

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
PROVINCIA DI GROSSETO



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
AREA EX PAOLETTI IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
VIA DEL PADULE - CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014

GRUPPO DI LAVORO

DOTT. AGR. FABIO MENCHETTI

ARCH. RICCARDO CHERUBINI

ARCH. MICHELE VITI (VIABILITÀ, RILIEVI E CARTOGRAFIA)

ING. PAOLO CAPORALI

GEOL. FERRUCCIO LORENZINI

LUGLIO 2022

Responsabile del Procedimento: Dott. Fabio Menchetti

SOMMARIO

2- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	3
3- ANALISI DI COERENZA ESTRENA E INTERNA	5
Piano di Indirizzo Territoriale/Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR).	5
Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto (PTC)	6
Piano Strutturale Comunale (PS)	9
Regolamento Urbanistico Comunale (RU)	10
4- ITER PROCEDURALE	13
5- CONCLUSIONI	14

1- PREMESSA

Il piano attuativo in oggetto riguarda gli interventi di sistemazione e riqualificazione dell'area individuata nel Regolamento Urbanistico dalla scheda normativa denominata "INTERVENTO C1 - ORTO DELL'ILLI" e pone in atto le azioni stabilite dal RU in relazione ad uno degli interventi di programmazione negoziata.

Con il termine "*programmazione negoziata*" il RU individua una serie d'interventi, da attuare attraverso il meccanismo della compensazione urbanistica, secondo quanto stabilito all'art. 60 del PS, il cui scopo è attuare accordi con soggetti privati previa cessione all'amministrazione di aree, opere edili, o in generale qualunque elemento volto al conseguimento di un interesse pubblico.

Nel rispetto delle linee guida di cui alla Del.G.C. 133/2022 la redazione del piano attuativo ha interessato anche l'area del Municipio Comunale estendendo il perimetro dell'area oggetto del Piano Attuativo. Per questo motivo è stata predisposta contestualmente alla redazione del Piano Attuativo, una variante urbanistica al RU al fine di dare piena coerenza tra i due atti urbanistici. Le modifiche introdotte dalla variante urbanistica non alterano o modificano i contenuti della Scheda "Intervento C1 Orto dell'Illi".

In estrema sintesi, l'intervento prende iniziativa dagli obblighi assunti in passato dall'Amministrazione Comunale nei confronti di soggetti privati, al momento in cui è stata attuata la sistemazione della zona denominata Orto dell'Lilli, un'area privata inedificata al posto della quale è stato allestito una piazza pubblica all'interno del centro storico di Castiglione della Pescaia.

Per attuare tale trasformazione è stato riconosciuto al soggetto privato il diritto alla realizzazione in diversa sede, individuata attraverso il Regolamento Urbanistico, di una Superficie Edificabile pari a quella residua non edificata nella originaria previsione di PRG e pari 3.900 mq, ritenuta equivalente a quella residua dell'originaria previsione, da destinare ad attività di tipo commerciale, direzionale e di servizi.

L'ambito individuato dal Regolamento Urbanistico dove compensare tale volumetrie è l'area oggetto del presente piano attuativo.

In attuazione della convenzione il RU riconosce la possibilità di realizzazione nell'area retrostante il palazzo municipale (ex Paoletti) di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

L'attuale contesto dell'area d'intervento presenta un elevato stato di degrado in quanto, a parte le dovute opere di bonifica finalizzate alla rimozione della copertura di amianto, dal momento della dismissione della industria tessile negli anni 80', non sono state effettuate significative opere di trasformazione.

Il progetto è stato redatto in conformità con le linee guida approvate dall'Amministrazione Comunale con la Del. G.C. 133 del 28/04/2022, che stabilivano quanto segue:

- *il progetto dovrà tenere conto di quanto stabilito nel Masterplan approvato con Del. G.C. n. 257 del 17/12/2020, presentato in seduta pubblica in data 15/06/2021;*
- *il progetto dovrà essere redatto in coerenza con i contenuti della scheda di cui all'Allegato A1 del Regolamento Urbanistico denominata "INTERVENTO C1 - ORTO DEL LILLI".*

2- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Dati catastali:

- Foglio n. 104, particella n. 77 – estensione mq 40.538;
- Foglio n. 104, particella n. 976 – estensione mq 729;
- Foglio n. 104, particella n. 977 – estensione mq 837;
- Foglio n. 104, particella n. 978 – estensione mq 1.335;
- Foglio n. 104, particella n. 979 – estensione mq 2.375;
- Foglio n. 104, particella n. 980 – estensione mq 196.

