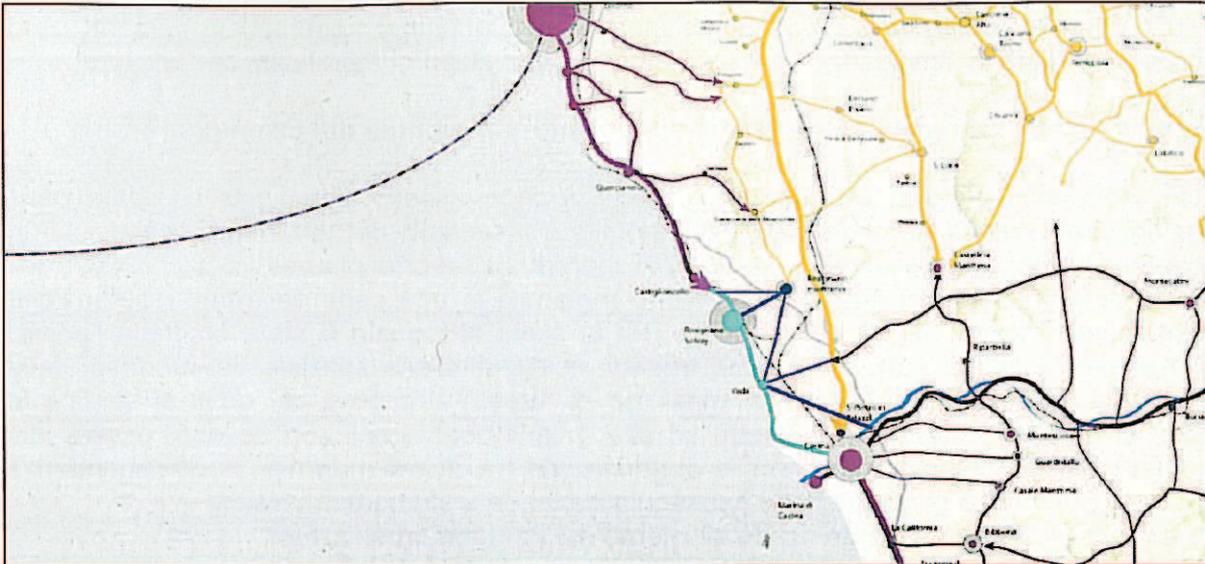


### Invariante III: il carattere policentrico dei sistemi insediativi

I morfotipi insediativi, ossia sistemi insediativi complessi caratterizzati da medesime regole insediative e dinamiche di trasformazione.

L'area della variante urbanistica appartiene al morfotipo insediativo n. 3 denominato "A PETTINE DEI PENDOLI COSTIERI SULL'AURELIA Articolazione territoriale, 3.2 Piana costiera Rosignano-Vada





Estratto Carta delle FIGURE COMPONENTI I MORFOTIPI INSEDIATIVI

Tale sistema è un sistema insediativo litorale dai caratteri maggiormente urbani rispetto agli altri contesti insediativi costieri; densamente abitato ed interessato da usi intensivi di turismo balneare.

#### Valori:

- I percorsi litoranei e il connesso patrimonio di edifici e attrezzature storiche legate all'attività turistica-balneare;
- Il sistema di centri sub-costieri storici sorti lungo l'asse pedecollinare;
- Le strade storiche di pianura e pedecollinari, con corredo vegetazionale in filare lungo il tracciato, che rappresentano un elemento strutturante di valore storico;
- Il complesso di insediamenti edilizi con tipologie di pregio (ville e villini); impianti progettuali edilizi unitari ed edificazione di pregio testimoniale che punteggia la fascia costiera (spesso interclusa tra l'urbanizzazione residenziale di bassa qualità);
- La viabilità rurale di pianura, costituita da tracciati poderali e strade vicinali, che in parte ricalca gli antichi allineamenti centuriali che rappresenta un valore storico in quanto testimonianza dell'organizzazione

#### Indicazioni per le azioni:

Riqualificare il sistema insediativo continuo e diffuso della fascia costiera, ricostituendo e valorizzando le relazioni territoriali tra montagna-collina, pianura, fascia costiera e mare;

