



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.

Relazione Tecnico – amministrativa

La Responsabile U.O. Pianificazione Territoriale
e
Demanio M.mo
Arch. Stefania Marcellini
documento firmato con firma digitale
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs 82/2005

Novembre 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

eseguito sulla volumetria legittima del fabbricato esistente.

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 manufatto 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.

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);

MOD. 304
10 MAR 1989

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

DI PISA

Prot. N. 183/88 Allegato

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 "Cincheba Club"-Località Castiglioncello.

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

Risposta al Foglio del
Dir. _____ Tot. _____ N.° _____


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 ricorrano 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 Mancastelli Politi)

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;

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 (prov. 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

e 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)



Enoltre 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).


978/14

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 12^a Allegato

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 questo
 Ministero, esaminati gli atti, non ha ritenuto che ricorrano
 motivi di legittimità, né a proporre l'annullamento
 dell'autorizzazione suddetta.

IL SOPRINTENDENTE
 (Arch. Giovanna Piancastelli)

f

MEZZ/sd

COMUNE DI ROSIGNANO M.		
PROTOCOLLO		
21417	11 NOV. 1995	8
Prot.n.		
Cat. 20	Cl. 9	Fasc. 14

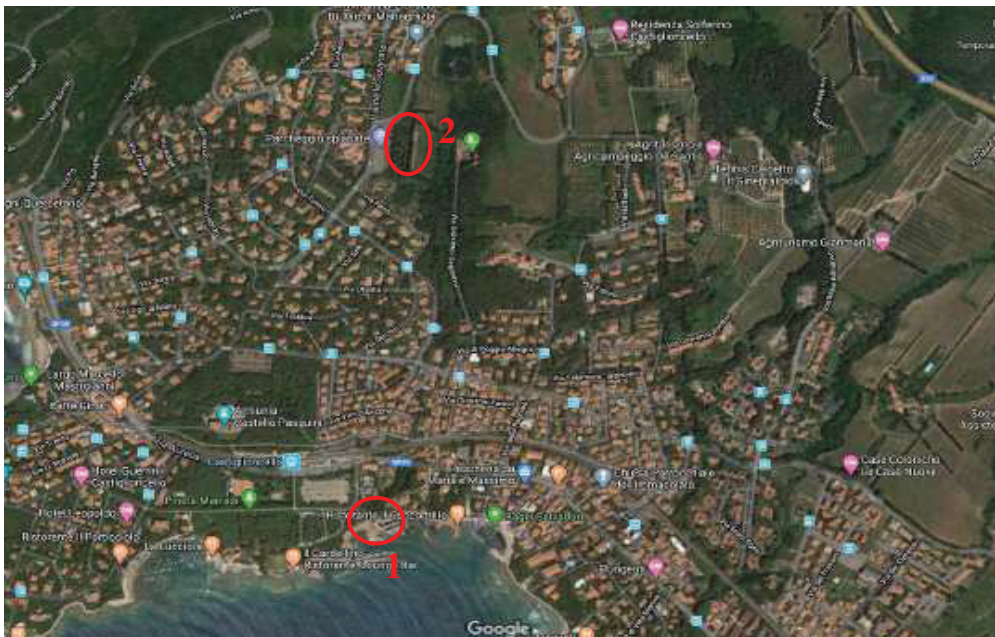
7. **concessione** da parte del Comune di Rosignano M.mo del diritto di superficie del terreno in Castiglioncello identificato al NCT al foglio 64 particelle 216 e 217; atto notaio Busseti del 09/07/1998 n. 10587.

4. Descrizione della Variante semplificata al P.O.

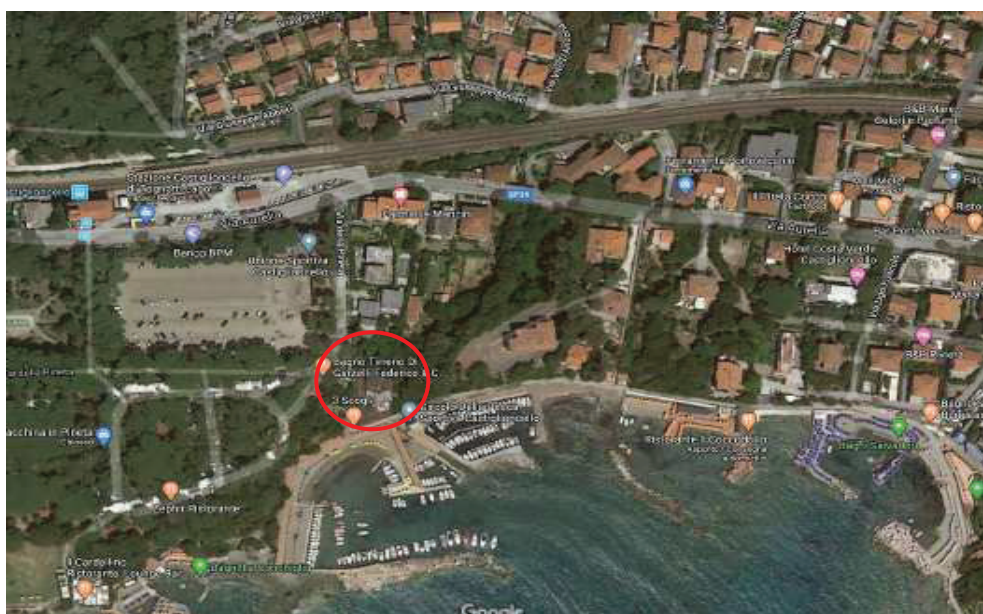
Trattasi di variante parziale al piano operativo vigente sull'area individuata nel medesimo quale intervento Vp8 nell'Allegato 4 del P.O..

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 è 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 “*Variente al Piano Operativo per la riqualificazione edilizia dell'immobile denominato Ciucheba 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 Castiglione della Pescaia. 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 Castiglione della Pescaia 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. Con la medesima delibera è stato dato mandato all'UO Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo di procedere all'attivazione delle procedure connesse.

La proposta di variante è finalizzata alla riqualificazione dell'immobile denominato “Ciucheba”, 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 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.

Le motivazioni della proposta da parte dell' attuale proprietà sono riconducibili alla non sostenibilità dell'intervento previsto nel Piano Operativo (Vp8) 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, da parte della proprietà dell'immobile, è emerso, come dichiarato dalla proprietà stessa, 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 demolizione e ricostruzione della volumetria esistente con modifiche alla sagoma preesistente.

