



**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.**

**Relazione integrativa del responsabile del  
procedimento**

Si premette che con delibera di Consiglio Comunale n. 205 del 28/12/2021 è stata adottata la "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 polivalente (commerciale, di servizio e residenziale) nella frazione di Castiglioncello".

La variante adottata è costituita dai seguenti elaborati, allegati alla richiamata delibera:

- relazione tecnico-amministrativa;
- P.O.-progetto- estratto Tav. TUR 9 Castiglioncello Sud: stato attuale e stato modificato;
- 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 geologica ai sensi del DPGR 5/R/2020;
- Allegato alla Relazione geologica;
- Relazione Garante dell'informazione e della partecipazione

La responsabilità del Procedimento per la formazione della variante semplificata al Piano Operativo, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014, è passata alla sottoscritta, a far data dal 01/07/2022, secondo quanto disposto dal decreto dirigenziale n. 1619 del 01/07/2022. La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 18 della LRT 65/2014 s.m.i e descrive le azioni svolte dal Responsabile del procedimento volte ad accettare, verificare e certificare che il procedimento relativo alla presente variante, dal 01/07/2022, si sia svolto nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

Per il periodo precedente si rimanda alla Relazione redatta ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014 s.m.i allegata alla citata delibera di adozione.

Ciò premesso, si riportano sinteticamente le fasi del procedimento che si sono svolte a seguito dell'adozione della variante.

■ In osservanza a quanto disposto dal c. 1 dell'art. 32 della LR 65/2014 s.m.i, con nota del 07/02/2022, prot. n. 7626, è stata data comunicazione dell'avvenuta adozione della variante in oggetto ai soggetti competenti ed il relativo avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 7 del 16/02/2022. La citata delibera e gli elaborati costituenti la variante sono stati pubblicati integralmente sul sito istituzionale dell'Ente.

■ Per quanto attiene l'osservanza di quanto disposto dall'art. 104 della LR 65/2014 s.m.i e dal DPGR 5/R/2020:

- con nota del 20/12/2021, prot. n. 73016, è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche di supporto alla variante assumendo il numero 499 del 27/12/2022;
- nell'ambito del procedimento di controllo obbligatorio avviato dai competenti uffici regionali del Settore Genio Civile Valdarno Inferiore, con nota pervenuta il 25/02/2022, prot. n. 12359, sono state richieste integrazioni, successivamente inviate il 11/03/2022, prot. n. 15497, ed il 18/03/2022, prot. n. 16893;
- con nota pervenuta il 28/04/2022, prot. n. 25451, i competenti uffici regionali del Settore Genio Civile Valdarno Inferiore hanno comunicato l'esito positivo del controllo delle indagini subordinatamente al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- stante la classificazione di pericolosità geologica G3 per l'area destinata a parcheggio in loc. Spianate, [...], in fase di piano attuativo o in sua assenza in fase di intervento diretto dovrà essere eseguita un'opportuna campagna di indagini geognostiche, geotecniche e geofisiche al fine definire con maggior precisione il contesto litostratigrafico e la stabilità della scarpata. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, a livello edilizio diretto dovranno essere definiti, dimensionati e realizzati gli eventuali interventi di messa in sicurezza;

- la Scheda norma dovrà essere modificata al fine di risolvere le incoerenze riscontrate con la relazione geologica in termini di classificazione della pericolosità da alluvione secondo i dettami delle Direttive Tecniche approvate con DGRT 31/2020 e l'assegnazione delle classi di pericolosità e delle condizioni di fattibilità estese anche alla previsione del parcheggio in località Spianate;

- con nota del 19/07/2022, prot. n. 45799, è stata trasmessa la scheda norma modificata in recepimento alle prescrizioni di cui sopra.

■ A seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione della variante in oggetto, nei 30 giorni previsti dalla LR 65/2014, ovvero sino al 17/03/2022 sono pervenuti n. 1 contributo e n. 2 osservazioni depositati in atti presso l'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio M.mo:

1) 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.

2) Sig. Federico Bini - osservazione pervenuta per pec in data 10/03/2022, protocollo n. 15072.  
3) Sig. Luca Arzilli – osservazione pervenuta per pec in data 21.03.2022, prot. n. 17418, priva tuttavia di testo e di allegati. Con nostra nota prot. n. 17825 del 22/03/2022, veniva comunicato al sig. Arzilli che con la pec trasmessa non risultava allegata alcuna documentazione, richiedendone nuovamente l'invio. Tale documentazione non è mai pervenuta al protocollo comunale ma consegnata per le vie brevi. Si è comunque ritenuto opportuno, al fine di favorire la più ampia partecipazione al procedimento, contro dedurre anche a tale osservazione.

I contenuti delle osservazioni nonché le proposte di controdeduzioni assunte per ciascuna sono compiutamente descritti nell'Allegato A.

Poiché l'area oggetto di variante è interessata dai seguenti vincoli paesaggistici:

- art. 136 del Codice, D.M. 30/04/1965 G.U. 260 del 1965 "Fascia costiera di Castiglioncello nel Comune di Rosignano Marittimo".
- art. 142 del Codice, comma 1, lettera a) - territorio costiero.

il procedimento di approvazione della variante è soggetto alla disciplina dell'art. 21 del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico volto alla conformazione degli atti di governo del territorio e pertanto la delibera consiliare di controdeduzione alle osservazioni pervenute ed approvazione della variante, con i relativi allegati, sarà trasmessa alla Regione al fine di richiedere la convocazione della relativa conferenza paesaggistica.

Per quanto esposto in maniera sintetica nella presente relazione, la sottoscritta ing. Federica Francia, Responsabile della UO Pianificazione territoriale e demanio marittimo e Responsabile del Procedimento nella formazione della presente Variante a partire dal 01/07/2022, accerta ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014 che:

- il processo di formazione della presente Variante parziale al P.O. si è svolto nel rispetto ed in modo coordinato con quanto disposto dalla L.R. n. 65/2014 e s.m.i., dalla L.R. n. 10/2010 e s.m.i. e dalle norme legislative e regolamentari vigenti;
- detta variante è stata adottata e sarà approvata secondo il procedimento di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014;
- la presente variante non comporta incremento al dimensionamento complessivo del Piano Operativo;
- non comporta trasferimento di dimensionamento tra UTOE diverse né all'interno del territorio urbanizzato né dal territorio rurale vs. il territorio urbanizzato;
- non introduce nel territorio urbanizzato previsioni di grandi strutture di vendita;
- la variante parziale è conforme e coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale della Regione Toscana e della Provincia di Livorno e con il Piano Strutturello vigente.
- sono stati acquisiti e valutati tutti i contributi, pareri, segnalazioni formulati da soggetti intervenuti nel processo valutativo e nel processo partecipativo.

Allega alla proposta di delibera di approvazione la presente relazione integrativa unitamente a tutti gli elaborati necessari per l'approvazione della variante.

Si attesta, infine, che il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione, predisposto ai sensi dell'art. 38 della LR 65/2014, relativo all'attività di informazione svolta, è stato allegato alla Delibera di Adozione.