

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



**VARIANTE AL**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**  
**MODIFICA NORMATIVA**  
**ART. 13, COMMA 5, LETT. I), PUNTO 4)**

ART. 30 DELLA L.R.T. 65/2014

---

**DOCUMENTO PER LA**  
**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ SEMPLIFICATA A VAS**  
ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010.



## Sommario

PREMESSA.....	2
1 - I CONTENUTI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. DELLA VARIANTE AL R.U. DEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA.....	6
2 - I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	7
3 - VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI EFFETTI E DEGLI IMPATTI .....	12
4 - ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE .....	14
4.1 - Il Piano Strutturale .....	14
4.2 - Il Regolamento Urbanistico .....	14
5 - ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE.....	16
5.1 – Il Pit/Ppr .....	16
5.2 – Aspetti di natura idrogeologica – PGRA.....	20
6 - ASPETTI AMBIENTALI .....	21
7 - CONSIDERAZIONI SULLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' .....	22



## PREMESSA

Il Comune di Castiglione della Pescaia è dotato di Piano Strutturale redatto ai sensi della previgente Legge Regionale 12 gennaio 2005 n. 1 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 22.01.2010 e n.6 del 4/02/2011, nonché della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 17/03/2014 con la quale si approvava la “Variante 2013 al Piano Strutturale Comunale”. Il Comune è altresì dotato di Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 57 del 31.07.2014 e delibera di C.C. n. 50 del 29.06.2015, successivamente modificato come stabilito dalla Conferenza Paritetica del 22.01.2016 (Del. C.C. n.15 del 17/03/2016) ed aggiornato ai sensi art. 222 comma 2bis della L.R.T. 65/2014 (Del. C.C. n.105 del 11/11/2019).

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione della Pescaia, è stato sottoposto a procedura di VAS, per la quale l’Autorità competente ha espresso parere favorevole con deliberazione G.C. 125/2011. Tale procedura si è conclusa con l’approvazione del Regolamento Urbanistico (Del C.C. 57/2014) e la relativa pubblicazione dell’avviso di conclusione della procedura di VAS, ai sensi dell’art. 28 l.r.t. 10/2010 e s.m.i., avvenuta in data 3 settembre 2014<sup>1</sup>.

La Variante al RU oggetto del presente Documento Preliminare è finalizzata alla modifica della disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alla riqualificazione delle aree con destinazione produttiva, in particolare le *“strutture ricettive di tipo alberghiero oggetto della deliberazione consiliare n. 16 del 25/03/2011”*, e più precisamente l’art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) delle N.T.A., riguardante il Gallia Palace Hotel, situato in via delle Sughere a Punta Ala.

Essa interessa in maniera specifica l’area centrale dell’abitato di Punta Ala ed in particolare l’edificio del Gallia Palace Hothel, posto sul rilevato racchiuso tra via delle Sughere e via Breve. Un complesso alberghiero, articolato, attorno al corpo centrale della hall, in due ali distinte leggermente ruotate tra loro, di cui si prevede l’ampliamento di 1.450 mq di SUL per 44 nuovi P.L., non già come attualmente previsto dalla norma con *“l’ampliamento dell’area retrostante e la sopraelevazione dell’ala posta a destra della hall”*, ma mediante la sopraelevazione dell’intero complesso alberghiero di un piano.

La Variante non modifica né le strategie né gli obiettivi del Regolamento Urbanistico vigente e non comporta variazioni della SUL prevista e/o di destinazione d’uso. Essa interessa un tessuto edilizio compreso nel centro abitato di Punta Ala ed ha un mero carattere redazionale, ovvero di affinamento dello strumento operativo per la gestione di una procedura già prevista.

Si evidenzia che il complesso alberghiero Gallia Palace Hotel ricade, ai sensi dell’art. 136 del D.lgs 42/2004, all’interno del D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962.

La Variante, ai sensi dell’art. 30 e 32 della L.R. 65/2014, si configura come Variante Semplificata perché ha per oggetto una nuova previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato. Pertanto, ai sensi dell’art.

---

<sup>1</sup> Per le modifiche apportate al Regolamento Urbanistico adottate con la D.C.C. n. 57 del 31.07.2014 ed approvate con D.C.C. n. 50 del 29.06.2015 non si è ritenuto di dover attivare nuova procedura di VAS, in quanto il carico urbanistico e la dimensione delle aree di trasformazione, di cui si trattava, sono stati complessivamente ridotti rispetto alla versione di Regolamento adottata nel febbraio 2011.



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.

La Verifica di Assoggettabilità della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune Castiglione della Pescaia è svolta in applicazione della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., della L.R.T. 10/2010 e s.m.i., della Direttiva 42/2001 CE e del DLgs 152/2006 e s.m.i..

#### LR 10/2010 e s.m.i.

- comma 1 dell'art. 22 - Procedura di verifica di assoggettabilità

Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale strategica, l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge.

#### L.R. 65/2014

- Art.14 Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti

1. *Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).*

2. *Per evitare duplicazioni procedurali, non è necessaria la verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 del d.lgs. 152/2006, né la VAS per le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che costituiscono adeguamento a piani sovraordinati che aumentano le tutele ambientali e già assoggettati a VAS.*

Nel redigere il presente Documento Preliminare la scelta del valutatore è stata quella di basare l'analisi anche su documenti già redatti da professionisti e amministrazioni, ad oggi atti ufficiali, rispettando il Principio di Economicità degli atti ai sensi dell'Art.1 della Legge 241/1990 e s.m.i.<sup>2</sup>, evitando una sistematica duplicazione del lavoro di reperimento dati e della loro interpretazione.

Le principali fonti utilizzate sono le seguenti:

- Regione Toscana;
- Comune di Castiglione della Pescaia.

#### RIFERIMENTI NORMATIVI

I principali riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale sono i seguenti:

---

<sup>2</sup> Legge 7 agosto 1990, n. 241 con modifiche ed integrazioni contenute nel testo approvato definitivamente dalla Camera dei Deputati il 26 gennaio 2005, Articolo 1, comma 2: "La pubblica amministrazione non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria".



