



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 "Ciuchebe", al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva (R.T.A.) nella frazione di Castiglioncello.

Seconda Convocazione - 04.05.2018

Il giorno 04/05/2018, 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 20/04/2018, prot. regionale n. 218830:

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. Cecilia Berengo, P.O. del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio; 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 note pervenute via pec rispettivamente in data:

- 12/04/2018, prot. regionale n. 202502;
- 20/04/2018, prot. regionale n. 219562;
- 3/05/2018, prot. regionale n. 235495,

i propri contributi di competenza ai fini della presente conferenza paesaggistica, che si allegano in copia al presente Verbale.

La Conferenza inizia ai propri lavori alle ore 12:00.

Verbale

In via preliminare, la Conferenza ricorda e prende atto degli esiti della precedente seduta della Conferenza Paesaggistica, tenutasi in data 26 settembre 2017, come da relativo Verbale.

A seguito della quale con nota pervenuta via pec in data 07/02/2018, prot. regionale n. 66514, il Comune ha trasmesso la documentazione di approvazione della Variante semplificata al Regolamento Urbanistico, per la riqualificazione dell'immobile denominato "Ciuchebe", consistente in:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n.145 del 27/11/2017;
- Relazione tecnico-amministrativa, redatta ai sensi dell'art. 18 della LR n. 65/2014, a firma della responsabile del procedimento;
- Scheda norma comparto 5-iru5;
- Rapporto Finale attività del Garante dell' Informazione e della Partecipazione per l'approvazione;

Tale documentazione è stata trasmessa unitamente alla richiesta di attivazione della seconda seduta della Conferenza Paesaggistica.

La Soprintendenza, con nota pervenuta via pec in data 12/04/2018, prot. regionale n. 202502, evidenzia la necessità di effettuare una verifica paesaggistica dei volumi dell'immobile denominato "Ciucheba" precisando altresì che la scheda relativa alla tutela paesaggistica, ex art. 136, è riferita al D.M. 30/04/1965.

In merito a tale precisazione la Conferenza evidenzia, con riferimento alla presenza dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del D.lgs 42/2004, che:

- il sedime del fabbricato esistente da demolire, oggetto della presente Variante al RU, ricade in area a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 30/04/1965 G.U. 260 del 1965 e non del D.M. 3 luglio 1962 - G.U. 187 del 1962, riportato per mero errore materiale nel Verbale della prima seduta svoltasi in data 26/09/2017;
- risultano invece corrette la definizione e la motivazione riferite al D. M. 30/04/1965 riportate nel Verbale della prima seduta, nonché i parametri di riferimento normativo di cui alla Scheda di Vincolo 260 - 1965, quali rispettivamente: obiettivo 3.a.1, direttiva 3.b.1, direttiva 3.b.2 e Prescrizione d'uso 3.c.1., rispetto ai quali sono state svolte correttamente le valutazioni di competenza che hanno portato alle conclusioni della prima seduta.

Con nota pervenuta via pec in data 19/04/2018, prot. regionale n. 215506 il Comune comunica alla Soprintendenza e al Settore scrivente i provvedimenti edilizi agli atti dell'Amministrazione comunale concernenti l'immobile oggetto della presente Variante urbanistica.

La Soprintendenza, con nota pervenuta via pec in data 20/04/2018, prot. regionale 219562, richiede il rinvio della Seduta della Conferenza paesaggistica convocata per il giorno 20/04/2018, al fine di riscontrare presso i propri Archivi i provvedimenti edilizi concernenti l'immobile oggetto della presente Variante urbanistica.

La seduta della Conferenza, stabilita per il giorno 20/04/2018, viene rinviata alla data odierna, con nota del Settore scrivente del 20/04/2018, prot. regionale n. 218830.

La Soprintendenza trasmette in data 03/05/2018, con nota prot. n. 235495 un nuovo contributo di competenza, nel quale la Variante in oggetto è valutata adeguata al PIT-PPR qualora siano rispettate le condizioni ivi riportate.

La Conferenza, vista la documentazione in atti, visti gli esiti dell'istruttoria condotta, prende atto del corretto recepimento delle prescrizioni apportate in sede della prima seduta della Conferenza paesaggistica.

