



PROVINCIA di GROSSETO

Dipartimento
Sviluppo Sostenibile

Prot. n. 103710
Strumenti e atti n.007/2012

Grosseto, 18/06/2013

OGGETTO: Comune di Castiglione della Pescaia. Deliberazione C.C. n. 4 del 22/01/2013. Adozione Variante al P.S. ai sensi dell'art. 17 L.R.T. n. 1/2005. Osservazioni e contributi

Al Sindaco del Comune di
Castiglione della Pescaia
Strada Provinciale Padule
58043 Castiglione della Pescaia

e, p.c. Alla Regione Toscana
Direzione Generale delle
Politiche Territoriali e Ambientali
Via di Novoli, n. 26
50127 FIRENZE

In riferimento alla deliberazione in oggetto ed alla relativa documentazione trasmessa con nota protocollo n.3457 del 30/01/2013 (pervenuta a questa Provincia in data 04/02/2013 prot.20202), con email del 12/04/2013 (assunta al protocollo della provincia n.65343 del 16/04/2013) e con PEC del 02/05/2013 (assunta al protocollo della provincia n.76270 del 03/05/2013), si ricorda che con in data 08/03/2013 (prot. n.41838) questa Provincia ha richiesto la trasmissione delle indagini geologiche in quanto non presenti tra la documentazione inviata. Si fa presente che tale documentazione non risulta ancora pervenuta a questa Provincia.

Comunque, per quanto rilevabile dalla documentazione inviata, sulla base di quanto indicato all'art. 17 e all'art. 27 della legge R.T. 3 gennaio 2005, n. 1, si presentano le osservazioni ed i contributi di seguito riportati, riservandosi di presentare ulteriori eventuali osservazioni e contributi una volta ricevuta la documentazione mancante.

La variante in oggetto rinvia al Regolamento Urbanistico la definizione di dettaglio di alcuni interventi. A tale proposito, tenuto conto che il R.U. è già stato adottato da codesto Comune con D.C.C. n.7 del 04/02/2011, qualora detti elementi di dettaglio non siano già contenuti nel R.U. adottato e in fase di approvazione, si ritiene opportuno verificare la necessità di procedere ad una riadozione del R.U. per le eventuali modifiche da apportare, in considerazione di quanto previsto dall'art.17 della L.R.T. n.1/2005.

Art. 14 Suolo e sottosuolo

Comma 10.4

La norma prevede la possibilità di interventi di trasformazione urbanistico edilizia, non diversamente localizzabili, nelle aree boscate all'interno delle Utoe individuate nella Tav.ST07.

In riferimento a tale disciplina, si rileva che uno degli obiettivi della variante è quello di aggiornare il Piano Strutturale attraverso operazioni di verifica sulle aree boscate e di valutare la possibilità di consentire nuove trasformazioni territoriali connesse a previsioni del vecchio PRG.



PROVINCIA di GROSSETO

Dipartimento
Sviluppo Sostenibile

A tal proposito si evidenzia che la disciplina del PTC tutela la risorsa bosco e contiene indirizzi che limitano le trasformazioni territoriali a carattere edificatorio (“..... evitare interventi di nuova edificazione, realizzazione di nuove infrastrutture salvo l'impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti e qualsiasi attività che possa pregiudicare la struttura forestale nel suo complesso”). Quest'ultime potranno quindi essere ritenute compatibili in sede pianificatoria solo in casi particolari e laddove, per impossibilità di delocalizzare gli interventi di previsione, siano minimizzati gli impatti sia in termini quantitativi (limitazioni alle superfici) che qualitativi (evitando di interessare aree forestali di pregio e/o che svolgono un'importante funzione di difesa idrogeologica).

Allo stato attuale, la proposta di variante è supportata da indagini di carattere agronomico-forestale che hanno consentito un approfondimento sulla distribuzione e tipologia delle superficie boscate. Non sono invece pervenute le relative indagini geologiche, pertanto ai fini valutativi si è tenuto conto della documentazione geologica del R.U. comunale recentemente adottato.

