



COMUNE



ROSIGNANO MARITTIMO

PROVINCIA DI LIVORNO

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

N. _____ DEL _____

Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della LR. 65/2014.

Adozione modifica all' art. 72 Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e alla Tav. TU 7.3 " Castiglioncello Sud.

Relazione tecnico- amministrativa

Art. 18 L.R. 65/2014

**Il Responsabile del procedimento
Arch. Stefania Marcellini**

Sindaco: *Alessandro Franchi*
Assessore Programmazione del territorio, Demanio M.mo : *Margherita Pia*
Dirigente del settore: *Andrea Immorali*
Responsabile del procedimento e dell'U.O.: *Stefania Marcellini*
Garante della comunicazione: *Daniela Ronconi*

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 il procedimento , ai sensi dell'art. 17, della L.R. 65/2014, per la formazione del 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:

- a correggere la norma dell'art. 72 delle NTA che per mero errore riporta quanto contenuto all'art. 96;
- a modificare la destinazione urbanistica dell'area attualmente occupata dal campo sportivo e individuata, nel R.U. vigente, come "n10 – aree a attrezzature per attività dei servizi sportivi di interesse urbano e di quartiere" ;
- ad individuare sull'area oggetto di variante un tessuto urbanistico specifico (n12*) e una normativa al fine di riqualificare e valorizzare un'area di proprietà comunale, nella zona est della Pineta Marradi in Castiglioncello.

La previsione interessa un contesto di grande valore paesaggistico per riconosciuti motivi, ma anche di carattere urbanistico in quanto la Pineta si trova proprio nel centro urbano e rappresenta il cuore stesso dell'insediamento di Castiglioncello e il principale elemento identitario.



Castiglioncello – Pineta Marradi vista dal satellite

La variante normativa riguarda l'area attualmente occupata dal campo sportivo e prevede la valorizzazione dell'area mediante la previsione di varie destinazioni d'uso al fine di trasformarla in uno spazio utile per i servizi offerti e oggetto di interesse e attrazione.

L'individuazione di una normativa specifica (n12*) dovrà guidare il progetto di valorizzazione dell'area al fine di creare una connessione tra la Pineta Marradi e il territorio di Castiglioncello attraverso la ricostruzione fisica delle relazioni tra sistema urbano, pineta e mare mediante un sistema che permetta di superare il grande limite fisico segnato dal dislivello fra i tre differenti spazi.

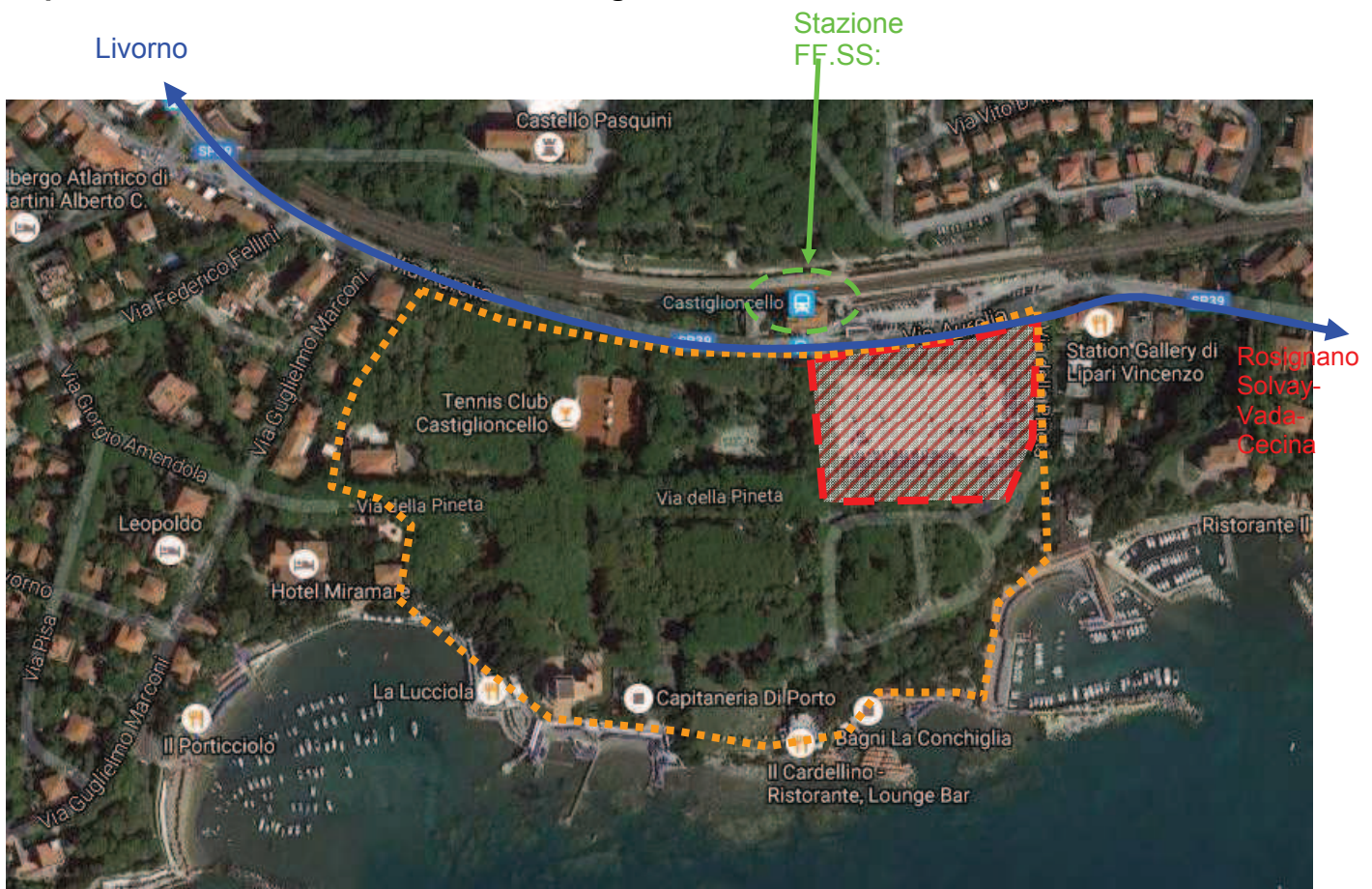
La riqualificazione dell'area con la previsione anche di spazi per la sosta consentirà al contempo di razionalizzare la sosta e di liberare una parte della pineta attualmente utilizzata come parcheggio restituendola ad una più corretta utilizzazione.


