



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Politiche  
Abitative

*Settore Tutela, Riqualificazione e  
Valorizzazione del Paesaggio*

*Conferenza Paesaggistica, art.21  
del PIT/PPR*

**Oggetto: Comune di Rosignano Marittimo (LI) - Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, per l'adeguamento della 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.**

**Prima Convocazione - 26.09.2017**

Il giorno 26/09/2017, negli Uffici del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Via di Novoli, 26, Firenze, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati, con nota del Settore scrivente del 03/08/2017, prot. regionale n. 385182:

per la **Regione Toscana**, Ing. Aldo Ianniello, Direttore Urbanistica e Politiche Abitative e Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente; Arch. Paola Gatti, Funzionario referente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno**, risulta assente e ha trasmesso, con nota pervenuta via pec in data 23/08/2017, prot. regionale n. 403417, il proprio parere, che si allega in copia al presente verbale;

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

per il **Comune di Rosignano**, Dott.ssa Margherita Pia, Assessore per la Programmazione del Territorio e Demanio Marittimo; Arch. Stefania Marcellini, Responsabile dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo, Responsabile del Procedimento; Arch. Maria Libera Silvestri istruttore direttivo della U.O.

La **Provincia di Livorno** risulta assente e ha trasmesso con nota pervenuta via pec in data odierna, prot. regionale n. 453867, il proprio parere che si allega in copia al presente verbale:

La Conferenza inizia ai propri lavori alle ore 10:00.

#### **Premessa**

Il Comune di Rosignano Marittimo ha adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 del 27/10/2016 la 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.

In data 30/05/2017, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61, l'Amministrazione comunale ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni presentate sulla Variante in oggetto, e successivamente, in data 29/06/2017, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78, è stata modificata una disposizione della scheda norma in seguito al perfezionamento dello studio idraulico. Tali deliberazioni sono state trasmesse al Settore scrivente, con nota pervenuta via pec in data 03/07/2017, prot. regionale n. 333257, unitamente agli atti relativi, ai fini della

attivazione della Conferenza paesaggistica, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT - PPR, nonché dell'art. 4, comma 3, lettera f) dell' "Accordo tra la Regione Toscana ed il Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo".

In particolare, la presente Variante al R.U è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-amministrativa, redatta ai sensi dell'art. 18 della LR n. 65/2014, a firma del Responsabile del procedimento;
- Estratto cartografia R.U. stato attuale e stato modificato;
- Scheda norma comparto 5-iru5;
- Indagini geologico tecniche;
- Studio idraulico.

Dalla documentazione trasmessa si evince che l'area interessata dalla Variante è posta nel centro edificato della frazione di Castiglioncello ed è delimitata ad est dal Botro delle Acacie, ad ovest dalla pineta Marradi, a sud dalla passeggiata lungomare Cristoforo Colombo e a nord da un giardino privato.

L'Amministrazione comunale intende proporre, con la Variante in oggetto, la modifica della destinazione e della disciplina urbanistica dell'area, attualmente classificata, dal vigente RU quale area non pianificata, al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva (R.T.A.) per complessivi 50 posti letto, mediante demolizione e ricostruzione della volumetria del fabbricato esistente, attualmente in stato di abbandono.

In particolare gli interventi previsti dalla Scheda norma comparto 5-iru5, della Variante proposta, prevedono:

- demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente;
- realizzazione di un parcheggio privato a servizio della struttura ricettiva in area posta in località le Spianate.

Il sedime del fabbricato esistente da demolire, ricade in area a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 D.lgs. 42/2004, in forza del D.M. 3 luglio 1962 - G.U. 187 del 1962 con la seguente denominazione – *"Fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo"*, " [...] *la zona predetta presenta cospicui caratteri di bellezza naturale costituiti dalla lussureggiante vegetazione arborea ed offre altresì dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere della visuale della frastagliata costa marina*".

