

<p>Al. 02</p>	<p>DATA</p> <p>14/04/2018</p>	<p>PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART.107 DELLA L.R. 65/2014</p> <p><i>Relazione Illustrativa</i></p> <p>Località La Molletta, Punta Ala - Castiglione della Pescaia</p>	<p>Committenti: Rondinaia s.r.l. 02407860390 Mor Christine MROCRS58B44Z103K Gardens s.r.l. 00914430491</p>	<p>Progetto:</p>  <p>ARCH. MICHELE VITI CF VTIMHL77H24E202Y</p>
----------------------------------	-------------------------------	--	---	---

Sommario

Descrizione dello stato dei luoghi e delle caratteristiche ambientali, dell'ambito d'intervento e del contorno	3
Descrizione dell'intervento, delle variazioni, delle logiche insediative e delle scelte tipologiche degli edifici	5
Descrizione delle logiche di localizzazione e conformazione delle aree pubbliche. Misure Compensative	7
Descrizione dei caratteri e della funzionalità delle opere di urbanizzazione a rete	8
Tabella dei dati progetto (parametri, distanze, superfici, volumi, standards, ecc.)	10
Elencazione della legislazione urbanistica ed edilizia di riferimento ed ai vincoli comunali e sovra comunali considerati.....	11
Valutazione di coerenza	12
Descrizione analitica degli obiettivi della variante.....	15
Indicazioni sulla conformazione del progetto al PIT	18
I possibili effetti ambientali dell'attuazione	24

Descrizione dello stato dei luoghi e delle caratteristiche ambientali, dell'ambito d'intervento e del contorno

L'area in oggetto si trova a Punta Ala in località La Molletta ed in particolare interessa la parte est dell'omonimo comparto così definito agli inizi degli anni '60.

L'area della Molletta è costituita da una viabilità chiusa, costituita da un percorso stradale ellissoidale collegato alla Strada Provinciale n.61 e alla viabilità che definisce il comparto adiacente denominato il Pozzino.

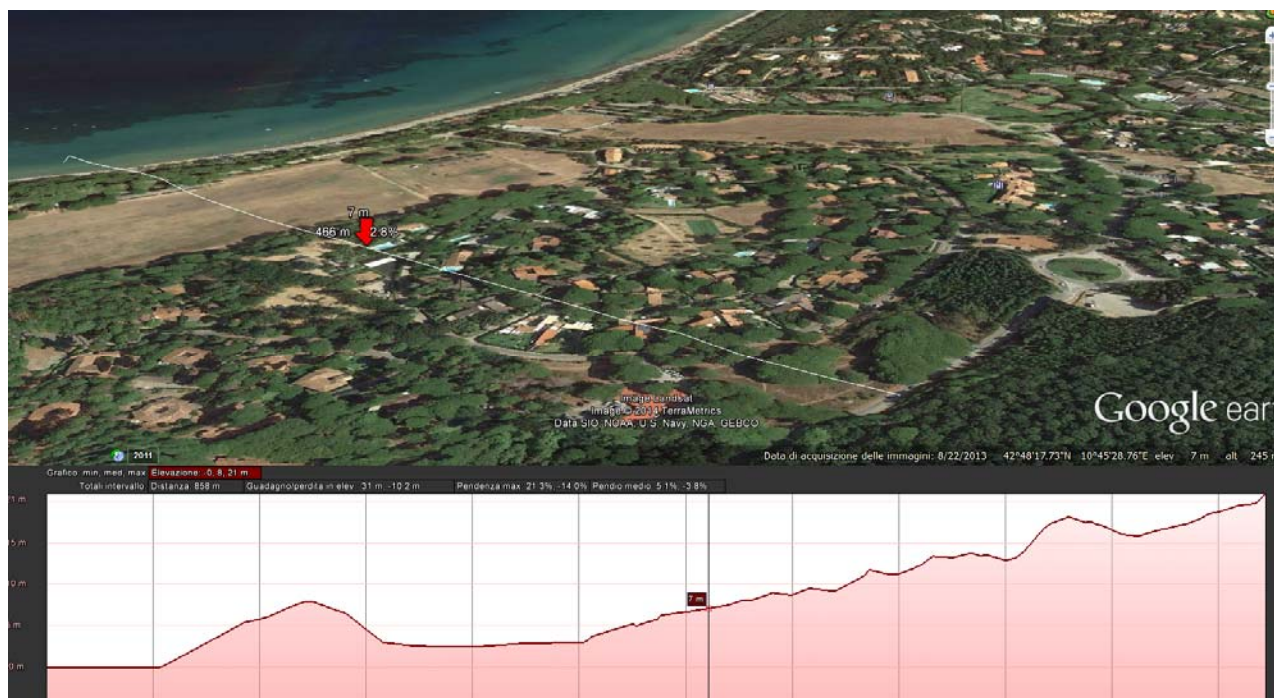
All'interno dell'ellisse, lungo una maglia secondaria di strade, sono disposti con varie tipologie aggregative edifici ad uso esclusivamente residenziale, mentre all'esterno, si trovano in maggior parte edifici destinati a servizi (c.a.v., stazione Carabinieri, centro commerciale, vivaio).

