



Variante semplificata al Piano Operativo ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 per la riqualificazione dell'immobile denominato Ciucheba al fine di realizzare una struttura polivalente (commerciale, di servizio e residenziale) nella frazione di Castiglioncello.

Estratto

Relazione Tecnico – amministrativa

Allegata alla Delibera C.C. n. _____ del _____

La Responsabile U.O. Pianificazione Territoriale
e
Demanio M.mo
Arch. Stefania Marcellini

Ottobre 2021

1. Premessa

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione proposta e le condizioni e gli obiettivi della proposta di variante al Piano Operativo vigente;
- la sintesi delle valutazioni di coerenza;
- gli adempimenti per l'adozione in consiglio comunale;
- la descrizione della documentazione che sarà allegata alla delibera di adozione.

2. Storia della previsione urbanistica "Vp8 – ex scheda norma 5-iru5 di R.U."

Con Delibera C.C. n. 134 del 27/10/2016 veniva adottata la variante al Regolamento urbanistico inserendo nell'allegato 1 la scheda norma 5-iru5.

La Variante era finalizzata al recupero mediante un intervento di sostituzione edilizia dell'immobile denominato Ciucheba.

La scheda norma comparto 5-iru 5, prevedeva la demolizione e ricostruzione della volumetria del fabbricato esistente al fine di realizzare una struttura turistico ricettiva (R.T.A.) con un carico urbanistico di n.50 posti letto. Condizioni alla realizzazione della R.T.A.:

- offerta qualitativa alta con classificazione minima 4 stelle;
- obbligo di dotare la struttura al P.T. di un ristorante, bar aperti al pubblico.

Con delibere :

- C.C. n. 61 del 30/05/2017 veniva controdedotto alle osservazioni/contributi pervenuti;
- C.C. n. 78 del 29/06/2017 veniva corretto un errore materiale alla scheda norma comparto 5-iru5;

Il 30/06/2017 il Comune richiese alla Regione Toscana la convocazione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina di piano del PIT al fine di valutare il rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso e la coerenza della variante con le direttive della disciplina statutaria del P.I.T.

In data 26/09/2017 si svolgeva la prima seduta della Conferenza paesaggistica che si concludeva con la prescrizione di mantenere, nel progetto di riqualificazione dell'immobile, lo skyline consolidato integrando la scheda norma con una prescrizione sull'altezza massima da rispettare in sede di progetto;

Con delibera C.C. n. 145 del 27/11/2017 la variante veniva approvata apportando alla scheda norma 5-iru5 le prescrizioni richieste.

In data 04.05.2018 si svolse la seconda riunione della conferenza paesaggistica, tale conferenza valutò la variante adeguata al PIT-PPR. In tale sede la Soprintendenza, con contributo del 03.05.2018, dettò la condizione che l'intervento di demolizione e ricostruzione doveva essere

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 botto 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.

eseguito sulla volumetria legittima del fabbricato esistente.

Estratto del contributo espresso dalla Soprintendenza di Pisa

La variante divenne efficace il 23/05/2018 con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 21.
Con delibera C.C. n. 114 del 29/08/2017 l'Amministrazione comunale adottava il Piano Operativo.

Le varianti urbanistiche, efficaci alla data di adozione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica furono inserite nell'Allegato 4 "Interventi vigenti, in attuazione, convenzionati e Varianti puntali". La scheda norma comparto 5-iru5 fu identificata come intervento "Vp8"



Piano Operativo- Estratto Tav. TUR 9 Castiglioncello Sud-

3. Storia edilizia dell'immobile oggetto di variante

Provvedimenti edilizi ed atti urbanistici rilasciati sull'immobile oggetto di variante:

1. **permesso di costruzione n. 159/62** per la realizzazione di ristorante detto "Biscondola" volume tot. risultante dagli atti: 908,00 mc;
2. **variante del 18.05.1964** al permesso di costruzione per la realizzazione di 3 camere al piano terzo. totale volume: 999,00 mc (incremento di mc 91 rispetto al permesso del 1962);
3. **condono 822/86** prot. 2195/86; rilasciata concessione in sanatoria in data 11.10.1988 per "n.c. tettoia, n.c. locale bar n.c. ripostigli e magazzini" per totale volume assentito risultante: 2389,87 mc; totale superficie destinata all'attività: 1509,99 mq. Su tale condono in data 10.03.1989 la soprintendenza ha espresso parere favorevole;

MOD. 304

10 MAR 1989

MOD. 304

Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI ARCHITETTONICI, ARTISTICI E STORICI

DI PISA

Prot. N. 188/24 Allegati

Ministero Beni Culturali e Ambientali-Ufficio Centrale Beni Ambientali-Div. II^a -ROMA-

Risposta al Foglio del Div. ...