Conclusioni

La Conferenza, vista la documentazione in atti, visti gli esiti dell'istruttoria condotta, visti i contributi trasmessi dalla Competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno, valuta la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la riqualificazione dell'immobile denominato "Ciucheba" adeguata la PIT-PPR, ferma restando la verifica del rispetto delle prescrizioni contenute nel contributo della Soprintendenza del 03/05/2018, prot. regionale n. 235495, che costituisce parte integrante del presente Verbale, da effettuarsi nelle successive fasi autorizzative del progetto di demolizione e ricostruzione della volumetria legittima del fabbricato esistente.

La Conferenza rileva che, in considerazione del particolare contesto paesaggistico interessato e del necessario approfondimento delle valutazioni paesaggistiche alla scala di progetto, evidenziato nel contributo della Soprintendenza sopra richiamato, l'approvazione della Variante in esame non comporta gli effetti di cui all'art. 146, comma 5 del D.Lgs 42/2004.

La Conferenza termina i propri lavori alle ore 13:00.

per la Regione Toscana

Ing. Aldo Ianniello _____



Ministero dei beni e delle
attività culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

Prot. N. 5618 Allegati

Pisa 103 MAG 2018

Regione Toscana
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative
Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del
paesaggio

regionetoscana@postacert.toscana.it

c.a Arch. Cecilia Berengo

cecilia.berengo@regione.toscana.it

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

cl.34.19.01/29.1

Oggetto: Conferenza Paesaggistica del 04 Maggio 2018, h. 12:30

Comune: Rosignano Marittimo

Richiedente: Regione Toscana

Indirizzo immobile: Frazione di Castiglioncello

Procedimento: richiesta prot. A00GRT_0218830 del 20-04-2018 - SABAP prot. n. 5256 del 23-04-2018

Descrizione intervento: Rinvio della conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R n. 37 del 27-03-2015 per l'esame dell'Adeguamento, ai contenuti del PIT-PPR, della "Variante Semplificata al RU per la riqualificazione dell'immobile denominato "Ciuchebe" al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva.

Normativa di riferimento: D.Lgs. 42/2004, Parte III

Ns. prot. n.1565/2018

A riscontro della nota pervenuta in data 23-04-2018 ns. prot. n. 5256, recante la convocazione per la Conferenza Paesaggistica in oggetto alla quale questa Soprintendenza non potrà partecipare, esprime il seguente parere.

Ambito Paesaggistico – responsabile Ing. Gino Cenci

Valutata la variante semplificata al RU di cui all'oggetto, questa Soprintendenza ritiene la medesima adeguata ai contenuti del PIT-PPR qualora siano rispettate per la progettazione le seguenti indicazioni:

Precisato innanzi tutto che agli atti di questa Soprintendenza, risultano legittimati soltanto n. 3500 m³ circa, si evidenzia che, ai sensi della disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D. Lgs. 42/2004), contenuta nella scheda di vincolo "Fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo" (G.U. 260 del 1965, Codice regionale 9049170) – sezione B, il complesso oggetto di variante ricade in un'area individuata di forte criticità ("intensi processi di artificializzazione ed urbanizzazione della fascia costiera, con particolare riferimento alle località di Castiglioncello e Rosignano Solvay, con edilizia residenziale e turistica"; "saturazione delle aree tra Rosignano Solvay e Castiglioncello nella fascia della costa e collinare"; "interventi edilizi, infrastrutturali e di arredo urbano impropri e di qualità scadente") e dunque meritevole di specifica attenzione progettuale.

Il complesso edilizio in oggetto si configura come una zona di compromissione ai sensi della medesima disciplina (punto 3.b.1), non essendo adeguatamente inserito nel contesto paesaggistico, e comprende elementi di forte disturbo delle visuali; in tali casistiche gli interventi di trasformazione devono essere orientati verso la qualificazione dell'immagine dell'insediamento costiero e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica (punto 3.b.2). Ancora, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione

che (punto 3.c.1) siano armonici per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, e che sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito.