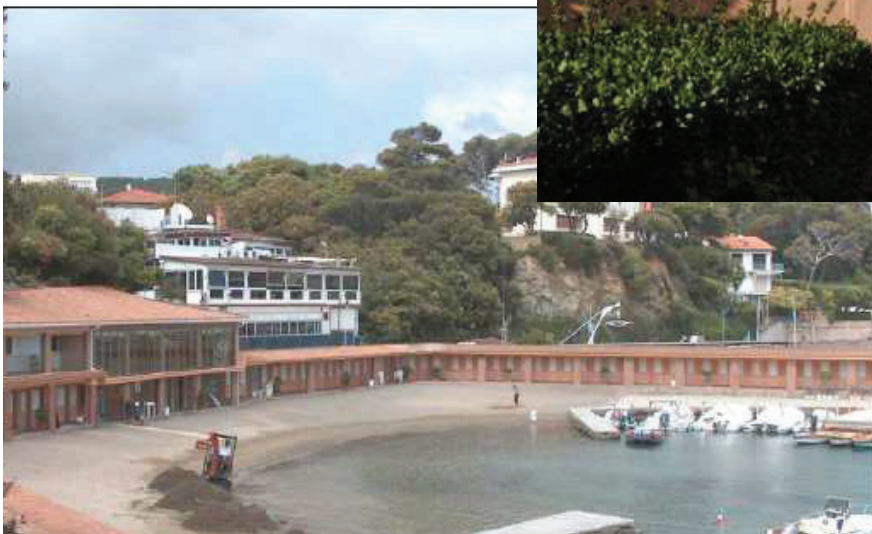
La superficie utile di ogni unità residenziale non deve essere minore di 60 mq.

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 deve 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 deve rispettare quanto previsto dalla normativa vigente (min. 10 ml) ;
- destinazione d'uso: Cat. 1 residenziale Cat. 3 commerciale sottoc. 3.03 limitatamente a ristorante, bar , 3.04 limitatamente a Discoteca/Piano bar; sottoc. 5.10 limitatamente a centro benessere.
- 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 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

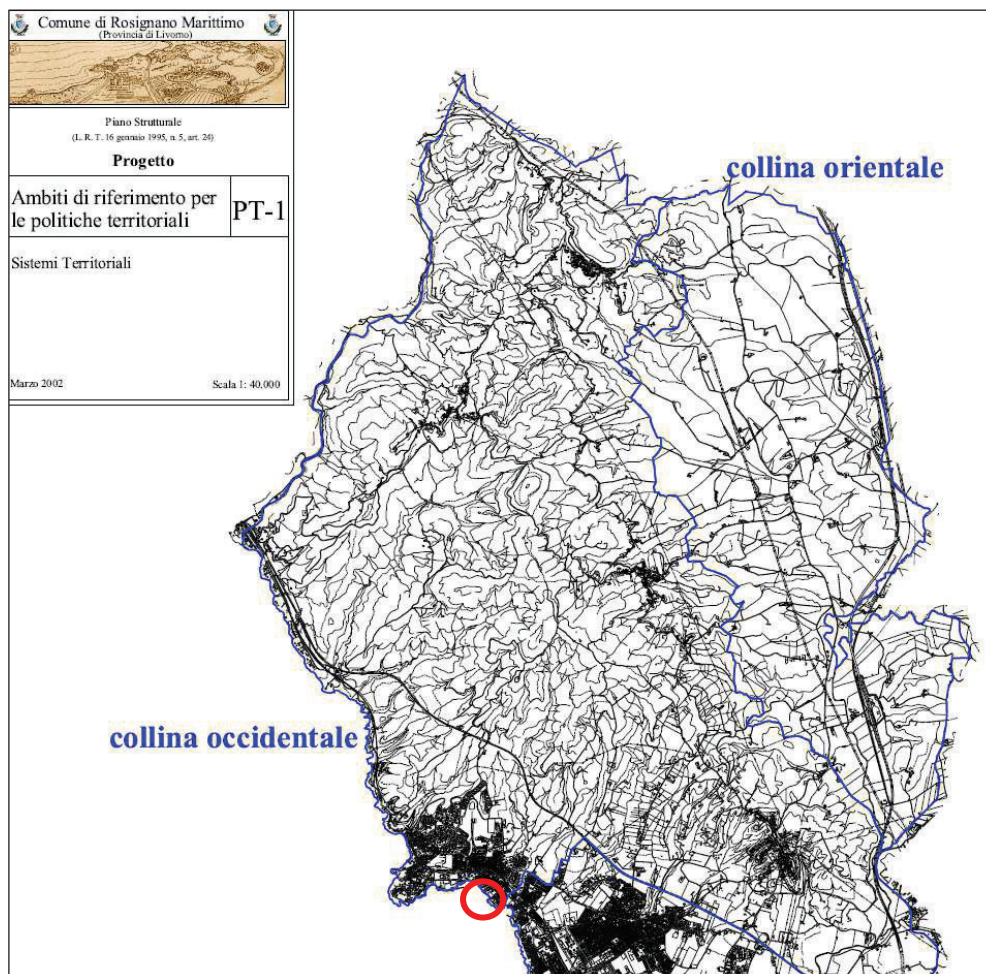
Art. 7 N.T.A. - Tabella di Sintesi aggiornata (dopo adozione Variante Vada Mazzanta e della presente variante) - Raffronto con dimensionamento Piano Strutturale

