



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.**

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

**Allegato A**

**REGISTRO DELLE OSSERVAZIONI**



Settore Programmazione e sviluppo del territorio

Arch. Maria Libera Silvestri

arch. Stefania Marcellini

Aprile 2017

**Premesso che:**

- con deliberazione consiliare n. 134 del 27.10.2016 è stata adottata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della LR 65/2014 la Variante semplificata al R.U. per la riqualificazione dell'immobile denominato "Ciucheba" al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva (R.T.A.) nella frazione di Castiglioncello;
- in conformità del soprarichiamato art. 32, la deliberazione suddetta ed i relativi allegati sono stati depositati in libera visione al pubblico per la durata di 30 (trenta) giorni consecutivi decorrenti dall'inserzione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 48 del 30.11.2016 e cioè dal 30.11.2016 al 30.12.2016;
- nei 30 giorni sono pervenuti due contributi ed una osservazione.

**Osservazione n. 1**

Presentata dal Sig. Federico Bini, pervenuta per pec in data 22.12.2016, protocollo n. 59909 e per posta ordinaria in data 28.12.2016, protocollo n. 60555.

**Sintesi osservazione:**

L'osservazione asserisce che la variante urbanistica "per eliminare una situazione di abbandono in essere da anni" consente "di realizzare (...) un nuovo manufatto (...) avente un impatto paesaggistico-ambientale (...) non accettabile (...) si consente la realizzazione di un nuovo fabbricato sensibilmente più alto e più stretto del precedente (...) con uno stravolgimento dello stato dei luoghi che, per il suo impatto, si pone in netto contrasto con il regime di tutela della zona".

L'osservazione prosegue ricordando che la Soprintendenza di Pisa, nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante, ha evidenziato che la necessità di "integrazione del nuovo intervento con il valore naturalistico del paesaggio costiero e di "miglioramento dell'impatto formale, materico e cromatico con gli elementi naturali della linea di costa".

L'osservazione presentata ritiene che tali necessità siano state disattese in quanto la variante consente "la realizzazione di un fabbricato che (...) per la sua obbligata conformazione si inserirà in maniera del tutto negativa nella delicata area vincolata.

L'osservazione si conclude chiedendo che in sede di approvazione della variante venga previsto il mantenimento delle altezze del fabbricato esistente.

**Parere U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo**

La variante adottata è finalizzata alla riqualificazione edilizia dell'immobile denominato ciucheba, per realizzare una struttura turistico ricettiva (R.T.A), per massimo 50 posti letto. Attualmente sull'area oggetto di intervento insiste un fabbricato in avanzato stato di degrado non più utilizzato da svariati anni. La scheda norma del comparto adottato 5-iru 5 prevede che "al fine del rilascio del titolo abilitativo nella progettazione esecutiva dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al verbale dell'autorità competente n. 2 del 22.03.2016 di esclusione dalla procedura di VAS" ed in particolare, relativamente all'osservazione presentata,:

1. 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)
2. 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.

Le prescrizioni della scheda di vincolo sopra citata relative al paragrafo 3.c.1 della struttura antropica prevede che *"gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che (...):*

- *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";*

mentre le prescrizioni 4.c.1 prevedono che *"gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio";*

le prescrizioni 4.c.2 prevede che *"l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche (...)"*.

La scheda norma alla voce "tutela e valorizzazione del paesaggio" prevede che *"la progettazione dovrà essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare il nuovo edificio nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento desunto dal rapporto di intervisibilità esistente , per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico"*.

La scheda norma alla voce condizioni all'intervento prescrive che *"l'intervento dovrà perseguire la qualità architettonica ed il progetto dovrà essere impostato in modo da integrarsi nel contesto paesaggistico, con particolare attenzione ai rapporti visivi con il contesto urbano in cui si inserisce. L'edificio potrà mantenere, lato passeggiata, l'attuale altezza, mentre i piani superiori dovranno essere realizzati a gradoni con un rapporto di arretramento almeno pari a 1:1.*

*Non sono consentiti aggetti sul lato della passeggiata."*

La realizzazione di un fabbricato più stretto rispetto a quello esistente deriva dal rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente (R.D. n. 523/1904, art. 96) in merito alla distanza dal botro delle Acacie. La diminuzione della superficie coperta del futuro fabbricato consentirà di aprire un significativo cono visivo lato sud-est oggi chiuso.