Evitare ulteriori processi di saldatura tra le espansioni dei centri costieri;

Salvaguardare e riqualificare gli spazi aperti fra un centro urbano e l'altro, con particolare attenzione a quelli prossimi ai corsi d'acqua, valorizzandone la multifunzionalità;

Salvaguardare la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici degli insediamenti litoranei, con particolare riferimento agli elementi che definiscono la struttura dei lungomare e il connesso patrimonio di edifici e attrezzature storicamente legate all'attività turistica-balneare;

Dare profondità ai varchi di accesso e alle visuali dal boulevard litoraneo verso il mare e verso l'entroterra;

Riqualificare e valorizzare il ruolo connettivo dei corsi d'acqua come corridoi ecologici multifunzionali, anche al fine di ricostituire le relazioni tra costa ed entroterra e promuovere la mobilità sostenibile per la fruizione balneare; Promuovere progetti di riqualificazione dei water-front urbani, al fine di valorizzare l'impianto storico delle marine;

Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale e salvaguardare gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale storico, anche attraverso la definizione di margini urbani;

Mitigare l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale mantenendo e/o ripristinando la permeabilità tra costa ed entroterra.

Tutelare e valorizzare il patrimonio storico architettonico presente sui versanti delle collinari costituito dalle testimonianze del sistema di difesa quali borghi fortificati, castelli, torri.

#### **Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali**

Un morfotipo rurale è definito come uno specifico assetto paesaggistico, dato dalla combinazione fra caratteri geomorfologici, agronomici e insediativi del territorio, riconoscibile in diversi contesti territoriali e quindi, tipizzabile. Il PIT individua 23 morfotipi rurali.

I 23 morfotipi sono localizzati sul territorio regionale in una carta della loro distribuzione areale denominata "carta dei morfotipi rurali". Per la scala alla quale è stata condotta l'analisi (1:50.000) e per la natura stessa del tema trattato, la distribuzione spaziale dei morfotipi deve essere intesa come un'individuazione di massima di 'areali' all'interno dei quali si verifica la prevalenza di un tipo di paesaggio rispetto ad altri. I limiti degli areali non devono, essere letti come confini netti ma piuttosto come soglie di transizione tra diversi morfotipi, in corrispondenza delle quali una particolare configurazione paesaggistica tende a sfumare in un'altra.

L'area oggetto della variante ricade all'interno del territorio urbanizzato.

#### **Scheda di vincolo "fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo" (codice regionale n. 9049170 e codice ministeriale n. 90193)**

L'area oggetto della variante ricade nel vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 136, lettera d, pertanto la variante dovrà essere conforme alle direttive previste dalla scheda di vincolo "fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo" (codice regionale n. 9049170 e codice ministeriale n. 90193).

Le direttive previste nella sezione 1 – "struttura idro-geomorfologica" della scheda sopra citata attinenti alla variante di cui trattasi sono le seguenti:

1.b1. *Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti del governo del territorio (...) provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a favorire l'attuazione di interventi per la previsione del rischio idro-geomorfologico (...);*

1.b2 *(...) definire strategie, misure e regole/discipline volte a salvaguardare dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico il reticolo idrografico, nonché la vegetazione riparia esistente";*

Le direttive previste nella sezione 2 – "struttura eco sistemica/ambientale" della scheda sopra citata attinenti alla variante di cui trattasi sono:

2.b.1 *Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti del governo del territorio*

- garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi fluviali;

Le direttive previste nella sezione 3 – "struttura antropica" della scheda sopra citata attinenti alla variante di cui trattasi sono:

*Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti del governo del territorio (...) provvedono a*

3.b.2 *definire strategie, misure e regole/discipline volte a:*

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensioni, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;

- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine dell'insediamento costiero e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica

La variante risulta coerente con tale direttiva in quanto prevede la demolizione di un fabbricato ormai fatiscente ed il recupero della sua volumetria.