Verso sud, l'intero comparto è diviso da una vasta area boscata dalla strada provinciale, mentre a est ed a ovest è circondato da aree edificate.

A Nord del comparto si trovano due ampi spazi aperti che definiscono l'area per il gioco di polo e la costa, segnata dalla parallela via della Dogana e da una stretta fascia di pineta.

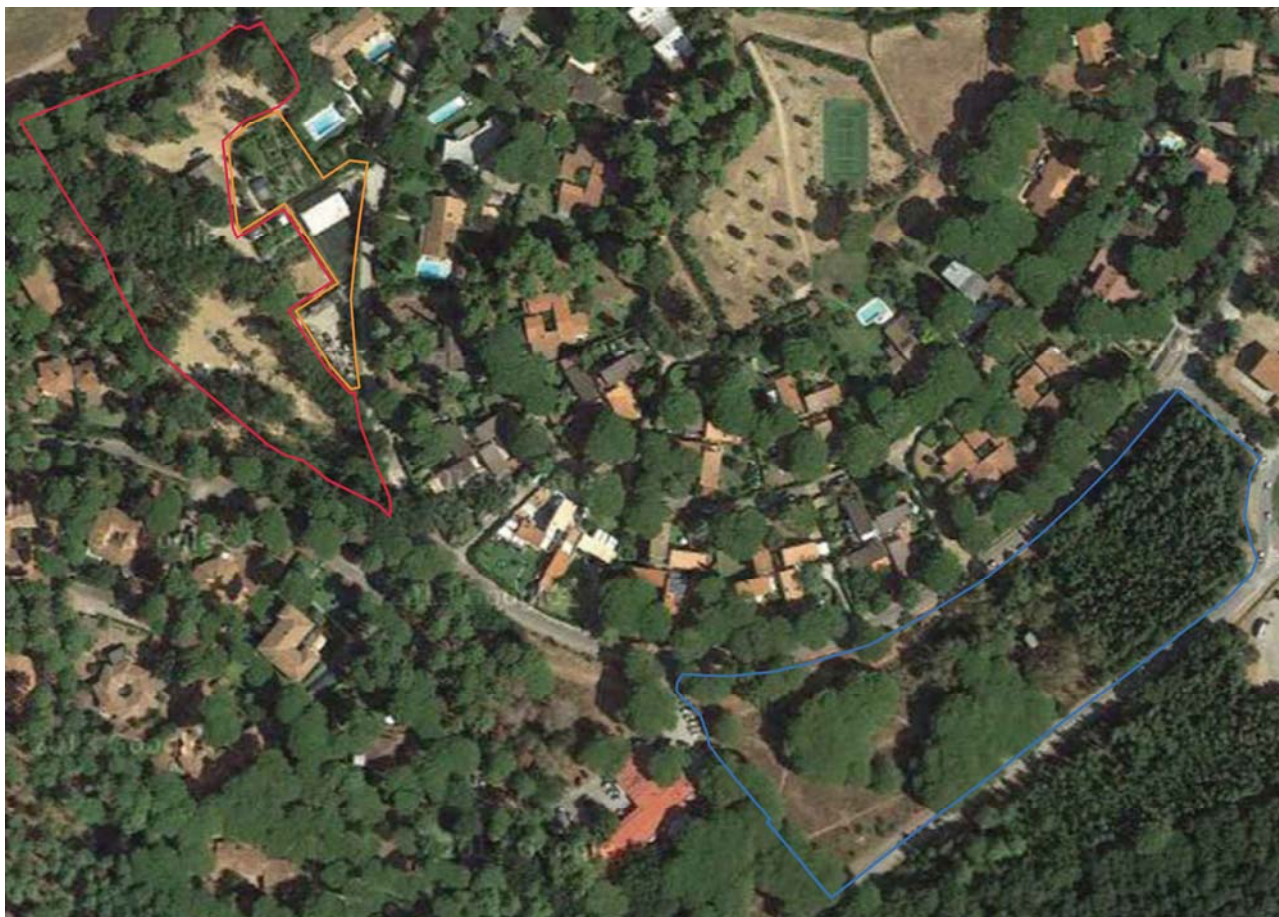


L'area risulta pianeggiante, dal rilievo topografico effettuato emerge una pendenza media del 3% verso il mare in direzione Nord-Ovest.



L'intera lottizzazione è inserita tra la classica pineta costiera arricchita da una numerosa presenza di alberi e arbusti della macchia mediterranea.

