

**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**  
**PROVINCIA DI GROSSETO**



**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA**  
**AREA EX PAOLETTI**  
**VIA DEL PADULE - CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**

---

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CONTENUTI**  
**PIANO ATTUATIVO**  
ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014.  
E DELLA  
**VARIANTE URBANISTICA**

Adozione con delibera CC 55 del 08/08/2022

Approvazione con delibera CC del

**GRUPPO DI LAVORO**  
**DOTT.AGR. FABIO MENCHETTI**  
**ARCH. RICCARDO CHERUBINI (SOSTITUITO DA ARCH.J PAOLO RUSCI)**  
**ARCH.MICHELE VITI (VIABILITA', RILIEVI E CARTOGRAFIA)**  
**ING. PAOLO CAPORALI**  
**GEOLOGO FERRUCCIO LORENZINI**

**NOVEMBRE 2022**

**Responsabile del Procedimento:**  
**Dott. Fabio Menchetti**

## Sommario

PREMESSA .....	3
CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO ATTUATIVO .....	5
La storia del complesso industriale manifatturiero Angiolo Paoletti.....	5
L'immagine "moderna" delle strutture.....	7
L'inizio del dibattito sul recupero dell'area dell'industria tessile.....	8
Motivazione obiettivi strategici del Piano attuativo. ....	10
La rigenerazione come fattore di qualità della pianificazione urbanistica.....	11
La sostenibilità sociale, ambientale ed economica.....	12
Lo schema infrastrutturale.....	13
La rinaturalizzazione dell'area.....	13
Il sistema degli insediamenti. ....	15
La capacità insediativa e l'attuazione per stralci. ....	16
CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU.....	18
1 - Quadro normativo di riferimento.....	18
2 - Descrizione del progetto.....	18
3 - Il Regolamento Urbanistico Comunale vigente (RU).....	19
4 - Le modifiche al Regolamento Urbanistico Comunale (RU) .....	20
5 - Iter di approvazione .....	21

## PREMESSA

Il piano attuativo nasce dalla previsione contenuta nella scheda urbanistica denominata **INTERVENTO C1 – ORTO DEL LILLI** contenuta nel regolamento urbanistico vigente, con la necessità di definire l'ubicazioni e la destinazione dei sei lotti, in funzione della distribuzione dei 7800mq di SUL dei cinque lotti da realizzare, oltre un sesto lotto dove sono ubicati 200mq delle funzioni standard per ampliare il lotto 4 esistente rappresentato dal Palazzo comunale. Il piano attuativo prenderà atto delle funzioni già disciplinate nella scheda stessa.

Il piano attuativo darà anche modo di recepire la convenzione sottoscritta con la ditta SCAV.PREMA in merito all'intervento Orto del Lilli, *che 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.*

I lotti del presente piano attuativo identificati con la numerazione 1,2 e 3 andranno a identificare tali diritti edificatori sopra riportati, meglio identificati nella Tav.4

La variante al RU proposta, di tipo semplificato ai sensi dell'art.111 della LRT 65/2014 andrà solo a ridefinire meglio l'intervento edificatorio distinguendo l'area del palazzo comunale esistente, oltre ad ampliare le funzioni nei soli lotti 5 e 6 ed è finalizzata ad un intervento di interesse pubblico (attuabile nel periodo transitorio ai sensi dell'art.238 della LRT 65/2014), realizzato su proprietà comunale, che andrà ad interessare la viabilità comunale di collegamento fra la strada Provinciale e quella comunale esistente, oltre alla creazione di un'ampia area verde pubblica fruibile. Il progetto definitivo per la realizzazione del Parco Urbano è già stato approvato con delibera di Giunta 224 del 16/09/2021, e presentato nel bando di Rigenerazione Urbana del PNRR attualmente in attesa di risposta ai fini del finanziamento.

Parallelamente è stato presentato una richiesta di finanziamento anche per la viabilità di collegamento dell'area Paoletti alla SP, con realizzazione di una rotatoria di ingresso, collegamento con la strada comunale delle Strette posta sul retro e creazione di una ciclopista oltre che di parcheggi scambiatori e stazione bus per partenza navette elettriche.

Con l'attuazione del Piano Attuativo si darà vita ad un intervento edilizio che porterà alla demolizione dello scheletro del vecchio capannone manifatturiero di circa 10.000mq (la cui copertura in eternit è già stata smaltita anni fa con un intervento di bonifica) con creazione di un parco urbano sul suo ingombro.

Successivamente all'approvazione del Piano Attuativo è prevista la pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse per la partecipazione ad un Partenariato Pubblico-Privato o in alternativa Asta Pubblica dei lotti disponibili, con il quale il Comune vuole dare vita ad un processo di coinvolgimento del privato nel progetto di riqualificazione della Ex Paoletti, con un investimento finale, il tutto in linea con il master Plan approvato con delibera

di Giunta Comunale 257 del 17/12/2020, che ha dato il via alla progettazione urbanistica e realizzativa.

Da ricordare che su i lotti 1-2-3 come da previsione della scheda Orto del Lilli è stato individuato "l'atterraggio" dei diritti edificatori dell'accordo di delocalizzazione urbanistica con la Soc. SCAV Prema per tre lotti di 2000mq ciascuno e 3900 di SE, come da norme di scheda, che con il piano attuativo diventano identificabili ai fini della loro attribuzione.

Al fine di chiarire l'importanza che ha avuto nel passato l'industria manifatturiera Paoletti, e ciò che potenzialmente potrà dare per il Comune di Castiglione della Pescaia, di seguito sono stati estrapolati i paragrafi sostanziali che raccontano la storia della nascita e della decadenza del complesso manifatturiero della Paoletti nonché dell'idea dell'amministrazione di un progetto di rigenerazione urbana teso a recuperare un'area degrada di proprietà pubblica innalzando la qualità socio culturale, nonché ambientale di quest'area, con ricerca di modalità di finanziamento pubblico-private da poter attivare.

In calce alla presente relazione illustrativa sono illustrate le modalità operative ed i contenuti della variante urbanistica al RU che è stata posta in atto al fine di dare piena conformità e coerenza tra i contenuti dello strumento di pianificazione urbanistica e quelli del piano attuativo. Come si vedrà in seguito, le modifiche al RU sono esigue in quanto non vengono incrementate né le quantità destinate alla nuova edificazione, né le destinazioni d'uso ammesse.

## CONTENUTI E FINALITÀ DEL PIANO ATTUATIVO

### La storia del complesso industriale manifatturiero Angiolo Paoletti.

La storia dell'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti è intimamente legata alla crescita e alla evoluzione dei costumi della società italiana nel dopoguerra. La sua produzione principale era rappresentata dai "corredi" nuziali e la sua fortuna nell'affermarsi nel mercato nazionale fu costituita dalla rete capillare degli agenti commerciali e dall'intuizione della vendita "porta a porta".



**01/08/1969. L'inaugurazione dello stabilimento. Foto Archivio F.lli Gori.**

L'azienda avvia la produzione nell'immediato dopoguerra nella sede di via Arno a Grosseto. Ben presto, con l'espansione delle vendite in particolare nel sud del paese, vi fu la necessità di reperire nuovi spazi. A metà degli anni sessanta Angiolo Paoletti, il titolare dell'azienda, maturò l'idea di costruire un nuovo stabilimento e l'area prescelta fu un ampio lotto nell'area pianeggiante delle Paduline posta al margine est dell'abitato del centro urbano di Castiglione della Pescaia.