Gli interventi dovranno perseguire le seguenti finalità:

- connessione della Pineta Marradi con il territorio circostante attraverso la valorizzazione delle relazioni tra sistema urbano, pineta e mare ;
- miglioramento e razionalizzazione del sistema accessibilità e mobilità interna alla pineta;
- valorizzazione in termini di fruizione dell' "Ecosistema pineta" ;
- realizzazione di una struttura per spazi e servizi per la sosta degli autoveicoli, struttura che potrà essere realizzata in elevazione e/o seminterrata/ interrata;
- realizzazione di uno spazio pubblico unitario inteso come un luogo di aggregazione attrezzato e polifunzionale;

QUADRO CONOSCITIVO

Inquadramento territoriale e stato dei luoghi



 Area interessata dalla Variante normativa

 Pineta Marradi

L'area interessata dalla Variante normativa è ubicata nella zona est della Pineta Marradi , nel cuore di Castiglioncello.

La Pineta è situata in posizione strategica lungo la via Aurelia , di fatto compresa tra la linea ferroviaria Genova – Roma e il mare. La Pineta si estende per circa 7,5 Ha ed è caratterizzata al suo interno dalla presenza di numerosi ed importanti edifici, alcuni di particolare pregio storico architettonico come la Casa del Fascio e la Villa Celestina.

La Pineta oggi si presenta come uno spazio a se stante, poco definito e per certi versi " confusionario" che pur trovandosi in una posizione strategica si relaziona poco con il contesto in cui è collocata.

Le problematiche e le criticità possono essere descritte all'interno di tre tematiche principali:

- **accessibilità e mobilità**: la pineta si affaccia per tutta la sua estensione sulla costa. Accessibile pedonalmente dalla Via Aurelia da nord attraverso 4 piccole scalinate che permettono di superare il dislivello di oltre 4 mt che divide la strada dalla Pineta, e dagli accessi carrabili di via Marconi ad ovest e di via della Pineta a Est. Il sistema dei percorsi non è ben definito fatta eccezione per il viale centrale, il quale risulta come l'unico elemento ordinatore dello spazio e della percorribilità. La carrabilità rappresenta una forte criticità in contrasto con le caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico dell'area.
- **verde e paesaggio**: Il sistema del verde è dominato dalla pineta. Storicamente di impianto ottocentesco, la pineta si è evoluta in diversi step temporali fino ad arrivare alla situazione attuale. Sono riscontrabili delle criticità e delle problematiche dal punto di vista botanico legate principalmente all'età avanzata dell'impianto originale della pineta; dal punto di vista paesaggistico invece l'inserimento molto spesso casuale di specie arbustive (oleandro, pittosforo, ecc.), impedisce la percezione dello spazio e della forma pineta stessa. Da questo punto di vista l'area più compromessa appare essere quella ad est; lo spazio attualmente occupato dal campo di calcio e le ampie strade asfaltate unite alla eccessiva complessità vegetazionale rendono la pineta in quel tratto quasi illeggibile.
- **funzioni, servizi**: La pineta Marradi è caratterizzata al suo interno dalla presenza di numerosi ed importanti edifici, (alcuni di particolare pregio storico ed architettonico come la Casa del Fascio- Caserma dei Carabinieri- e la villa Celestina) e funzioni, molto differenti fra loro.. Appaiono invece fuori luogo e completamente decontestualizzate le "funzioni" della caserma dei carabinieri e la sede della guardia costiera. Il campo da calcio in stato di semi abbandono risulta essere lo spazio potenzialmente più interessante in chiave di trasformazione dell'area.

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

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

Piano Strutturale (P.S.)

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Rosignano Marittimo,redatto ai sensi dell'articolo 25 della L.R. 5/1995, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 20/01/2004, (pubblicato su BURT n° 14 del 07/04/2004).