*Normativa Comunitaria:*

- Direttiva 2001/42/CE.

*Normativa Nazionale:*

- Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i..

*Normativa Regionale Toscana:*

- Legge Regionale 65/2014 e s.m.i.
- Legge Regionale 10/2010 “Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza” e s.m.i.
- Legge Regionale 6/2012 “Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla LR 10/2010 alla LR 49/99, alla LR 56/2000, alla LR 61/03 e alla LR 1/05”.



## **1. I CONTENUTI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. DELLA VARIANTE AL R.U. DEL COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**

Il presente Documento contiene:

- i contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico;
- la valutazione degli effetti/impatti prodotti dalla Variante consistente nell'individuazione dell'ambito in cui si ritiene possano ricadere gli effetti conseguenti la realizzazione delle previsioni della Variante. Gli ambiti sono: Ambientale, Paesaggistico, Territoriale, Economico, Sociale e Salute umana;
- l'esame del quadro analitico comunale con specifico riferimento alle strategie ed agli obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico;
- l'analisi dei contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico rilevanti per gli obiettivi specifici e per l'area interessata dalla Variante al RU. Particolare attenzione è stata posta ai contenuti del Piano Regionale relativi ai contenuti della Sezione 4 – Disciplina articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso della Scheda del Vincolo D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962.
- l'analisi dei contenuti del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)
- aspetti ambientali e considerazioni sulla verifica di assoggettabilità.

Ai sensi dell'art. 5 del recente accordo siglato tra il Ministero delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana, le varianti come quella in oggetto non prevedono più la specifica procedura di adeguamento al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano.

## 2. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La presente variante è stata preceduta da specifica richiesta, prot. N. 10279 del 16/10/2023, finalizzata alla modifica della disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativamente all'art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) delle N.T.A. da parte di Andrea Ansaldi, Amministratore Delegato della CEPPA s.r.l. con sede in Milano Via Manzoni n°19 e proprietario dell'edificio sito in Via delle Sughere a Punta Ala, ad uso Hotel 5 stelle, denominato Gallia Palace.

Essa si è resa necessaria dopo che un progetto preliminare, redatto secondo la normativa comunale vigente, è stato valutato negativamente dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena e Grosseto. Quest'ultima, al fine di poter concedere il nulla osta di competenza per procedere con l'intervento, ha dato indicazione di presentare un progetto la cui superficie di 1.450 mq venisse realizzata su un unico piano e distribuita su entrambi i corpi di fabbrica. In tal senso risulta evidente l'inapplicabilità della norma così formulata: *"(...) Gallia Palace Hotel Punta Ala (indicato con la sigla alfanumerica D4.4): ampliamento max 1.450 mq di SUL per 44 P.L. da realizzare mediante ampliamento dell'ala retrostante e sopraelevazione dell'ala posta a destra della hall. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto della distanza min. di 5,00 metri dai confini e della distanza minima dai fabbricati di 10,00 metri.(...)"* rispetto alla fruizione dell'intera superficie concessa.

Considerato che trattasi di una tipologia insediativa legata ad attività turistica di tipo alberghiero nata da un progetto unitario morfologicamente, funzionalmente ed architettonicamente definito, la revisione redazionale della Variante, con la possibilità di sopraelevazione dell'intero complesso alberghiero di un piano, permetterà non solo l'affinamento dello strumento operativo per la gestione di una procedura già prevista, ma consentirà anche, grazie ad uno sviluppo più armonico della forma volumetrica, una migliore iterazione dell'immobile con il contesto urbano e territoriale di riferimento.

Di seguito si riportano un estratto cartografico ed immagini tridimensionali del terreno che permettono di inquadrare il contesto in cui insiste l'area oggetto di Variante

