

# COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

PROVINCIA DI GROSSETO



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

---

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO ATTUATIVO (AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. 65/2014) E DELLA VARIANTE URBANISTICA

**GRUPPO DI LAVORO** DOTT. AGR. FABIO MENCHETTI, ARCH. RITA MONACI, ARCH. IR. PAOLO RUSCI  
ARCH. MICHELE VITI (VIABILITÀ, RILIEVI E CARTOGRAFIA), ING. PAOLO CAPORALI, GEOL. FERRUCCIO LORENZINI

**MAGGIO 2023**

*Responsabile del Procedimento: Dott. Fabio Menchetti*

## SOMMARIO

1 Premessa.....	1
2 Tematiche progettuali – Piano Attuativo Vigente .....	2
3 Descrizione del progetto di Variante .....	4
4 Descrizione della contestuale Variante al regolamento Urbanistico .....	6
5 Coerenza con gli strumenti della pianificazione sovraordinati .....	7

## 1 Premessa

La presente variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica, recentemente approvato con Del. C.C. n. 81 del 15/11/2022 dell'area denominata "Ex Paoletti" si è resa necessaria al fine di ridefinire in maniera più appropriata ed opportuna i contenuti del Piano Attuativo stesso, nonché quelli della relativa variante al Regolamento Urbanistico, per la sistemazione dell'intera zona.

## 2 Tematiche progettuali - Piano Attuativo Vigente



La zona d'intervento

Il progetto di rigenerazione urbana "*Paoletti tra passato e futuro*" si è da sempre posto l'obiettivo di riqualificare un'area pubblica dismessa che, attraverso la creazione di condizioni per una nuova aggregazione sociale, culturale e valoriale, fosse trasformata in un'area servizi strategica per la cittadinanza.

Per l'attuazione di questo progetto l'Amministrazione ha posto in essere specifiche azioni finalizzate ad intercettare le risorse finanziarie dei privati attraverso lo strumento del partenariato. Una forma di cooperazione tra soggetti pubblici e **privati**, con l'obiettivo di finanziare, costruire e gestire infrastrutture o fornire servizi di interesse **pubblico**.

Tutto ciò, in ossequio alla previsione contenuta nella scheda urbanistica denominata INTERVENTO C1 - ORTO DEL LILLI contenuta nel Regolamento Urbanistico vigente, ha dato modo di recepire la convenzione sottoscritta con la ditta SCAV. PREMA in merito all'intervento Orto del Lilli "*che prevedeva 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*".



TABELLA LOTTI DI PROGETTO			
Lotto	Sup.Fondiarria	S.Edificabile	Dest. Uso
1	2.000 mq	1.300 mq	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11
2	2.000 mq	1.300 mq	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11
3	2.000 mq	1.300 mq	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11
4	3.769 mq	200 mq	f/2, f/3
5	3.632 mq	1.700 mq	c/1, e/1, e/2, f/7, f/8, f/11
6	3.530 mq	2.200 mq	c/1, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11

