

ALLEGATO DELIBERAZIONE C.C.

N. _____ DEL _____

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO AI
SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. N. 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.**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
ai sensi art. 32 L.R. n. 65/2014**

Allegato A

REGISTRO DELLE OSSERVAZIONI

Settore Programmazione e sviluppo del territorio

Arch. Maria Libera Silvestri

Luglio 2022

Premesso che:

- con deliberazione consiliare n. 205 del 28.12.2021 è stata adottata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della LR 65/2014, la variante semplificata al Piano Operativo per la riqualificazione dell'immobile denominato Ciuchebea al fine di realizzare una struttura polivalente (commerciale, di servizio e residenziale) 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, parte seconda n. 7 del 16.02.2022 e cioè dal 16.02.2022 al 17.03.2022;
- nei 30 giorni sono pervenute due osservazioni ed un contributo.

Osservazione n. 1

Presentata dal Sig. Federico Bini, pervenuta per pec in data 10.03.2022, protocollo n. 15072.

Sintesi osservazione:

L'osservazione ricordando che il nuovo edificio non potrà avere altezza superiore a quello esistente, così come previsto in sede di conferenza paesaggistica del 26.09.2017, chiede che negli elaborati di variante sia inserita la espressa previsione che la struttura polivalente non può avere altezza superiore al fabbricato esistente.

All'osservazione è allegata la copia del verbale della conferenza paesaggistica del 26.09.2017 ed una perizia tecnica stragiudiziale redatta ed asseverata da un tecnico incaricato dall'osservante relativamente all'altezza massima all'orizzonte dell'immobile in questione.

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

La variante adottata è finalizzata alla riqualificazione dell'immobile denominato "Ciuchebea", attualmente in grave stato di abbandono e degrado, 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 anche dall'attuale previsione)
- unità immobiliari residenziali da utilizzare anche per un'attività turistico ricettiva extra-alberghiera quale 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.

La scheda norma del comparto adottato 5-4u prevede:

- al punto 5 "parametri urbanistici di progetto" che al punto 8 "disciplina per la progettazione" che *l'"H. max. del nuovo fabbricato non deve essere superiore a quella dell'edificio preesistente (legittimato dai titoli edilizi rilasciati) oggetto di demolizione"*;
- al punto 8 "disciplina per la progettazione" che *"l'altezza massima del nuovo fabbricato non deve essere superiore a quella dell'edificio preesistente oggetto di demolizione"*.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto sopra esposto si ritiene di confermare i contenuti della scheda norma adottata in quanto la richiesta oggetto dell'osservazione pervenuta risulta già inserita nella scheda di cui trattasi.

Osservazione n. 2

In data 17.03.2022 il Sig. Luca Arzilli trasmetteva per pec nota avente ad oggetto "accettazione: variante Ciuchebea osservazioni", nota registrata al prot. in data 21.03.2022 n. 17418. Con Tale

nota veniva inoltrata la ricevuta di accettazione che il sistema dell'osservate ha emesso quando ha preso in carico la documentazione da inviare.

A seguito di quanto pervenuto in data 22.03.2022, prot. n. 17825, veniva comunicato all'osservante che non risultando alcuna documentazione allegata alla pec trasmessa il 17.03.2022 si richiedeva, pertanto di rinviare la pec con gli allegati a cui si faceva riferimento.

A seguito di comunicazioni intercorse per le vie brevi con l'osservante al fine di chiarire quanto avvenuto il Sig. Luca Arzilli in data 17.06.2022 inviava al settore programmazione e sviluppo del territorio l'allegato alla pec trasmessa il 17.03.2022 e non pervenuto.

Sintesi osservazione:

L'osservazione presentata evidenzia che la variante urbanistica adottata è relativa alla perdita della funzione Turistico-ricettiva (R.T.A. con n. 50 posti letto) dell'immobile ex Ciucheba, verso la destinazione residenziale (n. 10 u.i.) con la perdita di "qualsiasi riferimento al turistico ricettivo", l'osservazione ricorda che l'area in questione è già stata oggetto nel 2019 di una variante urbanistica.

L'osservazione inoltre pone il problema sia sulla fattibilità del rispetto della prescrizione della scheda norma adottata relativamente al rispetto della distanza dal ciglio di sponda del botro delle Acacie (mt. 10 come previsto dal R.D. n. 523/1904 e L.R. n. 41/2018) considerato che "l'edificio attuale ci confina direttamente" che sull'effettivo utilizzo del parcheggio pertinenziale previsto in loc. Le Spianate.

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

L'osservazione relativamente alla questione posta sulla perdita dall'attuale destinazione turistico-ricettiva verso la residenza risulta assimilabile al contributo pervenuto da parte della Regione Toscana e di seguito analizzato, pertanto si rimanda al parere espresso per tale contributo e di seguito riportato.

Relativamente alla problematica posta dal Sig. Luca Arzilli sulla fattibilità del rispetto della distanza prevista dalla vigente normativa dal ciglio di sponda del corso d'acqua posto in adiacenza all'area oggetto della variante (botro delle Acacie), si evidenzia che la scheda norma al punto 8. "disciplina per la progettazione" prevede che "la realizzazione del nuovo fabbricato avverrà mediante un intervento di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente con modifiche alla sagoma preesistente", pertanto non vi è alcun impedimento al rispetto della distanza di cui trattasi.

