

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AREA EX  
PAOLETTI IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
Allegato A - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. data) Oggetto	Sintesi osservazione	Controdeduzione del Comune
1.1	<b>PROVINCIA DI GROSSETO</b> AREA TECNICA SERVIZIO MOBILITA', TERRITORIO E AMBIENTE 24141 - 01/09/2022  <b>Dimensionamento</b>	Verificare le quantità riportate nelle tabelle contenute all'art.6 e all'art.9 delle NTA e nella tabella della Tav.4. La S.E. riportata per i Lotti n.4, 5 e 6 non parrebbe in linea con quanto previsto dalla "Scheda normativa di cui all'allegato A- Bis Programmazione negoziata - Stato Modificato - Intervento C1 - Orto dell'Illi - Ex Paoletti" del regolamento urbanistico. Conseguentemente anche la S.E. totale di tutti i Lotti parrebbe discostarsi da quella prevista dalla suddetta Scheda normativa di R.U..	<p><b>Accolta.</b> Effettuate le opportune verifiche è stato accertato le suddivisione in lotti, così come effettuata dal piano attuativo adottato, è coerente con le quantità stabilite dalla scheda del RU "Intervento C1 - Orto dell'Illi". Già nella versione vigente del RU si parlava di una SUL max pari a 7.800 mq più "ulteriori" 200 mq destinazioni d'uso compatibili per incrementare gli standard pubblici (f/1, f/2. f/3) per un totale di 8.000 mq di nuova edificazione. Tale quantità (complessivi 8.000 mq distribuiti sugli ambiti D10,1 e G4) è stata rispettata anche nella scheda modificata denominata "Interevnto C1 - Orto dell'Illi -Ex Paoletti":</p> <p>"...                      Nella formazione del piano attuativo, all'interno della Zona G4, è ammessa l'individuazione di un lotto per l'edificazione fino ad un massimo di di mq 200 con destinazioni d'uso f/2 e f/3, al fine di riallocare le funzioni dei fabbricati attualmente utilizzati dall'Amministrazione per i quali è prevista la demolizione.                      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                      ..."</p> <p>A seguito di tale verifica non è stato necessario modificare elaborati o norme.</p>
1.2	<b>PROVINCIA DI GROSSETO</b> AREA TECNICA SERVIZIO MOBILITA', TERRITORIO E AMBIENTE 24141 - 01/09/2022  <b>Conguità artt. 9 e 11 delle NTA e Scheda</b>	Verificare la congruità delle disposizioni di cui all'art.9 delle N.T.A. del piano attuativo inerenti la nuova viabilità di ingresso ai lotti e di collegamento alla strada S.P. del Padule, rispetto a quanto previsto dalla Scheda normativa di R.U. che prevede la realizzazione della nuova viabilità di ingresso al lotto e la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale.	<p><b>Accolta:</b> effettuate le opportune verifiche è stata prevista la realizzazione di una seconda rotatoria di ingresso all'area che garantirà il miglioramento dell'accesso alla nuova viabilità, che è stata spostata al margine del confine esterno così da garantire una maggiore spazi ai lotti, 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 Si conferma quanto riportato all'art.9: Come disciplinato dall'art. 11 delle presenti NTA, la nuova viabilità di ingresso ai lotti e di collegamento alla strada S.P. del Padule così come tutte</p>

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AREA EX  
PAOLETTI IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
Allegato A - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. data) Oggetto	Sintesi osservazione	Controdeduzione del Comune
	<p><b>normativa RU</b></p>		<p><i>le opere di urbanizzazione previste dal Piano saranno realizzate dal Comune di Castiglione della Pescaia, restando a carico del soggetto privato richiedente il titolo edilizio la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione di cui all'art. 183 della L.R. 65/2014.</i></p> <p><i>Pertanto l'osservazione è accolta introducendo all'art.9 delle NTA 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 colle mento con 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.</i></p>
1.3	<p><b>PROVINCIA DI GROSSETO</b> AREA TECNICA SERVIZIO MOBILITA', TERRITORIO E AMBIENTE 24141 - 01/09/2022</p> <p><b>Indicazioni rivolte al fabbisogno idrico e alle fonti di approvvigionamento disponibili o reperibili</b></p>	<p>Si ritiene che il piano attuativo debba valutare anche la possibilità di non realizzare captazioni di risorse idriche nel sottosuolo e prevedere un approvvigionamento idrico mediante l'ottimizzazione del ciclo delle acque (impiego di tecnologie per l'accumulo delle acque meteoriche e il loro reimpiego per la gestione delle aree verdi, l'utilizzo di sistemi duali per non impiegare acque potabili per usi tecnici e non domestici, impianti per l'utilizzazione delle acque reflue depurate).</p>	<p><b>Accolta.</b> Effettuate le opportune verifiche è stato accertato che il fabbisogno idrico del parco pubblico, soprattutto per i primi anni, non può essere soddisfatto esclusivamente con acque di recupero. Tuttavia si concorda con l'idea che l'utilizzo di reti duali, o altri sistemi di recupero dell'acqua piovana, possano contribuire a limitare la captazione di risorse idriche dal sottosuolo. Pertanto l'osservazione è stata accolta introducendo all'art. 8 delle NTA il seguente paragrafo <i>“Gli organismi edilizi di nuova costruzione dovranno essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, predisponendo sistemi di captazione, filtro e accumulo, contestualmente a reti di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (reti duali), all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio”</i></p>