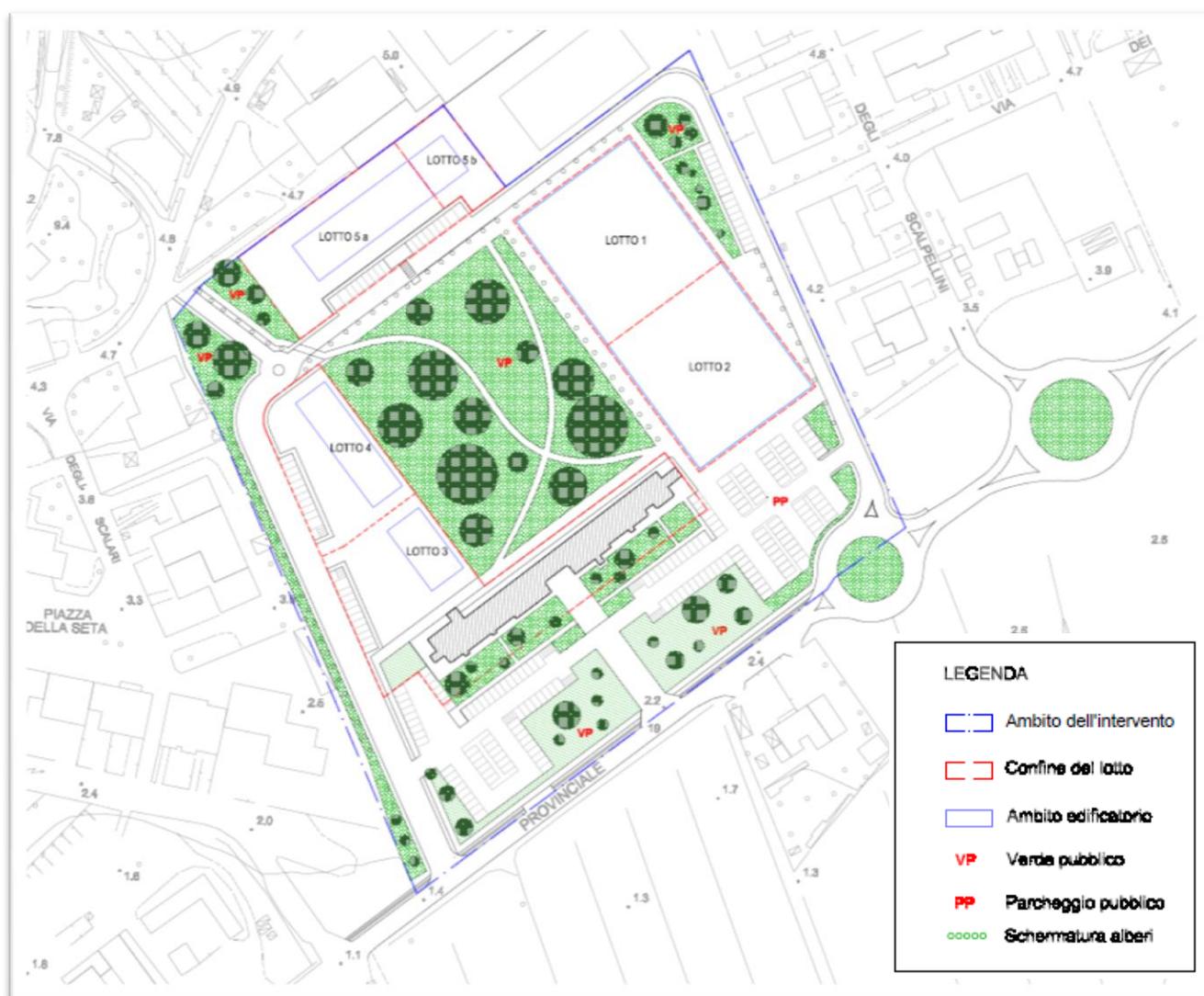
Con deliberazione di Consiglio comunale N° 102 del 29/12/2022 (avente per oggetto l'Approvazione schema di accordo fra enti ai sensi dell'art. 15 legge 241/1990) fra la Provincia di Grosseto ed il comune di Castiglione della Pescaia per la realizzazione degli interventi denominati "realizzazione rotatorie di ingresso alla città e per la messa in sicurezza degli incroci a raso sulle vie provinciali urbane ed extraurbane", sono state definiti gli accordi di progettazione di alcune rotatorie che interesseranno le strade Provinciali del territorio, fra cui quella di accesso alla Paoletti, in attuazione al Piano Attuativo già approvato.