5. Strumenti di pianificazione urbanistica comunale vigenti

5.1 Piano Strutturale vigente (P.S.)

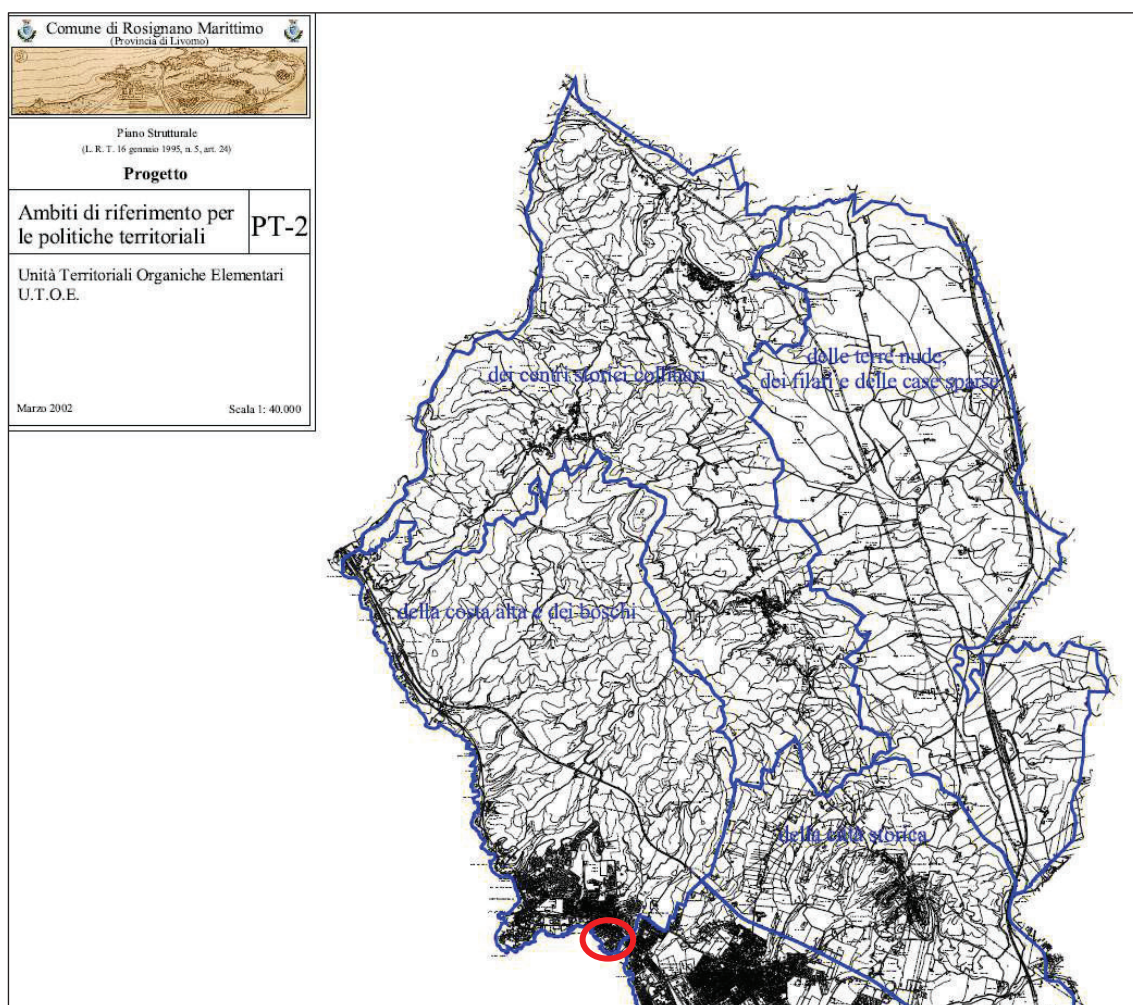
Nel P.S. l'area interessata dalla variante ricade:

- nella Tav PT-1 “ Ambiti di riferimento per le politiche territoriali – Sistemi Territoriali” all'interno del sistema territoriale della Collina Occidentale“ di cui all'art. 22 della Disciplina e statuto dei luoghi;



P.S.- Estratto Tav PT-1 Sistemi Territoriali

- nella tav. PT2 “Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) all'interno dell'UTOE 5 “della costa alta e dei boschi” normata dall'art. 35 della disciplina e Statuto dei luoghi.



P.S. Estratto Tav PT-2 Unità Territoriali Organiche Elementari – UTOE 5

Obiettivi specifici:

- riconoscere stati di fatto e incentivarne la qualificazione;
- riqualificare e valorizzare la passeggiata a mare di Castiglioncello.

5.2. Nuovo Piano Strutturale

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

Nell'Allegato 2 alla delibera sono stati individuati gli obiettivi strategici e le azioni conseguenti su cui costruire il piano. Il sistema degli obiettivi, strutturato intorno alle 4 strutture del territorio, per la Struttura insediativa – Rete degli Insediamenti, individua:

- Obiettivo 3.a.2 Riorganizzazione della struttura morfologica e della qualità dei sistemi urbani;
- Azioni 3.a.2.4 Riqualificazione e riconversione delle parti più problematiche dei sistemi insediativi.

La proposta non contrasta con l'obiettivo e l'azione del P.S. avviato e sopra riportati.

5.3 Piano Operativo vigente (P.O.)

Nel P.O. vigente l'area è individuata con la sigla Vp8 normata nell'Allegato 4.



L' area interessata dalla Variante ricade all'interno del territorio urbanizzato come individuato nel P.O. ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.



P.O.- Progetto- Estratto tav. T-URB 2.2 " Territorio urbanizzato Centro

I Vincoli presenti sull'area interessata dall'immobile sono i seguenti

- art. 19 del D.L. 8/11/1990 n. 374;
- art. 55 del Codice della Navigazione di cui al R.D. 30/03/1942 n. 327;
- Area tutelate per legge D. Lgs. 42/2004:
 - art. 136
 - art. 142, comma 1, lettera a) (territorio costiero)
- Pericolosità sismica S2
- Pericolosità geologica media G2;
- Parzialmente Pericolosità idraulica media I2 e parzialmente pericolosità idraulica elevata I3;
- Magnitudo idraulica moderata M1 e severa M2;
- PGRA: pericolosità da alluvione bassa P1 e media P2;
- Aree allagabili con Tr tra 30 e 200 anni parzialmente.

6. Coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Toscana e della Provincia di Livorno

La variante proposta risulta coerente e conforme alla pianificazione regionale e provinciale in particolare:

6.1 Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica (PIT/PPR)

6.1.1. La Scheda d'Ambito 8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera - Le Invarianti del PIT/PPR

Il Consiglio Regionale ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) con Deliberazione del 27 marzo 2015, n. 37.

Al fine di verificare la presenza di eventuali criticità ed emergenze territoriali, ambientali e paesaggistiche ricadenti nel territorio oggetto di Variante, sono analizzati gli elaborati del Piano Regionale in particolare quelli relativi alle quattro Invarianti ed ai beni paesaggisti ed architettonici.

Il Comune di Rosignano Marittimo fa parte della scheda di ambito di paesaggio n. 8: piana Livorno – Pisa – Pontedera.

Il PIT-PPR analizza il territorio sotto ogni aspetto in riferimento alle 4 invarianti strutturali che fanno da filo conduttore a tutta l'architettura del Piano.

Il comma 3, dell'art. 4, della disciplina di piano del P.I.T. prevede che nella formazione degli atti di governo del territorio di cui all'art. 10, della L.R. 65/2014 al fine del raggiungimento degli obiettivi del piano occorre fare riferimento agli indirizzi per le politiche, applicare le direttive e rispettare le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina statutaria delle norme stesse.