Percorrendo la viabilità principale si rileva che verso il centro dell'ellisse sono presenti giardini privati delimitati da siepi sempreverdi, mentre verso l'esterno, prevalgono le aree naturali.



Nell'immagine della pagina precedente viene raffigurata, la parte Sud-Ovest del comparto, dove sono evidenziate le aree interessate dal progetto urbanistico.

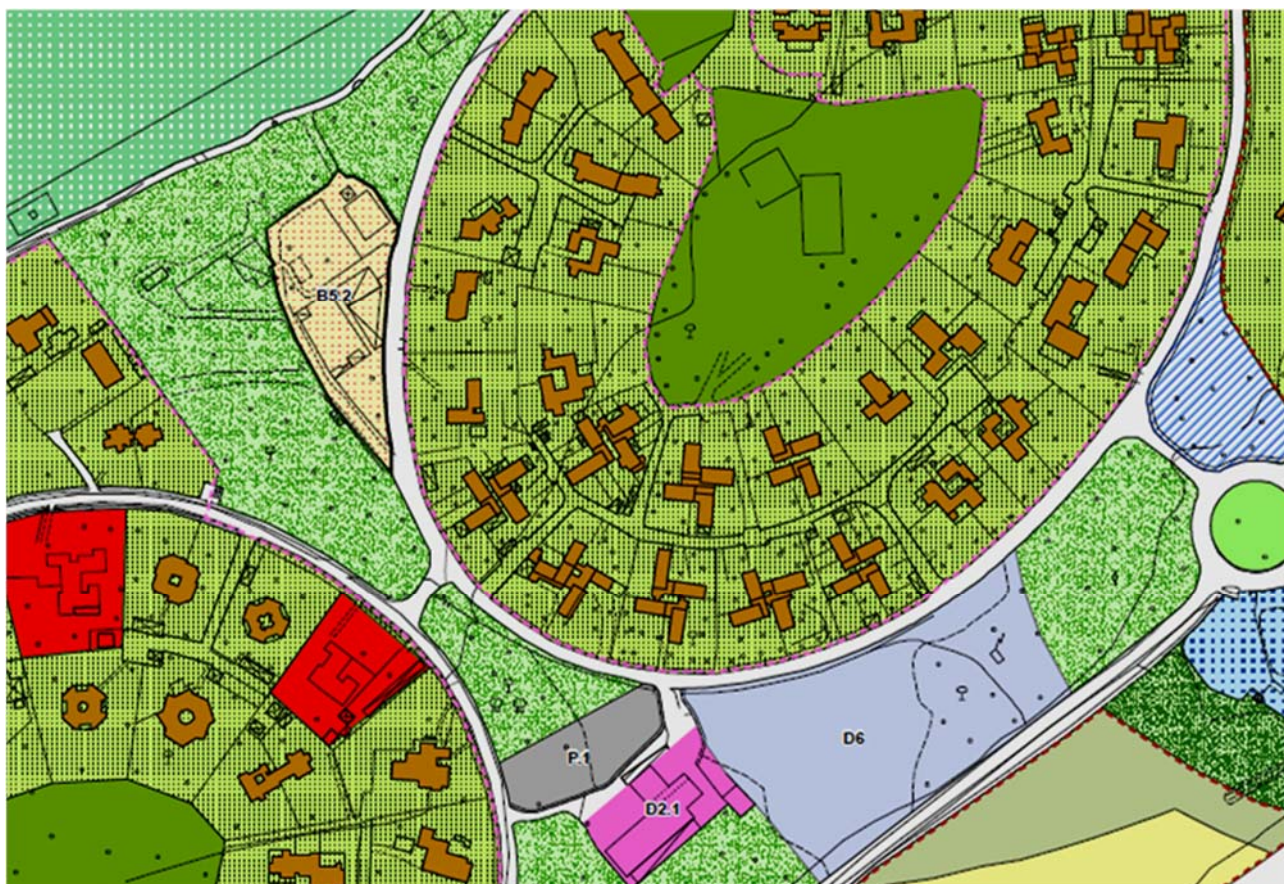
Il perimetro azzurro delimita una porzione di terreno completamente naturale che non presenta alcun manufatto. Con il perimetro rosso e arancione viene delimitata un'area attualmente in parte occupata da una azienda florovivaistica ed al cui interno sono presenti alcuni manufatti.