Superficie territoriale del Piano Attuativo: circa mq 40.010

Tipo d'intervento: Piano Attuativo d'iniziativa pubblica - Atto d'indirizzo Del. G.C. 133 del 28/04/2022;

Superficie Edificabile prevista: mq. 8.000 (computata in Superficie Edificabile ai sensi della previgente normativa regionale)

Le destinazioni d'uso ammesse dal Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 19 delle NTA, Allegato A bis - Interventi della Programmazione negoziata - Intervento C1 Orto dell'Illi - Ex Paoletti, sono:

COMMERCIALE

c/1 esercizi di vicinato alimentari e non alimentari;

c/2 media struttura di vendita alimentare;

c/3 media struttura di vendita non alimentare;

DIREZIONALE E TERZIARIO

e/1 attività direzionali, di ricerca e del terziario avanzato;

e/2 laboratori per arti e mestieri e le attività di servizio alla persona;

SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

f/1 attrezzature sociali e sanitarie pubbliche;

f/2 uffici pubblici;

f/3 attrezzature culturali pubbliche;

f/6 pubblici esercizi;

f/7 attrezzature sportive private;

f/8 attrezzature sociali e sanitarie private e altre attività private di interesse pubblico;

f/9 attrezzature scolastiche pubbliche;

f/11 attività culturali e altre attività di servizio private.

Le destinazioni d'uso che si prevede di collocare all'interno degli edifici di nuova realizzazione sono:

COMMERCIALE

c/1 esercizi di vicinato alimentari e non alimentari;

c/2 media struttura di vendita alimentare;

c/3 media struttura di vendita non alimentare;

DIREZIONALE E TERZIARIO

e/1 attività direzionali, di ricerca e del terziario avanzato;

e/2 laboratori per arti e mestieri e le attività di servizio alla persona;

SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

f/1 attrezzature sociali e sanitarie pubbliche;

f/2 uffici pubblici;

f/3 attrezzature culturali pubbliche;

f/6 pubblici esercizi;

f/7 attrezzature sportive private;

f/8 attrezzature sociali e sanitarie private e altre attività private di interesse pubblico;

f/11 attività culturali e altre attività di servizio private.

3- ANALISI DI COERENZA ESTERNA E INTERNA

Il piano attuativo di iniziativa pubblica oggetto del presente documento, oltre ad essere finalizzato al recupero di un'area artigianale attualmente dismessa di notevoli dimensioni rispetto all'abitato di Castiglione della Pescaia, si pone come obiettivo la creazione di un centro attrattivo in grado di promuovere uno sviluppo non strettamente legato all'offerta turistica. Come descritto nel Masterplan del 2021, il progetto di riqualificazione punta su tre elementi che definiscono la riconfigurazione dello spazio urbano: lo schema infrastrutturale, la rinaturalizzazione dell'area, il sistema degli insediamenti. Da ciò deriva l'articolazione delle funzioni previste dal piano attuativo, che declina quelle del Masterplan attuando al contempo quanto previsto dalla vigente disciplina del Regolamento Urbanistico attualmente vigente.

Per l'approvazione del piano attuativo è necessario che vi sia una coerenza, interna ed esterna, con i vari piani di settore di riferimento. Di seguito viene effettuata una verifica di coerenza tra le prescrizioni di tipo ambientale contenute nei piani e programmi che compongono la filiera della pianificazione urbanistica secondo quanto disciplinato dalla LRT 65/2014, e gli obiettivi del piano.

Piano di Indirizzo Territoriale / Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR).

Il rapporto tra il PIT/PPR della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. 27 marzo 2015 n. 37, e il piano attuativo, viene esaminato al fine di individuare il probabile impatto sui caratteri paesaggistici presenti in tale contesto.

L'area interessata dal piano attuativo non è soggetta ai vincoli di cui agli art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, pertanto tale verifica verrà fatta in base alle criticità evidenziate nella "Scheda d'Ambito n. 18 - Maremma Grossetana". Le criticità descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Quelle presenti in questo ambito (riferite ai territori costieri), sono dovute al rischio di perdita della connotazione naturale di un'area in favore di una trasformazione a carattere urbano.

