

**SPETT. SIG SINDACO
DEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA, (GR)
STRADA PROVINCIALE DEL PADULE N. 3
58043 CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)
PEC: comune.castiglione.pescaia@legalmail.it
e P.C. all'Ufficio Pianificazione Urbanistica**

Grosseto, 14 Settembre 2022

OGGETTO: OSSERVAZIONE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AREA EX PAOLETTI – VIA DEL PADULE – CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Abbiamo preso visione degli elaborati progettuali del Piano attuativo di cui all'oggetto ed a tal riguardo formuliamo la seguente osservazione:

Dall'esame della "Tav.4", della "Relazione Illustrativa dei contenuti del Piano Attuativo", dalle "Norme tecniche di attuazione" e facendo seguito a quanto già segnalato nel "contributo" precedentemente inviato, si rileva che la superficie di 6.000 mq attribuita alla scrivente e che andrà ad accogliere i diritti edificatori previsti nella relativa Scheda del R.U.C. non è stata rappresentata in tre lotti di mq.2.000 cadauno ma bensì, sostanzialmente, in quattro aree una delle quali adibita esclusivamente a parcheggio comune per i tre lotti edificabili di superficie di mq. 1453 (Lotto 1), mq.1467 (Lotto 2), mq. 1467 (Lotto 3), e posta al di là della strada pubblica di lottizzazione.

Tra l'altro, tali ridotte superfici dei lotti, dovendo i futuri edifici essere posti ad almeno ml.5,00 dai confini di lotto ed almeno a ml.10 dalle strade, rendono impossibile la realizzazione di singoli fabbricati con superficie coperta di mq.990, come invece riportato nel prospetto di cui all' Art.8 – "Capacità insediativa e parametri urbanistici" delle N.T.A. La massima superficie coperta raggiungerebbe appena mq. 780 su ciascun lotto, con i relativi parcheggi adibiti a "Sosta stanziale" e "Sosta di relazione" ricavati in un'area fisicamente separata.

La normativa regionale sulle aree commerciali ed i relativi standard di parcheggio, prevede tra l'altro la rigida separazione degli ingressi alle attività e delle relative aree di parcheggio, per non configurare un "aggregato" di attività commerciali.

Tale configurazione planimetrica renderebbe quindi impossibile realizzare quanto invece previsto nella scheda di R.U.C. e nella N.T.A. del piano attuativo nel caso in cui si volessero appunto prevedere tre medie superfici di vendita distinte ed indipendenti.

Per le motivazioni sopra riportate siamo a richiedere di rivedere la consistenza dei tre lotti edificabili attribuiti alla scrivente, riportandola a mq. 2.000 cadauno, come previsto dalla previgente Scheda C1 del R.U.C.

Tale modifica si potrebbe attuare semplicemente traslando la sede stradale frontistante, attualmente prevista, verso il margine Nord Est del perimetro del Piano Attuativo, portando il lato maggiore dei lotti dagli attuali ml.45.50 a ml.62.50 circa.

Tale spostamento della sede viaria consentirebbe a nostro avviso, tra l'altro, di offrire anche un affaccio diretto sulla nuova viabilità da parte dei confinanti lotti artigianali che hanno attualmente ingresso da Via degli Scalpellini.

Nella speranza di un positivo accoglimento della nostra Osservazione, porgiamo Distinti saluti.

**Scav Prema Srl
Il Legale Rappresentante**



Aderente al sistema Confindustria

E
COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Settore Segreteria Generale - Ufficio Protocollo
Protocollo N.0025495/2022 del 16/09/2022