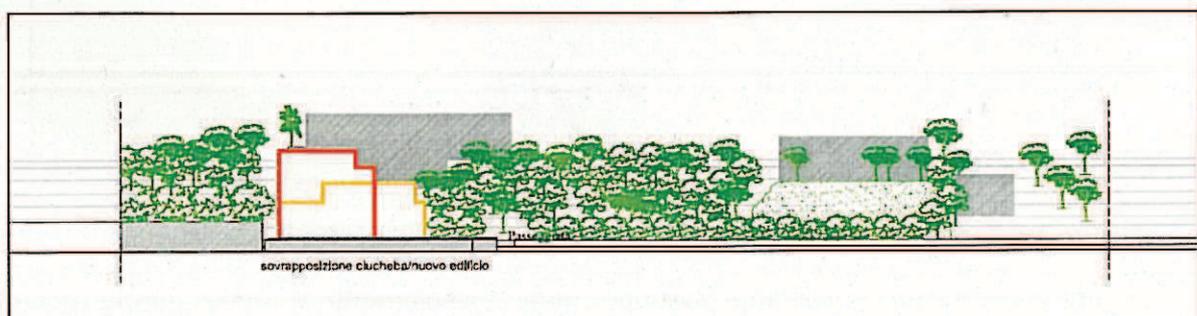
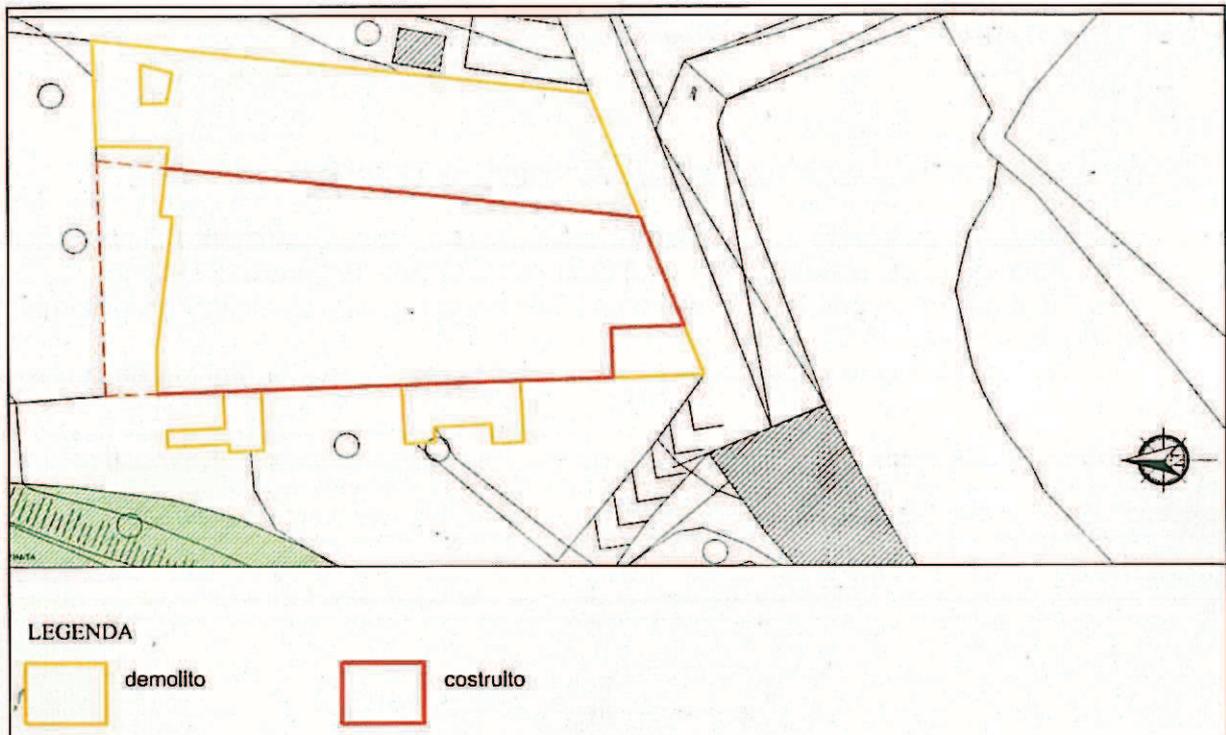
Le prescrizioni previste nella sezione 3 – “struttura antropica” della scheda sopra citata attinenti alla variante di cui trattasi sono:

- siano mantenuti i coni ed i bersagli visivi (fondali e panorami skylines);
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

L'intervento da realizzarsi a seguito dell'efficacia della presente variante non interferirà negativamente con le visuali panoramiche in quanto:

- il fabbricato da realizzarsi a seguito della demolizione del manufatto esistente dovrà chiaramente rispettare la distanza di ml 10,00 dal botro delle Acacie.