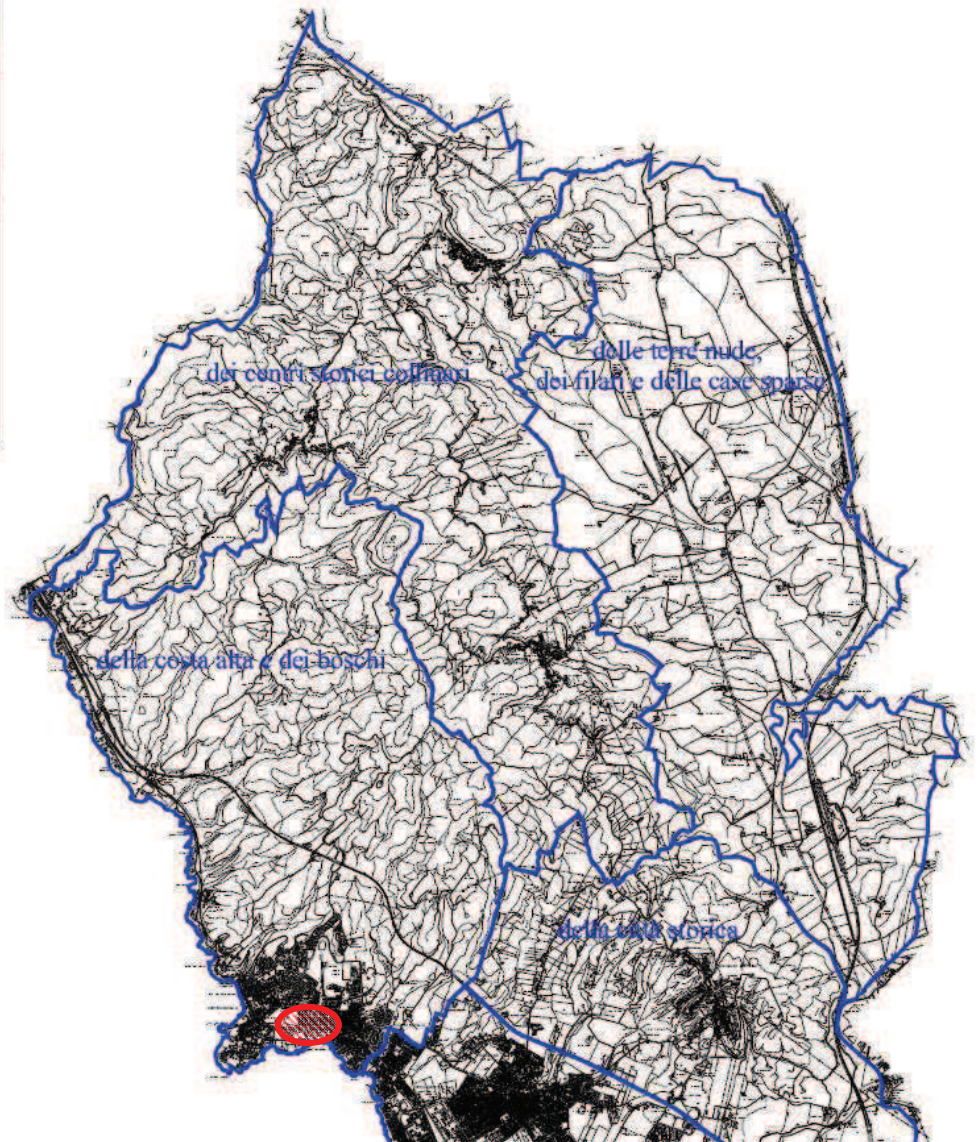
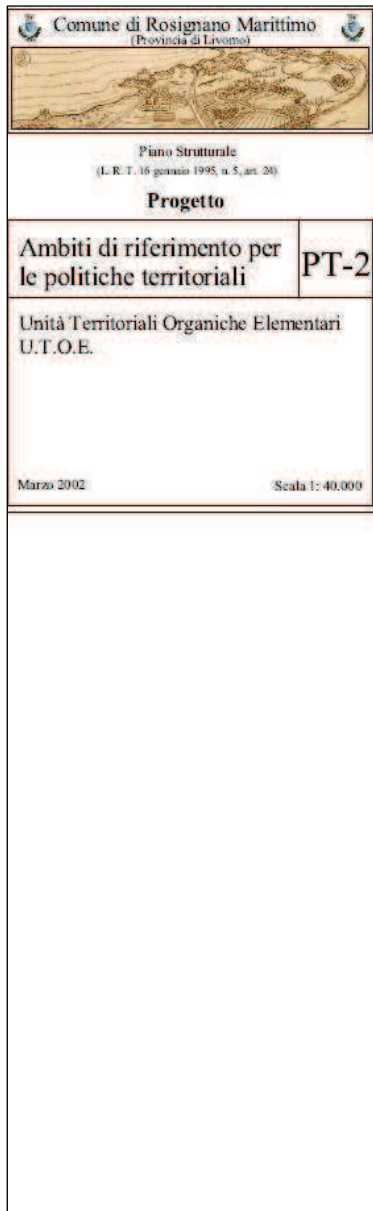
P.S. Estratto Tav PT-1 Sistemi Territoriali