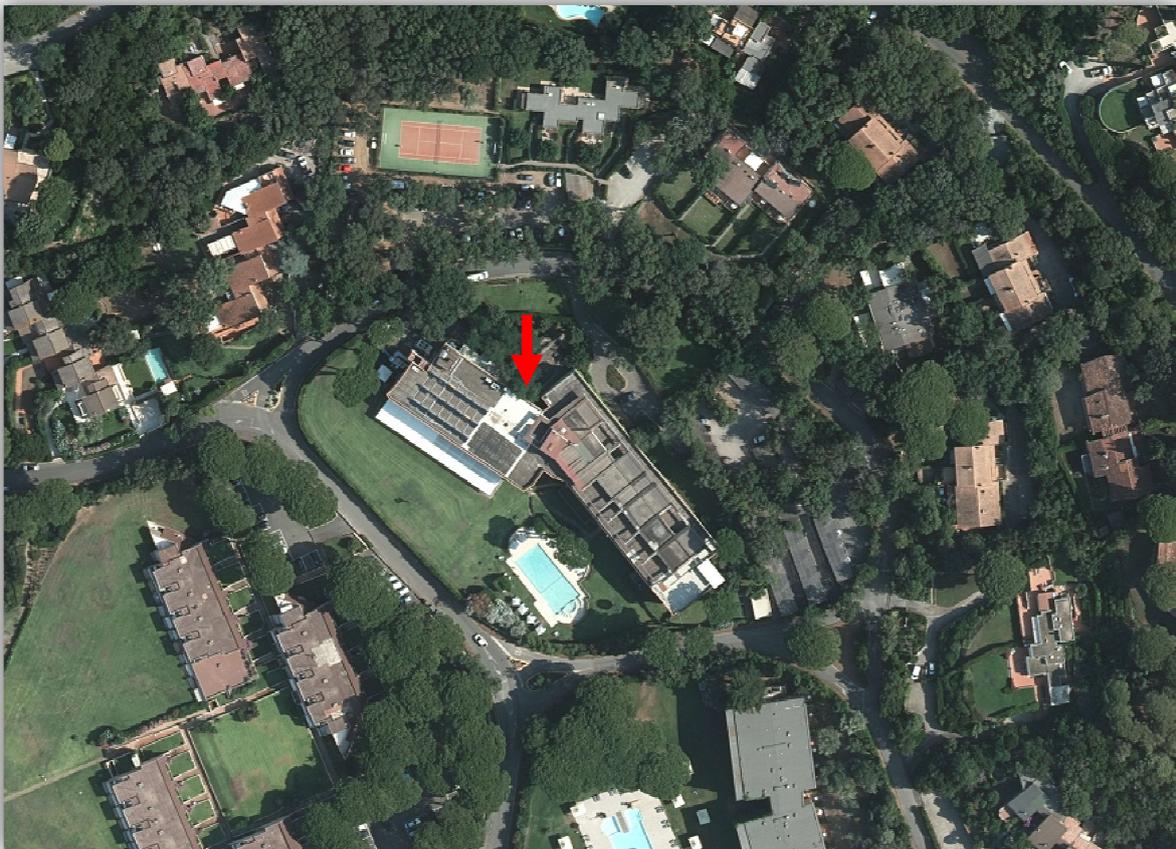


Carta topografica reperito presso "GEOscopio" il portale webgis della Regione Toscana (fuori scala)



Collocazione del Gallia Palace

*L'immagine "tridimensionale" del terreno è estrapolata da Google Earth (fuori scala)*



*L'immagine "tridimensionale" del terreno è estrapolata da Google Earth (fuori scala)*



Edificio interessato dalla Variante del RU



*Immagine sul fronte del complesso alberghiero Gallia Palace*



*Immagine del complesso alberghiero Gallia Palace nel contesto urbano di Punta Ala*

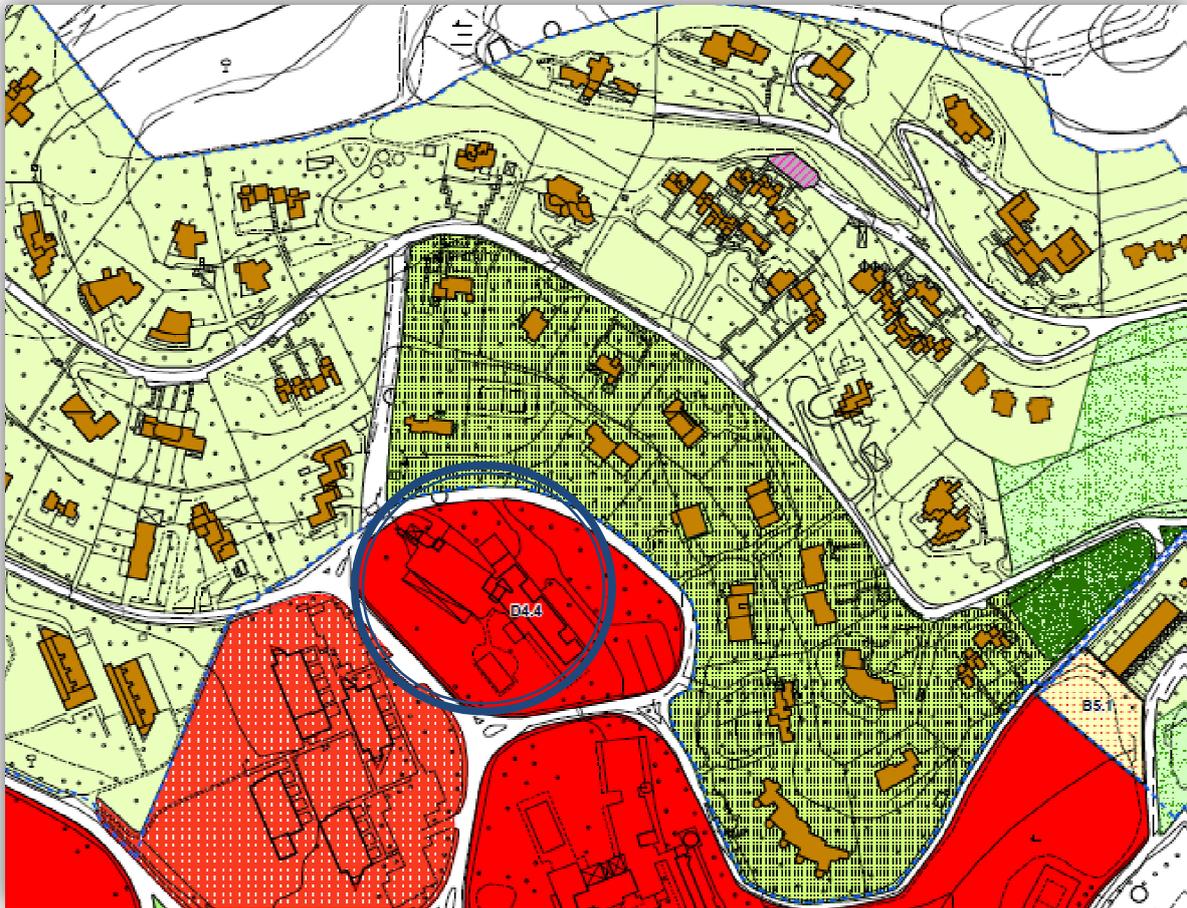
Si riporta anche, reperita da “GEOscopio” il portale webgis della regione Toscana:



*↳ Intersezione Estratto carta topografica con mappa catastale (fuori scala)*

L'edificio interessato dalla Variante è individuato nel censuario del Comune di Castiglione della Pescaia al Foglio n. 77, part.1a 66.

Dal RU vigente si riporta un estratto (fuori scala) della tavola 2b "Punta Ala est" con evidenziato l'edificio oggetto di Variante.