Il Comune di Castiglione della Pescaia, con la licenza prot. 2.231 del 26/02/1969 autorizza la costruzione del primo lotto del nuovo stabilimento industriale. Già un mese dopo vengono avviati i lavori di costruzione del secondo lotto e nel giugno quelli del terzotto.

Nel 1970 vengono edificati l'abitazione del custode e nel 1971 il corpo fabbrica degli uffici, ben visibile dal tracciato della strada provinciale del Padule.

Con la licenza prot. 5.567 del 12/07/1975 il Comune di Castiglione della Pescaia autorizza un ampliamento dell'area produttiva per la costruzione della mensa e dell'asilo aziendale. La manodopera era costituita, in grande maggioranza, da giovani donne provenienti da Castiglione della Pescaia e da Grosseto. La presenza in azienda dell'asilo nido e della mensa dava loro la possibilità di poter alleviare i disagi degli spostamenti e del lavoro. Almeno sotto questo aspetto

l'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti costituiva un esempio all'avanguardia dei tempi.

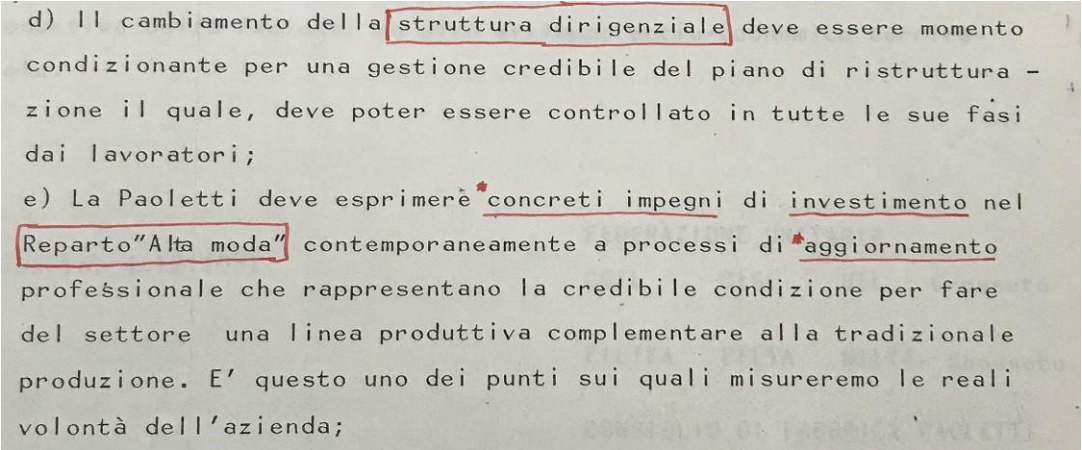
Nel 1977 l'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti raggiunge il suo apice produttivo. L'occupazione registra 483 addetti in stabilimento e 169 lavoratori a domicilio. A questi andava aggiunta la rete degli agenti commerciali che promuovevano in tutta Italia la vendita a domicilio dei prodotti tessili.

Con la fine degli anni settanta inizio il rapido declino dell'azienda. Le cause sono da ricercarsi anche nel difficile periodo che attraversa la società e l'economia nazionale. Gli attentati terroristici, le tensioni sociali, la crisi petrolifera ingigantiscono le difficoltà dell'economia e del mondo produttivo che, dopo il boom degli anni sessanta, risente della carenza di strategie e politiche di programmazione nazionali.

La congiuntura macroeconomica degli anni settanta è caratterizzata dall'imponente processo inflazionistico della moneta. L'inflazione, tra gli anni quaranta e sessanta, era considerata un fenomeno episodico. La costante perdita del valore della moneta nel decennio successivo diviene la principale difficoltà economica del mondo produttivo.

La perdita di valore della liquidità e delle riserve finanziarie ha effetti deflagranti anche sui bilanci dell'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti. Nella relazione di accompagnamento al bilancio 1980 dell'azienda si dà atto della crisi finanziaria e si prospettano necessità di riorganizzazione produttiva e di ristrutturazione degli assetti dirigenziali.

La crisi dell'azienda, oltre che dalla situazione economica nazionale ed europea, è da ricercarsi anche nella debolezza delle strategie di mercato. L'industria tessile non seppe adeguare il proprio ciclo delle produzioni alle trasformazioni della società e alla nuova domanda. L'evoluzione sociale degli anni settanta e la crescente emancipazione femminile aveva relegato il "corredo" ad una frangia residuale e marginale del mercato dei tessuti.



d) Il cambiamento della struttura dirigenziale deve essere momento condizionante per una gestione credibile del piano di ristrutturazione il quale, deve poter essere controllato in tutte le sue fasi dai lavoratori;

e) La Paoletti deve esprimere concreti impegni di investimento nel Reparto "Alta moda" contemporaneamente a processi di aggiornamento professionale che rappresentano la credibile condizione per fare del settore una linea produttiva complementare alla tradizionale produzione. E' questo uno dei punti sui quali misureremo le reali volontà dell'azienda;

#### Estratto di documento sindacale del 04/12/1980

Negli anni 1980/1981 vi è il tentativo di ristrutturare le produzioni con un percorso, almeno in parte concordato con le organizzazioni sindacali. In un documento unitario del 04/12/1980 viene chiesto che l'azienda si spinga con maggiore forza verso i mercati di qualità e, soprattutto, viene avanzata la richiesta che il piano di ristrutturazione non riguardi solo la produzione ma anche il management. In particolare, viene affermato che "il cambiamento della struttura

dirigenziale deve essere momento condizionante per una gestione credibile del piano di ristrutturazione”.

Il 24/02/1982 rappresenta la data della svolta nella crisi dell'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti. Avviene l'irruzione della Guardia di Finanza nello stabilimento con perquisizioni a tappeto e sequestro di documenti contabili. Angiolo Paoletti viene accusato di esportazioni di capitali, frode valutaria e associazione a delinquere. Le vicende dell'azienda e del suo fondatore divengono un caso nazionale.

Le cronache giudiziarie succedenti e i processi celebrati sgonfiano buona parte delle accuse rivolte ad Angiolo Paoletti che nel 1997, a 85 anni, muore.

### **L'immagine “moderna” delle strutture.**

La parte degli spazi dedicati alla produzione dell'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti era costituita da moduli in struttura prefabbricata ripetuta in serie secondo il canone stilistico degli opifici artigianali.

Il fondatore dell'azienda concepisce la realizzazione della nuova sede di Castiglione della Pescaia anche con la valenza simbolica di rappresentare la modernità e l'importanza dell'industria tessile. Affida questa funzione ai due edifici visibili dalla viabilità pubblica. Il fabbricato della direzione e degli uffici e la casa del custode.

Entrambi i progetti portano la firma dell'architetto Paolo Borghi e degli ingegneri Mauro Boni e Mario Santini.

Le opere sono da segnalare come testimonianza di un preciso periodo nella produzione edilizia del territorio grossetano, con il tentativo di mettere in pratica i canoni estetici e stilistici dell'architettura moderna razionalista.