Il PIT articola la disciplina relativa allo statuto del territorio in:

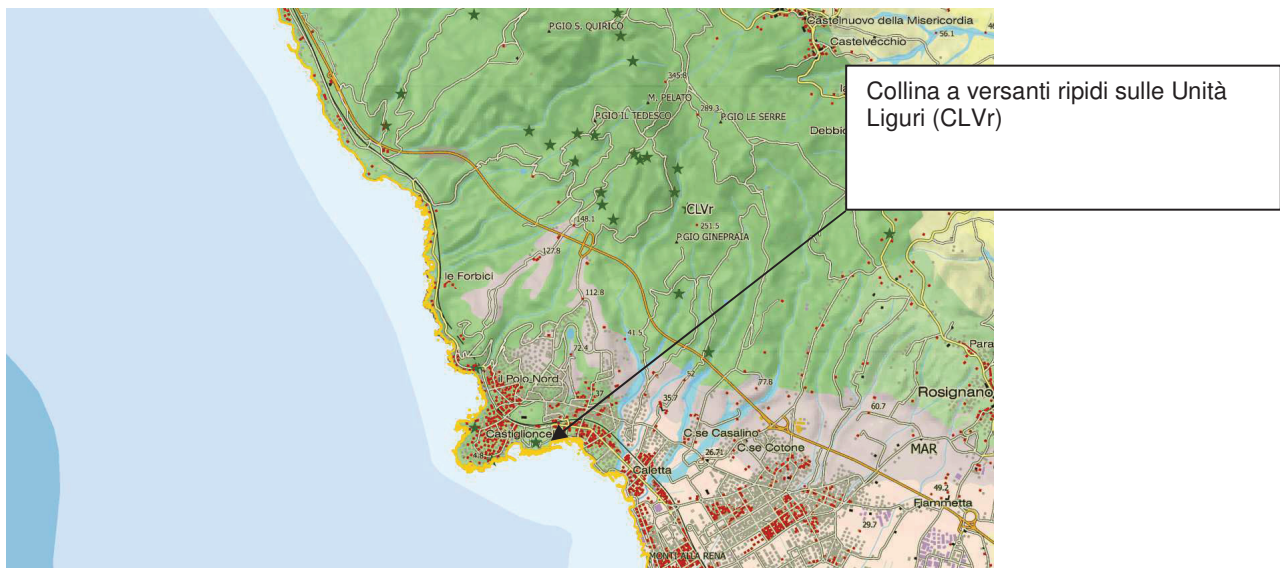
- a) disciplina relativa alle invarianti strutturali (riconoscimento dei caratteri di ciascuna Invariante, obiettivi di qualità per ogni morfotipo);
- b) disciplina a livello di ambito contenuta nelle "schede degli ambiti di paesaggio" (obiettivi di qualità con valore di indirizzo e direttive);
- c) disciplina dei beni paesaggistici di cui all'allegato 8B e relativi allegati (obiettivi e direttive, specifiche prescrizioni d'uso per immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice e per le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice);
- d) disciplina degli ulteriori contesti;
- e) disciplina del sistema idrografico;
- f) disposizioni relative alla conformazione e all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica al PIT con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

Le invarianti strutturali definiscono le regole generative, di manutenzione e di trasformazione che assicurano la permanenza del patrimonio territoriale

Invarianti strutturali

Invariante I: "i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"

L'area oggetto della variante ricade nel sistema morfogenetico della collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri (CLVr). La scheda d'ambito rimanda all'approfondimento dell'Abaco delle invarianti- sistema morfogenetico.



Estratto tav. "I SISTEMI MORFOGENETICI"

Indicazione per le azioni:

- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti

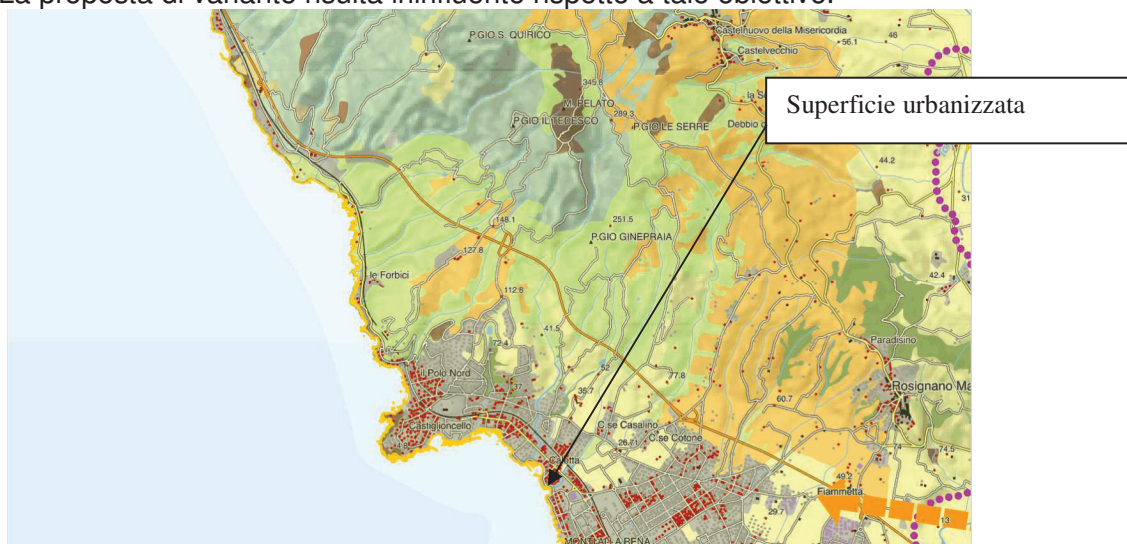
Il nuovo edificio deriva dal recupero non totale della volumetria del fabbricato esistente in quanto dovrà essere realizzato ad una distanza maggiore dal corso d'acqua esistente e con la medesima altezza del volume esistente. L'intervento pertanto risulta coerente con l'indicazione della precedente prima alinea.

Invariante II: i caratteri ecosistemici del paesaggio

La seconda invariante individua gli ecosistemi naturali, seminaturali o antropici quali principali morfotipi ecosistemici, descrivendone il contributo alla caratterizzazione dei paesaggi toscani, i valori naturalistici, le criticità e gli obiettivi di conservazione.

L'obiettivo generale concernente l'invariante II è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

La proposta di variante risulta influente rispetto a tale obiettivo.