L'intervento è normato dall'art. 13, comma 7 del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 31 luglio 2014.

Descrizione dell'intervento, delle variazioni, delle logiche insediative e delle scelte tipologiche degli edifici

Il Piano Attuativo si articola in due ambiti distinti: uno posto ad Ovest del comparto della Molletta e definito nel presente documento come "Ambito E", mentre l'altro, posto a Sud del comparto verrà indicato come "Ambito R".

Come descritto nelle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, il Piano Attuativo consente la rilocalizzazione della presente attività florovivaistica, spostandola dall'Ambito E nell'Ambito R, inoltre, in luogo dei manufatti del vivaio è ammesso un intervento di sostituzione edilizia che andrà a generare n.2 nuovi edifici residenziali.



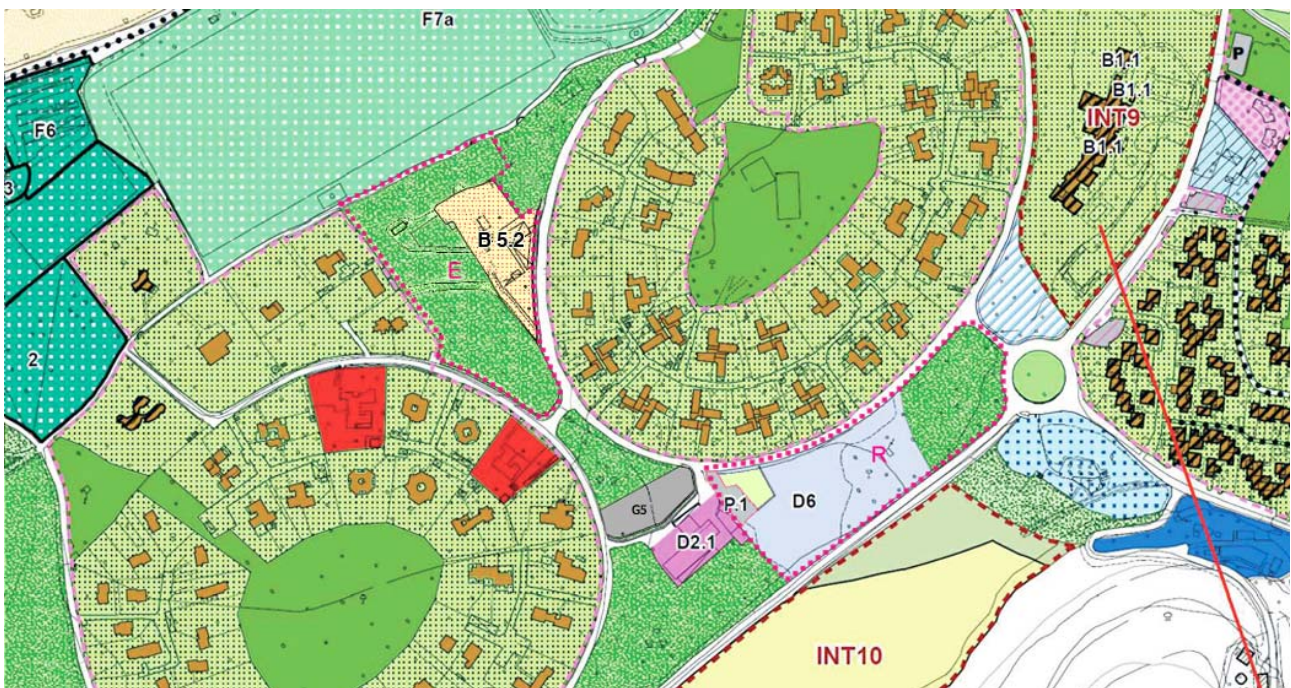
Estratto RU 1

Nell'estratto riportato nella pagina precedente, si individuano le aree interessate dal progetto:

1. nell'area identificata con la sigla B5.2 e nell'intorno (zona verde), saranno demoliti i fabbricati legati all'attività florovivaistica e sarà ammessa la realizzazione di due nuovi edifici ad uso residenziale;
2. nell'area identificata P.1 sarà realizzato un parcheggio per almeno 35 posti auto;
3. nell'area identificata D6 sarà rilocalizzata la struttura florovivaistica.

Nel rispetto dell'art.112 della LR 65/2014, il progetto presenta alcune variazioni che non comportano né aumenti di superficie né di volume, che non modificano il perimetro del piano e non comportano riduzioni degli standard previsti. Le variazioni apportate, a seguito della Conferenza Paesaggistica del 23/03/2018, sono:

1. nuovo perimetro dell'area B5.2;
2. la riduzione dell'area a parcheggio P.1.



Progetto variante 1

Nella tabella sottostante vengono riportati a confronto i valori delle superfici riportati nella tavola grafica del RU con quelli di progetto in variante.

PARAMETRI	TOTALE	AMBITO E	AMBITO R
St SUPERFICIE TERRITORIALE	37107,00	17652,00	19455,00
Sf SUPERFICIE FONDARIA RU	17296,00	4734,00	12562,00
Sf SUPERFICIE FONDARIA Var.	15436,00	4734,00	10702,00
SUL	850,00	500,00	350,00
Ut UTILIZZAZIONE TERRITORIALE Sul/St	0,02	0,03	0,02
Uf UTILIZZAZIONE FONDARIA Sul/Sf RU	0,05	0,11	0,03
Uf UTILIZZAZIONE FONDARIA Sul/Sf Var.	0,06	0,11	0,03
ALTEZZA MASSIMA RU	//	6,50	3,50
ALTEZZA MASSIMA Var.	//	5,50	3,50
NUMERO DI PIANI RU	//	2,00	1,00
NUMERO DI PIANI Var.	//	1,00	1,00
ALLOGGI a/1	//	2,00	0,00
ALTRA DESTINAZIONE e/1, e/2, c/4	//	0,00	1,00

Descrizione delle logiche di localizzazione e conformazione delle aree pubbliche. Misure Compensative

Il piano prevede la realizzazione e cessione gratuita al Comune di un'area per la sosta degli autoveicoli di circa mq 185 per almeno 17 posti auto e di una zona a verde adiacente di circa 620 mq in prossimità della limitrofa area commerciale D2.1.

Il progetto prevede tale area sempre all'interno del perimetro del Piano Attuativo proposto, ma posizionata all'interno dell'area D6.

Praticamente il parcheggio si troverà all'interno dell'Ambito R e sarà ideato in modo da integrarsi a quello già esistente e alla nuova strada di collegamento all'edificio dell'azienda florovivaistica.

L'area a parcheggio sarà disposta in una zona di radura e il progetto prevede la mitigazione dell'intervento attraverso la piantumazione di essenze autoctone lungo il perimetro dell'area.

Descrizione dei caratteri e della funzionalità delle opere di urbanizzazione a rete

Premessa

Per opere di urbanizzazione primaria si intendono tutte le varie infrastrutture (collegamenti viari e parcheggi, marciapiedi, illuminazione pubblica, aree a verde pubblico, reti di fognatura e dei servizi quali acqua - gas - elettricità ecc.) da realizzarsi a carico di privati, nell'ambito di progetti edilizi finalizzati a nuove edificazioni, o anche ristrutturazioni, ampliamenti, ecc., quali oneri relativi a titoli abilitativi.

Relativamente ai tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria si precisa che dovranno essere ultimate entro il periodo di validità del titolo abilitativo.

Durante la realizzazione di tutte le opere, sia edili che stradali, sarà garantita la segnaletica prevista dal Codice della Strada, dal DLgs 81/08 relativo ai cantieri mobili.