L'ultimo edificio del complesso industriale ad essere edificato, nel 1972, è stato quello degli uffici e della direzione. La sua articolazione planimetrica rispondeva all'organizzazione del processo produttivo ed un'intera ala era dedicato agli agenti commerciali. La sua immagine era caratterizzata dalla sequenza delle finestre in linea e dai corpi scala contenuti in involucri di calcestruzzo a vista, la cui conformazione andava ad interrompere la regolarità dell'involucro e l'andamento



costante dell'altezza della copertura piana dell'intera struttura.

La direzione e gli uffici dell'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti in una foto di repertorio.

Se nel campo dell'edilizia turistica la Maremma aveva già conosciuto pregevoli interpretazioni di architettura contemporanea, le strutture delle Industrie Manifatture Tessili Angiolo Paoletti costituiscono una interpretazione dei canoni stilistici del razionalismo applicata ai manufatti del lavoro.

### **L'inizio del dibattito sul recupero dell'area dell'industria tessile.**

Con la definitiva chiusura delle produzioni e l'insediamento dei commissari straordinari addetti alla liquidazione dell'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti la politica locale si trova a dover decidere le sorti dell'imponente patrimonio immobiliare dell'azienda.

La consistenza dell'intero complesso immobiliare al momento della chiusura dell'attività risultava la seguente:

- Stabilimento, superficie edificata mq 10.016,00, volume mc 45.072,00;
- Uffici e amministrazione, superficie edificata mq 1.351,00, volume mc 8.781,50;
- Casa del custode, superficie edificata mq 116,00, volume mc 348,00;
- Falegnameria, superficie edificata mq 449,00, volume mc 1.796,00;
- Centrale del vapore, superficie edificata mq 449,00, volume mc 1.391,90.

Complessivamente, su un'estensione fondiaria di circa 46.000 mq erano state edificate superfici per mq 12.381,00 la cui volumetria ammontava a mc 57.389,40.



Vista aerea del complesso immobiliare nel suo stato odierno – anno 2022.

Il dibattito politico locale si incentra essenzialmente sulla possibilità di acquisire al patrimonio comunale le proprietà amministrate dai commissari liquidatori per avviare un processo di riqualificazione gestito direttamente dalla pubblica amministrazione.



L'atto che indirizza definitivamente il Comune di Castiglione della Pescaia nella scelta di acquisire le strutture della Industria Manifatture Tessili è la Deliberazione C.C. n. 110 del 13/10/1994, assunta sotto il mandato del Sindaco Massimo Emiliani, con la quale vengono dichiarati di pubblico interesse gli immobili e le aree occupati dall'azienda.

E' sempre sotto l'egida del Sindaco Emiliani che con la Deliberazione n. 20 del 07/06/1995 che il Consiglio Comunale delibera di acquisire il compendio immobiliare. Lo scarto esiguo tra i voti favorevoli alla proposta (7 consiglieri e il Sindaco stesso) e quelli contrari (6 consiglieri) è la testimonianza delle complessità della scelta effettuata e anche

delle preoccupazioni che in molti nutrivano sulla possibilità che una decisione di tale genere potesse comportare difficoltà di bilancio anche per un Comune florido come quello di Castiglione della Pescaia.

Delib. n. 20 del 07/06/95  
Prot. N.  
in data

**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**  
(Provincia di GROSSETO)

-----oOoOo-----

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Adunanza straordinaria di 1^ convocazione seduta pubblica

**OGGETTO:** Acquisizione Area Paoletti: Determinazioni.

L'anno millenovecentonovantacinque addì sette  
del mese di giugno alle ore 10,00 in Castiglione della Pescaia  
e nella Civica sede della Sala Consiliare P.za Garibaldi  
convocato nelle forme prescritte, si è riunito il Consiglio  
Comunale.

Fatto l'appello nominale, risultano presenti i signori:

Presenti		Presenti	
<b>EMILIANI Massimo</b>	SI	<b>MUZZI Augusto</b>	NO
<b>ROSSI Paolo</b>	SI	<b>BERTERO Alessandra</b>	SI
<b>FALCHETTI Ettore</b>	SI	<b>PAGNINI Franco</b>	NO
<b>GEMIGNANI Giordano</b>	SI	<b>ARMELLINI Marcello</b>	SI
<b>VALDRIGHI Claudio</b>	SI	<b>GANOZZI Attilio</b>	SI
<b>BORGHI Carlo</b>	SI	<b>BULLERI Simone</b>	SI
<b>RABITI Mareda</b>	NO	<b>MANTOVANI Ranieri</b>	SI
<b>BUCELLI Adriano</b>	SI	<b>FUSI Ferdinando</b>	SI
<b>RAFFAELLI Anna Maria</b>	SI		

Il frontespizio della Deliberazione C.C. n. 20/1995 con la quale vengono dichiarati di pubblico interesse le aree e gli immobili di proprietà della Industrie Manifatture Tessile Angiolo Paoletti.

Con la Deliberazione n. 22 del 29/02/1996 il Consiglio Comunale approva la relazione tecnica e conferma il mandato al Sindaco per l'acquisto dell'area e degli immobili dell'industria manifatturiera.

Le prime scelte della nuova pianificazione dell'area vengono compiute con il mandato, iniziato del 2001, del Sindaco Monica Faenzi. Il dibattito amministrativo si concentra sulla possibilità di organizzare all'interno dell'area e delle strutture della ex industria manifatturiera un polo dei servizi pubblici. In poco tempo viene approvato il

progetto per il trasferimento del palazzo comunale nel fabbricato degli uffici e della direzione e redatto un progetto preliminare per insediare, ove sono ancora localizzati i resti delle strutture degli opifici, un centro per la didattica dove trasferire tutte le scuole presenti a Castiglione della Pescaia.

La riconversione dell'edificio degli uffici aziendali nella sede del palazzo comunale costituisce, senz'altro, una scelta determinante per segnare la nuova organizzazione dell'area. Il principale effetto benefico è rappresentato dalla acquisizione, anche simbolica, del luogo nella vita pubblica della comunità locale dal riconoscimento del valore identitario del luogo.

E' proprio dalla consapevolezza condivisa dell'importanza dell'area che possono e devono partire i nuovi processi di riqualificazione e di riconnessione funzionale dell'impianto produttivo dismesso ai tessuti e ai contesti territoriali urbani.

### **Motivazione obiettivi strategici del Piano attuativo.**

La pianificazione urbanistica dell'area Ex Paoletti nasce dall'obiettivo di riqualificare un'area degradata, creando un'area servizi strategica per la cittadinanza, sia sul lato della mobilità, del verde pubblico, sia dei servizi sociali che alla persona, sia dei servizi amministrativi (è già presente la sede comunale sull'unico fabbricato ristrutturato), con applicazione di innovazione tecnologica, attivando così il processo per la creazione di una smart city del Comune di Castiglione della Pescaia.

Il recupero di tale area sia per le sue dimensioni, posizione strategica (sulla viabilità principale di accesso al paese – Strada Provinciale delle Paduline), che di possibili funzioni, ha un'importanza strategica per il futuro sviluppo del Comune, nell'ottica di creare una smart city in grado di garantire uno sviluppo sostenibile per il Comune Turistico di Castiglione: architettura sostenibile, energia rinnovabili, spazi certi ricreativi, parcheggi scambiatori, mobilità con mezzi elettrici, sviluppo delle telecomunicazioni digitali, creazione di strutture per servizi sociali (RSA, ambulatori medici, mensa dipendenti) e culturali – ricreative (sala polivalente, biblioteca, area verde fruibile, palestra, ecc.).