Per quanto fin qui evidenziato, è necessario che la proposta progettuale per il nuovo manufatto presti una marcata attenzione alle visuali panoramiche, in particolare al bersaglio visivo costituito dal versante costiero e dalla pineta che ne caratterizza il profilo. L'integrità percettiva delle visuali da e verso il mare dovrà essere garantita; tali visuali non dovranno essere limitate od occluse, né vi si potranno sovrapporre elementi in modo incongruo (punto 4.c.1). Si rende dunque opportuno intervenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- La distanza dal botro delle Acacie dovrà rispettare quanto previsto dalla normativa vigente, assicurando il regolare deflusso delle acque e la sicurezza della funzionalità idraulica.
- I coni e bersagli visivi, da e verso il mare, dovranno essere mantenuti liberi, garantendo l'intervisibilità tra il mare e il versante costiero.
- Non si dovrà interferire visivamente con il fondale panoramico creato dal versante costiero e dalla pineta, così come percepibile dai punti di vista accessibili al pubblico: dal lungomare, dalla costa e dal mare stesso. A tale scopo, sarà necessario studiare il contenimento e l'arretramento delle altezze e delle volumetrie in base all'andamento del terreno e alle sezioni trasversali dello stesso, evitando soluzioni sviluppate in altezza e la creazione di un fronte invasivo sul lungomare, preferendo disposizioni a gradoni e digradanti verso il mare, in funzione delle caratteristiche morfologiche ed orografiche del versante, o che comunque non costituiscano un'interruzione o un ostacolo visivo per il profilo costiero stesso.
- La proposta progettuale dovrà essere in armonia per forma, dimensioni, orientamento, allineamento con gli elementi significativi del paesaggio. Attraverso un'articolazione equilibrata di volumi, fronti e altezze dovrà essere garantito il rispetto delle caratteristiche morfologiche del versante costiero.
- Non si dovrà alterare l'assetto esistente della costa rocciosa, evitando soluzioni interrato e sbancamenti.
- Dovrà essere garantita la qualità architettonica del nuovo manufatti che formerà oggetto di valutazione in sede di procedimento di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004. La proposta progettuale dovrà dimostrare, attraverso scelte motivate relative alle partiture, ai materiali e alle colorazioni, il corretto inserimento nel paesaggio, e, di conseguenza, la possibilità di qualificazione del tratto costiero interessato.

Ambito Archeologico – responsabile Dott.ssa Lorella Alderighi

Relativamente all'intervento di riqualificazione dell'immobile ex Ciuchebe, 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.

Lo stesso controllo sarà necessario anche per la zona destinata a Parcheggio in loc. Le Spiante (F.48 part.1029), interessata da ritrovamenti archeologici di età romana.

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

Il Funzionario Responsabile
Ing. Gino Cenci

Il Soprintendente
Andrea Muzzi

Oggetto : Rosignano M.mo "Immob: denominato "Ciuceba"/Richiesta rinvio conferenza dei servizi del 20-04-2018*

Da : mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it

Rispondi A : mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it

Data : 18-04-2018

A : regionetoscana@postacert.toscana.it, mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

Corpo messaggio:

null

Allegati :

CCO_000975.pdf



*Ministero dei beni e delle
attività culturali e del turismo*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

Pisa 18 APR. 2018

Regione Toscana
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative
Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione
del Paesaggio

regionetoscana@postacet.toscana.it
c.a Arch. Cecilia Berengo

cecilia.berengo@regione.toscana.it

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

Prot. N° 5049 Allegato.....

cl. 34.19.01/29.1

Oggetto – Conferenza dei Servizi del 20 Aprile 2018

Comune – Rosignano Marittimo

Richiedente – Regione Toscana

Procedimento – Richiesta: prot. n. 151088 del 16-03-2018 – SABAP: - prot. n. 3636 del 19-03-2018

Descrizione intervento – Convocazione di Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R n. 37 del 27-03-2015 per l'esame dell'Adeguamento, ai contenuti del PIT-PPR, della "Variante Semplificata al R.U per la riqualificazione dell'immobile denominato "Ciuchebe" al fine di realizzare una struttura turistico recettiva nella frazione di Castiglioncello.