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

Nel Piano Strutturale (PS) la zona oggetto di variante normativa è compresa:

- 1) nel "Sistema territoriale della collina occidentale" (art. 22 Disciplina e Statuto dei luoghi):
- 2) nel sottosistema Urbano (art. 25 Disciplina e Statuto dei luoghi)
- 3) nel sottosistema marittimo-costiero (art. 27 Disciplina e Statuto dei luoghi)
- 4) nel sottosistema turistico (art. 29 Disciplina e Statuto dei luoghi)
- 5) nell' UTOE n.5 "della Costa alta e dei Boschi" (art. 35 Disciplina e Statuto dei luoghi)

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.



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

Disciplina e Statuto del Territorio – art. 35

c. 8 *Principali obiettivi strategici generali*

- 1. sviluppo dei servizi e produzione di effetto urbano
- 1.3 diffusione della qualità degli insediamenti
- 2.1.2 aumentare la qualità ambientale dell'assetto urbano
- 2.1.3 qualificazione e potenziamento della ricettività, riorganizzazione delle strutture e degli spazi e servizi connessi e del contesto
- storiche 3 qualificazione del territorio
- 3.1 aumento dei livelli di qualità territoriale
- 3.1.5 tutela delle risorse fisiche e delle identità locali
- 3.1.8 percorribilità pedonale della costa in senso longitudinale e accessibilità
- 3.2 valorizzazione diffusa del territorio
- 3.2.1 costruzione di sistemi di compatibilità tra usi e risorse essenziali
- 3.2.2 diffusione degli interventi di uso corretto del territorio

c. 9 Obiettivi specifici

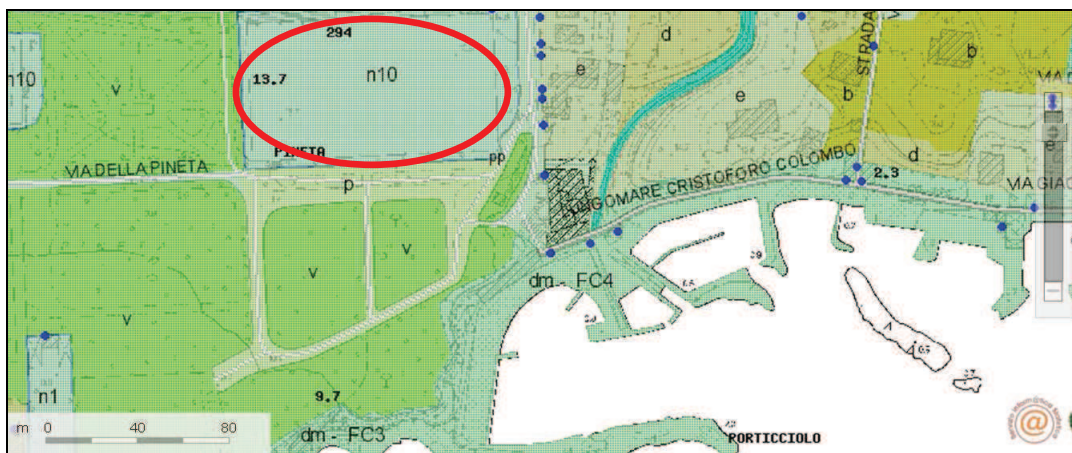
- riconoscere stati di fatto e incentivarne la qualificazione
- la valorizzazione delle risorse naturalistiche tramite usi turistici, didattici, per lo svago e il tempo

Regolamento Urbanistico (R.U.)

Il Regolamento Urbanistico è stato 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.

Nel corso degli anni il RU è stato interessato da varianti urbanistiche normative e di dettaglio.

L'area interessata dalla variante nella cartografia vigente è individuata come " *Tessuto urbanistico n 10*" aree e attrezzature per attività dei servizi sportivi di interesse urbano e di quartiere " disciplinata all' Art 72 comma 7 delle Norme Tecniche di Attuazione:



estratto R.U. vigente

L'area interessata ricade all'interno del centro urbano, nella tavola di progetto identificata con la sigla TU 7.3 " Castiglioncello Sud" .

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;

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.

Verifica con il Piano di classificazione acustica

Il Piano di classificazione acustica è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale del 30 settembre 2004, n. 128.

L'area oggetto di variante risulta inserita in classe IV "Aree di intensa attività umana".

Le previsioni della variante non mutano il quadro ricognitivo e prescrittivo del PCCA vigente e pertanto sono compatibili con la classificazione acustica dell'area.

Verifica con il Piano urbano del traffico

Il piano del traffico rimarrà invariato. Le previsioni urbanistiche non prevedono nuova viabilità né nuovi accessi veicolari all'area.

Verifica LR 56/00- Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatica

La proposta di variante non incide sulle aree a gestione speciale;

Verifica sulle disposizioni del Regime transitorio della LR 65/2014 riguardanti il comune di Rosignano M/mo

Con delibera CC n°84 del 26/06/2015 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo ai sensi dell'art. 228 comma 2 della LR 65/2014;

In attesa della formazione del nuovo PS il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato nella Tavola allegata al Decreto del Presidente della Provincia di Livorno n°46 del 13/03/2015.