Regolamento Urbanistico. Estratto della tavola 2b "Punta Ala est" (scala originaria 1:2.000)

### Legenda

#### DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI - TITOLO V

##### Nuove storiche - art.12

- Nucleo storico di Castiglione - comma 3 lett.a
- Tessuto Storico di Castiglione - comma 3 lett.b
- Nuove Storiche Collinari - comma 3 lett.c
- Tessuto Storico collinare di Velutonia - comma 3 lett.d

##### Ambiti urbani - art.12

- Ambito pianificato omogeneo di valore documentario e/o paesaggistico - comma 5 lett.a
- Ambito pianificato - comma 5 lett.b
- Ambito urbano ordinato - comma 5 lett.c
- Ambito urbano recente - comma 5 lett.d
- Ambito periferico e/o di margine - comma 5 lett.e
- Ambito collinare a forte connotazione storico-ambientale - comma 5 lett.f
- Ambito periferico collinare - comma 5 lett.g
- Ambito Fronte Porto - comma 5 lett.h

##### Classificazione edifici - art.12

- A1 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario vincolati - comma 2 lett.a
- A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario - comma 2 lett.b
- A3 - edifici e/o complessi di impianto storico di interesse storico e/o documentario - comma 2 lett.c
- B1 - edifici di valore architettonico e/o documentario - comma 4 lett.a
- B2 - edifici all'interno dei tessuti storici o urbani prevalentemente omogenei, urbanisticamente completi - comma 4 lett.b
- B3 - edifici che necessitano di interventi di riqualificazione e/o ricomposizione architettonica - comma 4 lett.c
- B4 - edifici incompatibili con il tessuto/ambito urbano di appartenenza - comma 4 lett.d
- B6 - nuova costruzione - art.11

#### Zone di Riqualificazione Produttiva - art.13

- D1 - Zona mista artigianale e direzionale esistente e di completamento - comma 2
- D2 - Zona commerciale esistente - comma 3
- D3 - Zona direzionale e per servizi privati esistente e di completamento - comma 4
- D4 - Zona turistico produttiva - comma 5
- D6 - Residenze ( edifici di valore architettonico e/o documentario) - comma 8
- D8 - Zona florovivaistica - comma 7
- D7 - Facoltà oostiera - comma 8
- D7.1 - Scuola vela - comma 8
- D8 - Porto di Punta Ala - comma 9
- D9 - Zona del Porto canale di Castiglione - comma 10
- D10 - Zona produttiva mista - comma 11



Come si evince dall'estratto cartografico del RU, l'edificio del Gallia Palace Hotel è disciplinato dal Titolo V delle N.T.A. "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" ed in particolare, dall'art. 13 "Zone di riqualificazione produttiva", comma 5 "Zona D4 - Zona turistico produttiva", lett. i) "strutture ricettive di tipo alberghiero oggetto della deliberazione consiliare n. 16 del 25/03/2011", punto 4) "Gallia Palace Hotel Punta Ala", come di seguito riportato:

"Art. 13 - Zone di riqualificazione produttiva

[... ]

5. Zona D4 - Zona turistico produttiva

- comprende le zone destinate a strutture ricettive di tipo alberghiero, con le relative pertinenze;
- destinazioni d'uso ammesse: d/1;

[... ]

i) per le strutture alberghiere di seguito elencate ed oggetto di apposita deliberazione consiliare n. 16 del 25/03/2011, gli ampliamenti consentiti sono quelli di seguito riportati (in deroga al limite del 20% di cui alla precedente lettera h):

1) [... ]

4) Gallia Palace Hotel Punta Ala (indicato con la sigla alfanumerica D4.4): ampliamento max 1.450 mq di SUL per 44 P.L. da realizzare mediante ampliamento dell'ala retrostante e sopraelevazione dell'ala posta a destra della hall. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto della distanza min. di 5,00 metri dai confini e della distanza minima dai fabbricati di 10,00 metri.

[... ]".

La variante prevede di modificare così la norma attualmente vigente:

"Art. 13 - Zone di riqualificazione produttiva

[... ]

5. Zona D4 - Zona turistico produttiva

- comprende le zone destinate a strutture ricettive di tipo alberghiero, con le relative pertinenze;
- destinazioni d'uso ammesse: d/1;

[... ]

i) per le strutture alberghiere di seguito elencate ed oggetto di apposita deliberazione consiliare n. 16 del 25/03/2011, gli ampliamenti consentiti sono quelli di seguito riportati (in deroga al limite del 20% di cui alla precedente lettera h):

[... ]

4) *Gallia Palace Hotel Punta Ala (indicato con la sigla alfanumerica D4.4): ampliamento max 1.450 mq di SUL per 44 P.L. da realizzare mediante sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente con eventuale possibilità di extracorsa per scala ed ascensori al fine di raggiungere la terrazza sulla copertura. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto della distanza min. di 5,00 metri dai confini e della distanza minima dai fabbricati di 10,00 metri.*

[... ]".



### 3. VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI EFFETTI E DEGLI IMPATTI

Nel presente capitolo vengono individuati gli ambiti in cui si ritiene possano ricadere gli effetti prodotti dalla Variante al RU; esplicitati finalità ed azioni della Variante<sup>3</sup> è possibile valutare con un procedimento sintetico gli effetti che questa produrrà e quindi indicare gli ambiti maggiormente interessati da tali effetti. Gli ambiti rispetto a cui la Variante è analizzata sono: Ambientale, Territoriale, Paesaggistico, Economico, Sociale, sul Patrimonio Culturale e Paesaggistico, sulla Salute umana.

Gli effetti che la Variante al RU potrà produrre sono i seguenti:

1. Incremento della qualità e della quantità delle funzioni compatibili e sostenibili del territorio; (T, Su, S)
2. Rafforzamento del corretto transito della mobilità veicolare all'interno del centro abitato; (A, Su)
3. Maggiore sicurezza delle persone e dei beni (S, Su)
4. Miglioramento dell'accessibilità e della fruizione urbana da parte dei suoi abitanti (T, S, Su)
5. Realizzazione di un'opera coerentemente inserita nel contesto urbano e paesaggistico (P)

Tra parentesi è riportato il riferimento all'ambito in cui si ritiene possa ricadere l'effetto secondo la seguente legenda:

A- Ambientale;

P- Paesaggistico;

T- Territoriale;

E- Economico;

S- Sociale;

Su- Salute umana.