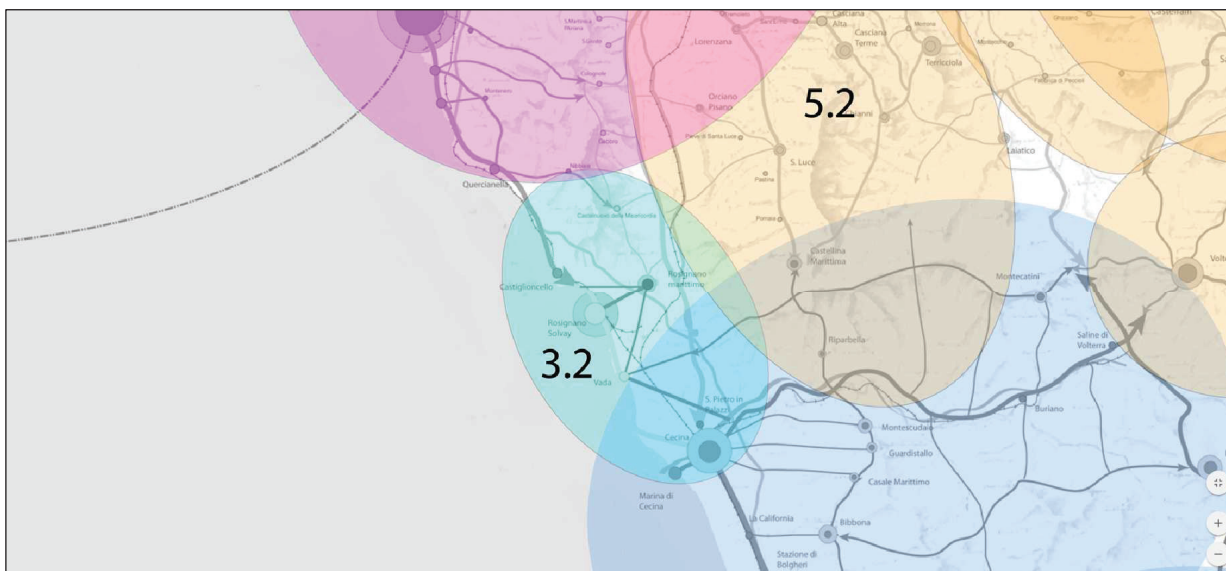


Invariante III: il carattere policentrico dei sistemi insediativi

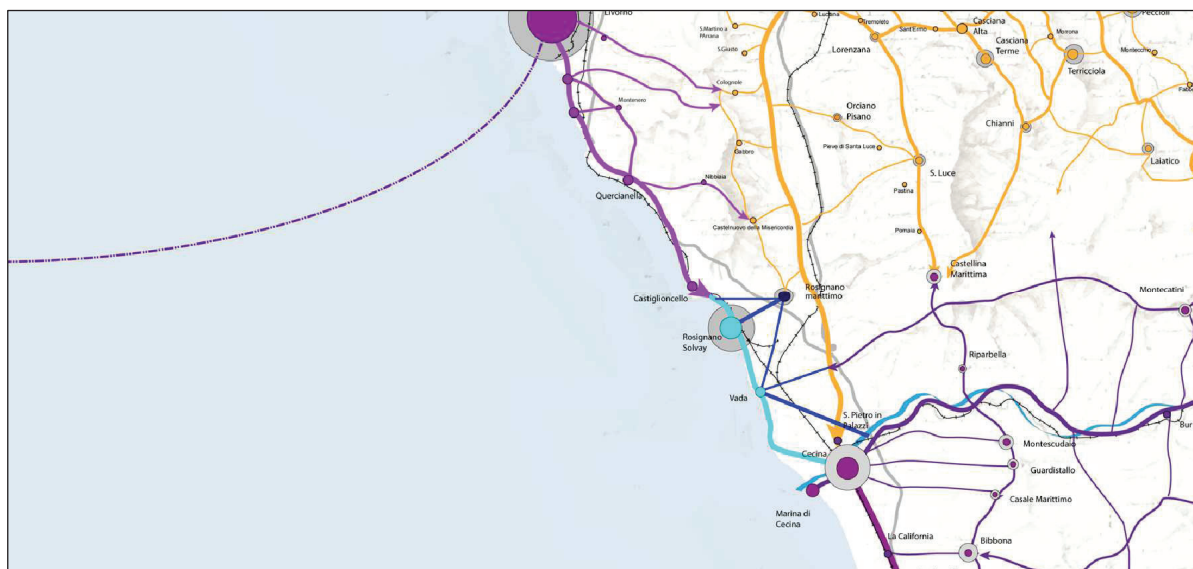
L'art. 9 della disciplina di piano individua gli obiettivi della invariante III. L'obiettivo generale dell'invariante III è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo che vi concorre.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- la valorizzazione delle città ... e la salvaguardia del loro intorno territoriale ... il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
 - la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- ...omissis....



Estratto carta morfotipo insediativo



Estratto Carta delle FIGURE COMPONENTI I MORFOTIPI INSEDIATIVI

L'area oggetto dell'istanza di variante urbanistica appartiene al morfotipo insediativo n. 3 denominato "A PETTINE DEI PENDOLI COSTIERI SULL'AURELIA Articolazione territoriale, 3.2 Piana costiera Rosignano-Vada.

L'abaco regionale descrive tale morfotipo insediativo come un sistema "litorale dai caratteri maggiormente urbani rispetto agli altri contesti insediativi costieri; densamente abitato ed interessato da usi intensivi di turismo balneare".

Valori:

- I percorsi litoranei e il connesso patrimonio di edifici e attrezzature storiche legate all'attività turistica-balneare;
- Il sistema di centri sub-costieri storici sorti lungo l'asse pedecollinare;
- Le strade storiche di pianura e pedecollinari, con corredo vegetazionale in filare lungo il tracciato, che rappresentano un elemento strutturante di valore storico;
- Il complesso di insediamenti edilizi con tipologie di pregio (ville e villini); impianti progettuali edilizi unitari ed edificazione di pregio testimoniale che punteggia la fascia costiera (spesso interclusa tra l'urbanizzazione residenziale di bassa qualità);
- Omissis.....