Con riferimento alla presenza dei beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.lgs.42/2004, lett. a) – Sistema costiero – il Responsabile del procedimento del Comune, dichiara che l'area oggetto della presente Variante è esclusa da tale categoria di Beni, per gli effetti di cui allo stesso art. 142, c.2, lett. c).

Il comune di Rosignano Marittimo ricade nell'ambito di paesaggio n. 8 "Piana di Livorno Pisa Pontedera", del PIT - PPR.

La Conferenza tra Regione e Organi ministeriali competenti (Segretariato regionale del MiBACT e Soprintendenza, archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno), in applicazione del comma 3 dell' art. 20 è chiamata a verificare la coerenza con le direttive e il rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso della disciplina statutaria del PIT – PPR.

Costituiscono parametri di riferimento, in relazione alla Variante in oggetto, le seguenti disposizioni:

**a) Direttive della Scheda di vincolo per decreto, in particolare:**

- **direttiva 3.b.1** correlata all'Obiettivo 3.a.1 (*"Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità-riconoscibilità dell'insediamento storicizzato - i 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"*), volta a *"Riconoscere:*

*- i 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"*;

- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali”;

- direttiva 3.b.2 “Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- 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;
- garantire qualità insediativa, anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;
- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine dell'insediamento costiero e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica”;

b) la Prescrizione d'uso 3.c.1 “Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale”.

### Verbale della Riunione

La Conferenza, vista la documentazione in atti, visti gli esiti dell'istruttoria condotta evidenzia, in riferimento alla proposta di Variante in oggetto, il particolare contesto paesaggistico caratterizzato dalla prossimità al mare e dalla adiacenza con la passeggiata litoranea (Lungomare Cristoforo Colombo).

In considerazione di ciò e dei pareri pervenuti, la Conferenza rileva la necessità di assicurare l'integrazione paesaggistica del nuovo intervento rispetto agli elementi significativi del paesaggio (pineta litoranea e struttura dell'insediamento consolidato), attraverso il contenimento dei fronti costruiti e la tutela delle visuali esistenti (fondali, panorami, skylines) che si aprono da e verso la Pineta, il mare e la costa (passeggiata, punti di sosta, zone di balneazione...), affinché l'intervento vada a costituire elemento di riqualificazione complessiva e si armonizzi per forma, dimensione e orientamento con la morfologia del contesto paesaggistico.

A tal fine e in applicazione della Prescrizione 3.c.1 della Scheda di vincolo per decreto sopra riportata, la Conferenza prescrive, allo scopo di mantenere lo skyline consolidato, di integrare la scheda norma inserendo una l'altezza max non superiore a quella dell'edificio preesistente in demolizione.

### Conclusioni

La Conferenza aggiorna i propri lavori e si impegna tempestivamente a riconvocare la prossima seduta in attesa di ricevere le integrazioni richieste nella seduta odierna.

La Conferenza termina i propri lavori alle ore 11:50.

per la Regione Toscana

Ing. Aldo Ianniello \_\_\_\_\_



# PROVINCIA DI LIVORNO

Piazza del Municipio, 4 57100 Livorno - Tel. 0586.257111 Fax 0586.884057 - urp@provincia.livorno.it - www.provincia.livorno.it  
Servizio "Sviluppo strategico Pianificazione TPL"

Prot n° 17899 del 2017

Livorno, 26.09.2017

A **Regione Toscana**  
**Ing. Aldo Ianniello**  
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative  
Settore Tutela, Riqualificazione e  
Valorizzazione del Paesaggio

regionetoscana@postacert.toscana.it

**Oggetto:** Comune di Rosignano Marittimo (LI) - Convocazione di Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato per l'esame della "Variante Semplificata al R.U. per la riqualificazione dell'immobile denominato "ex Ciucheba" al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva nella frazione di Castiglioncello": **comunicazioni**

In riferimento alla convocazione di cui all'oggetto pervenuta tramite P.E.C. (Ns. prot. N. 14574 del 03.08.2017), vista la relativa documentazione, essendo impossibilitati a partecipare, con la presente si comunica quanto segue.