### 3 Descrizione del progetto di Variante

A seguito della delibera CC N° 28 del 08/05/2023 avente per oggetto: DEFINIZIONE RAPPORTI DERIVANTI DA ACCORDO PROCEDIMENTALE DI COMPENSAZIONE URBANISTICA DEL 13 LUGLIO 2007 PROT. 3617 E CONSEGUENTE CHIUSURA TRANSATTIVA PROCEDIMENTO ARBITRALE - DETERMINAZIONI E APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO TRANSATTIVO, è emersa l'esigenza di scendere ad una scala di dettaglio più precisa, per approntare la fase esecutiva, sia da parte dei privati destinatari dall'accordo di perequazione, come previsto dalla scheda urbanistica del RU dei lotti 1-2-3, che dell'Amministrazione Comunale per ulteriori idee progettuali da attuare sulla parte pubblica, di modificare alcuni dettagli operativi della strumentazione attuativa approvata riguardanti:

1. la diversa distribuzione delle destinazioni d'uso previste fra i vari lotti, ampliando la possibilità di realizzare attrezzature di interesse collettivo;
2. la riduzione dei lotti interessati dalla convenzione sottoscritta con la ditta SCAV. PREMA da tre (lotti n. 1, n. 2 e n. 3) a due (lotti n. 1 e n. 2), mantenendo invariate le superfici complessive totali (S.F. ed S.E.) e le destinazioni funzionali;
3. la redistribuzione delle volumetrie tra il lotto quattro ed il lotto cinque per consentire la realizzazione di strutture a servizio dell'esistente Municipio;
4. la subarticolazione dei lotti (UMI), mantenendo invariati il perimetro originario, le superfici complessive totali (S.F. e S.E.) e le destinazioni funzionali;
5. la necessità di rivedere, per una migliore distribuzione delle volumetrie destinate ad accogliere attività di tipo direzionale e commerciale private, la distanza dai confini dei lotti;
6. la riconfigurazione degli spazi a standard, in particolare dei parcheggi, senza diminuire la quantità di quelli esistenti.

Nel dettaglio il progetto variato prevede l'edificazione di due lotti destinati ad accogliere attività di tipo direzionale-commerciale ed attrezzature di interesse generale, mentre sui restanti 3 lotti sono localizzate attrezzature di interesse generale di carattere sociale, servizi, esercizi di vicinato e attività direzionali. In particolare nel lotto tre oltre alle strutture di servizio dell'esistente Municipio saranno dislocate le strutture della ASL, attualmente ubicate in via Vittorio Veneto. Il lotto 5, invece, a seguito dell'accordo transattivo tra Comune e SCAV Prema s.r.l., è stato subarticolato in due distinte porzioni mantenendo invariate le superfici totali (S.F. e S.E.) e le destinazioni funzionali.



*Soluzione progettuale in variante*

Di seguito si riportano due tabelle di sintesi: una riguardante i parametri della consistenza e delle funzioni dei singoli lotti ed una i parametri della sub articolazione del lotto 5.

Tabella 1 – Consistenza e funzioni assegnate ai singoli lotti

LOTTI	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	PIANI F.T.	S.F.		S.E.	
			D	E	F	G
1	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.000	6.000	1.950	3.900
2	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.000		1.950	
3	f/1, f/2, f/3,	2	5.331	7.401	800	1.900
4	c/1, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/11	2	2.070		1.100	
5	c/1, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.530	3.530	2.200	2.200
TOT.			16.931	16.931	8.000	8.000

Tabella 2 – Subarticolazione del lotto 5

SUB. LOTTO	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	PIANI F.T.	S.F.	S.E.
5A	c/1, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	2.730	1.700
5B	c/1, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	800	500
TOT.			3.530	2.200

Come si desume dalla tabella dei lotti di progetto della Variante:

- la superficie edificabile di 3.900 mq dei lotti 1 e 2 è equivalente alla superficie edificabile dei lotti 1, 2, 3 del Piano attuativo approvato, così come rimane invariata, rispetto ai tre lotti, la superficie fondiaria complessiva, pari a 6.000mq;
- la superficie edificabile di 2.200 mq del lotto 5, ex lotto 6, rimane invariata rispetto a quella del Piano attuativo approvato;
- i restanti 1.900 mq di superficie edificabile, ex lotti 4 e 5, viene redistribuita tra i lotti 3 e 4 della soluzione progettuale in variante;