Il piano attuativo risulta coerente con i contenuti del PIT/PPR. Prevedendo il recupero di un'area urbanizzata da tempo dismessa, si pone in linea con la disciplina d'uso dei beni

paesaggistici stabilita dal PIT/PPR in quanto i carichi insediativi conseguenti all'attuazione del piano graveranno su aree già urbanizzate in precedenza. Inoltre, la rinaturalizzazione prevista nel progetto consentirà di recuperare, in parte, la permeabilità del suolo.

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto (PTC)

Il PTC della Provincia di Grosseto, approvato con Del.C.P. n. 20 del 11/06/2010, suddivide il territorio in Unità Morfologiche Territoriali (UMT) che individuano il settore morfologico, le dinamiche in atto e gli indirizzi operativi, al fine di rafforzare le identità territoriali e sviluppare le vocazioni di ciascun'area.

L'area in oggetto rientra nell'UMT C2.1 Pinete di Castiglione così descritta:

“Inquadramento territoriale

Pianura costiera caratterizzata da sedimenti di transizione tra l'ambiente marino e l'ambiente continentale, oltre alla predominante matrice di materiale alluvionale. Pianura separata dal mare da un cordone dunale con aree a pendenza minima, di difficile deflusso, in passato caratterizzate dalla presenza di acquitrini e laghi costieri. Residuo ecosistema palustre del lago alimentato dai fiume Bruna ed Ombrone. Ai margini corsi d'acqua arginati.

...

Dinamiche in atto

Intensificazione colturale con specializzazione degli impianti arborei e realizzazione di vigneti a “rittochino”, oltre all'introduzione di coltivazioni erbacee industriali quali mais, colza, colture orticole e frutteti.

Semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario di piano (settori D1, E1) mediante accorpamenti dei campi, eliminazione delle piantate arboree e semplificazione della rete di scolo per la diffusione delle nuove tecniche di coltivazione. Intrusione del cuneo salino per la presenza di numerosi pozzi ad uso idropotabile e irriguo.

Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole (settori C1, D1, E1) innescati dalla multifunzionalità agricola (agriturismo), dallo sviluppo urbano, turistico e balneare del litorale tra le Rocchette, Castiglione della Pescaia e Le Marze.

Declassamento dell'agricoltura ad attività secondaria o part-time con polverizzazione fondiaria e costituzione, ai margini del contesto urbano di Castiglione della Pescaia di vere e proprie aziende del tempo libero (orti periurbani). Costruzione, con i materiali

più diversi, di annessi temporanei tendenti nel tempo a diventare definitivi ed a trasformarsi in vere e proprie villette (settore C1).

Trasformazione urbana del centro murato mediante decise espansioni lineari lungo strada (S.P. N° 158 delle "Collacchie", S.P. N° 3 del "Padule") ed addizioni chiaramente individuabili per forma e tipologia; risalita dei versanti collinari ed occupazione delle zone maggiormente panoramiche (settori C4, C5).

Insedimenti turistici recenti (settori A4, A5) a carattere estensivo, con case basse e villette prevalentemente integrate nel sistema del verde (ad es. Riva del Sole, Roccamare e Valle delle Cannucce). Compromissione della pineta per la presenza sul litorale sabbioso di lottizzazioni edilizie, campeggi e stabilimenti balneari.

...

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, rispetto ai valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali mediante il sostegno all'attività agricola, un'adeguata gestione dei flussi turistici, un'attenta regolamentazione delle aree riservate alle strutture balneari e a campeggio, oltre alla limitazione di nuovi impegni di suolo a fini turistico ricettivi ed insediativi all'esterno dei margini consolidati degli insediamenti esistenti. Valorizzazione per il centro abitato di Castiglione della Pescaia dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi, mosaici agricoli complessi, struttura urbana, attrezzature portuali e il mare. Promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento o il recupero degli assetti tradizionali presenti nei S.m.dell'unità."

Il progetto, oltre ad essere in linea con l'obiettivo di valorizzazione del centro abitato di Castiglione della Pescaia, risulta coerente con gli indirizzi generici riportati nelle norme del PTC all'art. 27 - Criteri qualitativi laddove viene indicato:

"1 - Ai fini del governo del territorio provinciale si riconosce nella qualità dello sviluppo insediativo lo strumento primario per perseguire l'obiettivo generale di rafforzare l'identità territoriale;

2 - Più in generale lo sviluppo insediativo è subordinato al requisito di incrementare i livelli di razionalità, funzionalità, economicità e sostenibilità degli assetti territoriali alla scala provinciale, secondo un'ottica integrata conforme ai principî della Nuova Carta di Atene.