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AREA EX  
PAOLETTI IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
Allegato A - Delibera Consiglio Comunale N. --- del ----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. data) Oggetto	Sintesi osservazione	Controdeduzione del Comune
1.4	<b>PROVINCIA DI GROSSETO</b> AREA TECNICA SERVIZIO MOBILITA', TERRITORIO E AMBIENTE 24141 - 01/09/2022  <b>Relazione illustrativa</b>	Al paragrafo "Lo schema infrastrutturale" viene riportato: <i>"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 rotatoria di progetto sulla strada provinciale già prevista dallo strumento urbanistico comunale, si sviluppa sul margine esterno dell'area."</i> Si ricorda che per la realizzazione gli interventi viari di collegamento o che interferiscono con la strada S.P. del Padule, è necessario acquisire la preventiva autorizzazione da parte dei competenti Uffici Provinciali.	<p><b>Accolta.</b> Benché l'osservazione sia riferita al contenuto della relazione illustrativa, si è ritenuto opportuno inserire un paragrafo al fine di specificare la competenza del comune alle sole aree di proprietà.</p> <p>L'osservazione è stata accolta introducendo all'art. 11 delle NTA il seguente paragrafo:  <i>"Tutte le modifiche alle infrastrutture esistenti che andranno ad interessare aree o ambiti non di proprietà comunale potranno essere realizzati esclusivamente previo parere favorevole dell'ente proprietario".</i></p>
2	<b>SCAV PREMA</b> 25495 – 16/09/2022  <b>Revisione consistenza dei lotti edificabili 1, 2, 3</b>	Rivedere la consistenza dei tre lotti attribuiti alla soc. SCAV riportando la superficie di ciascun lotto a 2.000 mq traslando la sede stradale frontistante 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	<p><b>Accolta:</b> l'osservazione è stata accolta modificando la distribuzione dei lotti accorpando la porzione dei parcheggi dei lotti 1-2-3 staccata dai lotti, consentendo una loro diversa ripartizione dimensionale, mantenendo la stessa Superficie fondiaria complessiva dei 6000mq e edificabile di 3900mq, mantenendo gli stessi limiti d'uso e possibili destinazioni d'uso dettate dalla norme di scheda e definite nelle NTA adottate, e mantenendo le indicazioni dettate dall'art.10 delle NTA in merito all'allineamento e posizionamento degli edifici. Parallelamente a tale modifica si rende necessaria la modifica della viabilità di ingresso ed interna. Con tale intervento si va a migliorare la fruibilità complessiva dell'area e la sicurezza al transito, eliminando gli attraversamenti pedonali che ci sarebbero stati dall'area a parcheggio, garantendo altresì una separazione degli ingressi dell'attività commerciali, delle relative aree di parcheggi e l'area dei lotti da edificare. Viene introdotto un indice della superficie di copertura massima del 60%, prima non indicato percentualmente, andando ad uniformare tale parametro su tutti i vari lotti escluso il 4, che viene spostato sul lato opposto dell'area, lasciando invariate le superfici fondiarie e le superfici edificabili dei singoli lotti. Il tutto è meglio riportato nella tavola 4. Tale revisione comporta una modifica della viabilità interna.</p> <p>L'osservazione è accolta inserendo l'indice percentuale del 60% su tutti i lotti, escluso il 4 e</p>

