

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
PROVINCIA DI GROSSETO



**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO -
MODIFICA ART. 13, COMMA 5, LETT. I), PUNTO 4) GALLIA PALACE
HOTEL PUNTA ALA**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

GRUPPO DI LAVORO

DOTT. AGR. FABIO MENCHETTI

ARCH. RITA MONACI

ARCH. JUNIOR PAOLO RUSCI

LUGLIO 2023

Responsabile del Procedimento: Dott. Fabio Menchetti

Sommario

PREMESSA.....	2
1 - CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO	3
2 - ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE	8
2.1 - Il Piano Strutturale	8
2.2 - Il Regolamento Urbanistico	8
3 - ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE.....	10
3.1 – Il Pit/Ppr	10
3.2 – Aspetti di natura idrogeologica - PGRA.....	13
4 – MODIFICHE DEGLI ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	15

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).

Esso ricade, per la Disciplina Transitoria L.R. 65/2014, nell'art. 222 "Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014" in virtù del quale, pur essendo validi i termini di efficacia delle previsioni urbanistiche del RU fino al 30/12/2023, prorogati dalla L.R. 30/2020 e dalla L.R. 47/2022 per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19, è consentita, per quanto riguarda le varianti agli atti di governo del territorio, la sola adozione delle tipologie afferenti all'art. 238 (Disposizioni particolari per le opere pubbliche), 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 all'art. 252-quater della stessa L.R. 65/2014.

La Variante al RU oggetto della presente relazione è finalizzata, ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014, a consentire la realizzazione di opera di interesse pubblico modificando la 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.

Con deliberazione consiliare n. 16 del 25/03/2011 veniva, infatti, concessa "Considerato altresì che la circolare n. 3210 del 28/10/1967, emanata dal Ministero dei LL.PP., precisa: "omissis..... per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di interesse generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.....omissis", la realizzazione per interesse pubblico "di opere in ampliamento dell'Hotel Perla, dell'Hotel Approdo, dell'albergo Mirella, dell'Hotel Gallia, dell'Hotel la Bussola, dell'albergo Lucerna, del Park hotel Zibellino e dell'hotel Cala del Porto finalizzate a potenziare e migliorare la ricettività delle rispettive strutture alberghiere" in deroga al PRG allora vigente. La previsione di tali opere conformemente al dispositivo della Del. C.C. n. 16 del 25/03/2011 veniva riconfermata dal Vigente Regolamento Urbanistico con il suo inserimento, come di seguito riportato, nell'art. 13, comma 5, lett. i) delle N.T.A:

(...)

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):

(...)

In particolare, relativamente al Gallia Palace Hotel al punto 4), lett. i), comma 5 dell'art. 13 veniva disposto:

(...)

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 modifica oggetto della presente variante interessa, dunque, in maniera specifica l'edificio del Gallia Palace Hotel, posto sul rilevato racchiuso tra via delle Sughere e via Breve nell'area centrale di Punta Ala. 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 la finalità di consentire, tramite un affinamento redazionale dello strumento operativo, la realizzazione di un'opera di interesse pubblico 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. 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.

Visto, inoltre, che la variante si è formata in piena coerenza con il P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale alla luce dell'Accordo del 17/05/2018 tra Regione Toscana e MiBACT non si applica il procedimento della Conferenza Paesaggistica di cui all'Art. 21 della Disciplina normativa del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

1. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La presente variante è stata preceduta da specifica richiesta, prot. N. 10279 del 16/03/2023, 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 Analdi, 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.