Fra le idee più innovative dell'intervento di rigenerazione urbana c'è quella di creare un parco urbano fruibile al pubblico, posto al centro della nuova edificazione, architettonicamente sostenibile. Il Parco deve diventare un punto di ritrovo e di relax dei fruitori delle strutture e dei nuovi servizi creati, nonché di tutti i cittadini. La sua realizzazione prevede la demolizione dell'asfalto e delle pavimentazioni impermeabili, andando a modificare la tipologia architettonica e la distribuzione degli spazi attuali, in coerenza con i nuovi concetti di urbanistica di "Giungla Urbana", che prevedono il massimo utilizzo del verde sia in senso orizzontale che verticale, inglobato nelle strutture architettoniche.

Il territorio del Comune di Castiglione è per circa il 50% boscata ed ha un'alta vocazione agricola (vite, olivo, orticoltura), presenza della Riserva Naturale della Diaccia Botrona e spiagge, ma non ha molte superfici "verdi" fruibili, quali parchi urbani giardini pubblici. I giardini e i parchi possono rappresentare un rifugio nelle giornate calde per anziani e famiglie, oltre che un punto d'incontro e di aggregazione per giovani e anziani, con presenza di strutture pubbliche di servizio e ludico creative, sia per i residenti che per i turisti, in alternativa al mare.

L'attuale scelta dell'amministrazione, in un periodo di scarsa disponibilità delle risorse finanziarie pubbliche come quello attuale, è quella di coinvolgere investitori privati nell'attuazione di opere che abbiano anche rilevanza pubblica e collettiva, con l'attivazione di un Progetto di Partenariato Pubblico – Privato (PPP).

Il Piano Attuativo è propedeutico è lo strumento finale per chiudere un percorso

per l'attuazione del progetto di rigenerazione urbana di un'area artigianale dismessa al fine di avviare il processo di trasformazione di Castiglione della Pescaia verso una smart city.

Di seguito si sintetizzano i punti di forza dell'intervento:

- la creazione di opportunità di impiego per la popolazione più giovane con l'incentivazione di attività legate alla "economia delle intelligenze" e svolte, essenzialmente, attraverso le infrastrutture digitali (progettazione, creatività, comunicazione .....);

- lo sviluppo di azioni tese a valorizzare l'appeal dei luoghi come congeniali per la stanzialità di residenti over 60 (ambiente salubre, bassa criminalità, assenza di congestione urbana, opportunità di conoscenze culturali e di riposo .....);

- l'esaltazione del ruolo della finanza e degli investimenti privati per la creazione di luoghi di accoglienza e servizi in grado di soddisfare le nuove domande connesse alla terza età (comunità sociali, prestazioni sanitarie non soddisfatte dagli enti preposti, servizi alla persona...);

- il potenziamento delle relazioni territoriali per lo sviluppo di forme di accoglienza innovativa e di occasione di rivitalizzazione dell'entroterra (destagionalizzazione delle attività turistiche, il turismo culturale .....).

- Creazione di parcheggi scambiatori, collegati a servizi di mobilità sostenibili (bici, auto e bus elettrici), in grado di risolvere i problemi di mobilità nei periodi estivi a maggior presenza turistica;

- Aumento della coesione sociale. La riqualificazione del tessuto sociale, attraverso la rigenerazione urbana, appare essere una seria opportunità di ricostituzione su base territoriale del tessuto relazionale dei soggetti che vivranno quella realtà: vivere in un ambiente confortevole è senza dubbio una condizione necessaria per favorire la coesione sociale e lo scambio valoriale tra persone. (riferimento bibliografia 4 Tesi di Laurea Rigenerazione Urbana).

- Creazione di un'ampia area verde ricreativa che possa diventare un punto di ritrovo sia per i giovani che per le famiglie che per gli anziani. Il parco pubblico, posto al centro dell'area da rigenerare, con la funzione non solo di ristabilire un legame tra il territorio passato e presente, ma anche e soprattutto di favorire l'unione fra i soggetti appartenenti alla comunità, donando loro la grande opportunità di aggregarsi nuovamente, a dispetto quindi dell'isolamento dovuto alla disaggregazione sociale (la globalizzazione ha portato a un divario fra le persone, perdita delle radici storiche culturali): in questo modo la civitas, grazie alla forza dell'identità ed al potere della lingua, si rafforza e si evolve, contrapponendosi all'omologazione.

I punti essenziali sui quali verte l'idea progettuale, che vogliamo riassumere sono i seguenti:

- La rigenerazione come fattore di qualità della pianificazione urbanistica;
- La qualità dei servizi come occasione di sviluppo;
- La sostenibilità ambientale, sociale ed economica.
- Diversificazione delle attività in alternativa al turismo.

### **La rigenerazione come fattore di qualità della pianificazione urbanistica.**

La rigenerazione urbana trova fondamento dalle politiche di governo del territorio tese al contrasto del consumo di suolo. Con il Piano Attuativo viene sancito il principio che la vitalità del sistema urbano di Castiglione della Pescaia è da ricercare non più sulla dilatazione della città ma sulla riconversione delle aree

inutilizzate e dei vuoti costituiti dalle ex manifatture tessili. E non è un caso che sul tema della rigenerazione dei sistemi urbani il dibattito, teorico e disciplinare, verte innanzitutto sul recupero delle aree produttive dismesse. Un fenomeno che anche in Toscana è iniziato negli anni ottanta con i processi di delocalizzazione industriale e di crisi produttiva introdotto nella L.R. n. 65/2014 “Norme per il governo del territorio” con la elaborazione di una disciplina e di misure incentivanti per gli interventi di riqualificazione dei sistemi insediativi dismessi. Si veda, a tale proposito, il capo III di detta legge che testualmente recita “Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente per la rigenerazione delle aree degradate”.

Proprio partendo da tali considerazioni la scheda urbanistica e il suo piano attuativo contemplano una serie di contenitori ove possano essere localizzate funzioni di tipo sanitario e sociale. Nel percorso partecipativo svolto è emerso che quello dell’assistenza sociale e sanitaria è una domanda ritenuta importante anche nel contesto locale di Castiglione della Pescaia. L’obiettivo dell’Amministrazione Comunale è quello di dotarsi di una visione strategica e di uno strumento programmatico snello e flessibile che siano in grado di guidare gli interessi della finanza privata nel settore delle residenze sanitarie e dei servizi sociali e alla persona.

E’ indiscutibile che, tra gli obiettivi del Piano attuativo, vi sia anche quello di offrire opportunità di investimento con potenti ricadute economiche e sociali sulla comunità residente.

### **La sostenibilità sociale, ambientale ed economica.**

In primo luogo, in rapporto a una reale sostenibilità sociale. L’area delle ex manifatture tessili dovrà divenire un luogo che risponde ai bisogni emergenti della comunità. Proprio in riferimento agli scenari illustrati al punto precedente, la composizione e l’andamento demografico della popolazione residente fanno sì che anche a Castiglione della Pescaia si stiano generando nuove domande di tipo assistenziale e sanitario.