3 - *Come specificazione dei caratteri identitari h e i di cui all'art. 17, si considera rilevante ai fini della qualità insediativa la netta distinzione e la separatezza fra centro urbano e territorio aperto. Il modello della "città murata" viene considerato un riferimento di validità generale.*

4 - *Si riconosce come prerogativa fondamentale di tutti i centri del territorio provinciale la rispondenza a uno specifico principio insediativo che lega il costruito alle caratteristiche oroidrografiche e paesistiche del sito.*

5 - *In aderenza ai principi condivisi di cui ai precedenti artt. 17 e 18, alla qualità morfologica del costruito si attribuisce un ruolo portante ai fini del successo delle politiche di sviluppo."*

Con Del. C.P. n. 38 del 24/09/2021 la Provincia ha adottato un nuovo PTC i cui contenuti sono stati adeguati alla LRT 65/2014 e al vigente PIT/PPR. In questa stesura le UMT sono state coniugate con gli ambiti di paesaggio del PIT/PPR, ciò ha portato all'aggiornamento delle linee strategiche per la tutela attiva del patrimonio territoriale, di seguito riportate:

"Per le aree di Pianura e fondovalle e della Costa presenti nell'ambito 18 sono dati i seguenti indirizzi:

- garantire la sicurezza idraulica delle aree di pianura con sistemi di gestione delle acque di piena;*
- promuovere interventi di riqualificazione degli insediamenti turistici 101/137 esistenti, anche migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica;*
- riqualificare il sistema infrastrutturale litoraneo attraverso modalità di spostamento multimodali integrate e sostenibili;*
- razionalizzare i carichi turistici, anche migliorando le strutture di accesso agli arenili (percorsi attrezzati), riducendo il sentieramento diffuso e migliorando i livelli di sostenibilità del turismo costiero;*
- salvaguardare le relittuali aree costiere e di collina non trasformate (in particolare lungo i versanti retrostanti Castiglione della Pescaia e Punta Ala), evitando nuovi ampliamenti dell'urbanizzato e riqualificando le aree degradate e gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati (indicati come corridoio ecologico costiero da riqualificare nella carta della rete ecologica);*

- *garantire la compatibilità delle attività di pulizia degli arenili con la conservazione degli habitat di battigia e di anteduna, anche armonizzando con il paesaggio circostante gli eventuali interventi intensivi e continui;*
- *ridurre i fenomeni di erosione costiera anche al fine di contrastare gli effetti negativi sulle aree umide con particolare riferimento al Padule della Trappola;*
- *garantire il controllo delle specie aliene invasive (sia per gli ambienti costieri che per le aree umide), ad esempio favorendo l'impiego di specie autoctone anche negli arredi verdi pubblici in aree costiere.*
- *promuovere azioni volte a tutelare e valorizzare i caratteri identitari dei sistemi insediativi storici, con particolare riferimento ai centri costieri, alle fortezze collocate in posizione dominante, alle torri costiere, ai fari e agli approdi di valore storico e identitario, preservando anche le loro relazioni fisiche e visive da e verso il mare;*
- *promuovere, con particolare riferimento alla pianura grossetana compresa tra i fiumi Ombrone e Bruna, interventi che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica e la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica, la realizzazione di fasce tampone non coltivate (alberate o arbustate) lungo il reticolo idrografico, la valorizzazione delle attività agricole biologiche e un razionale uso delle risorse idriche (anche al fine di limitare l'intrusione del cuneo salino). Tali indirizzi risultano particolarmente importanti nelle aree di pertinenza fluviale e nelle zone circostanti le importanti aree umide;*
- *nelle aree di pertinenza fluviale e in quelle limitrofe alle aree umide avviare azioni volte a tutelare gli assetti idraulici e la qualità delle acque, e promuovere interventi per la loro riqualificazione, con particolare riferimento al Padule di Pian d'Alma e al Padule della Diaccia Botrona.”*

In questo caso si rileva una coerenza ancora maggiore tra il progetto e la pianificazione territoriale, probabilmente dovuta al fatto che entrambi hanno il medesimo quadro normativo di riferimento.

Piano Strutturale Comunale (PS)

Rispetto al sistema normativo del Piano Strutturale, l'area è posta nel Sistema Territoriale della Costa e del Mare - Subsistema C della Costa di Castiglione della Pescaia.