Analizzando gli effetti che si valuta possano essere prodotti dalla Variante, emerge che essi interessano l'ambito Paesaggistico.

La Variante, agevolando la realizzazione di un intervento edilizio volto al recupero di una struttura turistico ricettiva esistente, permette, attraverso una corretta gestione dello strumento di pianificazione urbanistica, non solo la riqualificazione e lo sviluppo di una attività turistica presente in Punta Ala, ma anche il mantenimento di caratteri architettonici armonici con il contesto urbano.

Gli impatti e gli effetti sul paesaggio e sull'area sottoposta, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2000, al vincolo D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962 si ritengono minimi poiché l'intervento oggetto di Variante garantirà soluzioni formali che non si sovrapporranno in maniera incongrua alle relazioni visive instauratesi all'interno dell'abitato e non altereranno quelle che legano il contesto territoriale circostante al centro urbano di Punta Ala. Il valore della zona predetta che "[...] con le sue balze a strapiombo sul mare e con i suoi monti coperti dalla tipica vegetazione mediterranea, offre una serie di quadri di singolare varietà e bellezza godibile da tutti i punti di vista accessibili al pubblico tanto percorrendo il litorale quanto dalla strada provinciale e da questa in direzione mare" risulta, pertanto, preservato ed in alcun modo leso dalla Variante.

<sup>3</sup> Capitolo 2 del presente Documento



Si rimanda al Capitolo 5 della presente relazione per l'analisi dettagliata degli impatti sul paesaggio ed in particolare sull'area oggetto di tutela.

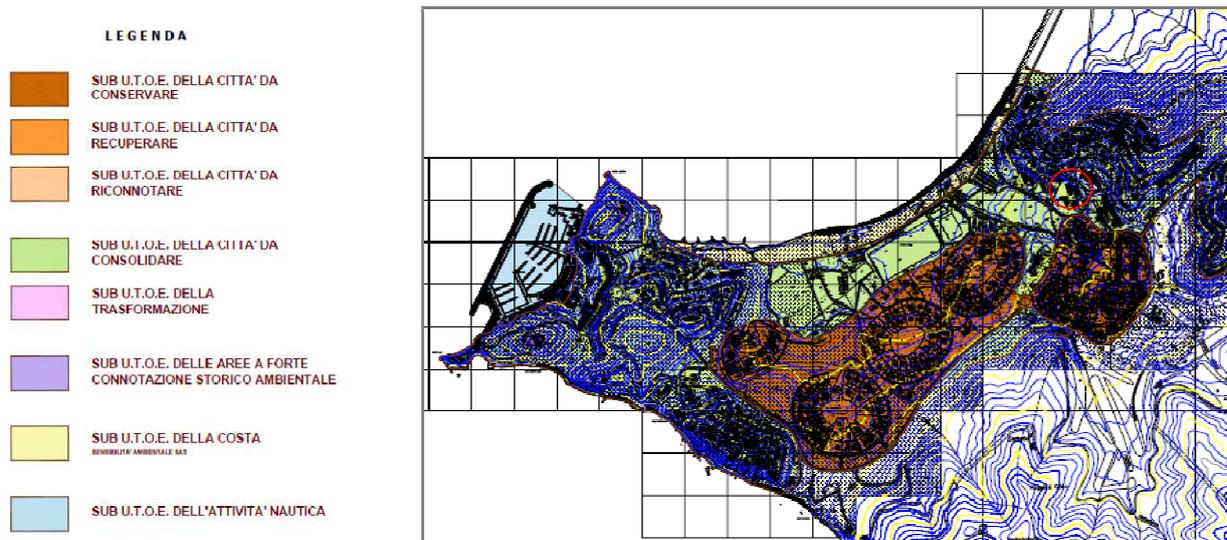
## 4. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE

Le analisi di coerenza interna della Variante al RU, facendo riferimento alla filiera della pianificazione, sono verificate quando:

1. le modifiche costituenti variante al vigente Regolamento Urbanistico sono redatte in conformità al Piano Strutturale Comunale, secondo quanto lo strumento prevede per i vari ambiti e/o ambito in cui è articolato il territorio castiglionesese soggetto a modifica;
2. gli obiettivi della variante non sono in contraddizione con la strategia di sviluppo sostenibile dello stesso RU.

### 4.1 Il Piano Strutturale

La Variante, agevolando la realizzazione di un intervento edilizio volto al recupero di una struttura turistico ricettiva esistente, contribuisce, non solo la realizzazione di una delle scelte strategiche del PS vigente per quanto riguarda l'U.T.O.E. di Punta Ala circa la riqualificazione e il consolidamento della filiera delle attività turistiche presenti in ambito urbano, ma anche al mantenimento del tessuto insediativo del "Piano Quaroni" e della qualità del paesaggio urbano attraverso la realizzazione di un complesso edilizio armonico ed in sintonia con il lessico locale.



*Piano Strutturale. Estratto della tavola P01 "U.T.O.E. Punta Ala" (scala originaria 1:5.000)*

In merito ai contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico oggetto della presente relazione si ritiene che essa sia coerente con le strategie e con gli obiettivi del Piano Strutturale e che gli obiettivi del Piano Strutturale siano sostenuti e perseguiti dagli obiettivi specifici della Variante.

### 4.2 Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione della Pescaia, nel perseguire l'obiettivo di valorizzare le risorse del territorio al fine di uno sviluppo socio-economico equilibrato e di elevata qualità, palesa una forte coerenza delle sue azioni con la strategia del PS. Di seguito si riporta quanto evidenziato nella Relazione di Piano: "[...] Il ruolo del regolamento urbanistico è quello di sostenere una dinamica economica



*variamente articolata che punta prevalentemente al recupero e alla riqualificazione urbanistica ed edilizia. [...]*”.