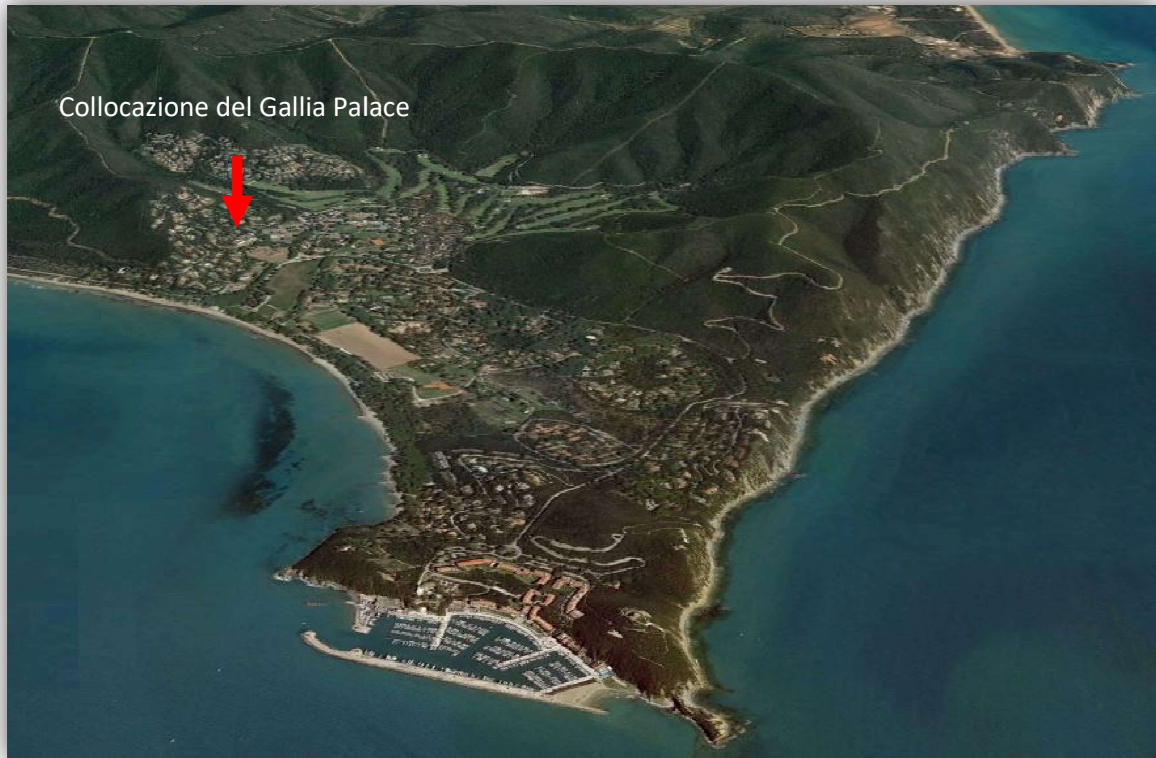
Essa si è resa necessaria dopo che un progetto preliminare, redatto secondo la normativa comunale vigente, è stato valutato negativamente dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena e Grosseto. Quest'ultima, al fine di poter concedere il nulla osta di competenza 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 la realizzazione di opera di "interesse pubblico", ma consentirà anche, grazie ad uno sviluppo più armonico della forma volumetrica, una migliore iterazione dell'immobile con l'ambito urbano e territoriale di riferimento.