Essendo l'area oggetto di variante ubicata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non comportando variante al Piano Strutturale, l'atto urbanistico si configura come "variante semplificata" di cui all'art. 30 c. 2 della L.r. 65/2014.

Condizione all'efficacia della variante è il recepimento del parere della Conferenza paesaggistica (art. 31 LR 64/2014) non essendo gli strumenti urbanistici vigenti conformati al Piano paesaggistico.



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

Verifica di conformità con i piani sovraordinati

Verifica conformità al PIT PPR

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.

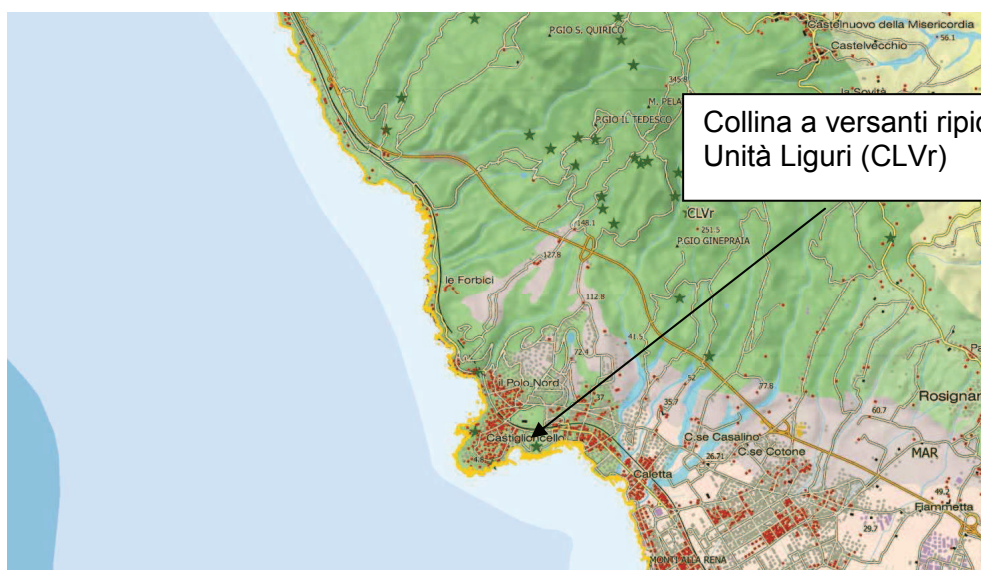
Per ognuna delle invarianti la *scheda d'ambito* fa una descrizione strutturale inquadrando le varie aree all'interno dell'ambito, individua le dinamiche di trasformazione i valori e le criticità. Quindi, attraverso la cartografia rimanda all'*abaco delle invarianti* che analizza e approfondisce ogni singolo morfotipo in riferimento ad ognuna delle invarianti. La descrizione e l'analisi di ogni morfotipo si conclude con delle *indicazioni per le azioni*.

Di seguito poi la scheda d'ambito, nei paragrafi conclusivi riporta delle indicazioni operative. Relativamente alle varie aree dell'ambito la scheda contiene gli *indirizzi per le politiche* e la *disciplina d'uso* con gli *obiettivi di qualità* e le conseguenti *direttive correlate*

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.



Collina a versanti ripidi sulle
Unità Liguri (CLVr)

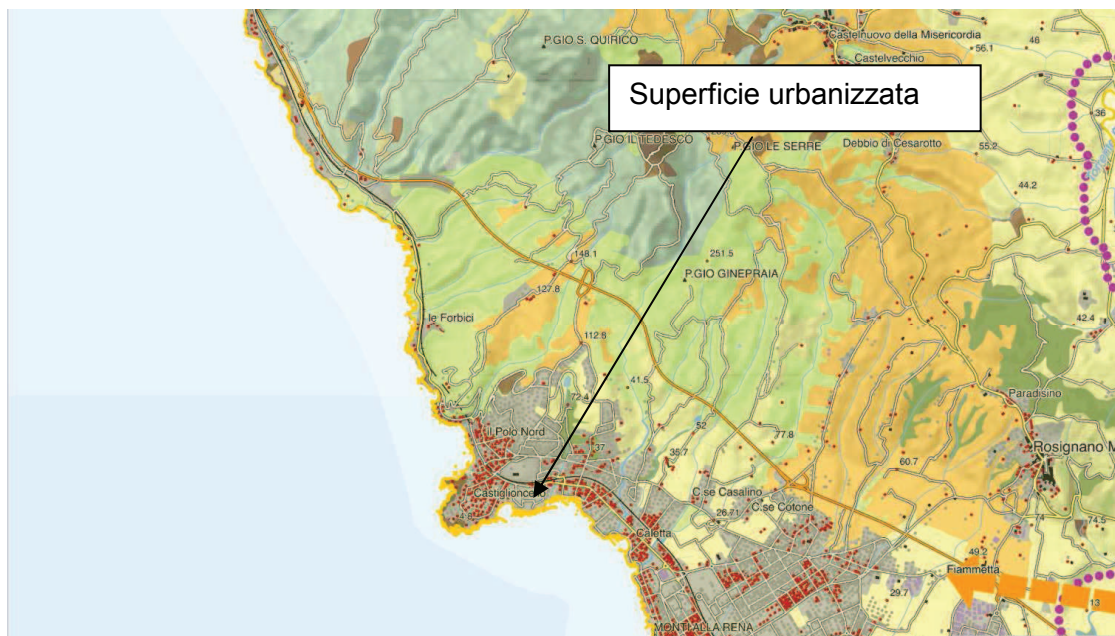
Indicazione per le azioni:

- 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

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 normativa ricade all'interna della superficie artificiale, area urbanizzata.



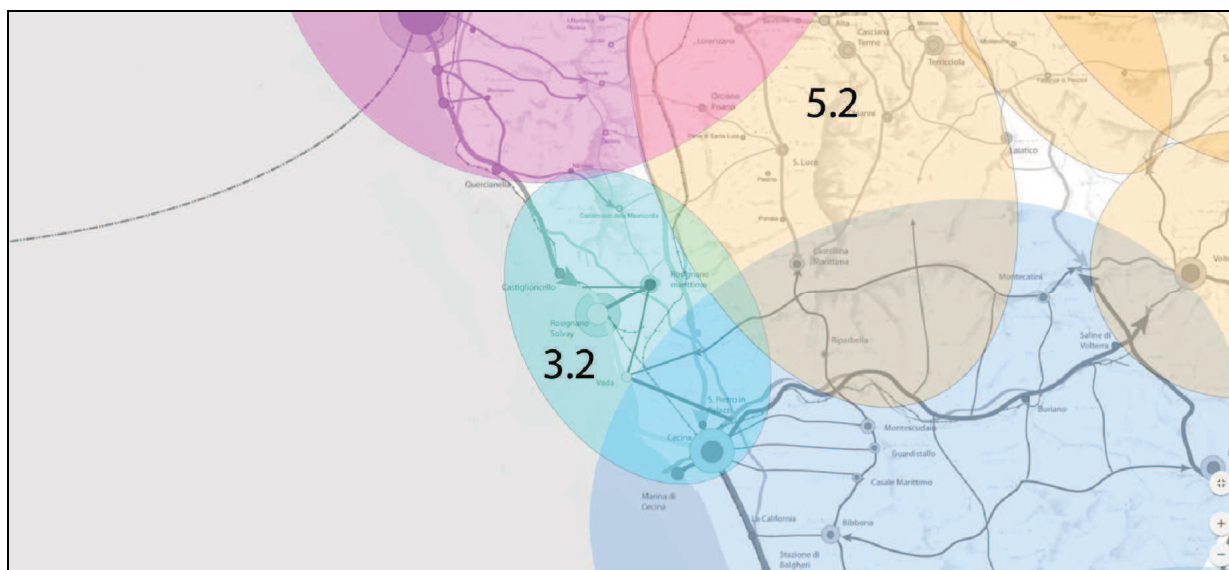
Indicazione per le azioni:

- Mantenimento della superficie e della naturalità degli habitat di costa rocciosa.
- Riduzione delle specie aliene invasive negli habitat costieri rocciosi, anche mediante idonei interventi di eliminazione.
- Miglioramento del livello di compatibilità della fruizione turistica delle aree costiere

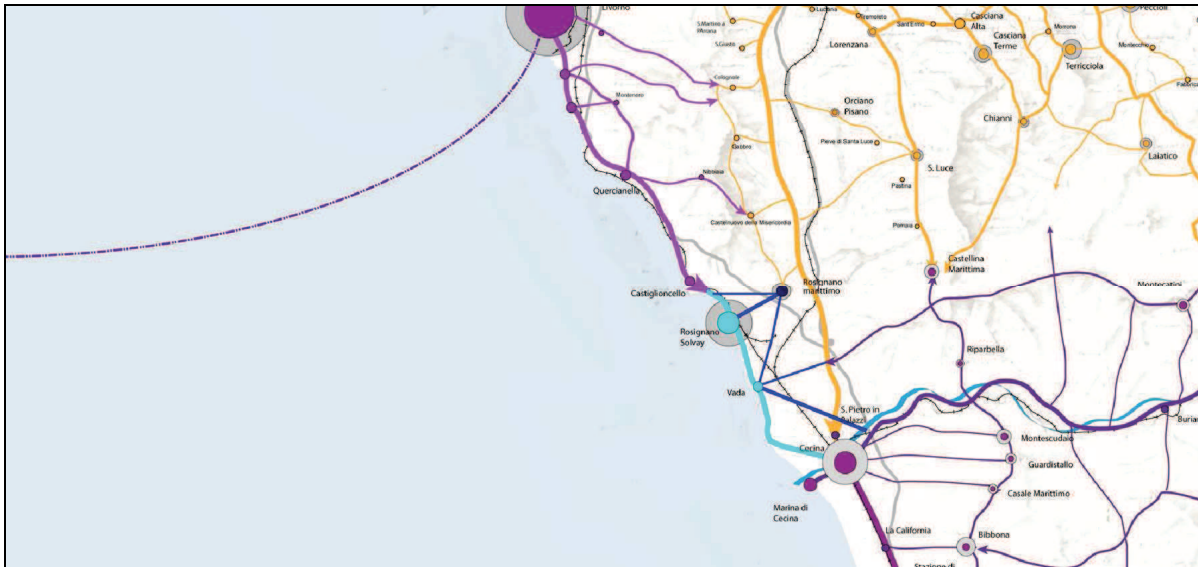
Invariante III: il carattere policentrico dei sistemi insediativi

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 morfotipo insediativo



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;

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.