La modifica dell’art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) delle N.T.A., permettendo la sopraelevazione di un piano dell’intero complesso alberghiero “Gallia Palace Hotel”, situato in via delle Sughere a Punta Ala, non ridefinisce o modifica gli obiettivi del Regolamento Urbanistico Comunale vigente. Comporta, anzi, una riduzione delle criticità da questo auspiccate, perché la riorganizzazione funzionale e morfologica del tessuto edilizio afferente alla struttura turistico ricettiva migliorando, in termini di sostenibilità, le condizioni d’uso del centro urbano di Punta Ala, 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 circostante.

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



## 5. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE

L'analisi della coerenza esterna consiste nella verifica della congruità degli obiettivi della Variante di Piano rispetto al quadro normativo e programmatico costituito dai piani e programmi sovraordinati che abbiano una correlazione diretta per gli ambiti e le tematiche affrontate e con i piani e programmi di settore comunque pertinenti.

La Variante al RU, incentrandosi sulla realizzazione di un'opera edilizia coerentemente inserita nel contesto urbano e paesaggistico di Punta Ala, ha, in termini di compatibilità rispetto ad i piani ed i programmi sovraordinati, correlazione con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, approvato con deliberazione C.R. 27 marzo 2015 n. 37, ed in particolare con la disciplina, articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso, della Scheda del Vincolo D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962. Posteriormente alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, è entrato in vigore anche il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.), per cui se ne verificherà la rilevanza rispetto alla Variante.

### 5.1 Il Pit/Ppr

La previsione oggetto della Variante ricade all'interno del centro abitato di Punta Ala ed interessa un'area sottoposta ai sensi art. 136, D.lgs. n°42/2004 a vincolo con D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962.

Al fine di verificare la coerenza dei contenuti della Variante con i contenuti del PIT/PPR e il relativo rispetto delle indicazioni, delle prescrizioni e delle direttive dettate dal Piano regionale, sono stati analizzati, tenendo conto delle specifiche tematiche ed azioni della Variante, i seguenti elaborati:

1. Disciplina di Piano in particolare la Disciplina di cui all'art. 11 per la IV Invariante - I caratteri morfotopologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali. Abaco dei morfotipi rurali;
2. Ambito 18 – Maremma grossetana;
3. Scheda del Vincolo D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962 interessato dalla Variante

#### **1. Disciplina di Piano - Abaco morfotipi - III Invariante strutturale**

Di seguito si riporta l'articolo 9 comma 2) punto della Disciplina del PIT/PPR, specifico per la III Invariante - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.

Articolo 9 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"

"[... ]

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- b) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;

[... ]”.

Analizzando il contesto interessato dalla Variante e consultando l’elaborato Abachi delle invariati strutturali, si ritiene di poter affermare che la previsione interessi un’area posta nell’abitato di Punta Ala identificabile nel tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive TPS4.

Gli Obiettivi specifici che il PIT intende perseguire in tale tessuto sono:

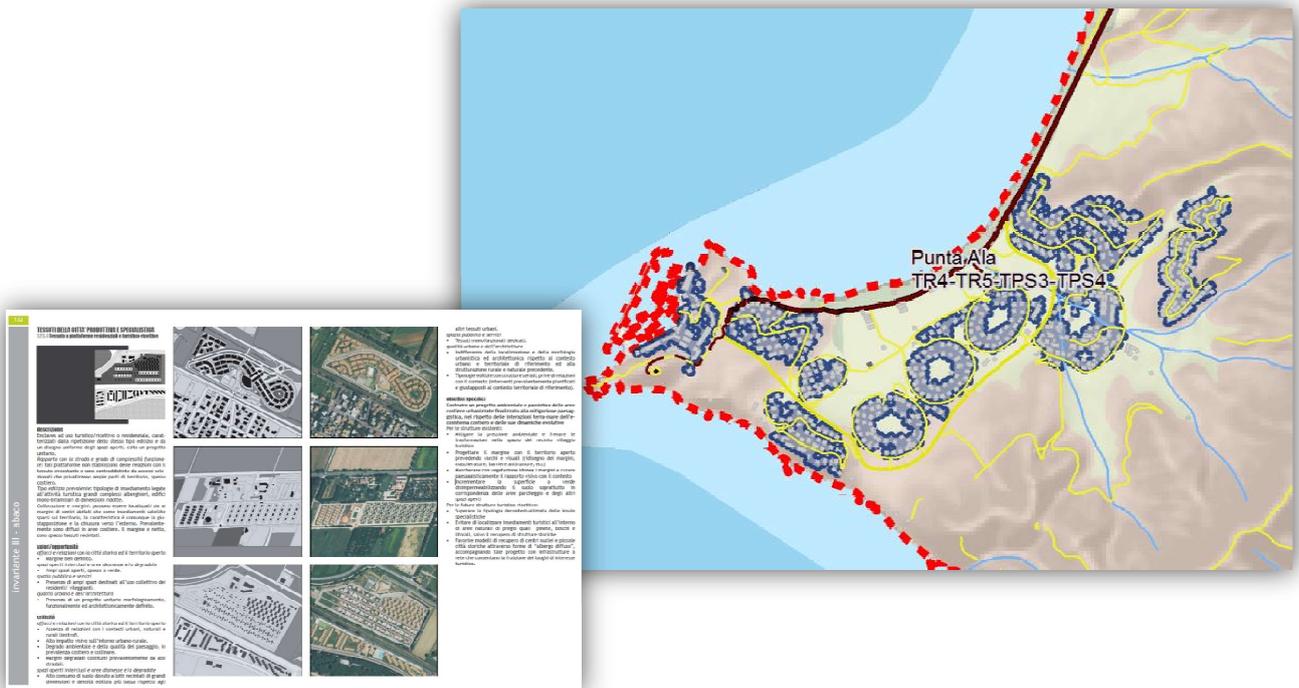
*“Costruire un progetto ambientale e paesistico delle aree costiere urbanizzate finalizzato alla mitigazione paesaggistica, nel rispetto delle interazioni terra-mare dell’ecosistema costiero e delle sue dinamiche evolutive”.*

Per le strutture esistenti:

- Mitigare la pressione ambientale e frenare le trasformazioni nello spazio del recinto villaggio turistico;
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, mascherature, barriere antirumore, ecc);
- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
- Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti.