Relativamente alla fattibilità dell'utilizzo del parcheggio pertinenziale previsto in loc. le Spianate si evidenzia che nel periodo estivo è attivo un servizio navetta gratuito serale con tratta che va dal parcheggio pubblico esistente in loc. Le Spianate alla frazione di Castiglioncello e viceversa.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto sopra evidenziato si ritiene di confermare il contenuto della scheda norma non accogliendo l'osservazione.

Contributo n. 1

Pervenuto con nota pec in data 18.03.2022, prot. n. 16907 e n. 16905, da parte della Regione Toscana, direzione urbanistica, settore sistema informativo e pianificazione del territorio.

Il contributo evidenzia che l'area oggetto di variante è interessata da vincoli paesaggistici di cui agli artt. 136 del Codice, D.M. 30/04/1965 G.U. 260 del 1965 e art. 142 del Codice, comma 1, lettera a) – territorio costiero del D. Lgs. 42/2004. La variante urbanistica al P.O.. dovrà quindi essere sottoposta alla conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 della disciplina di piano del PIT-PPR preliminarmente alla sua approvazione.

Il contributo, inoltre evidenzia che "le modifiche introdotte dalla variante al P.O. riguardano prevalentemente, se non esclusivamente, la perdita di funzione Turistico-ricettiva dell'immobile ex Ciucheba, già oggetto di recente pianificazione urbanistica con variante al R.U. approvata nel 2017 e confermata nel P.O. approvato nel 2018.

La perdita di funzione turistico-ricettiva verso la destinazione, anche parziale, residenziale di un immobile attualmente inutilizzato e fatiscente (...) appare non pienamente coerente con gli

obiettivi del Piano Operativo e del Piano Strutturale vigente e del nuovo P.S. avviato di Rosignano Marittimo che invece si proponevano e si propongono l'obiettivo della valorizzazione e lo sviluppo turistico del territorio comunale e in particolare della costa. Tali considerazioni appaiono ancora più evidenti visto l'alto numero di unità abitative residenziali ammesse dalla variante urbanistica e la dimensione ridotta delle unità abitative medesime"

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

L'area oggetto della variante urbanistica ricade all'interno dell'UTOE 5 denominata "DELLA COSTA ALTA E DEI BOSCHI" disciplinata dal vigente P.S., approvato con D.C.C. n. 13 del 20.01.2004, all'art. 35 del documento "disciplina e statuto dei luoghi".

Tra gli obiettivi specifici per tale UTOE il P.S. vigente al punto 9 dell'articolo sopra citato prevede:

- nuova risorsa insediativa ai fini residenziali per la definizione e riorganizzazione dell'abitato di Castiglioncello assumendo la viabilità – Variante Aurelia - come confine, anche con limitate quote di nuova edificazione a usi plurimi;
- riconoscere stati di fatto e incentivarne la qualificazione;
- riqualificare e valorizzare la passeggiata a mare di Castiglioncello

Per quanto sopra evidenziato la variante urbanistica adottata non risulta incoerente col P.S. vigente in quanto è finalizzata al recupero di un fabbricato fatiscente destinando il P.T. ad attività commerciali e di servizio ad uso pubblico e soprattutto, una volta realizzata la struttura polifunzionale si avrà un notevole contributo alla riqualificazione della passeggiata di Castiglioncello lato mare.

Alla riqualificazione sopra evidenziata la scheda norma adottata presta particolare attenzione in quanto prevede che:

- "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
- 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.
- 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 29.04.2021 di esclusione dalla procedura della V.A.S. Per quanto qui interessa relativamente al contributo presentato si ricordano le seguenti prescrizioni impartite dall'Autorità competente nel verbale sopra citato

La futura progettazione dovrà :

- > essere orientata "verso la qualificazione dell'immagine dell'insediamento costiero e degli elementi strutturanti il paesaggio assicurando la qualità architettonica;
- > prestare particolare "attenzione alle visuali panoramiche, in particolare al bersaglio visivo costituito dal versante costiero e dalla pineta che ne caratterizza il profilo";
- > 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, evitando significativi impatti con il contesto paesaggistico attuale.

In data 04.04.2019 con deliberazione di Giunta Comunale n. 116 il Comune, ai sensi dell'art. 17 e 31 della L.R. n. 65/2015 ed ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT-PPR, ha dato avvio al procedimento di formazione del nuovo P.S.

Tra gli Obiettivi del Piano Strutturale avviato: a. RETE DEGLI INSEDIAMENTI

Obiettivo 3.a.2 Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani

Azioni del P.S.: 3.a.2.4 Riqualificazione e riconversione delle parti più problematiche dei sistemi insediativi.

Per quanto sopra esposto la variante adottata non contrasta con l'obiettivo e l'azione del P.S. avviato e sopra riportati

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 C.C. 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.

Per quanto sopra evidenziato si ritiene di confermare il contenuto della scheda norma in quanto la variante adottata non risulta incoerente con gli obiettivi del Piano operativo e del P.S. vigente e del nuovo P.S. avviato dall'A.C..