Nel dettaglio si rileva che gli interventi di “Mulinaccio - Poggio alle Trincee” e di “area capoluogo sulla via Papa Giovanni XXIII” riguardano contesti territoriali parzialmente trasformati o inclusi nell'area urbanizzata ed infrastrutturata di Castiglione della Pescaia che possono essere ritenuti di scarso impatto sul tessuto forestale nel suo complesso anche in relazione alle modeste superficie boscate interessate dagli interventi. Nel caso dell'area di “via Papa Giovanni XXIII” si ritiene comunque importante che le norme tecniche di PS tengano conto delle indicazioni relative alla difesa idrogeologica dell'area (contenute negli studi agronomico-forestali di supporto alla variante stessa) soprattutto orientata a conservare e laddove possibile, a migliorare la regimazione delle acque superficiali. Pertanto il RU dovrà adottare apposite condizioni di fattibilità mirate alla tutela degli impluvi naturali esistenti, alla regimazione delle acque, alla tutela della vegetazione boscata, aventi funzioni strategiche per la difesa idrogeologica (come ad esempio in prossimità degli impluvi e delle scarpate a ridosso di edifici esistenti ecc...).

Le previsioni proposte dalla variante che riguardano l'ambito di Punta Ala mostrano un maggiore interessamento sul tessuto forestale esistente anche in relazione all'entità delle superficie interessate (che nel suo complesso superano i 7 ha).

Pure nella difficoltà di rilasciare un contributo di dettaglio per l'area denominata “Molletta”, in quanto non è ancora pervenuto il relativo studio di approfondimento agronomico-forestale, si evidenzia comunque che alcuni settori, posti tra le aree urbanizzate della “Molletta” e del “Pozzino”, sono già parzialmente antropizzati o interessati da edifici. Appare opportuna la definizione di criteri più chiari e rigorosi per la trasformazione dell'area in modo da assicurare l'integrità della copertura pinetata nel suo complesso ed il mantenimento degli assetti tipologici insediativi di questi tessuti urbani, connotati da aspetti formali di particolare valore.

Per l'area di “Poggio al Crino” si rileva quanto segue:

- la perimetrazione esclude la vigente previsione di PS (di poco meno di 1 ha) riguardante la trasformazione di un vecchio impianto di cipresseta riconducibile alla particella catastale n.1511 del foglio 77 del relativo comune censuario. A tal proposito si evidenzia come lo studio di approfondimento agronomico-forestale redatto a supporto della variante, sostenga l'inutilità funzionale o naturalistica della cipresseta nonché la scarsa significatività per la conservazione degli assetti idrogeologici;



PROVINCIA di GROSSETO

*Dipartimento
Sviluppo Sostenibile*

- la proposta di previsione interessa quasi 4 ha di bosco ceduo costituito per lo più da piante di specie quercina (leccio, orniello ecc..) ma anche di conifere (pino) in buone condizioni di salute e sviluppo. In forma poco uniforme e più rarefatta sono presenti anche piante di sughera alle quali, si ricorda, sono attribuite funzioni di tutela della biodiversità così come riportato nella vigente normativa regionale in materia forestale (art.12 del DPGRT 48/R/2003 e s.m.i.). Lo studio di approfondimento agronomico-forestale redatto a supporto della variante, riferisce circa la necessità di un rilievo di dettaglio e mappatura, finalizzata alla salvaguardia ed alla valorizzazione nel contesto dell'intervento edificatorio, di alcune matricine notevoli di leccio e sughera di età corrispondenti a più turni ventennali; inoltre ribadisce la necessità di prestare attenzione per la conservazione della funzionalità di alcuni impluvi naturali per evitare ripercussioni negative all'assetto idrogeologico.

Per quanto sopra riportato, non risulta propriamente giustificato il passaggio ad una superficie previsionale molto più ampia rispetto al vigente PS, peraltro caratterizzata da un tessuto forestale di maggiore pregio; pertanto anche in considerazione della scarsa utilità funzionale, naturalistica e per la conservazione degli assetti idrogeologici del vecchio impianto di cipresseta, si ritiene che lo stesso sia ancora da tenere in considerazione per la definizione del perimetro dell'area di previsione di Poggio al Crino.