Gli interventi dovranno comportare anche un generale miglioramento delle componenti ecologiche ed ambientali dell’area. La qualità degli edifici previsti e le tecnologie costruttive devono essere ad alta efficienza e tali da produrre benefici ambientali sui fruitori e sulla comunità locale.

I progetti attuativi e di approfondimento del masterplan dovranno essere allestiti e verificati con gli effetti su:

- il ciclo delle acque (impiego di tecnologie per l’accumulo delle acque meteoriche e il loro reimpiego per la gestione delle aree verdi, rinaturalizzazione dei luoghi per attenuare le criticità di natura idrogeologica delle aree, l’utilizzo di sistemi duali per non impiegare acque potabili per usi tecnici e non domestici);
- l’aria (presenza di aree verdi e alberature in grado di concorrere alla qualità e all’abbattimento delle emissioni nell’area);
- l’energia (impiego di tecnologie per la realizzazione di edifici passivi e di impianti di produzione energetica per l’autoconsumo);
- il ciclo dei rifiuti (prevedere attività e tecniche in grado di massimizzare il recupero dei rifiuti, raccolta differenziata e produzione di compost).

Il masterplan, ha indicato i connotati fisici e morfologico insediativi del progetto che si conclude con la predisposizione del Piano attuativo in coerenza con tali direttive, con definizione di tre elementi che divengono gli elementi della riconfigurazione dello spazio urbano sono:

- Lo schema infrastrutturale;
- La rinaturalizzazione dell'area;
- Il sistema degli insediamenti.

### **Lo schema infrastrutturale.**

Lo scheletro infrastrutturale che consente di relazionare l'area delle ex manifatture tessili al territorio urbano è costituito da un asse viario urbano che, dipartendosi dalla rotonda di progetto sulla strada provinciale già prevista dallo strumento urbanistico comunale, si sviluppa sul margine esterno dell'area.

L'asse viario ha la funzione di "disegnare" l'organizzazione dei contenitori edilizi e di razionalizzare gli accessi agli stessi. Il sistema dei parcheggi si integra alla viabilità ed è calibrato sulla qualità delle funzioni collettive che il masterplan programma di insediare nell'area. L'accesso al palazzo comunale, con i relativi spazi di sosta, rimane indipendente rispetto alla nuova viabilità.

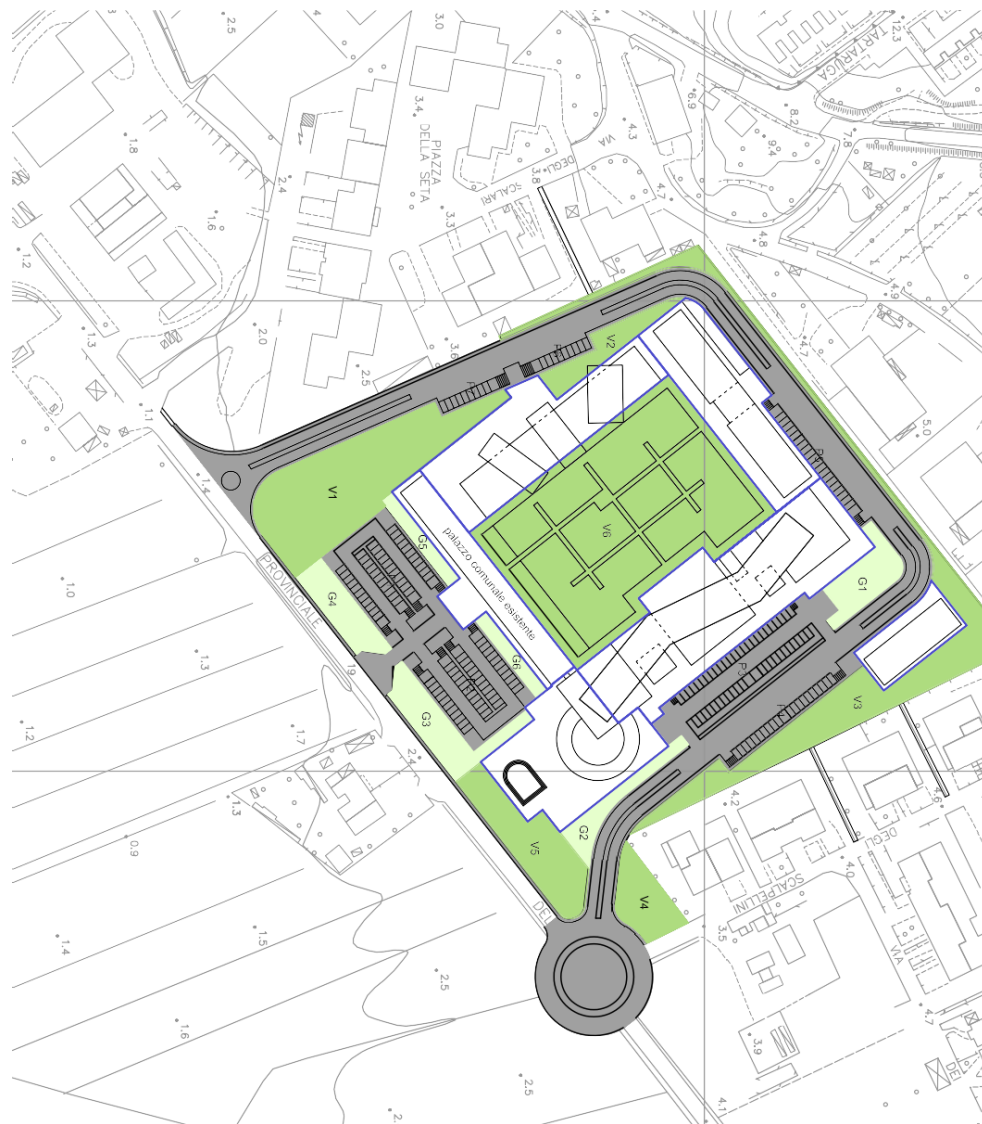
L'obiettivo che dovrà essere rafforzato nella progettazione di dettaglio della viabilità e dei parcheggi sarà quello di integrare le infrastrutture al disegno del costruito, senza che esse rispondano solamente a semplici esigenze di tipo ingegneristico e tecnico. Il primo elemento della qualità urbana di ogni luogo è rappresentato dalla viabilità e dalla capacità della stessa di assumere dignità di spazio pubblico riconoscibile oltre che di infrastruttura a servizio della mobilità.

Le caratteristiche della strada, nelle dimensioni e nella funzionalità, sono concepite secondo i canoni del viale urbano. In questo senso un rilievo particolare viene assegnato alle alberature che segnano tutto lo sviluppo del tracciato.

In base alle indicazioni date dal master Plan, il Piano attuativo ha recepito la possibilità di collegare il nuovo sistema infrastrutturale alla rete stradale urbana costituita dalla via del Poggetto, dalla via degli Scalari e dalla strada comunale della Valle.

### **La rinaturalizzazione dell'area.**

Il principale e fondamentale elemento del masterplan della riqualificazione delle ex manifatture tessili di Castiglione della Pescaia è, senza dubbio, rappresentato dal parco pubblico urbano posto al centro dell'area di intervento.



Stralcio tavola 3 del masterplan – l'organizzazione del sistema infrastrutturale e del verde.