L'analisi dell'intervento di riqualificazione dell'edificio "ex Ciucheba", non fa emergere particolari elementi di rilievo essendo questa migliorativa rispetto all'attuale, permane comunque la necessità di contenere lo sviluppo in elevato della struttura il più possibile a quello dell'edificio preesistente, tutto ciò al fine di limitare l'impatto visivo sul contesto storico/ambientale della pineta Marradi, e per una salvaguardia dell'orizzonte percettivo paesistico dal mare, che per il PTC costituisce un invariante strutturale di connotato del sistema territoriale della *linea di costa* (art. 58 Disciplina).

Distinti saluti

Il Funzionario referente  
Arch. Stefano Rossi

La Responsabile  
Servizio "Sviluppo strategico Pianificazione T.P.L."  
Dott.ssa Irene Nicotra

20196 00

La presente mail sostituisce l'atto originale ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000

*SECRETARATO REGIONALE DEL MINISTERO DEL BENE CULTURALE / CASTIGLIONCELLO*



*Ministero dei beni e delle  
attività culturali e del turismo*  
SUPERINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

*Prot. N. 2456 Allegati*

*21/11/17  
47*

*Pisa* ..... 21 LUG. 2017

MI BACT

Segretariato Regionale per la Toscana  
mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

Al Comune di  
57016 ROSIGNANO MARITTIMO (LI)  
comune.rosignanomarittimo@postacert.toscana.it

cl.

Oggetto:

ROSIGNANO MARITTIMO (LI) Castiglioncello

Richiedente: Comune di Rosignano Marittimo

Opere: Variante semplificata al R.U. ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 per  
riqualificazione dell' immobile denominato "Ciuchebe" al fine di realizzare una struttura  
ricettiva (R.T.A) - Richiesta di convocazione conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21  
della disciplina di piano del PIT

D.Lgs. 42/2004, Parte III

Art. 136 c.1)-lett.d)-D.M. 03-08-49

Art. 141 c.1)-lett.c)

ns fasc. n. 161-2016.

In merito alla nota inviata da codesta Amministrazione Comunale del  
30.06.2017 acquisita il 3/7/2017 n. 7782 con la relativa documentazione pervenuta, nel  
ribadire quanto già espresso con ns. parere 2165 del 1.marzo 2016 peraltro già in Vs.  
possesso, si elencano le seguenti osservazioni e contributi inerente a quanto in oggetto:

Parere Ambito Paesaggistico: Arch. Vincenzo Dell'Erario

Per quanto riguarda la variante "Ciuchebe", si potrà prendere in considerazione solo la  
volumetria legittimata dal punto di vista paesaggistico. Dalla documentazione fotografica  
dello stato dei luoghi emerge come vi sia una incongruenza per tipologia e per materiali che  
ha generato un insieme informe, con sovrapposizioni che non dialogano nell'insieme e con il  
contesto pineta-spiaggia. Inoltre è evidente, allo stato attuale, un fronte visibile dal mare che  
non è in equilibrio, e interagisce nello skyline e che deve necessariamente essere migliorato.  
La proposta progettuale dovrà prevedere una volumetria contenuta nei fronti, disposta a  
gradoni, preferendo loggiati, senza aggetti che non interferisca nella percezione delle visuali  
e che sia in equilibrio con gli elementi significativi del paesaggio. Per quanto concerne il  
muro a difesa sulla destra idraulica del Botro delle Acacie, è il caso di precisare la necessità  
di messa a dimora di una quinta di vegetazione o alberature idonee al sito al fine di rendere  
più compatibile il muro stesso. Dovrà essere garantito il regolare deflusso delle acque del  
Botro verso il mare, liberandone il tracciato da eventuali ostacoli nel tratto, prevedendo  
laddove possibile opere di mitigazione paesaggistica.