Ns. prot. 1465/2018

In ordine all'oggetto, questa Soprintendenza riferisce che ha ricevuto in data 18-04-2018 prot. n. 4998 , quanto richiesto al Comune di Rosignano in data 19-07-2017 prot. n. 8456 con lettera che si allega comunque alla presente. Pertanto la comunicazione ricevuta dall'Amministrazione Comunale deve essere riscontrata con il materiale giacente presso gli Archivi di questo Ufficio onde permettere a questa Soprintendenza l'espressione di un parere legittimo e compiuto (vedi D.lgs. 42/04 – Parte III; vincolo art. 136 D.M. 30-04-1965) in conferenza dei servizi prevista per il giorno 20-04-2018. Pertanto con la presente e per i motivi segnalati si chiede doverosamente il rinvio della conferenza dei servizi stessa.

CEN/DELL

Il Soprintendente
Andrea Muzzi

per IL SOPRINTENDENTE
Andrea MUZZI
Il Funzionario Delegato
Dott. Giuseppe TADDEI

Oggetto : Rosignano M.mo "Immob: denominato "Ciuceba"/Richiesta rinvio conferenza dei servizi del 20-04-2018*

Da : mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it

Rispondi A : mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it

Data : 18-04-2018

A : regionetoscana@postacert.toscana.it, mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

Corpo messaggio:

null

Allegati :

CCO_000975.pdf



Ministero dei beni e delle
attività culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

Prot. N. 4733 Allegati

N 2 APR. 2018

Regione Toscana
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative
Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del
Paesaggio
regionetoscana@postacet.toscana.it
c.a Arch. Cecilia Berengo
cecilia.berengo@regione.toscana.it
Segretariato Regionale del MiBAC per la Toscana
mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

cl. 34.19.01/29.1

Oggetto – Conferenza Paesaggistica 20 Aprile 2018

Comune – Rosignano Marittimo

Richiedente – Regione Toscana

Procedimento – Richiesta: prot. n. 151088 del 16-03-2018 – SABAP: - prot. n. 3636 del 19-03-2018

Descrizione intervento – Convocazione di Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27-03-2015 per l'esame dell'Adeguamento, ai contenuti del PIT-PPR, della "Variante Semplificata al R.U per la riqualificazione dell'immobile denominato "Ciucheba" al fine di realizzare una struttura turistico recettiva nella frazione di Castiglioncello.

Ns. prot. 1465/2018

A riscontro della nota pervenuta in data del 19-03-2018 ns. prot. n. 3636 recante la convocazione per la Conferenza Paesaggistica in oggetto alla quale questa Soprintendenza non potrà partecipare, trasmette il seguente parere

Ambito Paesaggistico – Responsabile Ing. Gino Cenci

Questa Soprintendenza precisa:

- In data 09.07.2017 prot. n. 9456 è stata richiesta al Comune di Rosignano Marittimo la verifica della legittimità paesaggistica per i volumi dell'immobile denominato "Ciucheba": agli atti di questo Ufficio, da parte del Comune citato, non risulta ad oggi pervenuta documentazione atta allo scopo e pertanto si precisa che in assenza di questa la Soprintendenza non potrà esprimere parere.

Inoltre con la presente si precisa che la scheda relativa alla tutela paesaggistica ex art. 136 è quella relativa al D.M. 30-04-1965 ed è pertanto relativamente a questa che la scrivente Soprintendenza dovrà condurre le valutazioni di competenza.

Ambito Archeologico – Responsabile Dott.ssa Lorella Alderighi

Relativamente all'intervento di riqualificazione dell'immobile ex Ciucheba, 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.

Lo stesso controllo sarà necessario anche per la zona destinata a Parcheggio in loc. Le Spiante (F.48 part.1029), interessata da ritrovamenti archeologici di età romana.

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

Il Funzionario Responsabile

Ing. Gino Cenci

Il Soprintendente
Andrea Muzzi

**Oggetto : ROSIGNANO MARITTIMO - NS. PROT. N. 1465/2018 - REGIONE TOSCANA
CONFERENZA PAESAGGISTICA - CIUCHEBA**

Da : mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it

Rispondi A : mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it

Data : 12-04-2018

A : regionetoscana@postacert.toscana.it

Corpo messaggio:

null

Allegati :

IMG_20180412_0007.pdf