OGGETTO: Rosignano Marittimo (LI) - L. 431/85 - L. 68/88 - Prop. Donati Mauro - Condono edilizio n° 822 relativo ad opere abusive realizzate in un immobile denominato "Ciucheba Club" - Località Castiglioncello.

e, p.c. Al Comune di Rosignano Marittimo (LI)

Si trasmettono gli elaborati di cui all'oggetto per le determinazioni di competenza di codesto Ministero.

Si segnala che da parte di questo Ufficio si ritiene per quanto emerge dalla documentazione ricevuta e dalle dichiarazioni dell'interessato che la richiesta di condono edilizio, ai sensi della legge 68/88, possa essere accolta e che non ricorrono gli estremi per invocare il provvedimento di annullamento di cui all'art. 1, comma V, della legge 8.8.1985 n° 431, trattandosi di opera che sostanzialmente non incide sulla configurazione ambientale dei luoghi.

IL SOPRINTENDENTE
(Dott. Arch. Giovanni Franceselli Politi)

4. **piano di recupero** adottato con del. C.C. n. 176 del 1987 e approvato con del. C.C. n. 521 del 14/09/1987. Convenzione edilizia stipulata in data 15/11/1990; in attuazione del quale non è mai stata rilasciata la concessione edilizia.
5. **istanza sanatoria** ex art. 13 della L. n. 47/85 presentata in data 07/05/1994 prot. n. 12685, in seguito ad ordinanza sindacale del 08/02/1994 con la quale si ingiungeva la demolizione delle opere abusivamente realizzate, di cui al piano primo mediante copertura con struttura di metallo e tamponamento di superfici finestrate; al piano secondo piano tamponamento del locale saletta.
6. **concessione edilizia in sanatoria n. 978** del 17/11/1998 (provv. n. 1400 del 17/11/1998) avente ad oggetto: Copertura al piano secondo di porzione di terrazza esistente, realizzazione di copertura per ingresso al locale e accesso al piano seminterrato. Su tale provvedimento è presente parere della soprintendenza con atto n. 16101 del 9.11.1995;



COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO
PROVINCIA DI LIVORNO

RACCOMANDATA R.R. SETTORE URBANISTICA

Prot. n. 27099 Ns. rif. prot. n. 7023 del 01/03/1995

Al Ministro dei Beni Culturali e Ambientali di Roma per il tramite della
Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici
di Pisa - 56100 PISA

a p.c. Alla Commissione Edilizia Integrata
SEDE

OGGETTO: Parere, ai sensi art. 32 Legge 28.2.1985 n. 47, per il
vincolo di cui alla Legge 29.6.1939 n. 1497 relativamente
all'istanza di sanatoria edilizia n. 978/94.

Con la presente ci preghiamo rimettere, in allegato, ai sensi
della Legge Regionale Toscana n. 52 del 2.11.1979 "Sub delega ai
Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione
delle bellezze naturali" per quanto indicato nelle disposizioni
della Legge n. 431 del 8.8.1985, duplice copia dell'autorizzazione
sindacale del 27/09/1995 con la quale è stato espresso il parere,
favorevole, ai sensi art. 32 Legge 28.2.1985 n. 47, per il vincolo
di cui alla Legge 29.6.1939 n. 1497, relativamente all'istanza di
sanatoria edilizia presentata, ai sensi dell'art. 39 Legge n.
724/94, dal sig. GRIECO Cristina (Soc. Santa Giulia) (condono n.
978/94), nonché duplice copia della seguente documentazione:

parere Commissione Edilizia Integrata - relazione - elaborati
grafici - documentazione fotografica - dichiarazione sostitutiva
dell'atto notorio per periodo abusi - modelli per presentazione
condono.

Distinti saluti

Rosignano Marittimo, 27/09/1995

Il Responsabile Settore Urbanistica
(Geom. Giovanni Roberto)

Inoltre con la presente si comunica che il procedimento della pratica in oggetto è seguito
dall'Istruttore Pardini Federica, e che pertanto ogni eventuale comunicazione in merito alla stessa dovrà essere
a Lui inviata, (tale comunicazione è resa ai sensi della L. 241/90).