Troppo spesso nella pianificazione urbanistica degli anni ottanta e novanta l'organizzazione degli spazi verdi è risultata marginale. Intesa più come esigenza per rispondere ad uno standard quantitativo piuttosto che come componente sostanziale della qualità urbana.

Il parco alberato al centro, occupa una superficie di circa 8.000 mq, ed è l'elemento che connette, unisce e relaziona tutte le funzioni che si prevede di insediare nell'area. Viene immaginato come un ambito rinaturalizzato attraversato solo da una minuta rete di superfici pedonali. Castiglione della Pescaia è una cittadina immersa nel verde della natura, eppure al suo interno non ha un vero e proprio parco urbano ad uso della comunità. Questa funzione è stata nel tempo assolta dalle pinete costiere, ma la dotazione di un parco urbano facilmente raggiungibile e relazionato ad altre funzioni pubbliche e sociali è destinato ad avere un importante ruolo catalizzatore della vita dei residenti.



Vista aerea dello scenario di trasformazione dell'area. Al centro il bosco urbano.

La funzione delle aree verdi, oltre che per i benefici ambientali, climatici e paesaggistici, è prevista anche per la valenza sociale. Il parco urbano dovrà diventare il luogo del contatto sociale e della frequentazione intergenerazionale. Nessuno spazio più delle aree verdi può divenire occasione di scambio e di condivisione di esperienze tra frequentatori con interessi ed età diverse.

### **Il sistema degli insediamenti.**

L'obiettivo del Piano attuativo è quello di organizzare una articolazione urbana in rapporto alle consistenze edilizie dell'originario insediamento manifatturiero dismesso. Il piano attuativo, in coerenza con il Master Plan prevede la realizzazione di una cortina edilizia continua che, partendo dalla struttura degli uffici amministrativi dell'azienda convertita in palazzo comunale, si sviluppa sul fronte della strada urbana e si affaccia sul parco urbano. La relazione tra la strada pubblica, l'edificazione e lo spazio verde, percepiti come una continuità strutturata e non come elementi separati adiacenti, è la condizione principale per costruire la qualità urbana dello spazio e la vitalità dell'insieme.

Il Piano attuativo prevede l'insediamento di dotazioni pubbliche integrate al palazzo comunale.

## La capacità insediativa e l'attuazione per stralci.

Come abbiamo visto ai paragrafi precedenti, il Piano Attuativo definisce un modello insediativo organizzato intorno al grande parco urbano con il preciso scopo di amplificare la qualità urbana dell'intervento. Ogni elemento del costruito rappresenta un tassello della cortina continua che si affaccia sulla strada pubblica e sull'area alberata. La quantità delle funzioni ammissibili è stata calibrata con il duplice intento di:

- Raggiungere un equilibrio tra gli spazi aperti e le costruzioni senza densificare o caricare troppo l'area e far perdere il ruolo fondamentale delle aree verdi e del parco alberato;
- Introdurre quantità edilizie tali da rendere sostenibile, anche sotto il profilo economico, l'intervento di rigenerazione dell'area.

La composizione del progetto generale in unità minime di intervento rende ancor più flessibile la possibile attuazione delle opere. L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di incentivare il più possibile l'avvio del processo di rigenerazione, nella convinzione condivisa che anche una prima, parziale, attuazione degli interventi costituisca da stimolo e traino per gli investimenti futuri necessari al completamento.



Estratto Tavola 4 – Progetto Piano attuativo



Il piano attuativo darà anche modo di recepire la convenzione sottoscritta con la ditta SCAV.PREMA in merito all'intervento Orto del Lilli, *che prevede la possibilità di realizzazioni 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.*

I lotti del presente piano attuativo identificati con la numerazione 1,2 e 3 andranno a identificare tali diritti edificatori sopra riportati, meglio identificati nella Tav.4

Come previsto nella scheda urbanistica i singoli lotti hanno Superficie minima di 2000SUL max., con un numero piani fuori terra: max 2.,  
SU.L. max per ogni lotto: 1300 mq

Per quanto concerne la suddivisione delle funzioni i lotti uno, due e tre mantengono le indicazioni della scheda urbanistica

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

I lotti 5 e 6 non hanno limitazioni sulle funzioni altre servizi, f/7, f/8, f/11 fino a 1300 mq a lotto, essendo l'intenzione dell'amministrazione di incentivare, ai fini dell'interesse pubblico .

f/7	Attrezzature sportive private	- attrezzature sportive coperte e scoperte, fisse e smontabili (palestre, palazzetti dello sport, piscine, impianti sportivi in genere e/o per il divertimento);
f/8	Attrezzature sociali e sanitarie private e altre attività private di interesse pubblico	- edifici ospedalieri, ambulatori, day hospital, centri sanitari per riabilitazione e specializzati; edifici destinati a collegi, colonie, case di riposo, istituti religiosi, scuole private, conventi, seminari, case protette e residenze per anziani, con i relativi spazi tecnici e di supporto (mense, bar e, in rapporto agli insediamenti, di alloggi per il personale);
f/11	Attività culturali e altre attività di servizio private	- sedi per il volontariato; sedi di partito e sindacali; sedi per attività e associazioni culturali, ricreative e simili; eventualmente associati anche ad altri usi, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici; - aree per il rimessaggio piccoli natanti a terra, dotate dei servizi necessari alla corretta gestione del parco barche;

## CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU

### Quadro normativo di riferimento

Il quadro normativo di riferimento all'interno del quale è stato concepito il presente piano è quello del Regolamento Urbanistico attualmente vigente. A questo si sono aggiunte alcune modifiche allo strumento vigente al fine di armonizzare a pieno i contenuti del piano con quelli del Regolamento.

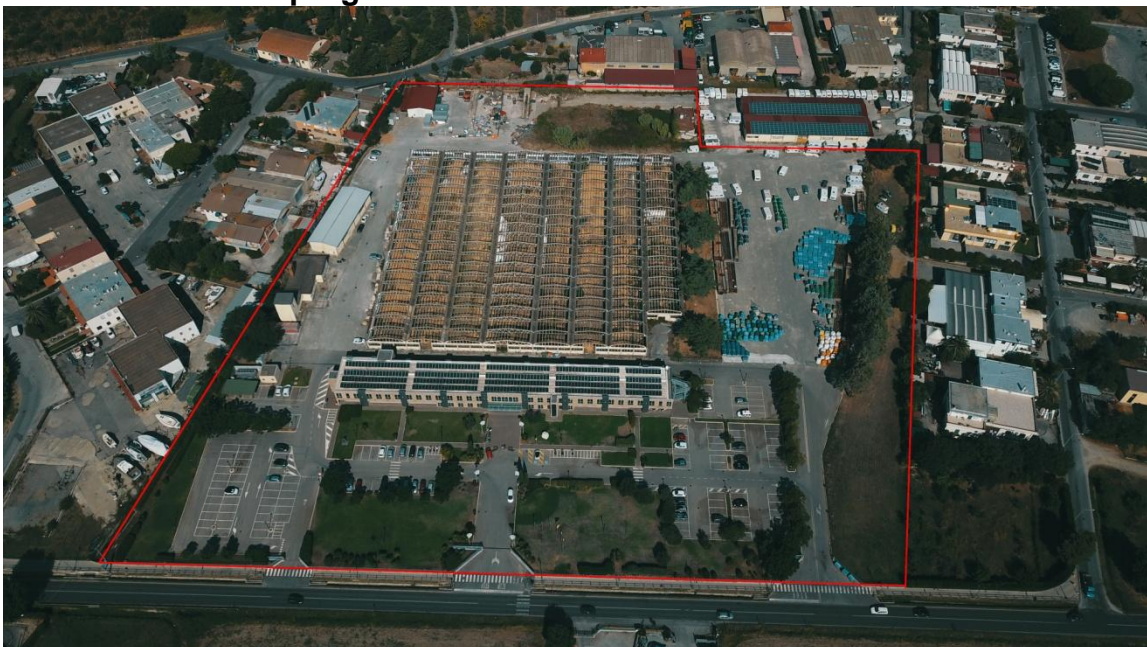
Il piano attua le previsioni del RU vigente e descritte nelle scheda "Intervento C1 – Orto del Lilli" presente nell'allegato A bis.

