

SETTORE SEGRETARIO GENERALE - U.O. SEGRETARIATO  
*Ufficio del Garante dell'informazione e della partecipazione*

## **AVVISO DI INSERIMENTO ALL'ORDINE DEL GIORNO DI UNA PROSSIMA SEDUTA DEL CONSIGLIO COMUNALE DI VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO VIGENTE**

Si informa che all'ordine del giorno di una prossima seduta del Consiglio Comunale verrà presentata e discussa la seguente variante al Piano Operativo vigente:

*"Variante semplificata al Piano Operativo ai sensi dell'art. 32 della LR. 65/2014 per la riqualificazione dell'immobile denominato "Ciucheba" al fine di realizzare una struttura polifunzionale nella frazione di Castiglioncello, via della Pineta angolo Lungomare Cristoforo Colombo".*

### **Finalità ed obiettivi che si prefigge la Variante**

La proposta di variante semplificata al Piano Operativo vigente è finalizzata alla riqualificazione dell'immobile denominato "Ciucheba" in frazione Castiglioncello che attualmente versa 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).

La variante prevede altresì la realizzazione di un parcheggio privato a servizio del nuovo immobile in un'area, distinta in catasto al foglio 48, part. 1029, sita in loc. Le Spianate di circa mq 1030.

### **Approfondimenti**

#### **Che cos'è una variante semplificata al Piano operativo Comunale?**

Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

#### **Che cosa sono le Case e Appartamenti per vacanze?**

Ai sensi dell'art. 57 della Legge Regionale Toscana n. 86/2016 sono case e appartamenti per vacanze le unità immobiliari ad uso residenziale composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per il soggiorno dei turisti.

**SETTORE SEGRETARIO GENERALE - U.O. SEGRETARIATO**  
*Ufficio del Garante dell'informazione e della partecipazione*

Nella gestione delle case e appartamenti per vacanze sono assicurati i servizi essenziali per il soggiorno degli ospiti, come definiti nel regolamento:

- a) pulizia dei locali a ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
- b) cambio della biancheria a ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
- c) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
- d) addetto sempre reperibile;
- e) ricevimento degli ospiti;
- f) televisore;
- g) frigorifero;
- h) wi-fi, tranne i casi in cui il servizio non sia tecnicamente realizzabile o qualora la struttura si dichiari "digital detox" nei propri strumenti di pubblicizzazione.

La gestione di case e appartamenti per vacanze non comprende la somministrazione di alimenti e bevande e l'offerta di servizi propri delle strutture alberghiere.

**Cosa prevede la variante?**

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 (Tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici), 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 su cui insiste il fabbricato ha forma di un trapezio rettangolo e una superficie di circa mq. 700. Il lato est è delimitato dal botro delle Acacie, il lato sud è 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.

Si allega alla presente un estratto della relazione tecnica predisposta per la Variante parziale e dell' estratto della Tav. Tur 9 dove è visibile l'area oggetto di intervento.

Tutta la documentazione relativa alla proposta di variante parziale al Piano Operativo P.O. è disponibile sul sito istituzionale [www.comune.rosignano.livorno.it](http://www.comune.rosignano.livorno.it) – Canale Tematico Partecipazione – Garante dell'informazione e della partecipazione – Procedimenti in corso – Procedimenti aperti – Variante parziale al Piano Operativo.

Al fine di garantire un adeguato livello di partecipazione e per consentire alla cittadinanza e ai portatori di interessi (stakeholders) di potersi esprimere in modo preventivo rispetto alla variante in discussione, il Garante ha predisposto un modulo on-line attraverso il quale è possibile offrire contributi, proposte o osservazioni. Il modulo è compilabile al seguente link: <https://forms.gle/LcYcKyD4VNxWvAdu6>

**SETTORE SEGRETARIO GENERALE - U.O. SEGRETARIATO**  
*Ufficio del Garante dell'informazione e della partecipazione*

Per informazioni o approfondimenti è possibile scrivere direttamente al Garante, entro e non oltre mercoledì 1 dicembre p.v., all'indirizzo email: [g.gasparini@comune.rosignano.livorno.it](mailto:g.gasparini@comune.rosignano.livorno.it)

Rosignano Marittimo, lì 19/11/2021

**Il Garante dell'informazione e della partecipazione**  
Dott. Gabriele Gasparini