Indicazioni per le azioni:

Riqualificare il sistema insediativo continuo e diffuso della fascia costiera, ricostituendo e valorizzando le relazioni territoriali tra montagna-collina, pianura, fascia costiera e mare;

Evitare ulteriori processi di saldatura tra le espansioni dei centri costieri;

Salvaguardare e riqualificare gli spazi aperti fra un centro urbano e l'altro, con particolare attenzione a quelli prossimi ai corsi d'acqua, valorizzandone la multifunzionalità;

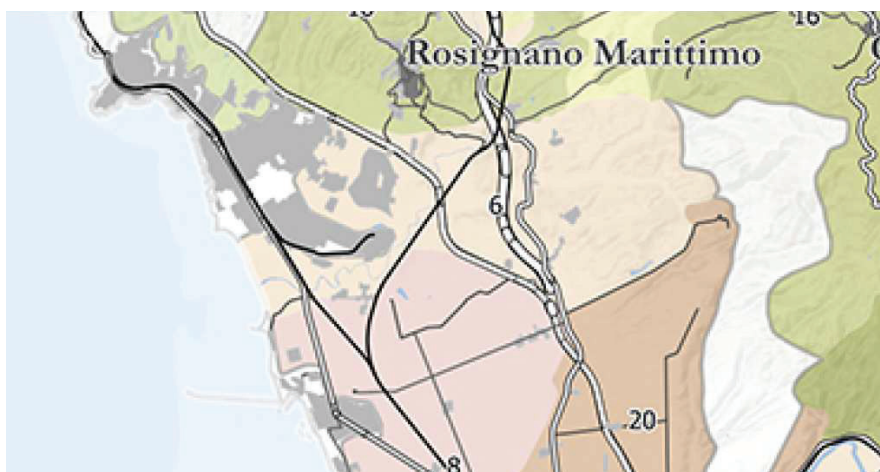
Salvaguardare la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici degli insediamenti litoranei, con particolare riferimento agli elementi che definiscono la struttura dei lungomare e il connesso patrimonio di edifici e attrezzature storicamente legate all'attività turistica-balneare;

Dare profondità ai varchi di accesso e alle visuali dal boulevard litoraneo verso il mare e verso l'entroterra;

La proposta di variante avendo la finalità di riqualificare l'area in questione non contrasta con tali azioni.

Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

L'art. 11 della disciplina di piano individua gli obiettivi generali dell'invariante IV "i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali". L'obiettivo generale concernente tale invariante "è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali".



L'area oggetto della proposta di variante è un'area urbanizzata pertanto la proposta risulta influente rispetto a tale obiettivo.

Estratto carta morfotipi rurali

La Variante puntuale al PO risulta coerente con gli obiettivi del PIT e non emergono criticità o elementi di contrasto con la Disciplina di Piano o con la Disciplina per l'Ambito 8.

6.1.2. Scheda di vincolo "fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo" (codice regionale n. 9049170 e codice ministeriale n. 90193)

L'area oggetto della variante ricade nel vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 136, lettera d.

Di seguito vengono esaminati gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni della scheda di vincolo "fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo" (codice regionale n. 9049170 e codice ministeriale n. 90193) attinenti alla proposta variante urbanistica di cui trattasi.

3 Struttura antropica - obiettivi

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

Direttive:

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

3.b.1 riconoscere:

- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;
- 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.

3.b.2 definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La proposta di variante prevede il recupero della volumetria del fabbricato esistente a condizione di non aumentare l'altezza del nuovo fabbricato rispetto a quello esistente, pertanto risulta coerente a tale direttiva.

- omissis;
- 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 (...);
- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine dell'insediamento costiero e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;
- omissis;

Prescrizioni:

3.c.1 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
- omissis;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

4. Elementi della percezione:

obiettivi:

4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso la costa.

La scheda norma alla voce tutela e valorizzazione del paesaggio prevede che "la progettazione dovrà essere corredata con idoneo studio di inserimento paesaggistico al fine di integrare il nuovo edificio nel contesto paesaggistico di riferimento. Dovrà essere effettuata una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto", pertanto la variante recepisce tale obiettivo.

Direttive:

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

4.b.1 Individuare:

- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; nonché i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo e il mare;
- i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario, e lungo la fascia costiera;

4.b.2 Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- omissis.....;

Prescrizioni

4.c.1 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2 L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche

La variante risulta coerente in quanto prevede la demolizione di un fabbricato ormai fatiscente ed il recupero della sua volumetria. Il nuovo volume non interferirà negativamente con le visuali panoramiche in quanto:

- il fabbricato da realizzarsi a seguito della demolizione del manufatto esistente dovrà chiaramente rispettare la distanza di ml 10,00 dal botto delle Acacie.

Il rispetto delle distanze previste dal R.D. n. 523/1904 permetterà di aprire un significativo cono visivo lato sud-est ad oggi chiuso.

6.1.3. Beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge, lettera a) - I territori costieri

L'area oggetto di variante ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a (territorio costiero) del D.Lgs. n. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 14, comma 2, della disciplina di piano del PIT, tali aree sono disciplinate dall'Elaborato di Piano 8B "Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice".

Per le aree rientranti all'interno del vincolo di cui alla lettera a) (fascia di 300 metri dalla linea di battigia) ai sensi del comma 1, dell'art. 6 della disciplina di piano si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni d'uso di cui alle "Schede dei Sistemi costieri" (Allegato C).

L'area in oggetto rientra nel sistema costiero 3 "litorale roccioso livornese".

Le prescrizioni di maggiore impatto da applicare per il litorale roccioso livornese e che interessano l'area oggetto di intervento, sono le seguenti:

d- non sono ammessi interventi che :

omissis;

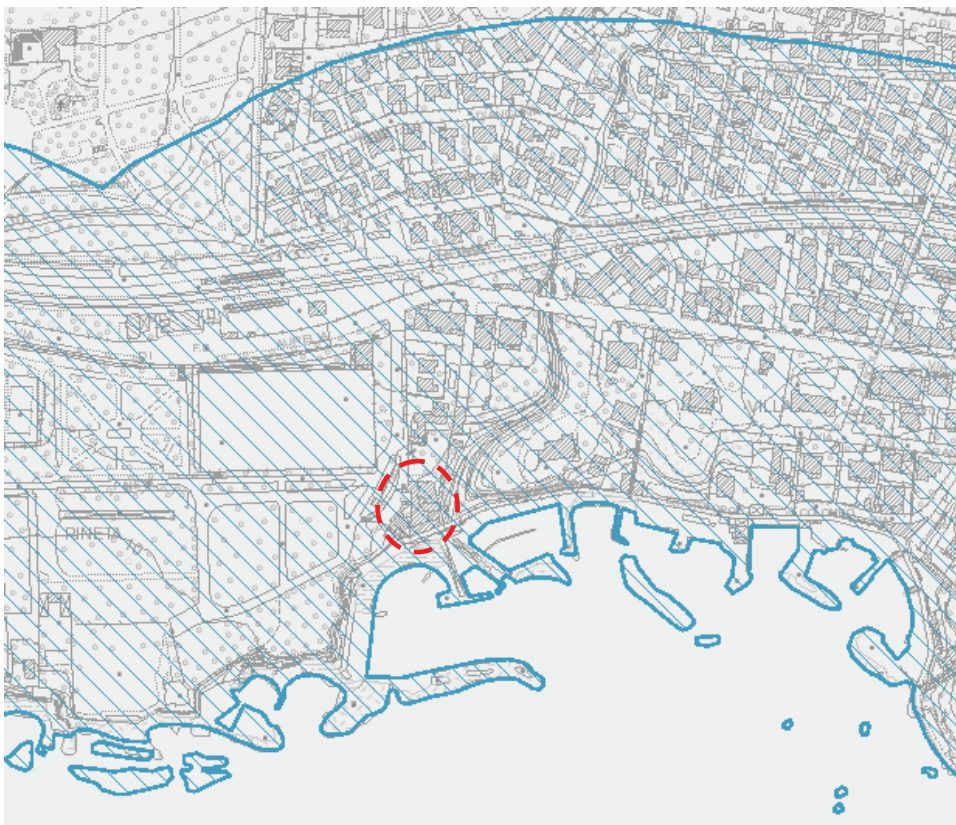
- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occultano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;
- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.