MODULO
B.C. 266

978/94

9 NOV. 1995

MOD. 304

Pisa

19

Ministero per i Beni Culturali
e Ambientali
SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI
ARCHITETTONICI, ARTISTICI E STORICI
PISA

DI

Al COMUNE di
ROSIGNANO M.MO (LI)

Prot. N. 16101 1^{ca} Allegati

OGGETTO: Legge 8 Agosto 1985, n. 431.
Autorizzazione Sindaco del 27/09/95 ex art. 7 Legge 1497/39
rilasciata al Sig. GRIECO CRISTINA (SOC. SANTA GIULIA) per C.E.
per abusi vari in V. della Pineta

In riscontro alla nota n. 27099 del 27/09/95 con la quale
codesta Amministrazione ha trasmesso l'autorizzazione del Sindaco
del 27/09/95 relativa ai lavori in oggetto, si comunica che l'Ufficio
Ministero, esaminata gli atti, non ha ritenuto che sussistano
motivi di illegittimità idonei a prospettare l'annullamento
dell'autorizzazione sindacale.

IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Giovanna Biancastelli)

ME27/sd

COMUNE DI ROSIGNANO M.
PROTOCOLLO

21617 11 NOV. 1995

Prot. n.

Cat. 60 Cl. 9 Fasc. 14

7. **concessione** da parte del Comune di Rosignano M.mo del diritto di superficie del terreno in Castiglioncello identificato al NCT al foglio 64 particelle 216 e 217; atto notaio Busseti del 09/07/1998 n. 10587.

4. Descrizione della Variante semplificata al P.O.

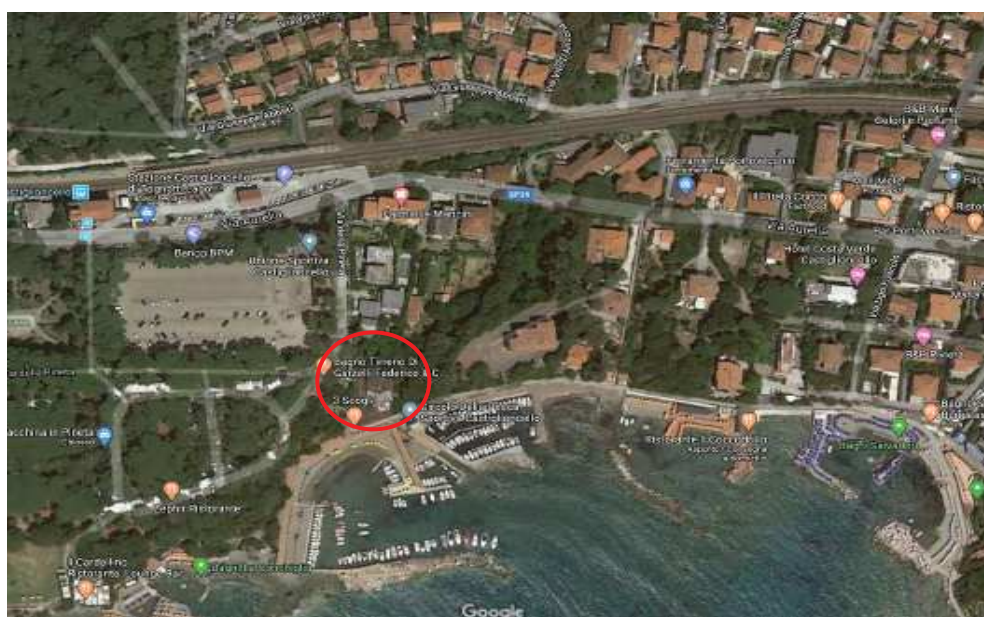
Trattasi di variante parziale al piano operativo vigente sull'area individuata nel medesimo quale intervento Vp8 nell'Allegato 4 del P.O..

L'intervento interessa due aree distinte all'interno del territorio urbanizzato :

- 1) una sita nella frazione di Castiglioncello, in prossimità della Pineta Marradi su via della Pineta, distinta in catasto al foglio 64, particella n. 31 della superficie di circa mq 700;
- 2) l'altra in loc. Spianate destinata alla realizzazione dei parcheggi privati di pertinenza, distinta in catasto al foglio 48, part. 1029 della superficie di mq 1.030.