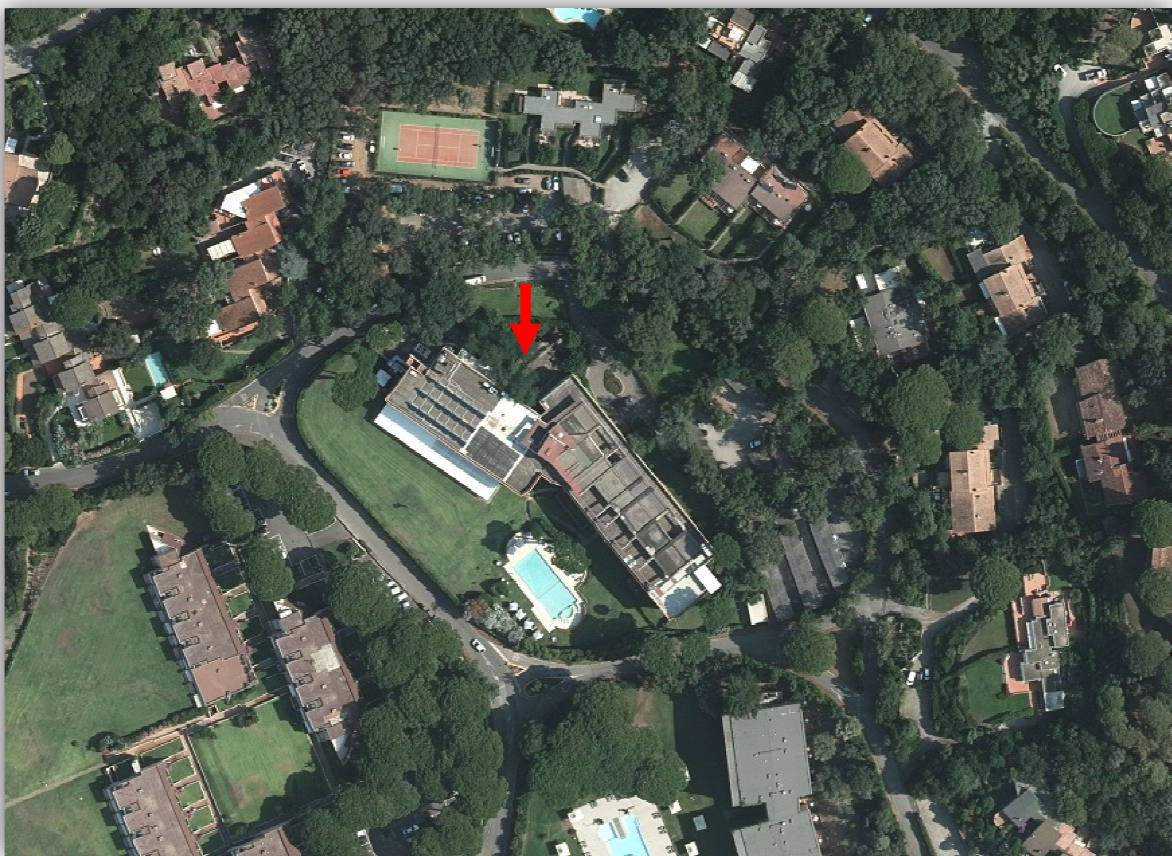
Di seguito si riportano un estratto cartografico ed immagini tridimensionali del terreno che permettono di inquadrare il contesto in cui insiste l'area oggetto di Variante



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



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

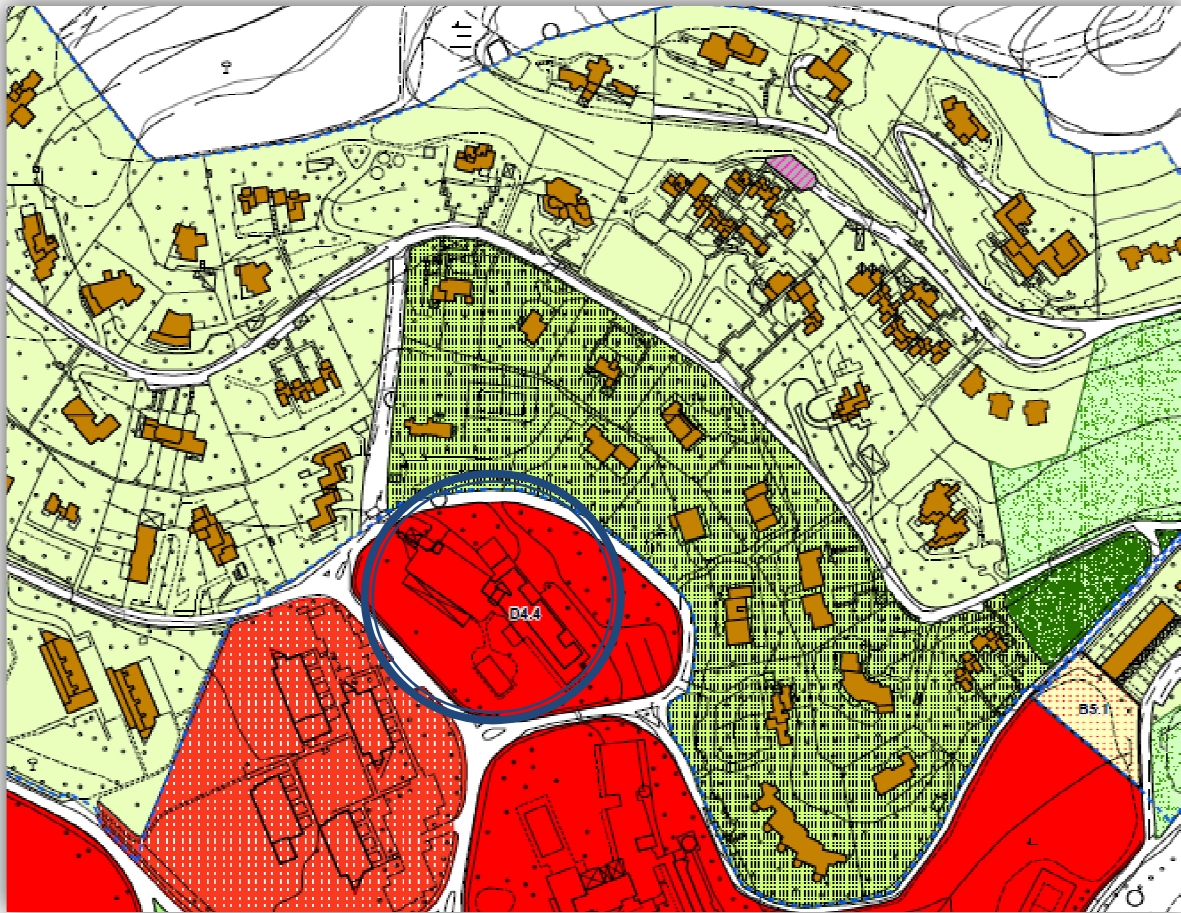
Si riporta anche, reperita da "GEOscopio" il portale webgis della regione Toscana:



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. la 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

- Nucleri storici - art.12**
- Nucleo storico di Castiglione - comma 3 lett.a
 - Tecuto Storico di Castiglione - comma 3 lett.b
 - Nucleri Storici Collinari - comma 3 lett.c
 - Tecuto Storico collinare di Vetulonia - comma 3 lett.d
- Ambiti urbani - art.12**
- Ambito pianificato omogeneo di valore documentario e/o paesaggistico - comma 6 lett.a
 - Ambito pianificato - comma 6 lett.b
 - Ambito urbano ordinato - comma 6 lett.c
 - Ambito urbano recente - comma 6 lett.d
 - Ambito periferico e/o di margine - comma 6 lett.e
 - Ambito collinare a forte connotazione storico-ambientale - comma 6 lett.f
 - Ambito periferico collinare - comma 6 lett.g
 - Ambito Fronte Porto - comma 6 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 omoplati - 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
 - B5 - 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 a 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 6
- D6 - Zona florovivaistica - comma 7
- D7 - Fascia costiera - comma 8
- D7.1 - Scuola vela - comma 8
- D8 - Porto di Punta Ala - comma 8
- D9 - Zona del Porto canale di Castiglione - comma 10
- D10 - Zona produttiva mista - comma 11

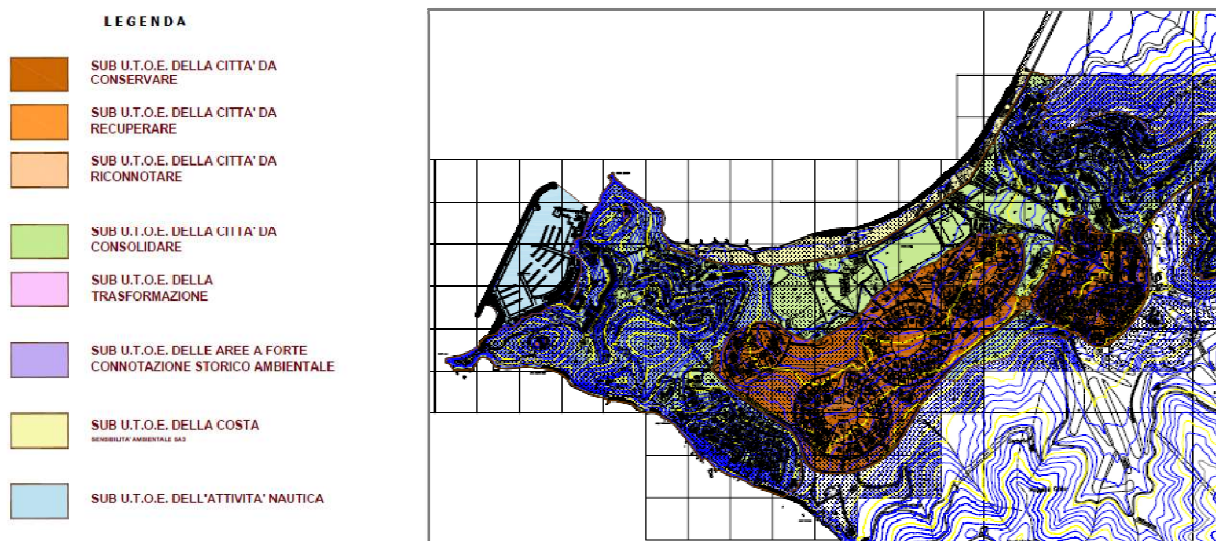
Come si evince dall'estratto cartografico del RU, l'edificio del Gallia Palace Hotel è disciplinato dal Titolo V delle N.T.A. "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" ed in particolare, dall'art. 13 "Zone di riqualificazione produttiva", comma 5 "Zona D4 - Zona turistico produttiva",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

2. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMUNALE

2.1 Il Piano Strutturale

Il Comune di Castiglione della Pescaia è dotato di Piano Strutturale 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”.

La Variante del Regolamento Urbanistico vigente, 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.

2.2 Il Regolamento Urbanistico

Il Comune di Comune di Castiglione della Pescaia è 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 comunale, 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 Variante normativa al RU, conformemente a tale obiettivo, agevola la realizzazione di un intervento edilizio di interesse pubblico volto al recupero di una struttura turistico ricettiva esistente permettendo , oltre al mantenimento di caratteri architettonici armonici con il contesto urbano, la riqualificazione e lo sviluppo di una attività turistica presente in Punta Ala.

Di seguito si riporta la Norma che interessa specificatamente Variante.

“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 modifica dell’art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) delle N.T.A., consentendo, non già “l’ampliamento dell’area retrostante e la sopraelevazione dell’ala posta a destra della hall” , ma 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 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.

3. ESAME DEL QUADRO ANALITICO REGIONALE

3.1 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 morfotipologici 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 invarianti strutturali, si ritiene di poter affermare che la previsione interessa 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".

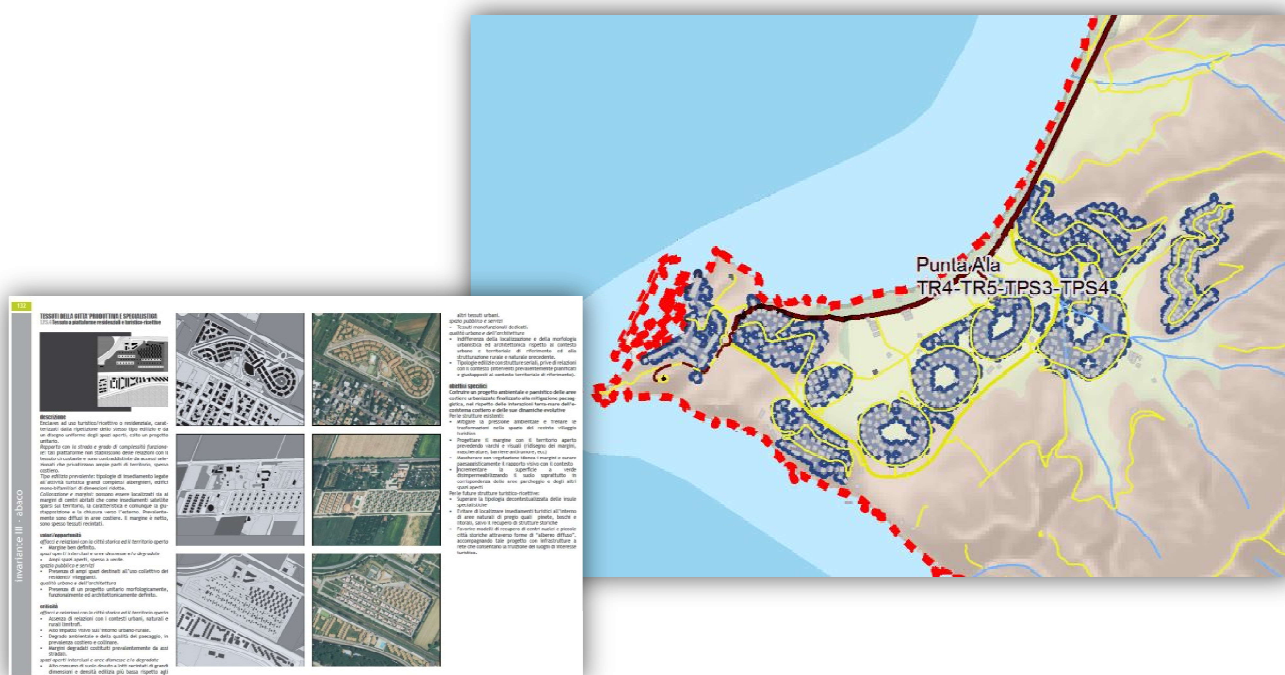
Per le strutture esistenti:

- *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.

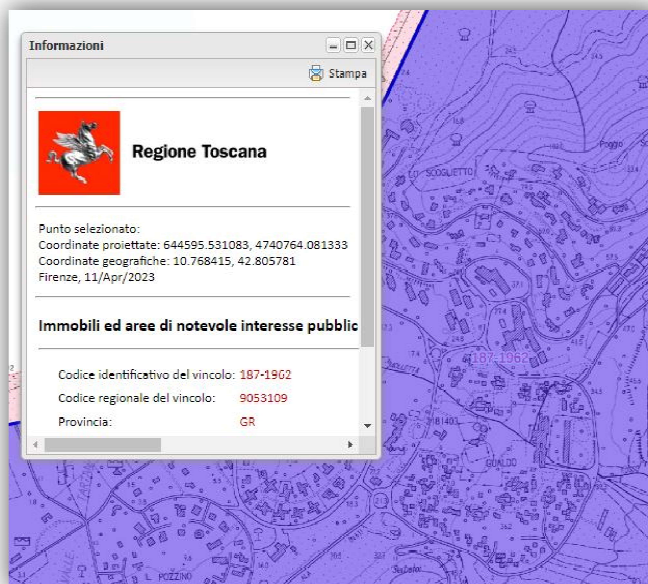
3. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.M. 187-1962 art. - 136 - D.lg. n°42/2004

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.

In definitiva si ritiene di poter affermare che i contenuti della Variante, oltre ad assicurare il rispetto delle prescrizioni della scheda del vincolo notificato, risultino coerenti con la disciplina statutaria del PIT/PPR, perché perseguono e applicano le azioni e gli obiettivi specifici rispetto ai morfotipi delle invariati strutturali in essa coinvolti, e ai contenuti della Disciplina d’uso della Scheda d’Ambito 18.