e – non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:

- siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, salvaguardia ed il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici vegetazionali identitari, caratteristici della zona;
- non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

.....Omissis

-

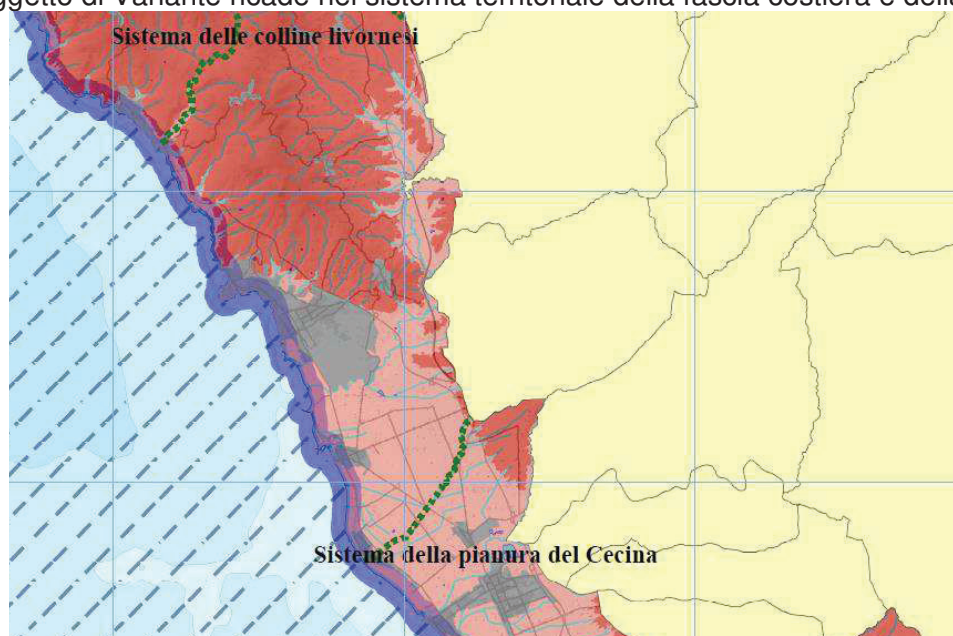


PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge, lett.a) - I territori costieri*

6.2. Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25.03.2009 (pubblicato sul B.U.R.T. N. 20 del 20.05.2009 PARTE II).

L'area oggetto di Variante ricade nel sistema territoriale della fascia costiera e della pianura .



Provincia di Livorno. PTCP. Estratto della *Tavola 1 - Sistemi Territoriali* (Scala originaria 1:50.000)

All'articolo 19.1 della Disciplina del PTCP sono individuati gli Obiettivi generali per il Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura e all'art. 21 Ambito e caratteri del Sottosistema quelli specifici per il sottosistema territoriale del Fine e del Cecina.

"Costituiscono obiettivi generali del sistema:

1 promuovere un equilibrato sviluppo degli insediamenti e delle attività economiche, incentrato sul consolidamento e recupero dell'edificato esistente, sulla salvaguardia e sulla valorizzazione delle risorse fondamentali – energia, risorsa idrica, lavoro, coesione sociale, valori locali -, sulla attivazione di un sistema diffuso di servizi pubblici e privati efficienti attraverso di processi di effettiva sussidiarietà non solo fra istituzioni, ma anche coinvolgendo l'iniziativa privata;

2 individuare limiti alla crescita degli insediamenti per recuperare uno stabile equilibrio tra insediamenti e territorio aperto, riqualificando gli spazi aperti interclusi, recuperando le preesistenze agricole, proponendone per le aree di frangia nuove funzioni finalizzate al riequilibrio ambientale e all'elevamento della qualità complessiva dei nuclei urbani;

3 contrastare ulteriori fenomeni di dispersione insediativa e di insediamenti monotematici, promuovendo il recupero degli agglomerati cresciuti in modo non strutturato e disperso per dotandoli di una di una propria identità e di adeguati servizi, tutelando gli spazi aperti residui quali componenti di una rete ambientale a scala territoriale;

[.....]

Sezione II. Il sottosistema territoriale del Fine e del Cecina

Art. 21 Ambito e caratteri del Sottosistema

Il Sottosistema è costituito dal territorio ricompreso in ambiti di paesaggio appartenenti al sistema provinciale di paesaggio della pianura del Cecina e delle colline centrali: e nello specifico l'area oggetto di variante ricade nel Paesaggio di pianura a dominante insediativa (Castiglioncello, Rosignano Solvay) (AdP 9).

L'art. 21.1 individua per tale sottosistema il seguente obiettivo specifico:

- non superare i limiti di criticità dei bacini idrici soggetti a bilancio idrico deficitario e condizionare i prelievi dai corpi idrici sotterranei ricadenti.

La proposta di variante non contrasta con le strategie e gli obiettivi del PTC

7. Valutazione ambientale strategica (VAS)

Come disposto dall'art. 5 della L.R. 10/2010 tutte le varianti agli strumenti urbanistici sono sottoposte normativamente al procedimento di VAS, sia esso di verifica di assoggettabilità o a VAS.