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AREA EX  
PAOLETTI IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
Allegato A - Delibera Consiglio Comunale N. --- del ----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. data) Oggetto	Sintesi osservazione	Controdeduzione del Comune
			consentendo la diversa distribuzione dei tre lotti, dove il terzo lotto viene diviso dal 1 e 2 che rimangono accorpati, mantenendo la stessa superficie fondiaria e stessa superficie edificabile, al fine di migliorare la qualità architettonica dei fabbricati, riportati all'interno dell'ART. 8 CAPACITA' INSEDIATIVA, PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI e modificando la TAV 4 della rete della viabilità interna
3.1	<b>COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA</b> SETTORE PIANIFICAZIONE EDILIZIA , PATRIMONIO E RIGENERAZIONE URBANA 25580 – 16/09/2022  <b>Dimensioni dei lotti</b>	Revisione del disegno e delle dimensioni dei lotti per: <ul style="list-style-type: none"> <li>• facilitare l'allineamento dei nuovi fabbricati con il fabbricato esistente;</li> <li>• garantire uno spazio come area multifunzionale dell'amministrazione (spazio mensa, servizi igienici, sala polivalente, ecc) mediante incremento della superficie di 200 mq da mettere in collegamento diretto con il palazzo comunale.</li> <li>• si ritiene utile introdurre nelle NTA una specifica norma che consenta la realizzazione di parcheggi interrati sotto la sagoma degli edifici di nuova realizzazione</li> </ul>	<p><b>Parzialmente Accolta:</b> l'osservazione è stata parzialmente accolta modificando l'indice della superficie di copertura massima del 60%, prima non indicato percentualmente, andando ad uniformare tale parametro su tutti i vari lotti, lasciando invariate le superfici fondiarie e le superfici edificabili dei singoli lotti, ad esclusione del lotto 4 che rimane invariato. Il tutto è meglio riportato nella tavola 4.</p> <p>Non si è ritenuto possibile andare ad aumentare al momento la superficie fondiaria del lotto 4 dei 200mq di SE degli standard in quanto avrebbe conseguentemente variato la superficie degli altri lotti.</p> <p>La realizzazione di parcheggi interrati sotto la sagoma del fabbricato, se pur prevista nelle norme generali dello strumento urbanistico, non era stata inserita come indicazione nel piano attuativo. Si ritiene che tale possibilità migliora la possibilità di area a parcheggio senza consumare suolo.</p> <p>L'osservazione è stata parzialmente accolta inserendo nell'ART. 8 CAPACITA' INSEDIATIVA, PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZIA l'indice di copertura del 60% e al fine di aumentare la superficie a parcheggi senza consumo di suolo, la possibilità di realizzare parcheggi interrati sotto la sagoma del fabbricato dei singoli lotti.</p>
3.2	<b>COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA</b> SETTORE PIANIFICAZIONE EDILIZIA , PATRIMONIO E	In coerenza con la scheda di RU che prevede la possibilità di destinazione d'uso commerciale per ogni singolo lotto, si ritiene opportuno che tale possibilità venga estesa anche al lotto n. 5 per il quale adesso sono previsti esclusiviste attività di servizio.	<p><b>Accolta:</b> l'osservazione è stata accolta inserendo la categoria C1 negozio di vicinato, anche sul lotto 5 e 6, al fine di garantire una miglior commerciabilità potenziale ai fini della vendita pubblica.</p> <p>L'osservazione è accolta modificando la tabella dell'art 6 inserendo la categoria c/1 nell'elenco di quelle potenzialmente realizzabili da scheda urbanistica</p>

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AREA EX  
PAOLETTI IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
Allegato A - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. data) Oggetto	Sintesi osservazione	Controdeduzione del Comune
	RIGENERAZIONE URBANA 25580 – 16/09/2022  <b>Modifica delle destinazioni d'uso</b>		
3.3	<b>COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA</b> SETTORE PIANIFICAZIONE EDILIZIA , PATRIMONIO E RIGENERAZIONE URBANA 25580 – 16/09/2022  <b>Sostenibilità e risparmio energetico</b>	Inserire nelle NTA indicazioni che consentano l'utilizzo di tecnologie e impianti finalizzati al risparmio energetico (tettoie fotovoltaiche per la copertura dei posti auto, reti per il recupero acque meteoriche, etc. )	<b>Accolta:</b> l'osservazione è stata accolta introducendo all'art. 8delle NTA il seguente paragrafo: <i>“In ciascun lotto è prescritto l'utilizzo di tecnologie e impianti finalizzati al risparmio energetico. A tale scopo è ammessa la possibilità di realizzare tettoie fotovoltaiche per la copertura dei posti auto. Gli organismi edilizi di nuova costruzione dovranno essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, predisponendo sistemi di captazione, filtro e accumulo, contestualmente a reti di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (reti duali), all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio”</i>