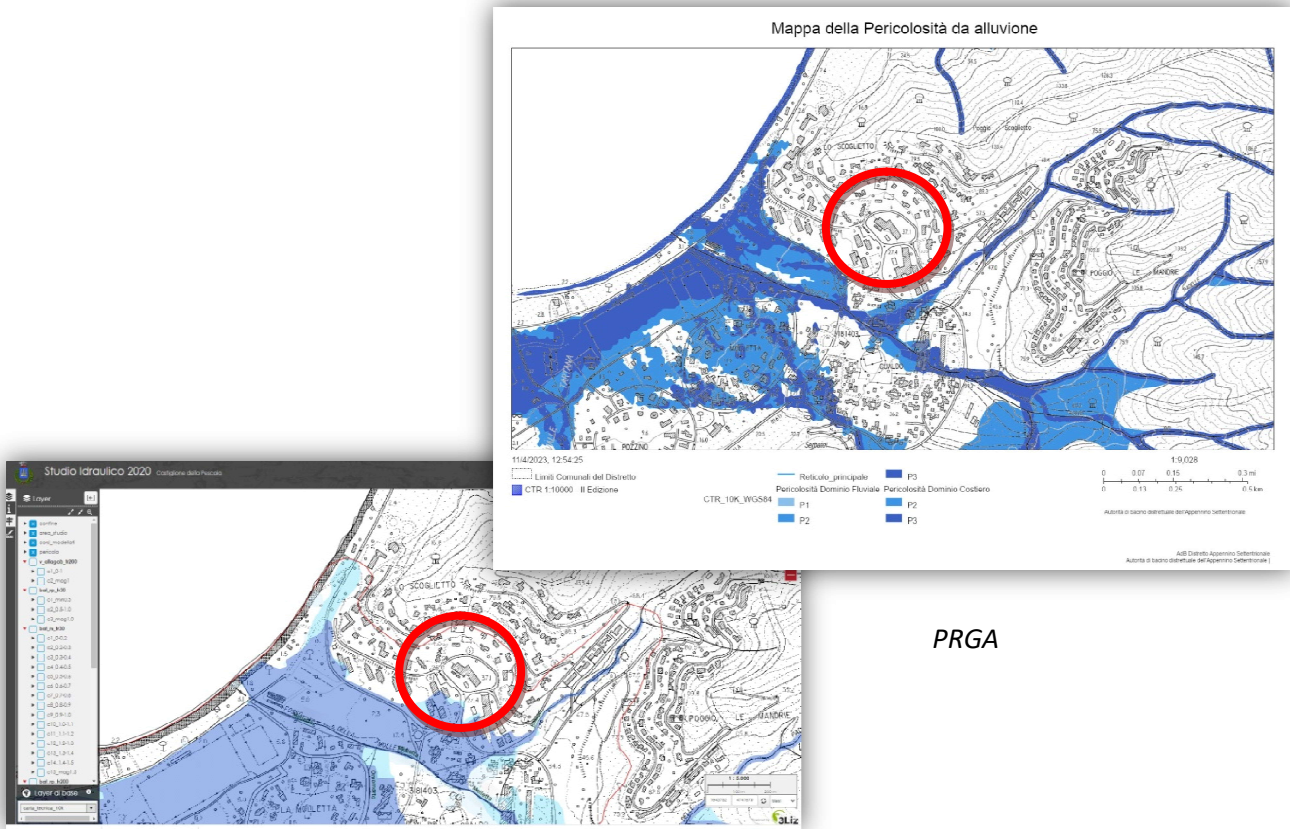
3.2 Aspetti di natura idrogeologica – PGRA

Posteriormente alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, è entrato in vigore il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.), in attuazione della Direttiva 2007/60/CE, D.Lgs. n.156/06, D.Lgs. n.49/2010, D.Lgs. n.219/2010 adottato con Del. C.I. Integrato n.231 del 17.12.2015 e approvato con Del. C.I. Integrato n.235 del 33.03.2016 del Distretto Idrografico Appennino Settentrionale. Si è effettuata pertanto una verifica di conformità e coerenza con il nuovo piano sovraordinato.

Di seguito si riporta lo stralcio della Carta pericolosità idraulica reperita nel sito web-gis dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale da cui si evince che l’intervento interessato dalla Variante al RU non è interessato da alcuna pericolosità.

L’intervento risulta escluso da pericolosità anche rispetto allo “Studio idraulico per l’implementazione delle mappe di pericolosità e rischio di alluvione nel territorio comunale di Castiglione della Pescaia – Bacini idrografici del Fiume Bruna e dei suoi affluenti, Torrente Molletta e suoi affluenti, zona di Rocchette-Roccamare” prodotto nel 2020 dall’Ing. Malossi nell’ambito del “bando battenti” promosso da Regione Toscana. Studio che ha ricevuto

valutazione positiva, nota prot. 113151 del 15/03/2021, dal Settore Assetto Idrogeologico – Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile – Genio Civile Toscana Sud.



PRGA

Studio Malossi

Il Comune ai sensi dell'art. 3, comma 2 del d.p.g.r. 5/R/2020, visto che la Variante al Regolamento Urbanistico vigente risulta essere un affinamento dello strumento operativo per la gestione di una procedura già contemplata senza comportare variazioni della SUL prevista e/o di destinazione d'uso, non effettuerà le indagini disciplinate dall'art. 2, comma1, lett. b) del d.p.g.r. 5/R/2020.

4. MODIFICHE DEGLI ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

La Variante, con le finalità sopra descritte, apporta alcune modifiche alla disciplina vigente.

La presente Variante, per ciò che concerne gli aspetti urbanistici, è composta, oltre che dalla presente Relazione tecnica illustrativa, anche dell'elaborato denominato "ELABORATO MODIFICATO OGGETTO DI VARIANTE".

Nello specifico viene modificato l' Art. 13 al comma 5, lett. i), punto 4) delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente come di seguito riportato:

STATO DI VARIANTE

Estratto NTA, Art. 13

"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.

[...]".