[... ]”.

La Variante contribuisce con forza nel perseguire gli obiettivi specifici indicati dal piano regionale come prioritari per il tessuto TPS4, in quanto punta a migliorare le relazioni architettoniche, urbanistiche, e paesaggistico-ambientali tra tessuto turistico ricettivo e tessuto residenziale, realizzando continuità e connessione fra le diverse destinazioni funzionali dell’abitato in modo da definire un centro urbano conchiuso e integrato.



Estratto della Carta dei Morfotipi insediativi (fuori scala)



## **2. Scheda d’Ambito 18 – Maremma grossetana**

Il Comune di Castiglione della Pescaia ricade nell’Ambito 18 – Maremma grossetana, di seguito si riportano gli Obiettivi di qualità e le direttive che interessano tale Comune ed in particolare il territorio oggetto di Variante, contenuti nella Disciplina d’uso della Scheda d’Ambito 18.

### Obiettivo 1

*Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali, di costa rocciosa e di aree umide, e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa*

#### *Direttive correlate*

*Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano, a:*

*1.1 - limitare l’ulteriore consumo di suolo e i processi di saldatura dell’urbanizzato in ambito costiero e sub-costiero, salvaguardando i varchi inedificati tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali ed evitando o contenendo la frammentazione delle aree agricole a opera di infrastrutture e urbanizzazioni con particolare riferimento alle aree sottoposte a forte pressione insediativa legata al turismo balneare*

#### *Orientamenti:*

- evitare nuovo consumo di suolo, con particolare riferimento a Punta Ala, alla costa tra le Rocchette e Castiglione della Pescaia, alle aree di Marina di Grosseto e Principina a Mare, sottoposte a forte pressione insediativa legata al turismo balneare;*

*1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*

*[...]”.*

La Variante al RU risulta coerente con i contenuti nella Disciplina d’uso della Scheda d’Ambito 18 perché attraverso sopraelevazione dell’intero complesso alberghiero di un piano, permetterà non solo di limitare il consumo di suolo all’interno del tessuto edilizio di riferimento ma consentirà, grazie ad uno sviluppo più armonico della forma volumetrica, anche una migliore integrazione dell’immobile con il contesto urbano e territoriale di riferimento, migliorando la vivibilità urbana e la sostenibilità dello sviluppo locale senza compromettere la percezione e la valenza identitaria del centro urbano di Punta Ala.

## **3. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.M. 187-1962 art. - 136 - D.lg. n°42/2004**

Dalla verifica effettuata mediante la consultazione degli elaborati cartografici del PIT/PPR emerge che l’area oggetto di Variante in un’area sottoposta con D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962 ai sensi art. 136, D.lgs. n°42/2004 a vincolo.

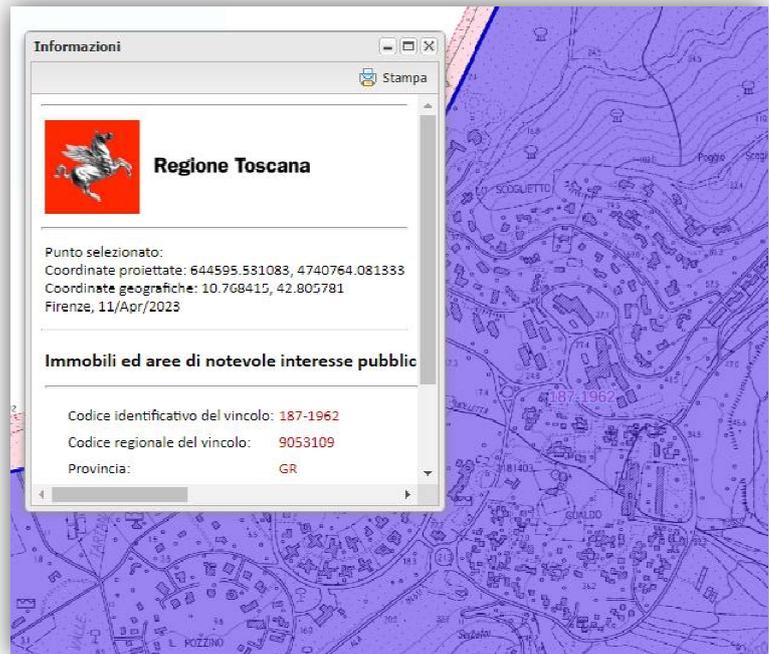
## Legenda



con D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962



con D.M. 06/05/1959 G.U. 107 del 1959



Il vincolo, secondo le tipologie elencate al comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, è di tipo:

d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

La denominazione del vincolo è “La zona predetta [...] con le sue balze a strapiombo sul mare e con i suoi monti coperti dalla tipica vegetazione mediterranea, offre una serie di quadri di singolare varietà e bellezza godibile da tutti i punti di vista accessibili al pubblico tanto percorrendo il litorale quanto dalla strada provinciale e da questa in direzione mare”

Analizzando la Sezione 4 della Scheda del Vincolo D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962 dell'Elaborato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, si evince che la Variante del RU:

- non interessa la Struttura Idrogeomorfologica né quella Eco sistemica/ambientale agendo su una porzione di territorio priva di emergenze geologiche o interessato dalla presenza di corsi idrici naturali/artificiali oppure dalla rete degli ecosistemi forestali;
- per quanto concerne la Struttura Antropica interessa un'area interna all'abitato di Punta Ala e l'intervento che essa propone non modifica la coerenza con l'originario impianto urbano, conserva i valori identitari dello skyline dell'insediamento costiero e le visuali che si aprono dai tracciati e dal mare e non altera la coerenza e la leggibilità dell'unitarietà dell'impianto urbano;
- in merito agli Elementi della Percezione l'intervento oggetto di Variante pur consentendo la sopraelevazione della struttura alberghiera non occlude visuali panoramiche e non si sovrappone in maniera incongrua all'esistente in quanto l'immobile è posto in un leggero declivio che si apre, attraverso un ampio prato, verso via delle Sughere ed il mare, mentre risalendo il declivio collinare una cortina vegetazionale composta da pini ne filtra la vista rispetto ai tessuti edilizi contermini.