L'interessamento dell'area di bosco ceduo, di cui deve essere motivata la trasformazione, è necessario che impegni una minore superficie di bosco rispetto a quella proposta dalla variante, prevedendo anche misure finalizzate alla tutela delle specie forestali salvaguardate e dell'assetto idrogeologico, così come indicate nello studio di supporto alla variante stessa.

Art. 18 Paesaggio e documenti della cultura

Comma 8

Si ritiene opportuno ricondurre le "Aree ad alta tutela archeologica" con le aree soggette al vincolo paesaggistico di all'art. 142, comma 1, lett. m) - "zone di interesse archeologico" - del D. Lgs. 42/2004, come riportate nella Tav. QC07B.

Art. 27- Il Sistema territoriale dei rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia

Comma 9 lett.A

La norma ammette la realizzazione "*di un sistema ricettivo per il turismo rurale*" ricadente in parte anche nel Sistema Territoriale dell'Ansa della Badiola. Per tale "sistema ricettivo" è previsto: una struttura alberghiera per n.100 posti letto ricavata prioritariamente mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, con possibilità di ampliamento fino a ad un massimo di mq.2000 di SUL ed un campo da golf a servizio del quale potranno essere realizzate ulteriori strutture come una club-house di mq.500 di SUL ed una foresteria di mq.1500 di SUL per la realizzazione di massimo 10 alloggi. Il Sistema dell'Ansa della Badiola ricade sostanzialmente in un ambito individuato come TETI dal P.S. (Tavv. ST08-I e IV), mentre il Sistema territoriale dei rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia ricade solo in parte in tale ambito (Tav. ST08).

Tenuto conto che la previsione del suddetto "*sistema ricettivo per il turismo rurale*" ricade in sistemi territoriali facenti parte del territorio rurale, si evidenzia che l'art. 23 comma 5 delle Norme del PTC, relativamente alle attività integrative per il territorio rurale, consente solo al di fuori dei TETI (Territori ad Elevato Tensione Insediativa - art. 5 delle Norme del PTC), contenuti



PROVINCIA di GROSSETO

*Dipartimento
Sviluppo Sostenibile*

interventi di ampliamento e nuova edificazione per attività integrative, compatibilmente con la tutela del territorio e la valorizzazione delle risorse.

Altresì la Scheda 10 F del PTC, per il territorio rurale, indica che la sostenibilità degli impianti da golf oltre le 9 buche, sarà valutata verificando anche che la club-house e gli annessi tecnici siano ospitati in edifici preesistenti adeguatamente recuperati.

Inoltre, tenuto conto che relativamente alla foresteria viene indicata la realizzazione di massimo n.10 alloggi, si fa presente che sempre la Scheda 10 F indica che nel territorio rurale è da evitare la realizzazione di strutture extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione, privilegiando le strutture di tipo alberghiero. Infatti la stessa scheda prevede che i residence e le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche di civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca) siano da prevedere solo nelle aree residenziali, conteggiando le relative quantità come componente del dimensionamento degli alloggi.

Altresì l'art.29 comma 7 delle Norme del P.T.C. prevede di disincentivare la realizzazione, propria o impropria, di "seconde case".

Infine, secondo l'art. 23 commi 7 e 8 delle Norme del PTC, nel territorio rurale all'interno dei TETI, la realizzazione di residenze non è consentita nemmeno attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente, con cambio della destinazione d'uso agricola, mentre si possono realizzare, con certe condizioni, strutture alberghiere utilizzando il patrimonio edilizio esistente. Di converso, al di fuori di ambiti TETI possono essere realizzati anche interventi alberghieri ex novo, ma solo se realizzati dall'imprenditore agricolo secondo i criteri e le condizioni di cui al c.7 dell'art.23 delle Norme del PTC.