Localizzazione complessiva area della proposta



Area dove presente l'immobile denominato Ciucheba

La Variante semplificata al P.O. trova origine nella Delibera di Giunta Com.le n. 161 del 11/08/2020 avente ad oggetto “*Variante al Piano Operativo per la riqualificazione edilizia dell’immobile denominato Ciuchebe al fine di recuperare la volumetria del fabbricato esistente per realizzare attività commerciali al piano terra e unita’ residenziali ai piani superiori da utilizzare come casa e appartamenti per vacanze (C.A.V.) in Castiglioncello. Proponente S.Giulia Srl. Richiesta indirizzi di pianificazione*” con la quale l’Amministrazione ha accolto la proposta di Variante urbanistica al P.O. presentata in data 22/04/2020 con nota prot. n. 16862 dalla Soc. Santa Giulia Srl in qualità di proprietaria del terreno e del fabbricato ubicato in Castiglioncello in prossimità della Pineta Marradi su via della Pineta e identificato al catasto urbano al foglio 64 particella n. 31 per una superficie di circa mq. 700 e del terreno ubicato in loc. Le Spianate al foglio n. 48 particella n. 1029 della superficie di mq. 1030.

La proposta di variante è finalizzata alla riqualificazione dell’immobile denominato “Ciuchebe”, attualmente in stato di abbandono, al fine di recuperare la volumetria esistente per:

- attività commerciali al piano terra (piano passeggiata Lungomare Cristoforo Colombo), con lo scopo di realizzare servizi ad uso pubblico quali Ristorante, bar ecc. (come previsto dall’attuale previsione)
- unità immobiliari residenziali da utilizzare anche come Casa e Appartamenti per Vacanze al piano primo e secondo (max. n. 10 unità immobiliari residenziali) .

e alla realizzazione di un parcheggio privato a servizio del nuovo immobile in un’area sita in loc. Le Spianate di circa mq 1030.

Le motivazioni della proposta da parte dell’ attuale proprietà sono riconducibili alla non sostenibilità dell’intervento previsto nel Piano Operativo (Vp8) e a suo tempo approvato come Variante parziale al Regolamento Urbanistico (ex. scheda norma 5-iru5). A seguito di studi di settore commissionati a varie agenzie è emerso che le spese gestionali da sostenere per una attività turistico ricettiva non sarebbero commisurate alla consistenza immobiliare (esigua superficie disponibile – volumetria esistente- e ridotto numero di posti letto).

La realizzazione del nuovo fabbricato avverrà mediante un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistente nella demolizione e contestuale ricostruzione senza aumento della volumetria esistente. Essendo l’area sottoposta ai vincoli art. 136 e art. 142 lett. a) del D,Lgs. 42/04, l’intervento si configura come intervento di sostituzione edilizia (nuova costruzione). In tale tipologia di intervento la superficie utile di ogni unità residenziale non deve essere minore di 60 mq..

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

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

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





Caratteristiche del nuovo intervento

Il nuovo edificio:

- deve essere realizzato secondo i principi dell'edilizia sostenibile. I pannelli fotovoltaici devono essere del tipo integrato (nella copertura, nella facciata, con funzione di tetto o copertura integrati nelle superfici piane, nelle tende orizzontali o alla veneziana, in strutture che producono ombra, etc..) e non devono essere visibili dallo spazio pubblico;
- deve rispettare i requisiti minimi di cui alle leggi e regolamenti vigenti in materia di prestazioni energetiche e i requisiti degli edifici a "energia quasi zero".

L'intervento deve perseguire la qualità architettonica e deve assicurare sia l'integrazione paesaggistica rispetto agli elementi significativi del paesaggio sia la tutela delle visuali esistenti che si aprono verso la Pineta Marradi, il mare e la costa.

La proposta progettuale deve prevedere una volumetria contenuta nei fronti, disposta a gradoni, preferendo loggiati che non interferisca nella percezione delle visuali e che sia in equilibrio con gli elementi significativi del paesaggio.

Non sono consentiti aggetti sul lato della passeggiata.

La realizzazione di un fabbricato più contenuto rispetto all'attuale per il rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente (R.D. n. 523/1904, art. 96) in merito alla distanza da mantenere dal botro delle Acacie consentirà di aprire un significativo cono visivo lato sud-est oggi parzialmente chiuso.

Il progetto di riqualificazione deve 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.

Parametri Urbanistici:

- la distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di ml 10; la distanza dai confini min. ml 5,00;
- l'altezza massima del nuovo fabbricato non potrà essere superiore a quella dell'edificio preesistente oggetto di demolizione. Potrà essere conservato l'attuale allineamento dell'edificio rispetto alle aree pubbliche comunali adiacenti;
- la distanza dal botro delle Acacie dovrà rispettare quanto previsto dalla normativa vigente (min. 10 ml) ;
- destinazione d'uso: Cat. 1 Residenziale; cat. 3 sottoc. 3.03 somministrazione alimenti e bevande (limitatamente a bar, ristorante, pizzeria, pub, gelateria);
- Volumetria esistente: mc. 4971,112 e comunque quella risultante dai titoli edilizi rilasciati.
- superficie edificabile complessiva: max. 1.260 mq. di S.E. di cui 460 mq per destinazione commerciale al piano terra (bar, ristorante ecc..), e 800 mq per destinazione residenziale (CAV) al primo e secondo piano per un massimo di 10 unità abitative (le unità abitative dovranno avere una Superficie Utile minima di 60 mq).
- altezza massima: non superiore all'altezza del fabbricato esistente
- spazi a parcheggio privati: da realizzare nell'area individuata catastalmente al Foglio 48 part.1029 della superficie di circa mq.1030