Il rispetto delle distanze previste dal R.D. n. 523/1904 permetterà di aprire un significativo cono visivo lato sud-est ad oggi chiuso come si evince dalle figure sottostanti



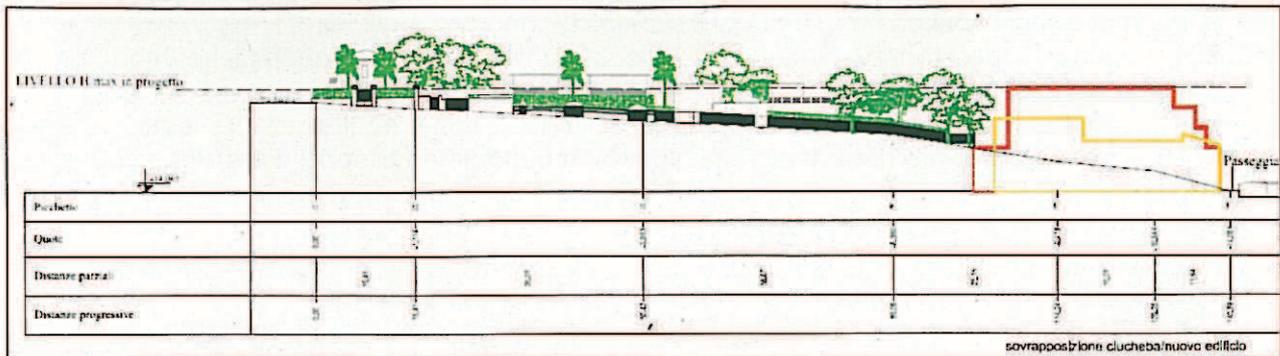
*Prospetto dal mare*



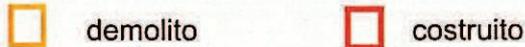
La scheda norma che disciplina gli interventi consentiti sull'area in questione prevede la demolizione dell'attuale fabbricato ed il recupero della volumetria regolarmente assentita.

L'altezza della futura struttura non interferirà negativamente con le visuali panoramiche in quanto già limitate dalle piante ad alto fusto presenti sia lungo Via della Pineta, sia nei giardini privati dei fabbricati retrostanti il "Ciucheba". La visuale da via della Pineta in direzione mare non verrà modificata dal rialzamento di circa 1 piano del nuovo fabbricato poiché rimarrà

completamente schermato dalla vegetazione esistente, senza sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio come si evince dalla sezione A-A sottostante.