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/prescrizioni previste dalla scheda di vincolo "fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo" (codice regionale n. 9049170 e codice ministeriale n. 90193).

C) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione- disciplina d'uso

Si verifica la coerenza tra gli obiettivi della variante e i contenuti (obiettivi, direttive, prescrizioni) dei piani sovraordinati, PIT-PPR, PTC , PS.

Per le tabelle di verifica si assume la seguente simbologia:

- + coerente
- non coerente
- +/- indifferente
- condizionata

	obiettivi	direttive		prescrizioni	Coerenza
Struttura eco sistemica/ambientale	Tutelare l'integrità e la continuità ecologica del sistema costiero roccioso, dei suoi elementi geomorfologici e vegetazionali (habitat rupestri costieri, macchie e garighe -	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:		2.c.1 <u>Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastruttura ecologica costituita da elementi vegetali lineari</u> (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	*
	Contener e i processi di urbanizzazione in aree costiere e collinari.	- individuare le aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi; programmare interventi di manutenzione, conservazione ed ampliamento delle stesse;	+		
		-individuare, tutelare/riqualificare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici);	+/-		
		- evitare la diffusione di specie aliene, realizzando altresì interventi di controllo ed eradicazione	+/-		

<p>Struttura antropica</p>	<p>3.a.1 <u>Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità-riconoscibilità dell'insediamento storicizzato</u> (i <u>caratteri insediativi storici consolidati sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica</u></p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</u> - <u>coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso l'insediamento consolidato, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti belvedere;</u> - <u>le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali.</u> <p>definire misure strategie regole e discipline volte a :</p>	<p style="text-align: center;">*</p> <p style="text-align: center;">*</p>	<p>3.c.1 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</u> - <u>siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);</u> - <u>siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</u> - <u>sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva</u> 	<p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">*</p> <p style="text-align: center;">*</p> <p style="text-align: center;">*</p>
-----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>garantire qualità <u>insediativa, anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</u></p> <p>- <u>orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine dell'insediamento costiero e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica</u></p> <p>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo storicizzato conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso</p>	<p>+</p> <p>*</p>		
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	--	--

	<p><u>3.a.3 Tutelare gli edifici</u></p>	<p>3.b.5 Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e definire strategie, misure e regole /discipline volte a</p> <p>- <u>orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;</u></p> <p>- <u>assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</u></p>	<p>+</p> <p>+</p>	<p><u>3.c.6 Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico,</u></p> <p><u>architettonico e testimoniale</u> ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:</p> <p>- <u>il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;</u></p> <p>- <u>in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);</u></p> <p>- <u>in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico</u></p>	<p>*</p> <p>+</p> <p>+</p>
--	------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

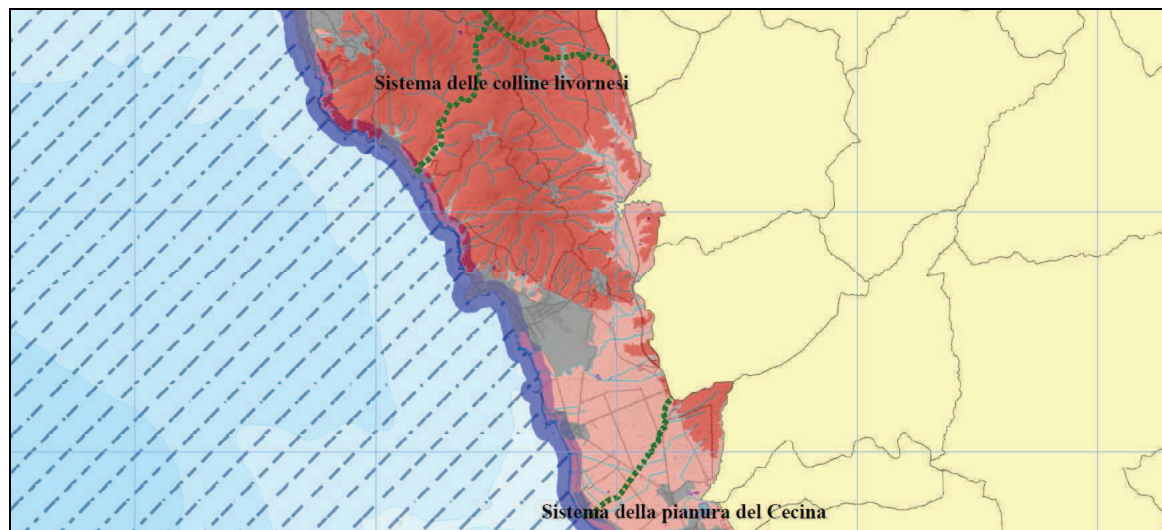
<p>Elementi della percezione</p>	<p><u>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso la costa.</u></p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1 Individuare: - <u>i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; nonché i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo e il mare.</u></p> <p>- <u>i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario, e lungo la fascia costiera.</u></p> <p>4.b.2 Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - <u>salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</u></p>	<p>+</p> <p>*</p>	<p><u>4.c.1 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</u></p> <p><u>4.c.2 L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.</u></p> <p><u>4.c.3 Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</u></p>	<p>*</p> <p>*</p> <p>+</p>
-----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