Pertanto, si ritiene opportuno che la norma sia resa rispondente agli indirizzi e ai criteri del PTC sopra richiamati.

Comma 9 lett. E

La norma prevede la ristrutturazione e ampliamento con cambio d'uso dei fabbricati rurali esistenti in località Casa Mora, ai fini della realizzazione di una struttura sanitaria.

Tenuto conto che la previsione è riferita a fabbricati che si presume siano ricadenti nel territorio rurale, si ritiene opportuno che la norma, pur rinviando al R.U. le modalità operative, precisi che gli interventi sugli edifici esistenti non più utilizzati a fini agricoli (quindi si presume con destinazione d'uso non agricola), siano realizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 44 "interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola" della LRT 1/2005.

Comunque in considerazione della nuova destinazione funzionale degli edifici, si ritiene opportuno attribuire all'area interessata dall'intervento, una destinazione d'uso coerente con il suo utilizzo.

Comma 9 lett. F

La norma prevede la realizzazione del nuovo cimitero del capoluogo all'interno del Subsistema Piana di Poggio Ballone a Tirli. La sua precisa individuazione è rinviata all'interno del procedimento di approvazione del R.U.

Si ritiene necessario che la norma specifichi che la ubicazione della struttura debba essere individuata nel rispetto dei criteri del P.T.C., con particolare riferimento all'art.26 delle Norme

Comma 9 lett. G

La norma prevede la rilocalizzazione all'interno del Subsistema Piana di Poggio Ballone e Tirli di strutture e fabbricati di proprietà comunale destinate a servizi pubblici. Non chiarisce a quale funzione siano destinate le aree rese libere dalla rilocalizzazione delle strutture e dei fabbricati,



né chiarisce come saranno individuate le nuove aree dove andranno ad essere ricollocate tali strutture e fabbricati.

Pertanto si ritiene necessario che la norma definisca la destinazione funzionale delle suddette "aree libere", tenendo conto dei criteri e degli indirizzi del PTC, e individui i criteri insediativi relativamente alla nuova ubicazione delle strutture e dei fabbricati, nel rispetto di quanto previsto all'art. 26 delle Norme del PTC.

Art. 29- Il Subsistema della Piana Rocca e di Tavernelle

Comma 2

Comma 4

Per quanto attiene alla possibilità di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati esistenti non più utilizzati a fini agricoli per la realizzazione di una struttura sanitaria pubblica, tenuto conto che la norma rimanda alle regole e prescrizioni del sistema di appartenenza, si rinvia a quanto già evidenziato relativamente al comma 9 dell'art. 27.

Art. 30 - Il Subsistema della Piana di Poggio Ballone e Tirli

Comma 2

Comma 4

La Norma prevede tra gli obiettivi, la realizzazione di una struttura turistico ricettiva e un impianto di golf a 18 buche, la localizzazione in loc. Val di Loro del nuovo cimitero comunale e la rilocalizzazione di aree da destinare ad attività pubbliche di servizio. Tenuto conto che la norma rimanda alle regole e prescrizioni del sistema di appartenenza, si rinvia a quanto già evidenziato relativamente al comma 9 dell'art. 27.

Inoltre la norma relativamente alle aree da destinare al nuovo cimitero del capoluogo e quelle per la rilocalizzazione degli impianti e strutture comunali destinate a servizi pubblici, rimanda al R.U. la definizione delle regole per la trasformazione delle aree secondo il "*dimensionamento che sarà ritenuto indispensabile avendo riguardo ad un periodo di sviluppo di almeno 20 anni*".

Si fa presente che:

- l'art. 53 della LRT 1/2005 prevede che il P.S. delinea la strategia dello sviluppo territoriale comunale mediante la indicazione e la definizione delle "*dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le UTOE, sistemi e sottosistemi*";
- l'art. 55 comma 1 bis della LRT 1/2005 dispone che "*il Regolamento urbanistico dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del Piano Strutturale*".
- l'art. 55 comma 5 della LRT 1/2005 dispone che le previsioni inerenti la disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i 5 anni successivi alla loro approvazione.
- l'art. 55 comma 7 della LRT 1/2005 prevede che alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'art. 13 della stessa Legge Regionale.