Prospetto da via della Pineta

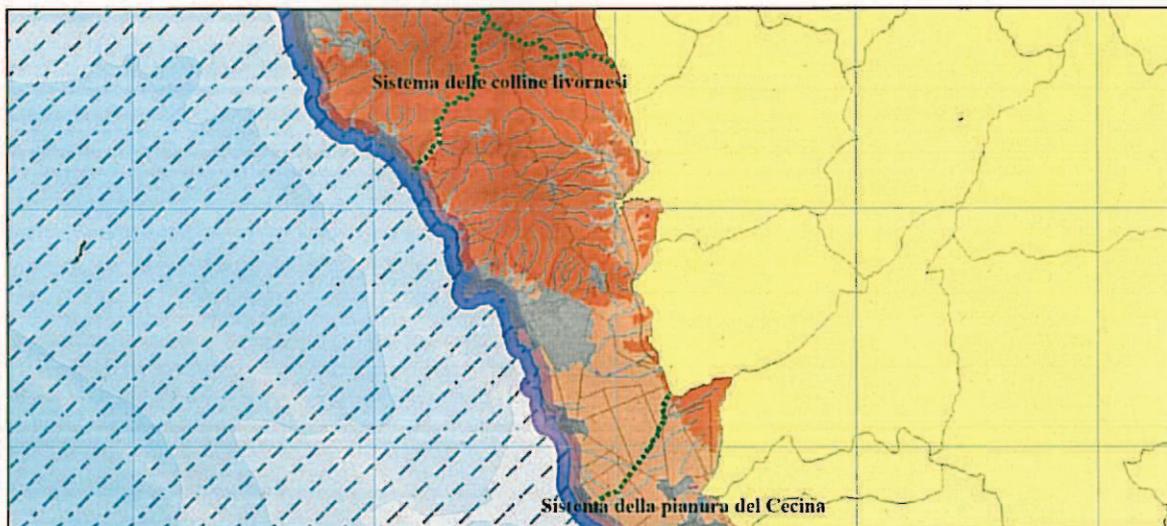


## Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno

Nel presente paragrafo si evidenziano alcuni aspetti, specificatamente rilevanti per l'area oggetto di Variante al RU, contenuti negli elaborati del PTC della Provincia di Livorno.

La Provincia di Livorno ha approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25 marzo 2009 il proprio PTC.

Il PTC individua l'area oggetto della variante nel sottosistema territoriale della pianura del Cecina.



La disciplina di piano del PTC all'art. 19 individua tra gli obiettivi generali il seguente obiettivo:

- 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;

La variante risulta coerente con tale obiettivo in quanto recupera l'edificato esistente.

L'area della variante ricade all'interno del sistema provinciale di paesaggio di pianura a dominante insediativa (AdP9).

L'art. 21.1 individua per tale sottosistema il seguente obiettivo specifico:

-non superare i limiti di criticità dei bacini idrici soggetti a bilancio idrico deficitario e condizionare i prelievi dai corpi idrici sotterranei ricadenti.

## **Procedimento di verifica assoggettabilità a VAS**

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D. Lgs. n. 152/2006 e dell'art. 5, comma 3, della L.R. n. 10/2010 la variante al R.U. di cui trattasi risulta soggetta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Il procedimento è stato avviato dall'autorità competente (nucleo unificato comunale di valutazione: NUCV) in data 21.01.2016.

In data 22.01.2016 con nota protocollo n. 3005, il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010, ha inviato il documento preliminare, agli Enti competenti in materia ambientale individuati dal nucleo unificato comunale di valutazione (NUCV), al fine di acquisirne i pareri.

A seguito dei pareri pervenuti, in data 22.03.2016 l'autorità competente con verbale n. 2 ha escluso dalla procedura della V.A.S. la variante parziale al R.U. di cui trattasi alle seguenti indicazioni/prescrizioni da rispettarsi durante la fase di progetto, cantiere ed esercizio dell'intervento:

1. al fine di verificare l'effettiva esposizione al rischio idraulico dell'area di interesse, adiacente al botro delle Acacie, ed anche per valutare eventuali condizionamenti alla trasformabilità della stessa area, in fase di variante al R.U. dovranno essere redatti approfondimenti e studi di natura idrologico-idraulica
2. dovranno essere rispettate le distanze stabilite dal R.D. n. 523/1904, art. 96, ed in particolar modo al fine di garantire la manutenzione ordinaria del corso d'acqua limitrofo all'area oggetto della variante dovrà essere lasciata libera una fascia parallela al corso d'acqua di larghezza pari almeno a 4 mt misurata dal ciglio di sponda per le piantagioni ed i movimenti del terreno e di metri dieci per le costruzioni e gli scavi;
3. dovrà essere verificata l'eventuale sussistenza di criticità alla mobilità dell'area generate dalle attività previste dalla variante al R.U. sia in fase di cantiere che di esercizio;
4. il futuro progetto di riqualificazione dovrà rispettare le prescrizioni contenute nella sezione 4, lettera C della scheda di vincolo "fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo" (codice regionale n. 9049170 e codice ministeriale n. 90193)
5. Il progetto di riqualificazione dovrà perseguire le seguenti finalità:
  - integrazione del nuovo intervento con il valore naturalistico del paesaggio costiero;
  - miglioramento dell'impatto formale, materico e cromatico con gli elementi naturali della linea di costa;
6. Unitamente all'istanza di permesso di costruire dovrà essere presentata documentazione dalla quale si evinca le idonee misure da adottarsi in fase di cantiere per il contenimento delle emissioni acustiche e delle polveri, anche derivanti dal traffico degli automezzi, quali una costante umidificazione delle aree di lavoro, dei cumuli di materiale, ecc...;
7. Prima dell'avvio del cantiere dovrà essere verificata l'eventuale presenza di pregresse sorgenti di potenziale contaminazione (es. serbatoi interrati) e nel caso avviate le indagini ambientali previste per legge
8. I progetti delle nuove edificazioni dovranno prevedere l'adozione di tecnologie per il risparmio idrico ed energetico
9. Nella fase di demolizione deve essere prevista una selezione differenziata delle diverse frazioni (ferro, legno, plastica, ecc...) al fine di privilegiare il recupero dei materiali
10. Il progetto dovrà contenere indicazione delle misure di mitigazione adottate in fase di cantiere per ridurre al minimo l'impatto acustico e sulla qualità dell'aria dovuto al traffico dei mezzi di cantiere.
11. La fase di demolizione dovrà tenersi prima dell'inizio o al termine della stagione turistica stabilendo un'area intorno al cantiere momentaneamente interdetta alle persone nei periodi di maggiore diffusione delle polveri;
12. la bonifica dell'eventuale amianto presente all'interno del fabbricato dovrà essere effettuata prima di procedere alla demolizione degli altri materiali;
13. dovrà essere garantito il minor tempo di stoccaggio dei materiali oggetto della demolizione per evitare emissioni di polveri o altri inquinanti, tale fase dei lavori non deve avvenire in concomitanza con la stagione turistica.

14. il futuro progetto dovrà tendere ad un utilizzo di materiali da costruzione, vernici ed arredi con emissioni di COV al più basso livello possibile;
15. è auspicabile che a regime si adottino modalità di raccolta differenziata dei rifiuti

### **Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della variante parziale al R.U.**

Gli elaborati costituenti il progetto di variante sono stati trasmessi all'ASL n. 6 Bassa Val di Cecina per recepire, prima dell'approvazione, il parere di competenza.

Ai sensi del DPGR 53/R/2011 sono state depositate al genio civile di Livorno le relazioni geologiche-tecniche e le relative certificazioni.

In data 18.10.2016 la Commissione Edilizia con competenze di commissione urbanistica ai sensi dell'art. 2, comma 6, del vigente R.E., ha espresso, con parere n. 2 "favorevole a condizione".

La proposta di variante è stata esaminata dalla III Commissione Consiliare "Urbanistica, Edilizia Privata, Demanio e Infrastrutture" in data 20.10.2016.

### **CONCLUSIONI – ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA**

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014, si attesta e si certifica che la proposta di variante semplificata al regolamento urbanistico per la riqualificazione edilizia dell'immobile denominato ciucheba al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva (R.T.A.) nella frazione di Castiglioncello risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti e coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale e nella fattispecie:

- con Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione C.R. 27 marzo 2015 n. 37;
- con il P.T.C. approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 52 del 25.03.2009;
- con il P.S. approvato con deliberazione di Consiglio n. 13 del 20.01.2004;

La proposta di variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS e per essa sono state attivate le procedure previste all'art. 22 della L.r.t. 10/2010.

La variante è di competenza comunale e la sua procedura è regolata dalla L.R. n. 65/2014, art. 30 e 32. Risultano adempiuti gli obblighi relativi alla partecipazione nelle forme e modi stabilite dal Garante della comunicazione.

### **Elaborati Variante**

La variante in questione è costituita dai seguenti elaborati:

- relazione tecnico-amministrativa, redatta ai sensi dell'art. 18 della LR n. 65/2014, a firma della responsabile del procedimento;
- estratto cartografia R.U stato attuale e stato modificato;
- scheda norma comparto 5-iru5;
- indagini geologico tecniche;
- studio idraulico