



**PROVINCIA
di GROSSETO**

Area Pianificazione e Gestione Territoriale

Strumenti e atti n 031/2014

Al Sindaco del Comune di
Castiglione della Pescaia
58043 Castiglione della Pescaia

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

OGGETTO: Riadozione Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione della Pescaia - Deliberazione c.c. n. 57 del 31/07/2014 - Contributi e osservazioni.

In riferimento alla deliberazione in oggetto ed alla relativa documentazione trasmessa con nota protocollo n. 4742 del 14/2/2011 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.

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 15 Zone "H" pertinenziali

c. 1 lett. a.1 (pag. 74)

La norma consente un intervento edificatorio per la trasformazione in struttura turistico-ricettiva degli immobili presenti nell'area H1 contrassegnata con il simbolo "D4.c".

Si evidenzia che nella norma non viene indicata la tavola di riferimento, pertanto si ritiene utile che sia indicata al fine di una migliore lettura della norma e in analogia con le altre previsioni del R.U. .

Art. 18 Ambito della città della trasformazione

comma 5 (pag. 84)

La norma individua un sub ambito di trasformazione TS-T suddividendolo in due conseguenti ambiti individuati con le sigle "1" e "2" nella tavola che non sono stati ben distinti. Pertanto si ritiene utile che siano inseriti nella tavola di riferimento in analogia con le altre previsioni del R.U..

Art. 58 – Sottosistemi insediativi/TAVOLA N. 4

Si rileva che nella tavola richiamata in tale articolo, è rappresentato in prossimità dell'ambito "D4" di cui alla sigla alfanumerica 1, anche un sigla alfanumerica 5 che non trova riscontro nel relativo articolo 58 Sottosistemi insediativi - punto 2. Rocchette, delle Norme Tecniche di Attuazione.

Pertanto al fine di evitare dubbi interpretativi e per una migliore lettura della tavola, si ritiene opportuno verificare tale discrasia.

Allegato A Interventi della Programmazione Negoziata

Intervento n. 9. " Strutture ricettive extralberghiere di alta qualità"

Intervento 9.A – Ex Hotel David (pag. 293- 294)

Relativamente alla Scheda in questione si ricorda che il 15 aprile 2011, a seguito della "Variante alle norme di PRG per il cambio di destinazione di RTA in civile abitazione per ambito posto in località Poggio D'Oro (Hotel David)" si è svolta la Conferenza Paritetica Interistituzionale per superare possibili elementi di contrasto delle previsioni della variante rispetto al PTC.

La Conferenza si è conclusa invitando le parti ad una verifica tecnica in considerazione del fatto che il comune aveva adottato il Regolamento Urbanistico inserendo nello stesso le previsioni oggetto di contestazione. Successivamente in data 29/04/2011 si è tenuta la Conferenza Tecnica tra Regione Toscana, Provincia Grosseto e Comune di Castiglione della Pescaia. In tale seduta " l'Amministrazione Comunale ha fatto presente che l'obiettivo è quello di compensare la dotazione di posti letto con le norme relative alle addizioni delle attività turistiche ricettive esistenti nel capoluogo di Castiglione della Pescaia".

Pertanto la Conferenza Tecnica sopra richiamata, si è conclusa con l'indicazione che "il Regolamento Urbanistico, nella sua approvazione finale, dovrà verificare il dimensionamento turistico ricettivo, rispetto anche al Piano Strutturale e contenere pertanto una tabella specifica".



In riferimento a quanto sopra detto, il Comune è intervenuto su tale struttura in riadozione al RU, con la previsione di trasformare gli immobili ex Hotel David in strutture extra-alberghiere a gestione unitaria, formate da unità abitative di rilevanti dimensione, pari a n. 20 alloggi di dimensioni unitarie superiori a mq. 90 di SUL, con esclusione di aumenti volumetrici e di superfici.

Si evidenzia che la Scheda 9 A del R.U., non contiene la tabella specifica di comparazione per il dimensionamento dei posti letto tra il PS e l'intervento di RU in questione. Pertanto non è rilevabile l'indicazione delle quantità dei posti letto eliminati (n. -54 di cui alla tabella del dimensionamento generale R.U) e relativa redistribuzione nelle strutture turistiche ricettive esistenti nel Capoluogo o eventualmente le quantità di posti letto da rinviare a successivo RU.

Si ricorda inoltre che il PTC 2010 nella Scheda 10F, comma 1 terzo alinea, nel privilegiare la ricettività alberghiera strategica di lungo termine, disincentiva la ricettività extralberghiera e fornisce il criterio di prevedere tali strutture con le caratteristiche della civile abitazione solo nelle aree residenziali, conteggiando le relative quantità come componente del dimensionamento degli alloggi (in quanto assoggettata alla disciplina edilizia ed urbanistica prevista per gli alloggi); a tal fine occorre che tali dati siano riportati nella singola scheda.

Tutto ciò in linea con quanto sostenuto nella Circolare su RTA e CAV approvata DGRT n .289 del 23/04/2007 e pubblicata sul BURT n. 19 del 09/05/2007, laddove si sancisce che le previsioni di tali strutture negli strumenti urbanistici non appaiono possibili in aree con esclusiva destinazione turistico-ricettiva.

Infine la previsione del RU di cambio della destinazione d'uso da RTA a CAV, da realizzarsi mediante intervento diretto, è carente della individuazione anche cartografica delle aree appositamente destinate ad attrezzature e verde pubblico, così come è carente del relativo schema di convenzione teso a regolare nel dettaglio i rapporti pubblico-privato, dati che invece è opportuno riportare.