La riqualificazione dell'area Ex-Paoletti risulta essere pienamente coerente con gli obiettivi specifici del subsistema stabiliti dal PS in quest'ambito che risultano essere:

- *difesa della costa, del sistema dunale e della pineta;*
- *difesa dall'avanzamento del cuneo salino mediante la riduzione dell'emungimento dei pozzi esistenti;*
- *razionalizzazione e riqualificazione degli accessi pubblici al litorale;*
- *realizzazione e riqualificazione del sistema della sosta e della mobilità facilitando il raccordo con il turismo rurale del territorio interno secondo quanto previsto nel Sistema funzionale delle infrastrutture, della viabilità e della sosta;*
- *difesa degli ecosistemi naturali e del paesaggio;*
- *difesa del patrimonio acquifero;*
- *riqualificazione e adeguamenti igienico sanitari dei campeggi e delle strutture commerciali esistenti;*
- *tutela dell'area naturale compresa nel SIR;*
- *adeguamento e riqualificazione del sistema fognario;*
- *monitoraggio delle Pinete;*
- *miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità del litorale;*
- *promozione di interventi tesi a recuperare la leggibilità di assetti ambientali perduti o riprodurre frammenti fruibili.*

Regolamento Urbanistico Comunale (RU)

Il RU colloca nell'area classificata come D10.1 l'edificazione relativa alla scheda di cui all'Allegato A bis - Interventi della Programmazione Negoziata - Intervento C1 - Orto dell'Illi, di seguito riportata:

“Si tratta dell'area dell'Orto del Lilli per la quale convenzionalmente è stato riconosciuto al soggetto proponente il diritto alla realizzazione, in diversa sede da individuare attraverso il regolamento urbanistico, di una cubatura pari a quella residua non edificata nella originaria previsione di PRG e pari a mc 4.770 con destinazioni: culturali, per lo spettacolo, commerciali, per il credito, pubblica amministrazione, alberghiere, amministrative. In attuazione della convenzione si prevede la possibilità di realizzazione di un intervento edificatorio in una porzione dell'area retrostante il palazzo municipale (ex Paoletti) di proprietà dell'Amministrazione Comunale, su n. 3

lotti di circa 2.000 mq.ciascuno, finalizzati alla realizzazione di uno o più edifici aventi le seguenti caratteristiche:

Destinazione: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/9, f/11 per una SUL max di mq. 3.900, ritenuta equivalente a quella residua dell'originaria previsione Tale intervento sarà realizzato mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o pubblico/privata interessante tutta l'area perimetrata come D10.1 nella tavola 1, di superficie territoriale complessiva di circa 31.500 mq, compresa tra il palazzo comunale e la zona artigianale/direzionale in loc. La Valle.

Il piano individuerà 6 lotti complessivi, nonché le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, ecc.) da realizzare per la sistemazione dell'area suddetta, previa demolizione di tutti i fabbricati esistenti e non recuperabili. Eventuali fabbricati recuperabili saranno conteggiati all'interno della SUL realizzabile all'interno dei lotti. Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima singolo lotto: mq 2000

SUL max. mq. 7.800

Numero piani fuori terra: max 2.

Altezza massima: 8,00 mt

S.U.L. max per ogni lotto: 1300 mq così suddivisa:

C/D: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/6 per 1.000 mq max

Att Ser: f/7, f/8, f/11 per 300 mq max

Le superfici con destinazione d'uso f/1, f/2, f/3, costituenti standard, potranno essere realizzate nel tetto massimo di ulteriori 200 mq di SUL.

Distanza dalla strada: 10,00 mt

Distanza dai confini: 5,00 mt

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

CONDIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE.

Il piano attuativo dovrà prevedere:

a) la valorizzazione all'ente proprietario, a valore di mercato, dei lotti di terreno sui quali è previsto l'intervento di trasferimento della volumetria originariamente prevista nell'area "Ex Orto del Lilli", valorizzazione che sarà effettuata tenendo conto dello stato attuale dei luoghi al momento del trasferimento di proprietà;

b) la realizzazione e cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia, a titolo gratuito, della nuova viabilità di ingresso al lotto, di collegamento alla strada pubblica;

c) La realizzazione delle opere necessarie per la preventiva messa in sicurezza idraulica; La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, per le aree perimetrate nella scheda si applicano le norme di cui all'art.15 del presente R.U. per le zone G4 - zone per attrezzature di interesse collettivo. Allo scadere del Piano Attuativo, per gli edifici realizzati varranno le norme di cui al precedente art. 13 comma 4 zona D3.