SECRETARIATO REGIONALE  
DEL MINISTERO DEL BENE CULTURALE  
PER LA TOSCANA  
21 LUG 2017  
POS. .... N. 7999

*8534*



Ministero

dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

08 AGO 2017

Firenze, \_\_\_\_\_

Al Soprintendente Archeologia, belle  
arti e paesaggio per le province di Pisa e  
Livorno  
[mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it)

Prot. n. 8652 Allegati 1

**OGGETTO: COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO (LI). Frazione Castiglioncello.**  
Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la riqualificazione dell'immobile denominato  
"ex Ciucheba" al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva.  
*Procedimento:* Procedimento di conformazione/adeguamento al Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina  
del Piano PIT con valenza di Piano Paesaggistico.  
*Responsabile del procedimento:* Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative.  
Adempimenti relativi alla convocazione della Conferenza Paesaggistica, prevista per il giorno 26.09.2017 alle ore 9,30.  
Conferimento delega.

E, p.c. Alla Regione Toscana  
Urbanistica e Politiche Abitative  
Settore Tutela, riqualificazione e  
valorizzazione del paesaggio  
[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

Al Comune di Rosignano Marittimo  
[comune.rosignanomarittimo@postacert.toscana.it](mailto:comune.rosignanomarittimo@postacert.toscana.it)

In riferimento alla nota prot. n. 385182 del 03.08.2017 (ns. prot. n. 8570 del 04.08.2017), con la quale il Settore  
competente della Regione Toscana ha convocato la Conferenza Paesaggistica prevista per il giorno 26.09.2017, per la  
verifica di adeguamento al Piano Paesaggistico della Variante in argomento,

vista la Circolare n. 15 prot. n. 9953 del 30.03.2016 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio -  
Servizio V e la nota della stessa prot. n. 12061 del 19.04.2017 (ns. prot. n. 4555 del 19.04.2017),

e al fine di assicurare la continuità dei pareri paesaggistici finora formulati attraverso la conoscenza dei luoghi e  
garantire l'omogeneità degli stessi unitamente allo svolgimento della Conferenza paesaggistica in oggetto,

si conferisce la delega al Soprintendente Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e  
Livorno, ad esprimere in tale sede il parere di competenza di questa Amministrazione.

In caso di indisponibilità, la S.V. vorrà nominare, in propria vece, un tecnico della Soprintendenza al quale  
saranno attribuite, di fatto, le stesse funzioni delegate con la presente.

Si trasmette in allegato il parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa  
e Livorno espresso con la nota prot. n. 8456 del 19.07.2017 (ns. prot. n. 7999 del 21.07.2017).

Si prega il Responsabile del procedimento di trasmettere copia dei verbali delle riunioni della Conferenza  
paesaggistica a questo Segretariato regionale e alla Soprintendenza di settore in indirizzo.

Il SEGRETARIO REGIONALE  
dott.ssa Giorgia Muratori

FB/ic



Via dei Castellani, 3

Ufficio Firenze V.R. Casella Postale 136 - 50100 Firenze

Cent. 055 27189750 - email: [sr-tos@beniculturali.it](mailto:sr-tos@beniculturali.it) - PEC: [mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it)

Parere Ambito Archeologico: Dott. Lorella Alderighi

Relativamente all'intervento di riqualificazione dell'immobile ex Ciuchebea, data la prossimità ad un sito archeologico (villa romana sul promontorio adiacente al Botro delle Acacie) sarà necessario il controllo archeologico degli scavi per le fondazioni del nuovo edificio.

Si prega pertanto di contattare questa Soprintendenza nella persona del funzionario di zona ([lorella.alderighi@beniculturali.it](mailto:lorella.alderighi@beniculturali.it)) per l'intervento di competenza.

Il Funzionario Responsabile di Zona  
Arch. Vincenzo Dell'Erario

Il Soprintendente  
Andrea Mazzi