Anche il rinvio al perimetro originario dell'albergo e della proprietà complessiva, al fine di individuare i posti auto a servizio della struttura, non è rilevabile dagli elaborati grafici di RU e pertanto occorre sia riportato.

Intervento 9.B – Ex Hotel Alleluja (pag. 295- 296)

Il Comune è intervenuto in riadozione al RU così come per l'ex Hotel David, con la previsione di trasformare anche gli immobili dell'ex Hotel Alleluja in strutture extra-alberghiere, anch'esse a gestione unitaria formate da unità abitative di rilevanti dimensione, pari a n. 20 alloggi di dimensioni unitarie superiori a mq. 90 di SUL, con esclusione di aumenti volumetrici e di superfici.

Si evidenzia che la Scheda 9 B del R.U., non contiene la tabella specifica di comparazione per il dimensionamento dei posti letto tra il PS e l'intervento di RU in questione. Pertanto non è rilevabile l'indicazione delle quantità dei posti letto eliminati (n. 0 di cui alla tabella del dimensionamento generale R.U) e relativa redistribuzione nelle strutture turistiche ricettive esistenti nel Capoluogo o eventualmente le quantità di posti letto da rinviare a successivo RU.

Si ricorda anche in questo caso e come sopra riportato, che il PTC 2010 nella Scheda 10F, comma 1 terzo alinea privilegia la ricettività alberghiera strategica di lungo termine e disincentiva la ricettività extralberghiera e fornisce il criterio di prevedere tali strutture con le caratteristiche della civile abitazione solo nelle aree residenziali, conteggiando le relative quantità come componente del dimensionamento degli alloggi (in quanto assoggettata alla disciplina edilizia ed urbanistica prevista per gli alloggi); a tal fine occorre che tali dati siano riportati nella singola scheda.

Tutto ciò in linea con quanto sostenuto nella Circolare su RTA e CAV approvata DGRT n .289 del 23/04/2007 e pubblicata sul BURT n. 19 del 09/05/2007, laddove si sancisce che le previsioni di tali strutture negli strumenti urbanistici non appaiono possibili in aree con esclusiva destinazione turistico-ricettiva.

Infine la previsione del RU di cambio della destinazione d'uso da RTA a CAV, da realizzarsi mediante intervento diretto è carente della individuazione anche cartografica delle aree appositamente destinate ad attrezzature e verde pubblico, così come è carente del relativo schema di convenzione teso a regolare nel dettaglio i rapporti pubblico-privato, dati che invece è opportuno riportare.

Aspetti di natura idrogeologica

Intervento 3 (Paduline 1) ed intervento 11 (Strada del Padule)

Si ritiene che le condizioni di fattibilità che impongono l'autosicurezza debbano invece sottostare alle limitazioni di cui alla LRT 21/2012 e quindi garantendo interventi di vera e propria messa in sicurezza senza che si aggravino le condizioni di sicurezza delle aree contermini. compatibile con le direttive del PTC anche



se è opportuno ricordare per quella piccola porzione che ricade in PIME quanto già detto per il sopra citato intervento n.3

Intervento C06 (Porta del Mare)

In riferimento alla possibilità di realizzare parcheggi interrati si ritiene che la scheda di fattibilità dell'intervento dovrebbe contenere un'apposita prescrizione per evitare localizzazioni alle quote altimetriche più basse ovvero in corrispondenza delle zone prossime all'arenile e classificate a pericolosità idraulica elevata.

art. 11, punto 5, intervento 3 (PEEP Il Gualdo, previsione B5.3)

L'intervento riguarda un contesto diffusamente urbanizzato e ben integrato con il sistema delle alberature pre-esistenti. In tale ambito occorre che ogni intervento di nuova edificazione punti a contenere gli impatti sul tessuto vegetazionale attuale, cercando di conservare il maggiore numero possibile di piante arboree di tipo autoctono. A tal fine si suggerisce di inserire apposita condizione alla trasformazione nelle disposizioni del RU

Infine relativamente al regolamento urbanistico approvato si rileva che non è stato preso in considerazione il suggerimento riferito ai geositi contenuti nel quadro conoscitivo del PTC (tavola 2 Acqua e suolo) e in particolare ai fini dell'integrazione della "Tav.4 - Territorio Aperto" e relativa disciplina di tutela e valorizzazione (in coerenza con gli indirizzi contenuti nell'art. 14, comma 6 delle norme del vigente Piano Strutturale - tutela delle emergenze geologiche).

Considerato che il quadro conoscitivo dei geositi è stato oggetto di aggiornamenti recenti da parte della Provincia di Grosseto, appare opportuno suggerire in relazione alla fase di ri-adozione del RU, che in applicazione della disciplina di tutela e valorizzazione delle emergenze geologiche ricordate all'art.14, c.6 delle norme di PS, si dovrà fare riferimento ai "geositi" censiti dalla Provincia di Grosseto (facenti parte degli approfondimenti del quadro conoscitivo del vigente PTC) e consultabile all'indirizzo web <http://www.provincia.grosseto.it/index.php?id=832>

Questo Ufficio rimane 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.
Cordiali saluti

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

Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e del T.U. 445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente, negli archivi della Provincia di Grosseto.

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 Lgracili@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.



PROVINCIA
di GROSSETO

Area Pianificazione e Gestione Territoriale