Nelle N.T.A. del Piano Attuativo variato poi, rispetto alle destinazioni funzionali, si specifica che:

- il lotto 3 dovrà prevedere 600 mq di superficie edificabile a f/1 e 200 a f/2 e f/3;
- il lotto 4 dovrà prevedere 500 mq di superficie edificabile a f/7, f/8 e f/11;
- il lotto 5a dovrà prevedere 700 mq di superficie edificabile a f/7, f/8 e f/11;

#### **4 Descrizione della contestuale Variante al regolamento Urbanistico**

Le modifiche descritte al paragrafo precedente hanno reso necessaria una contestuale variante alla disciplina del Regolamento Urbanistico vigente ed in particolare

- agli elaborati grafici delle tavv. 1, 1a e 1c;

- alle disposizioni della scheda “INTERVENTO C1 - ORTO DEL LILLI - EX PAOLETTI”, di cui all’Allegato A BIS “Interventi di programmazione negoziata”.

Per quanto riguarda gli elaborati grafici:

ai fini del recupero e della riqualificazione del complesso manifatturiero Paoletti, per una migliore distribuzione delle funzioni e per un ampliamento delle dotazioni pubbliche all’interno dell’ambito del Piano Attuativo è stata ampliata la zona omogenea G4 e contestualmente ridotta la zona omogenea D10.1;

sono stati recepiti gli adeguamenti infrastrutturali che consentiranno di relazionare l’area delle ex manifatture tessili al territorio urbano con l’inserimento di una rotatoria di ingresso all’area.

Per quanto riguarda la scheda normativa “INTERVENTO C1 - ORTO DEL LILLI - EX PAOLETTI”, di cui all’Allegato A BIS “Interventi di programmazione negoziata”:

le disposizioni sono state riformulate attraverso una composizione per paragrafi che rendesse più chiara e immediata l’articolazione della relativa disciplina;

tra le funzioni di interesse pubblico previste nei parametri urbanistici e nelle destinazioni d’uso del Piano Attuativo, è stata introdotta la funzione f/1 (Attrezzature sociali e sanitarie pubbliche) per consentire il possibile trasferimento nell’ambito dell’intervento delle strutture a servizio della ASL;

si è reso possibile dividere i singoli lotti in sub-lotti, mantenendo invariato il perimetro e la Superficie Edificabile del lotto originario.

La Variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell’art. 30 e 32 della L.R. 65/2014, si configura come Variante Semplificata in quanto ha per oggetto una previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato. Pertanto, ai sensi dell’art. 28bis della L.R. 65/2014, in quanto variante semplificata per i requisiti testé ricordati, non è soggetta all’avvio del procedimento ai sensi dell’art. 17 della L.R. 65/2014.

### ***5 Coerenza con gli strumenti della pianificazione sovraordinati***

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 tipo di sviluppo non strettamente legato all’offerta turistica. Come descritto nel Masterplan del 2021, il progetto di riqualificazione punta su tre elementi per riconfigurare lo spazio urbano: lo schema infrastrutturale, la rinaturalizzazione dell’area, il sistema degli insediamenti. Da ciò deriva l’articolazione delle funzioni previste dal piano attuativo, secondo quanto disposto dal Masterplan e dalla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico.

Per l’approvazione del piano attuativo è necessario che vi sia una coerenza, interna ed esterna, con i contenuti dei vari piani urbanistici e di settore che interessano l’area di intervento.