Dato che l'ambito di riferimento della presente variante rientra all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dell'art.4 comma3 delle L.R.T. 65/2015, la presente variante può essere assoggettata a procedura semplificata, pertanto il procedimento per l'approvazione sarà quello previsto all'art. 32, che verrà coordinato con quello di cui all'art. 111 per i contenuti con valenza di piano attuativo.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione della Piano Attuativo in variante al Regolamento Urbanistico sono:

- Soggetto Proponente il Piano Attuativo – Settore Pianificazione Edilizia Patrimonio e Rigenerazione Urbana (vedi Allegato 1 - Del. G.C. n. **133 del 28/04/2022** atto d'indirizzo)
- Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R.T. n. 10/2010 – NUV Castiglione della Pescaia (atto di nomina Del.G.C. n.99 del 12/04/2022)
- Autorità Procedente – Consiglio Comunale del Comune di Castiglione della Pescaia;

## 2 - Descrizione del progetto



La zona d'intervento

Il progetto di rigenerazione urbana "*Paoletti tra passato e futuro*" si pone l'obiettivo di ricreare le condizioni per una nuova aggregazione sociale, culturale e valoriale. Contrapporre alla smaterializzazione della società lo sviluppo di una nuova agorà

nella quale siano favoriti lo scambio e l'incontro di idee e di valori tra generazioni diverse al fine di ricreare quella struttura sociale nella quale il potere della parola e quindi la centralità del soggetto tornino ad essere il motore della civica.

Questo, in estrema sintesi, è il concetto che sta alla base del progetto di riqualificazione dell'area denominata Ex Paoletti, nato dalle volontà dell'Amministrazione Comunale di valorizzare un'area pubblica dismessa.

Per l'attuazione di questo progetto l'Amministrazione ha posto in essere specifiche azioni finalizzate ad intercettare le risorse finanziarie dei privati. Ad esempio, lo strumento del partenariato pubblico-privato individuato dall'amministrazione, è stato predisposto con l'intenzione di coinvolgere una forma di cooperazione tra soggetti pubblici e **privati**, con l'obiettivo di finanziare, costruire e gestire infrastrutture o fornire servizi di interesse **pubblico**, nuove fonti d'investimento.

In una prima fase, l'idea di riqualificazione dell'area si è concretizzata con la definizione di un masterplan, approvato come atto d'indirizzo con Del.G.C. n.257 del 17/12/2020, che ha individuato, tra le varie alternative possibili, quali opportunità potesse offrire la riqualificazione dell'area.

La fase successiva è stata quella che ha determinato il progetto oggetto del presente piano. Nella fase di progettazione attuativa è stata declinata l'idea del masterplan in un progetto che ha tenuto conto di alcuni aspetti operativi cercando di mantenere inalterato il contenuto generale.

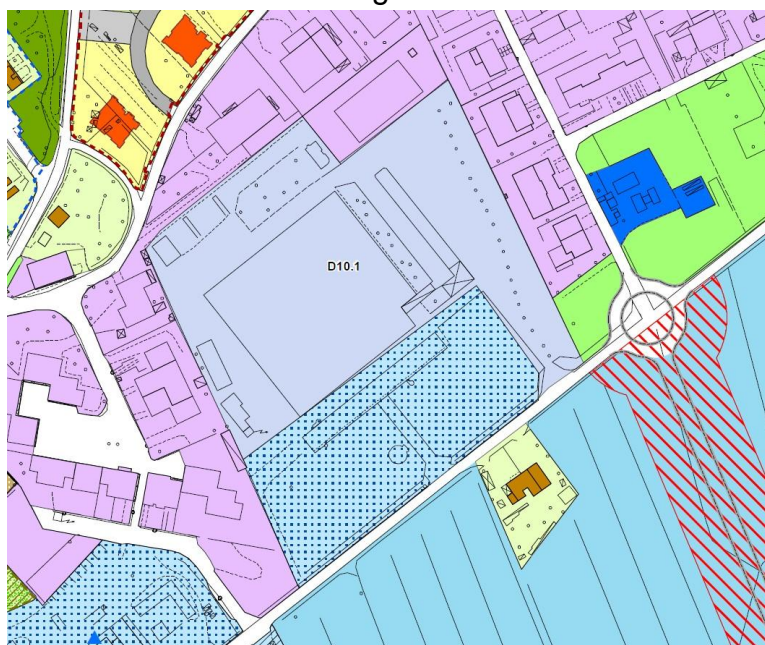
Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla descrizione del progetto e alle norme tecniche di attuazione che costituiscono elaborati del piano attuativo.

L'area ricade fuori dal vincolo paesaggistico ed idrogeologico

## Il Regolamento Urbanistico Comunale vigente (RU)

Il RU individua l'intervento all'interno della scheda di cui all'*Allegato A BIS – Interventi della Programmazione Negoziata* – Intervento C1 – “Orto del Lilli” in quanto l'intervento prende origine da una perequazione urbanistica di volumetrie che venivano delocalizzate nella zona retrostante l'attuale Municipio.

Di seguito si riporto un estratto della cartografia del RU.



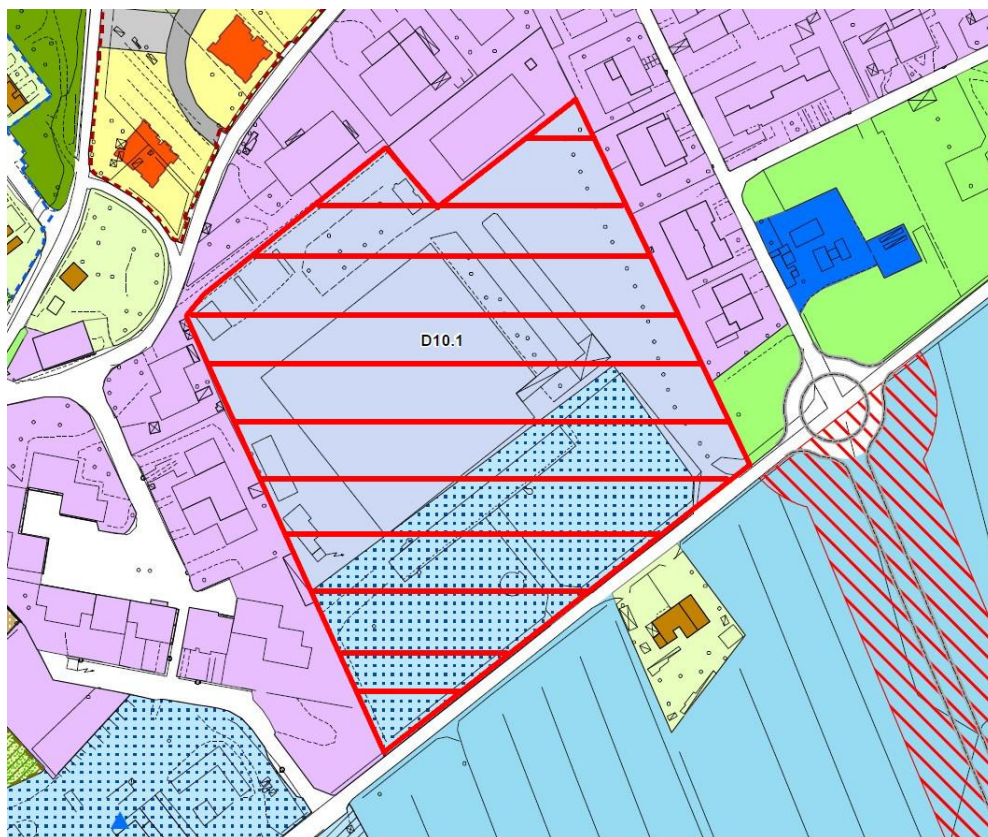
## Le modifiche al Regolamento Urbanistico Comunale (RU)