Per quanto sopra esposto la variante urbanistica adottata, ed in particolare la scheda norma, contiene svariate prescrizioni al fine di preservare il "valore naturalistico del paesaggio costiero", elementi richiesti, come ricordato anche dal Sig. Federico Bini nell'osservazione presentata, anche dalla Soprintendenza di Pisa nel parere rilasciato in sede di verifica di assoggettabilità a VAS.

Gli elementi evidenziati dalla Soprintendenza di Pisa sono stati recepiti sia dall'Autorità competente nel proprio verbale n. 2 del 22.03.2016 di esclusione dalla procedura di VAS che dal C.C. inserendole nella scheda norma adottata.

La successiva fase della progettazione dovrà, per essere approvata ed ottenere il permesso di costruire, rispettare le prescrizioni previste dalla scheda norma, prescrizioni finalizzate a tutelare sia l'area di intervento che la qualità architettonica del futuro fabbricato.

#### **Proposta di controdeduzione:**

Per quanto sopra esposto si ritiene di confermare i contenuti della scheda norma adottata e di non accogliere l'osservazione presentata.

### **Contributo n. 1**

Pervenuto con nota pec in data 29.12.2016, prot. n. 60817, da parte della Regione Toscana, direzione urbanistica e politiche abitative, settore pianificazione del territorio.

Il contributo evidenzia che l'area di intervento "è interessata da vincoli paesaggistici di cui agli artt. 136 (D.M. 30.04.1965 G.U. 260/1965) e 142, lett. a) del D. Lgs. 42/2004. La variante urbanistica al R.U. dovrà quindi essere sottoposta alla conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 della disciplina del PIT-PPR al fine di valutare il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni s'uso e la coerenza della variante con le direttive della disciplina statutaria del PIT".

### **Parere U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo**

In realtà l'area oggetto della variante urbanistica è interessata solo dal vincolo di cui all'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e non anche al vincolo di cui all'art. 142, lettera a) (territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia) dello stesso decreto in quanto tale vincolo, ai sensi del comma 2 del sopra citato articolo, non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985 ricadevano nei centri edificati e l'area della variante rientra in tale caso.

### **Proposta di controdeduzione:**

L'indizione della conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 della disciplina del PIT-PPR verrà richiesta dal Comune alla Regione Toscana successivamente all'approvazione da parte del CC delle presenti controdeduzioni alle osservazioni pervenute come previsto anche dall'accordo sottoscritto in data 16.12.2016 tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione.

### **Contributo n. 2**

Pervenuto con nota pec in data 29.12.2016, prot. 60869 da parte della Provincia di Livorno, servizio sviluppo strategico pianificazione TPL. Il contributo evidenzia "la necessità di integrare il testo della scheda (...) con la prescrizione di prevedere un parcheggio custodito (anche in garage esterno)" come previsto dal punto 3.4.3 dell'allegato D "requisiti obbligatori per la classificazione delle R.T.A" del regolamento n. 18/R 2001 di attuazione della L.R. 52/2000 per le RTA da classificare a 4 stelle.

### **Parere U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo**

La scheda norma alla voce condizioni all'intervento prevede una classifica minima 4 stella per la futura struttura, pertanto il progetto da allegarsi alla richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento dovrà rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia per la classifica a 4 stelle.

### **Proposta di controdeduzione:**

Per quanto sopra evidenziato si ritiene di confermare il contenuto della scheda norma e di non accogliere il contributo "di specifica" proposto dalla Provincia di Livorno in quanto la scheda contiene già la prescrizione che l'intervento dovrà essere attuato in conformità alle leggi vigenti in materia.