In generale gli effetti che la Variante al Piano Attuativo “Ex Paoletti” e la relativa variante al Regolamento Urbanistico vigente potranno produrre sono i seguenti:

1. Incremento della qualità e della quantità delle funzioni compatibili e sostenibili del territorio;
2. Miglioramento dell’accessibilità e della fruizione urbana da parte dei suoi abitanti e decongestionamento del centro storico con la delocalizzazione di funzioni di interesse collettivo e commerciali-direzionali in area più periferica
3. Rafforzamento del corretto transito della mobilità veicolare all’interno del centro abitato;
4. Maggiore sicurezza delle persone e dei beni
5. Trasformazione di un’area dismessa in un tessuto urbano morfotipologicamente compiuto e coerentemente inserito nel contesto territoriale e paesaggistico di riferimento.

- **PIT/PPR Regione Toscana**

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, 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.

Gli impatti e gli effetti degli interventi sul paesaggio e sulla riserva naturale del Padule di Diaccia Botrona, posta nelle vicinanze dell’area “Ex Paoletti” si ritengono minimi poiché l’intervento oggetto di Variante non si sovrapporrà in maniera incongrua alle relazioni visive significative instauratesi tra ambito urbano e paesaggio circostante e garantirà soluzioni formali che non ridurranno i livelli di qualità e i legami storico-percettivi con il contesto territoriale circostante. Il valore paesaggistico del padule di Diaccia Botrona risulta pertanto preservato ed in alcun modo lesa dalla Variante.

- **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).*

*Insediamenti 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 101/137esistenti, 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 merito ai contenuti della Variante oggetto della presente relazione si ritiene che essa sia coerente con le strategie e con gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento e che gli obiettivi di tale Piano siano sostenuti e perseguiti dagli obiettivi specifici della Variante.

- **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 sono:

- *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 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 localizzate nella zona retrostante l'attuale Municipio. L'intervento di perequazione prevedeva:

*"La presente scheda ha ad oggetto le trasformazioni legate all'area denominata Orto del Lilli per la quale convenzionalmente è stato riconosciuto al soggetto proponente il diritto alla realizzazione, in diversa sede, 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 individuata con apposito simbolo grafico nella tavola 1 situata nell'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 previa approvazione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o pubblico/privata interessante tutta l'area individuata con apposito simbolo grafico nella tavola 1, di superficie territoriale pari a circa 40.000 mq. L'edificazione dei nuovi lotti potrà essere prevista nell'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 ricompresi all'interno dell'area D10.1 e non recuperabili. 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 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

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

- per i lotti di cui alla convenzione Orto dell'Illi, S.U.L. max per ciascun lotto pari a 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;

- per i restanti lotti S.U.L. max per ciascun lotto 1300 mq realizzabile con le seguenti funzioni: C/D: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/6 Att Ser: f/7, f/8, f/11

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 perimetrale*

*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."*

*Si ritiene opportuno precisare che la presente variante non comporta alcuna modifica di*

*dimensionamento in quanto tutte le volumetrie, organizzate secondo 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 525 mq, e per i quali è prevista la completa demolizione".*

Il piano attuativo, pur variando la distribuzione dei lotti e, talvolta, ricollocando le relative superfici edificabili, mantiene complessivamente inalterate la capacità edificatoria e le destinazioni funzionali previste, nonché la superficie territoriale dell'Ambito di intervento rispettando quanto previsto nella scheda sopracitata, sia in termini di consistenza volumetrica, sia in termini di destinazioni d'uso.

La realizzazione della rigenerazione urbana dell'area "Ex Paoletti", oggetto della Variante di cui trattasi, all'interno dell'abitato di Castiglione della Pescaia non ridefinisce o modifica gli obiettivi del Regolamento Urbanistico Comunale vigente. Comporta, anzi, una riduzione delle criticità da questo auspicata perché, migliorando, in termini di sostenibilità, le condizioni d'uso del centro abitato, non solo stabilisce un rapporto più equilibrato e compatibile tra le funzioni interne al sistema urbano, ma anche tra quest'ultimo ed il sistema paesaggistico-ambientale.

Si ritiene, quindi, di poter affermare, che i contenuti della Variante risultino coerenti con le strategie, gli obiettivi e le scelte del Regolamento Urbanistico vigente e che questi siano confermati dalla Variante oggetto di valutazione.