Con riferimento all'accordo integrativo in data 13 luglio 2007, resta salva la possibilità, laddove vi sia una intesa tra privato ed amministrazione comunale, di localizzare altrove, attraverso una apposita variante al Regolamento Urbanistico Comunale, la potenzialità edificatoria residua della originaria previsione, determinata, alla data di approvazione della presente norma, in mq 1590 di SUL con destinazione: c1, d1, e1, f2, f10, f11.”

Il piano attuativo, rispettando in toto quanto previsto nella scheda sopracitata, sia in termini di consistenza volumetrica, sia in termini di destinazioni d'uso, può essere definito coerente con i contenuti del RU.

Tuttavia, dato che il progetto coinvolge anche l'area del Municipio, attualmente classificata come *Zona G4 - zona per attrezzature di interesse collettivo*, si è ritenuto opportuno modificare la scheda normativa e la cartografia del RU con il solo fine di allineare i contenuti della scheda urbanistica ai contenuti del piano e ricomprendere l'area G4 all'interno dell'ambito d'intervento soggetto a Piano Attuativo.

La necessità di modifica del Regolamento Urbanistico deriva unicamente dalla necessità di adeguare il progetto alle linee guida del Masterplan (come stabilito dalla Del.G.C. 133/2022) che ha inserito anche l'ambito G4 all'interno dell'area soggetta a modifiche.

Le suddette modifiche non comportano alcuna perdita di standard pubblici attualmente individuati dalla suddetta Zona G.4, ne alterano le previsioni già contenute nella previgente scheda.

4- ITER PROCEDURALE

L'iter di approvazione del Piano Attuativo d'iniziativa pubblica è disciplinato dall'art. 111 della L.R.T. 65/2014.

Per quanto riguarda la variante urbanistica, per la fattibilità della variante ci si riferisce a quanto stabilito all'art. 238 comma 2 della L.R.T. 65/2014 il quale prevede:

“Art. 238 - Disposizioni particolari per opere pubbliche

...

2. Nei casi di cui agli articoli 222 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, sono ammesse varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224, diverse da quelle previste dall'articolo 30, con le procedure di cui al titolo II, capo I.

...”

In questo caso l'iter di approvazione della variante seguirà le procedure di cui all'art. 32 della LRT 65/2014 previste per le varianti di tipo semplificato, in quanto sussistono i presupposti di cui all'art. 30, dal momento che la variante non comporta incremento del dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e non comporta diminuzione degli standard.

Tutte le procedure previste al suddetto art. 32 verranno coordinate con quanto previsto all'art. 111 in termini di pubblicazione e comunicazione.

All'art. 14 comma 1 della L.R.T. 65/2014 *“Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti”* viene stabilito che *“Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla Legge Regionale 12 febbraio 2010 n. 10” (Norme in materia di valutazione ambientale strategica “VAS”). Nel caso specifico la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS è stata svolta con la modalità semplificata prevista dall'art. 5 comma 3ter della L.R.T. 10/2010¹,*

¹ Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine

Tale procedura si è conclusa con l'espressione del parere dell'Autorità Competente che in data 19/07/2022 si è espressa escludendo l'assoggettabilità del Piano Attuativo in Variante al RU dalla procedura di VAS.

In data 26/07/2022 è stata depositata copia degli elaborati costituenti il Piano attuativo in variante e le indagini geologico-tecniche ai sensi del D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R presso l'ente Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile di Bacino Toscana Sud e Opere Marittime (deposito n. 1407 del 26/07/2022). In data 27/07/2022 prot.20962 la Regione ha trasmesso il parere di adeguatezza al deposito sopra richiamato.

5- CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto il sottoscritto accerta e certifica che il procedimento del Piano Attuativo di iniziativa pubblica in variante al R.U., che prevede la riqualificazione dell'area denominata Ex-Paoletti collocata lungo la Via del Padule in Castiglione della pescaia attraverso la realizzazione di strutture d'interesse pubblico, in coerenza con le linee guida fornite dal Masterplan approvato con *Del. G.C. n. 257 del 17/12/2020*, si svolge nel rispetto, sia delle norme legislative e regolamentari vigenti, sia in coerenza e conformità degli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10 della L.R.T. 65/2014 e acquisirà piena conformità al Regolamento Urbanistico a partire dall'adozione della variante semplificata.

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Fabio Menchetti

l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.