		<p>- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;</p> <p>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</p> <p>- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</p> <p>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali panoramiche;</p> <p><u>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;</u></p>	<p>*</p> <p>*</p> <p>+</p> <p>*</p>		
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	--	--

Il Piano Territoriale di Coordinamento 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.

Disciplina di Piano - Titolo III - le strategie articolate per funzioni

Art. 96 le strategie dei sistemi funzionali

	Obiettivi statuari/strategici	coerenza
<i>Il mare</i>	<p>- Promuovere azioni per assumere come valore naturalistico integrale la contiguità terra mare dei siti di interesse naturalistico ambientale prospicienti il mare;</p> <p><u>- Promuovere e orientare verso una definizione dell'orizzonte percettivo paesistico del mare e dal mare.</u></p>	+

	Obiettivi statutari/strategici	coerenza
<i>Per il sistema funzionale del turismo</i>	• <u>Attrezzare i luoghi della qualità e della percezione paesistica identitaria.</u>	+
	• <u>Favorire un processo di interazione e integrazione del turismo con la nautica da diporto</u>	+
	• <u>Attivare processi di integrazione paesistica delle nuove strutture.</u>	*

- Documento- della risorsa "Paesaggio"
B- Statuto

Obiettivi statutari/strategici

Relazione- sistema 2 - sistema di Paesaggio della pianura del Cecina e delle colline centrali

2.6 Salvaguardia/Valorizzazione dei versanti rocciosi di Castiglioncello fino alle "Spiagge bianche".

	Obiettivi statutari/strategici	coerenza
	<u>" Salvaguardia della particolare conformazione geomorfologica della costa e delle relazioni percettive e ecosistemiche esistenti tra il mare e i versanti rocciosi ricoperti dalla macchia mediterranea.</u>	*
	Mantenimento dell'articolazione delle discese a mare localizzate tra i giardini delle ville private e delle strutture ricettive con significativa relazione panoramica col giardino-belvedere di Castiglioncello. <u>Salvaguardia del suggestivo percorso panoramico sulla costa rocciosa che collega Caletta Castiglioncello a Punta Righini....."</u>	+

NTA, statuto del territorio- strategia di Piano

Art 55 sistemi paesaggistici dei nuclei urbani costieri maggiori

	Indirizzi strategici	coerenza
	<u>E' opportuno che siano individuate anche a livello comunale per i nuclei urbani costieri maggiori le strategie utili alla ricomposizione delle relazioni significative tra costa ed entroterra, definendo le aree che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica in chiave paesaggistica, favorendo specifici progetti per il potenziamento dei caratteri di connettività, con attenzione al mantenimento dell'edificato matrice, dell'edificato consolidato, della città in espansione, nelle relazioni peculiari con gli elementi naturali,.....</u>	+
	<u>E' inoltre opportuno che siano individuati elementi per la valorizzazione dei con visuali significativi per il miglioramento dei caratteri percettivi ed il potenziamento della relazione tra l'edificato della costa e l'immediato entroterra.</u>	*

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 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) con note prot. n. 37748 del 08.08.2016 e prot. n. 37992.

Al NUCV sono pervenute le seguenti osservazioni/contributi:

1. ARPAT prot. 42022 del 08.09.2016;
2. ASA prot. 41402 del 02.09.2016;
3. ASL Toscana nord ovest prot. 39807 del 22.08.2016;
4. Provincia di Livorno prot. 42119 del 08.09.2016;
5. genio civile Valdarno inferiore e costa, sede di Livorno prot. 42111 del 08.09.2016;

L'autorità competente con verbale n. 4 del 22.09.2016 ha escluso dalla procedura della V.A.S. la variante parziale al R.U. dettando indicazioni/prescrizioni da rispettarsi durante la fase di progetto ed esercizio dell'intervento.

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.

La proposta di variante è stata esaminata dalla IV Commissione Consiliare "Urbanistica, Edilizia Privata, Demanio M.mo, 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 modifica dell'art. 72 delle NTA del RU e della Tav. TU 7.3 "Castiglioncello Sud" 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 : Tav. TU 7.3 " Castiglioncello Sud" stato attuale e stato modificato;
- Estratto Norme Tecniche di Attuazione art. 72 Stato Attuale
- Estratto Norme Tecniche di Attuazione art. 72 Stato Modificato
- Relazione geologica redatta ai sensi DPGR 53R/2011