Si reputa, perciò, che gli impatti e gli effetti sul Paesaggio e sull'area sottoposta al vincolo D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962 prodotti dalle previsioni della Variante siano minimi perché non comprometteranno gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la loro percettibilità.





## 6. ASPETTI AMBIENTALI

La Variante non modificando né le strategie né gli obiettivi del Regolamento Urbanistico vigente e non comportando variazioni della SUL prevista e/o di destinazione d'uso non cambia le pressioni sulle componenti ambientali già sottoposte a VAS. Non solo, come precedentemente affermato, la sopraelevazione dell'intero complesso alberghiero di un piano, permetterà non solo di limitare il consumo di suolo all'interno del tessuto edilizio di riferimento ma consentirà, grazie ad uno sviluppo più armonico della forma volumetrica, anche una migliore integrazione dell'immobile con il contesto urbano e territoriale di riferimento. La variante consentirà, inoltre, attraverso la sola sopraelevazione, una minore impermeabilizzazione del suolo all'interno dell'area pertinenziale del complesso alberghiero, mantenendone invariati gli spazi verdi e agevolando al suo interno il reperimento di posti auto dovuti all'ampliamento dell'attività ricettiva. L'intervento non necessita di nuove opere di urbanizzazione, dato che l'intervento è previsto nella sola sopraelevazione del complesso alberghiero esistente. I consumi idrici ed elettrici delle nuove camere non rappresentano variazioni significative per le utenze esistenti.



## 7. CONSIDERAZIONI SULLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

La Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione della Pescaia, interessa la modifica dell'art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) delle N.T.A. per permettere la sopraelevazione di un piano dell'intero complesso alberghiero "Gallia Palace Hotel" situato in via delle Sughere a Punta Ala. La modifica della norma non comporta variazioni della SUL prevista e/o di destinazione d'uso già individuate nel Regolamento Urbanistico vigente e valutate dalla rispettiva Valutazione Ambientale Strategica. L'intervento oggetto di Variante permette il recupero di una struttura turistico-ricettiva esistente, consolidando la filiera delle attività turistiche in ambito urbano, e la realizzazione di un intervento edilizio armonico ed in sintonia con il contesto urbano di riferimento.

E' possibile, dunque, affermare, anche in relazione ai criteri di valutazione riportati dall'Allegato 1 della Legge Regionale n.10 del 2010 richiamati di seguito, che l'oggetto della presente Variante non comporta significativi effetti ambientali. Inoltre tali incidenze sono da ritenersi compatibili in relazione sia alle caratteristiche specifiche delle trasformazioni ipotizzate dalla Variante che rispetto allo stato delle risorse.

### Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi (L.R. 10 del 2010, Allegato 1)

#### 1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano o programma;
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

#### 2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - dell'utilizzo intensivo del suolo;



- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*

Tramite i suddetti criteri il valutatore ritiene utile fornire le seguenti indicazioni finalizzate ad esprimere il giudizio di assoggettabilità dei contenuti della Variante alla procedura di VAS da parte delle autorità preposte.

<b>INDICAZIONI PER IL GIUDIZIO DI ASSOGGETTABILITÀ</b>	
<b>Interventi oggetto di Variante →</b>	<b>Modifica Art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) delle N.T.A. riguardante il Gallia Palace Hotel a Punta Ala.</b>
<b>↓ Criteri All.1 L.R. 10/2010</b>	
<i>Caratteristiche del piano o programma</i>	
in quale misura il piano o programma stabilisce un <b>quadro di riferimento</b> per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Riferimento per l'attività interna all'area interessata dalla Variante
in quale misura il piano o <b>programma influenza altri piani o programmi</b> , inclusi quelli gerarchicamente ordinati	- <i>indifferente</i> -
la pertinenza del piano o programma per l' <b>integrazione delle considerazioni ambientali</b> , in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Intervento che incrementa le funzioni compatibili e sostenibili del territorio
<b>problemi ambientali</b> relativi al piano o programma	- <i>indifferente</i> -
la rilevanza del piano o programma per l' <b>attuazione della normativa comunitaria</b> nel settore dell'ambiente	- <i>indifferente</i> -
<i>Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate</i>	
probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli <b>impatti</b>	- <i>indifferente</i> -
carattere cumulativo degli <b>impatti</b>	- <i>indifferente</i> -
<b>rischi per la salute umana</b> o per l'ambiente	- <i>indifferente</i> -
<b>entità ed estensione nello spazio degli impatti</b>	- <i>indifferente</i> -
valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale</li> <li>- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite</li> <li>- dell'utilizzo intensivo del suolo</li> </ul>	L'Area ricade all'interno di un'Area di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136). Il valore della zona e dei quadri visuali godibili dai punti di vista accessibili al pubblico percorrendo il litorale e la SP che collega Follonica a Castiglione verso la Superstrada Siena Grosseto, oggetto di Vincolo del D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962, risulta tutelato ed in alcun modo leso dalla variante.
impatti su <b>aree o paesaggi riconosciuti come protetti</b> a livello nazionale, comunitario o internazionale	- <i>indifferente</i> -

Legenda:

*Indifferente*: la Variante non mostra possibili effetti sugli ambiti descritti nel criterio.