



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Al Responsabile del Procedimento
del Comune di Castiglione della Pescaia
Dott. Fabio Menchetti

e p.c. Alla Provincia di Grosseto
Servizio Pianificazione Territoriale

Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e
Arezzo

Oggetto: ID95414 - Comune di Castiglione della Pescaia (GR)

L.R. 65/2014, art. 32 – Variante semplificata al Regolamento Urbanistico – modifica art. 13, comma 5, lett.I),
punto 4) Gallia Palace Hotel Punta Ala – ADOZIONE

Contributo ai sensi degli artt. 32 e 53 della L.R. 65/2014

Premessa

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 16/05/2023 il Comune di Castiglione della Pescaia ha adottato la variante in oggetto al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'articolo 32 della L.R. 65/2014. L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 21 del 24/05/2023.

Il Comune di Castiglione della Pescaia è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 2 del 22/01/2010 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 57 del 31/07/2014.

Il Comune ha inoltre avviato con D.G.C. n. 300 del 25/11/2019 la formazione del nuovo Piano Strutturale.

L.R. 65/2014

quanto riportato in premessa, il Comune di Castiglione della Pescaia risulta ricadere nell'art. 222 "*Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014*" della L.R. 65/2014 secondo il quale "Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25. Le varianti adottate sono approvate entro la data del 30 giugno 2021, a pena di decadenza e comunque a condizione che il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo prima dell'approvazione delle varianti medesime."

Pertanto, essendo decorsi 5 anni dall'entrata in vigore della L.R. 65/2014, al Comune non è consentita l'adozione di nuove varianti, salvo le tipologie di varianti di cui all'art. 238 (Disposizioni particolari per opere pubbliche), di cui all'art. 252-ter (Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo) e di cui all'art. 252-quater (Disposizioni particolari per il recepimento dei progetti di paesaggio negli strumenti urbanistici e per l'adeguamento al piano regionale cave) della stessa L.R. 65/2014.

Si ritiene quindi necessario chiarire in quale fattispecie rientri la presente variante, ai fini della valutazione della sua ammissibilità.

Valutazione di coerenza al PIT-PPR

Si ricorda che con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicata sul BURT n. 28 del 20/05/2015. La disciplina dei beni paesaggistici è parte integrante del



PIT e pertanto si dovrà verificare la compatibilità delle trasformazioni e delle azioni previste dal procedimento in oggetto con la suddetta integrazione.

Si ricorda inoltre che in data 17 maggio 2018 è stato sottoscritto il nuovo “*Accordo, ai sensi dell’art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell’art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione*”, di cui allo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018.

Dalla cartografia ricognitiva del PIT-PPR l’area oggetto della variante risulta vincolata paesaggisticamente ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. 42/2004 in forza del D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962 denominato “*Zona montuosa sita nel comune di Castiglione della Pescaia, tra Forte Rocchette, Punta Ala, la strada provinciale e il mare*”.

Trattandosi quindi di variante ad un piano non conformato che interessa beni paesaggistici, si fa riferimento all’art. 5 (Varianti oggetto di valutazione di coerenza al PIT/PPR nel Procedimento urbanistico ordinario) del suddetto Accordo, che prevede che: “*Le varianti agli strumenti della pianificazione non ricomprese nelle fattispecie di cui ai commi 2 e 3 dell’art. 4, che interessino Beni Paesaggistici, sono oggetto di valutazioni di coerenza al PIT-PPR nell’ambito del procedimento urbanistico ordinario ai sensi degli artt. 17,19, 20, 25, 49, 53 della L.R. 65/2014. La Regione e il MiBACT trasmettono al Comune e, per conoscenza, rispettivamente a MiBACT e Regione, le proprie eventuali osservazioni e i propri contributi ai provvedimenti adottati, ai sensi degli articoli 19 e 53 della L.R. 65/2014, prima della scadenza dei termini di legge, al fine di armonizzare le attività istruttorie dei due Enti.*

All’esito di tale procedimento urbanistico:

- non trovano applicazione le procedure semplificate di cui all’art. 143, comma 4 del Codice;
- il parere obbligatorio della Soprintendenza espresso nel procedimento autorizzativo ai sensi dell’art. 146 del Codice ha natura vincolante;
- continua a trovare applicazione l’art. 23, comma 3 – Disposizioni transitorie- della Disciplina del PIT-PPR”.

Da una valutazione di coerenza della variante proposta con i contenuti del PIT-PPR, non emergono elementi di criticità.

Il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Luca Signorini tel. 055-438 5229 e-mail luca.signorini@regione.toscana.it
Responsabile della P.O. Coordinamento per l’uniforme applicazione delle normative e discipline regionali per il Governo del Territorio. Attuazione della Legge Regionale sul Governo del Territorio con specifico riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di Regione, Province e Comuni - Toscana Sud Ovest
- Arch. Valentina Ronzini tel. 055-438 2842 e-mail valentina.ronzini@regione.toscana.it
Funzionario referente dell’istruttoria regionale
- Elena Rolle tel. 055-438 3974 e-mail elena.rolle@regione.toscana.it
Referente amministrativo

Cordiali saluti,

ls/vr

Il Dirigente del Settore
Arch. Marco Carletti