Il nuovo intervento sarà disciplinato nel Piano Operativo nell'Allegato 1 "*Schede norma e disposizioni per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio negli interventi di trasformazione con valenza quinquennale*" in apposita scheda norma (scheda norma comparto 5-4u) contenente indirizzi, prescrizioni atti a definire gli obiettivi edilizi dell'intervento di trasformazione, le caratteristiche dimensionali e tecniche da recepire nel progetto.

Con l'adozione della Variante dovrà essere aggiornato:

- l'Allegato 4 " Interventi vigenti in attuazione, convenzionati e Varianti Puntuali" eliminando l'intervento identificato con la sigla Vp8;
- l'Allegato 1 parte quarta – U.T.O.E. 5 "*Schede norma e disposizioni per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio negli interventi di trasformazione con valenza quinquennale*" con l'inserimento della scheda norma comparto 5-4u;
- la tavola di progetto Tav. TUR 9 Castiglioncello Sud;

Deve essere inoltre aggiornata la tabella del dimensionamento previsto per L'UTOE 5 e la tabella di Sintesi – Raffronto con dimensionamento Piano Strutturale riportata all'art. 7 delle N.T.A. del P.O.

UTOE 5 della costa alta e dei boschi

	Dimensionamento P.S.	Dimensionamento ex. RU	Variante RU art. 30 LR 65/2014	Quadro previsionale strategico P.O.C.		Residuo PS
				Interventi All. 1	sacchetto	
Residenza	n. 100 alloggi	n. 4 alloggi	_____	n.8 alloggi	0	n. 88 alloggi
Turistico ricettivo	n. 600 posti letto		n. 50 posti letto	N. 50 posti letto *	n. 200 posti letto	n. 300 posti letto
Media struttura di vendita	n. 1		_____	_____	_____	n. 1

UTOE 5 - Tabella dimensionamento P.S. vigente a seguito approvazione P.O.

	Dimensionamento Piano Strutturale	Dimensionamento ex. RU	Quadro previsionale strategico P.O.C.		Residuo PS
			Interventi All. 1	"sacchetto"	
Residenza	n. 100 alloggi	n. 4 alloggi	n.18 alloggi	0	n. 78 alloggi
Turistico ricettivo	n. 600 posti letto		n. 50 posti letto *	n. 200 posti letto	n. 350 posti letto
Media struttura di vendita	n. 1		_____	_____	n. 1

UTOE 5 - Tabella dimensionamento P.S. modificata

	Dimensionamento Piano Strutturale vigente	Dimensionamento PS utilizzato nel Regolamento Urbanistico	Quadro previsionale strategico P.O.C.		Residuo PS
			Interventi All. 1	"sacchetto"	
Turistico ricettivo	n. 2250 posti letto	n. 156 posti letto	n. 595 posti letto	n. 619 posti letto	n. 880 posti letto
Villaggio turistico	n. 650 posti letto	n. 120 posti letto	_____	_____	n. 530 posti letto
Campeggi esistenti	n. 500 piazzole in ampliamento	n. 42 piazzole	_____	_____	n. 458 piazzole
Nuovi campeggi	n. 800 piazzole	_____	_____	_____	n. 800 piazzole

			—		
Polo sportivo	17 Ha				17 Ha
Residenza	n. 670 alloggi *	n. 105 alloggi	n. 65 alloggi	n. 103 alloggi	n. 397 alloggi
Piccola industria, artigianale e di servizio, Direzionale e commerciale	Sc mq. 186000	Sc mq. 13340	Sc mq. 66290	Sc mq. 12920	Sc mq.93450
Centro servizi e Interscambio	25 Ha				25 Ha
Parchi di divertimento	50 Ha				50 Ha
Grande struttura di vendita	n. 1				n. 1
Media Struttura di vendita	n. 5	n. 3		-	n. 2

Art. 7 N.T.A. - Tabella di Sintesi aggiornata (dopo adozione Variante Vada Mazzanta e della presente variante) - Raffronto con dimensionamento Piano Strutturale