Con nota del 01.03.2021, prot. n. 11755 è stato trasmesso ai sensi del comma 2, art. 22 della L.R. n. 10/2010 il documento preliminare inerente la variante di cui all'oggetto al fine di avviare il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

L'autorità Competente esaminate le osservazioni pervenute da parte dei soggetti competenti in materia ambientale, si è espressa con Verbale n. 2 del 29.04.2021 assumendo la seguente determinazione:

“Ritiene che la variante al P.O. per la riqualificazione dell'immobile denominato Ciucheba non comporti effetti significativi negativi sull'ambiente e possa essere esclusa dalla procedure di VAS con particolare attenzione alle seguenti indicazioni/prescrizioni da rispettarsi durante la fase di progetto, cantiere ed esercizio dell'intervento:

- 1. la disciplina della futura variante urbanistica dovrà prevedere parametri e confini stringenti per la progettazione dell'intervento di trasformazione edilizia di cui trattasi al fine di garantire sia un corretto inserimento nel paesaggio sia qualità architettonica in modo da qualificare il tratto costiero interessato evitando significativi impatti con il contesto paesaggistico attuale;*
- 2. 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”.*
- 3. il futuro progetto di riqualificazione dovrà rispettare le prescrizioni contenute nella sezione 4, lettera C della scheda di vincolo “fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo” (codice regionale n. 9049170 e codice ministeriale n. 90193) e le prescrizioni d'uso di cui alla scheda del sistema costiero “3. litorale roccioso livornese;*
- 4. dovrà essere verificata l'eventuale sussistenza di criticità alla mobilità dell'area generate dalle attività previste dalla variante al P.O. sia in fase di cantiere che di esercizio;*
- 5. Unitamente all'istanza di permesso di costruire dovrà essere presentata documentazione dalla quale si evinca le idonee misure da adottarsi in fase di cantiere per il contenimento delle emissioni acustiche e*

delle polveri, anche derivanti dal traffico degli automezzi, quali una costante umidificazione delle aree di lavoro, dei cumuli di materiale, ecc...;

6. Prima dell'avvio del cantiere dovrà essere verificata l'eventuale presenza di pregresse sorgenti di potenziale contaminazione (es. serbatoi interrati) e nel caso avviate le indagini ambientali previste per legge

7. I progetti delle nuove edificazioni dovranno prevedere l'adozione di tecnologie per il risparmio idrico ed energetico

8. Nella fase di demolizione deve essere prevista una selezione differenziata delle diverse frazioni (ferro, legno, plastica, ecc...) al fine di privilegiare il recupero dei materiali

9. Il progetto dovrà contenere indicazione delle misure di mitigazione adottate in fase di cantiere per ridurre al minimo l'impatto acustico e sulla qualità dell'aria dovuto al traffico dei mezzi di cantiere.

10. La fase di demolizione dovrà tenersi prima dell'inizio o al termine della stagione turistica stabilendo un'area intorno al cantiere momentaneamente interdetta alle persone nei periodi di maggiore diffusione delle polveri;

11. la bonifica dell'eventuale amianto presente all'interno del fabbricato dovrà essere effettuata prima di procedere alla demolizione degli altri materiali;

12. dovrà essere garantito il minor tempo di stoccaggio dei materiali oggetto della demolizione per evitare emissioni di polveri o altri inquinanti, tale fase dei lavori non deve avvenire in concomitanza con la stagione turistica.

13. il futuro progetto dovrà tendere ad un utilizzo di materiali da costruzione, vernici ed arredi con emissioni di COV al più basso livello possibile;

Ritiene altresì validi e da tenere in considerazione tutti i contenuti e le prescrizioni rimesse da ASA servizi ambientali SpA:

- l'attuale punto di approvvigionamento idrico non è più idoneo pertanto, al fine di garantire l'alimentazione del servizio, sarà necessario realizzare un nuovo allaccio da collegarsi sulla tubazione situata sulla via Aurelia, un impianto antincendio e due serbatoi di accumulo separati.
- L'impianto idrico dovrà essere realizzato prevedendo la separazione tra quello potabile, commerciale e dell'antincendio con la conseguente divisione dei contatori;
- il collettore principale della fognatura nera in cui andrebbero a confluire i reflui non è più idoneo, pertanto dovrà essere realizzato un nuovo allaccio da collegarsi sulla tubazione situata sulla via Aurelia. La struttura si dovrà dotare di un impianto di rilancio per recapitare i reflui in un pozzetto di calma e distinguere il punto di divisione pubblico/privato in sostituzione del consueto punto di consegna (pozzetto SIT).

e dell'ARPAT – area vasta costa – dipartimento di Livorno:

- dovranno essere attuate misure atte al risparmio idrico e laddove possibile la captazione e riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde;
- nella fase di demolizione dovranno essere messe in pratica azioni atte a ridurre i quantitativi dei rifiuti prodotti e per favorire la separazione e l'avvio a un recupero più efficiente delle frazioni separate prendendo in riferimento quanto indicato al riguardo nel documento redatto da ISPRA: "Criteri e indirizzi tecnici condivisi per il recupero dei rifiuti inerti", che descrive ed incentiva, tra l'altro, l'adozione di buone pratiche come la "demolizione selettiva" e che debbano essere seguite le modalità indicate nella "prassi di riferimento UNI/PdR 75:2020 - Linea guida per la decostruzione selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare";

8. Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di adozione della variante parziale al P.O.

Ai sensi del DPGR 5/R/2020 viene depositata alla Regione Toscana- Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa la relazione geologica e le relative certificazioni.

La proposta di variante è esaminata dalla IV Commissione Consiliare "Programmazione e Tutela del Territorio.

9. Procedimento della variante

La variante avendo per oggetto la riqualificazione di un immobile ricadente all'interno del territorio urbanizzato segue per la sua adozione ed approvazione il procedimento semplificato di cui all'articolo 32 della LR 65/2014. Inoltre incidendo sul dimensionamento del P.O. vigente, la variante perderà efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del piano medesimo.

Il Comune adotta la variante in consiglio comunale e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone comunicazione contestuale alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno.

Tutti i soggetti interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Decorso il termine di trenta giorni per la presentazione delle osservazioni, la

variante è approvata dall'Amministrazione, che controdeduce in ordine alle eventuali osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT..

Gli atti della Variante, ai sensi dell'art. 4 co. 2 lett. d) dell'Accordo tra il MIBACT e la Regione Toscana, saranno posti all'esame della Conferenza paesaggistica essendo il Piano Operativo conformato al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano (Verbale conferenza conclusiva del 24/05/2019).

Elaborati Variante

- relazione tecnico-amministrativa;
 - Relazione del Responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014;
 - P.O.-progetto- estratto Tav. TUR 9 Castiglioncello Sud: stato attuale e stato modificato;
 - Relazione geologica ai sensi del DPGR 5/R/2020
 - Allegato alla Relazione geologica
 - Estratto Allegato 4 “ Interventi vigenti in attuazione, convenzionati e Varianti Puntuali”: Stato attuale e Stato modificato;
 - Estratto 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”: inserimento della scheda norma comparto 5-4u- Stato modificato;
 - Relazione Garante dell'informazione e della partecipazione;
-