Pertanto, nel rispetto delle suddette disposizioni regionali, si ritiene che il dimensionamento complessivo relativo alle previsioni in questione sia da definire con il P.S.. Il primo R.U. valuterà, nel rispetto del dimensionamento definito dal P.S., l'attuazione di quelle previsioni ritenute effettivamente necessarie, sulla base delle analisi svolte nel quadro conoscitivo a supporto del R.U. stesso.



PROVINCIA di GROSSETO

*Dipartimento
Sviluppo Sostenibile*

Art. 46 – Utoe 2 di Punta Ala comma 10 e 11

La norma prevede di delocalizzazione le attività artigianali e/o produttive, localizzate in aree adiacenti alla residenza ed incompatibili con questa funzione, verso aree ritenute compatibili ed idonee, anche al fine di un miglioramento della qualità delle attività lavorative svolte. Non chiarisce a quale funzione saranno destinate le aree rese libere dalla rilocalizzazione delle strutture e dei fabbricati, né chiarisce come saranno individuate le nuove aree dove andranno ad essere ricollocate tali strutture e fabbricati.

Pertanto si ritiene necessario che la norma definisca la destinazione funzionale delle suddette “aree libere” tenendo conto dei criteri e degli indirizzi del PTC. e individui i criteri insediativi relativamente alla nuova ubicazione delle strutture e dei fabbricati nel rispetto di quanto previsto all’art. 26 delle Norme del PTC.

Art. 50 – La dimensione massima sostenibile comma 10

La norma rinvia al R.U. per la individuazione degli alloggi complessivamente realizzabili nel quinquennio e la percentuale di questi da destinare a prima casa per i residenti, garantendo una soglia minima di prime case pari al 40% del dimensionamento residenziale complessivo.

Tenuto conto che la precedente previsione del P.S. individuava una soglia minima pari al 80% da destinare a prima abitazione, si ritiene necessario rivalutare la soglia indicata nella variante, individuando una percentuale maggioritaria da destinare a prima abitazione, al fine di disincentivare la realizzazione di seconde case, nel rispetto dei criteri del P.T.C.

Tavola ST 11 – Stato Modificato

Quadro d’unione e relativi quadranti I-II-III-IV

Si evidenzia un errore, probabilmente di editing, nella legenda delle “aree di valore da sottoporre a tutela”, ove tra le tre tipologie di tutela, individuate con tre gradienti di tonalità del colore verde (dal più scuro al più tenue, partendo dall’alto), due riportano la stessa dicitura: “Area a media tutela Archeologica”.

Occorre pertanto correggere tale legenda indicando la prima tipologia di tutela, individuata con il verde di tonalità più scura, come “Area ad alta tutela archeologica”.

Questo Ufficio rimane comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti e confronti in merito, anche ai fini di un rapporto reciproco di sinergia tra Enti nei principi di cui all’art.27 della L.R.T. n.1/2005.

Il Responsabile Sviluppo del Territorio
e Energie Rinnovabili
Arch. Lucia Gracili

*Area Pianificazione Territoriale
Servizio Sviluppo del Territorio e Energie Rinnovabili
U.P. Strumenti ed Atti Territoriali
Contatti:*

Il Responsabile Sviluppo del Territorio e Energie Rinnovabili è l’Arch Lucia Gracili e-mail l.gracili@provincia.grosseto.it

Il Referente della U.P. Strumenti ed Atti Territoriali è Roberto Fommei – e-mail r.fommei@provincia.grosseto.it.

Gli atti sono a disposizione presso l’Ufficio competente: U.P. Strumenti ed Atti Territoriali, Via Cavour, 16 – Grosseto - Tel. 0564/484770/786 Fax 0564/20845, aperto al pubblico il lunedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e il giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 15,30 alle 17,00.