A fronte di quanto sopra 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 I RU.

Tuttavia, dato che il progetto coinvolge anche l'area del Municipio, attualmente classificata come zona *G4 – zona per attrezzature di interesse collettivo*, si ritiene opportuno modificare la scheda normativa e la cartografia del RU con il solo fine di ricomprendere l'area G4 all'interno dell'ambito soggetto a piano attuativo.

Dalla scheda normativa viene eliminata la dicitura “*da individuare attraverso il regolamento urbanistico*” in quanto il piano attuativo già individua i lotti dove collocare l'edificabilità residue individuata dalla scheda.

Le suddette modifiche non comportano alcuna perdita di standard pubblici attualmente individuato dalla suddetta *Zona G.4*.



Estratto RU con il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo

Sempre per una piena aderenza tra i contenuti del RU e del Piano attuativo è stata predisposta una modifica alla scheda “*Intervento C1 – Orto dell’Lilli*” al solo scopo di fare chiarezza riguardo l'ambito individuato per l'edificazione dei volumi. Dette modifiche, riguardano esclusivamente la descrizione dell'ambito d'interesse del piano attuativo e non modifica né le quantità di nuova edificazione, né le destinazioni d'uso attualmente previste.

Si ritiene opportuno precisare che la presente variante non comporta alcuna modifica di dimensionamento in quanto tutte le volumetrie, organizzate secondò lo schema del piano attuativo, quantitativamente coincidono con quelle originariamente previste dal RU.

Anche le superfici introdotte per il Lotto 4, quello dove è attualmente collocato il Municipio, di fatto vanno a sostituire quelle dei magazzini attualmente presenti nell'area, la cui superficie coperta ammonta a circa 500 mq, e per i quali è prevista la completa demolizione.

Per la completa visione delle modifiche effettuate dalla variante si rimanda all'apposito elaborato.

## ITER DI APPROVAZIONE

Con la delibera CC 55 del 08/08/2022 si è proceduto contestualmente a:

- adozione di una variante semplificata al Regolamento Urbanistico secondo le modalità prescritte dalla L.R.T. 65/2014 all'art. 32;
- adozione del Piano Attuativo in Variante al RU secondo le modalità prescritte dalla L.R.T. 65/2014 all'art. 111;

E' stata effettuata la pubblicazione - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA - N. 33 del 17.8.2022 per trenta giorni naturali e consecutivi ai fini del deposito di eventuali osservazioni

Nel periodo del deposito sono pervenute tre contributi/osservazioni dai seguenti soggetti:

- 1) **PROVINCIA DI GROSSETO AREA TECNICA SERVIZIO MOBILITA'TERRITORIO E AMBIENTE** PROT 24141 - 01/09/2022
- 2) **SCAV PREMA** PROT.25495 – 16/09/2022
- 3) **COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA SETTORE PIANIFICAZIONE EDILIZIA , PATRIMONIO E RIGENERAZIONE URBANA** PROT 25580 – 16/09/2022

**Dato atto** che i tre contributi/osservazioni vanno ad interessare solo il piano attuativo e non la variante alla scheda del RU, che rimane invariata sia nelle definizioni che dimensionamenti;

Le controdeduzione alle osservazioni prodotte dall'ufficio Pianificazione, recepite nelle NTA e nella TAV.4 di progetto vanno ad intervenire sulla viabilità e sul diverso posizionamento di alcuni lotti, lasciando invariata la superficie fondiaria e edificabile dei singoli lotti, con conseguente adeguamento delle Norme Tecniche di attuazione e la TAV.4 modificate al fine di recepire le osservazioni accolte.

Le osservazioni accolte, di cui una dello stesso ufficio, hanno portato ad un revisione della viabilità di ingresso ed interna, con previsione della realizzazione di una seconda rotatoria di ingresso all'area che garantirà il miglioramento dell'accesso alla nuova viabilità. La viabilità interna parallela ai lotti 1, 2 e 3 è stata spostata al margine del confine esterno così da garantire una maggiore spazi ai lotti che non vengono così divisi dalla viabilità, evitando attraversamenti pedonali dall'area parcheggi comuni dei lotti 1-2-3 posti oltre la strada. La tavola 4 modificata prende atto delle osservazioni della Provincia e della stessa ditta SCAV, ai fini della variazione della viabilità di accesso ed interna, al fine di definire meglio la distribuzione dei lotti e la loro accessibilità ed ottimizzare l'utilizzo degli spazi pubblici e privati. specificando se a singola o doppia corsia con il relativo senso di marcia.

Per garantire una migliore distribuzione degli spazi e qualità e omogeneità architettonica è stato definito un indice di copertura al 60% univoco per tutti i tre lotti.

Lo stesso spostamento del lotto 4, relativo ai 200mq di standard, è stato spostato sul lato opposto sempre in adiacenza al palazzo comunale, così da garantire eventuali possibilità di ampliamento dell'immobile comunale.

Sempre all'art.9 delle NTA è stato inserito il seguente paragrafo: *su richiesta del lottizzanti, è ammissibile lo scomputo della cifra dovuta dall'urbanizzazione primaria a fronte dei lavori di esecuzione previa presentazione di progetto esecutivo da approvare da parte della Giunta Comunale. Per i lotti 1-2-3 dovrà essere garantita, a prescindere dal costo complessivo anche se superiore alla cifra da scomputare, la completa realizzazione della viabilità di accesso compresa la seconda rotatoria di ingresso all'area ex Paoletti dalla strada Provinciale del Padule fino al collegamento con la via comunale delle Strette, comprensiva delle reti fognarie e acquedotti, illuminazione pubblica e arredo verde del tratto interessato. Per i lotti 5 e 6 è previsto lo scomputo degli Oneri di Urbanizzazione consentito dalla normativa per la realizzazione del tratto di collegamento sulla parte restante dall'ingresso di via delle Strette fino alla strada Provinciale del Padule, completo di reti, arredo verde e illuminazione.*

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**Dott. Fabio Menchetti**