Il progetto delle opere di urbanizzazione a corredo del Piano Attuativo è redatto in accordo con i competenti uffici del Comune per quanto attiene le linee guida fondamentali, la scelta dei materiali e le principali specifiche prestazionali.

Le scelte relative alla distribuzione, localizzazione e dimensionamento delle aree pubbliche sono state condivise ed armonizzate per garantire una corretta e completa funzionalità delle infrastrutture stradali e di quelle a rete in fase di completa attuazione.

Per tale motivo nella bozza di convenzione allegata viene dato atto che l'abitabilità degli edifici potrà essere certificata una volta ultimate le O.O.U.U. funzionali agli edifici stessi.

Il progetto delle O.O.U.U. ed in particolare quello della fognatura bianca è stato elaborato sulla base dello studio idraulico a firma del Prof. Ing. Pagliara.

Le quote altimetriche delle infrastrutture stradali, condivise con i progettisti del piano, sono state anch'esse definite sulla base del citato studio idraulico che non ha evidenziato una specifica quota minore di sicurezza idraulica.

Tutto il progetto è stato elaborato tenendo conto del rilievo topografico plano altimetrico delle aree e dei sottoservizi (ove possibile) elaborato dal Geom. Massimo Ancillotti.

Rete idrica

Il progetto della rete acquedotto prevede la diramazione dalla rete esistente per l'allacciamento delle 3 utenze principali (Ambito E – n.2 residenziali e Ambito R – edificio azienda florovivaistica) con la realizzazione fuori comparto di una condotta DN 100 in in HDPE per una lunghezza di circa 50 m.

Infrastrutture rete elettrica

Per l'alimentazione elettrica dell'area è stata preliminarmente condotta una attenta ricognizione dei luoghi.

All'interno dei comparti saranno previste le necessarie canalizzazioni interessate per la rete in BT con relativi armadi stradali e possibile ubicazione dei vari contatori.

Fognatura bianca

Le acque meteoriche verranno convogliate attraverso la nuova rete di fognatura bianca nel ricettore finale costituito dal fosso di acque pubbliche che, solo parzialmente risulta essere già tombato, che attraversa parte dell'area in direzione est-ovest.

Le acque meteoriche del parcheggio saranno smaltite mediante una tubazione in PVC 400 m della lunghezza di circa 35 m ed avviate all'esistente fosso limitrofo all'area. Tre caditoie assolveranno alla funzione di convogliare il deflusso superficiale alla tubazione di scarico.

Fognatura nera

Le nuove utenze si allacceranno direttamente alla rete esistente mediante collettori in pvc opportunamente sifonati.

Infrastrutture rete telefonica

La rete telefonica in progetto si deriverà con una canalizzazione principale costituita da 2 ϕ 125 dalla rete esistente.

Illuminazione pubblica

L'illuminazione pubblica del nuovo parcheggio in progetto verrà realizzata mediante punti luce su pali con armature led, ciascuna di 150W di potenza.

La scelta di utilizzare apparecchi luminosi con sorgente LED deriva da molteplici fattori.

Sicuramente quelli preponderanti sono il minor consumo (a parità di risultato ottenuto) e la miglior resa cromatica, ovvero la miglior capacità di rendere naturali i colori degli oggetti illuminati.

L'uso di tali apparecchi porta indubbiamente altri benefici, soprattutto dal punto di vista economico gestionale e manutentivo.

Inoltre, ciascun apparecchio è dotato di un riduttore di flusso che permette, nel nostro caso, di poter ridurre al 60% il flusso emesso mantenendo il rispetto di tutti i parametri illuminotecnici.

Per quanto riguarda la manutenzione la vita utile di una lampada al sodio alta pressione è di circa 12.000 contro le 60.000 di quelle a LED.

Opere stradali

Come meglio specificato nelle N.T.A. allegate, le zone a parcheggio dovranno essere obbligatoriamente realizzante con elementi autobloccanti posati a secco in modo da garantire la permeabilità de terreno, mentre le carreggiate stradali potranno essere anche in conglomerato bituminoso.

Tabella dei dati progetto (parametri, distanze, superfici, volumi, standards, ecc.)

Nell'area attualmente adibita ad attività florovivaistica (ambito E) è ammesso un intervento di sostituzione edilizia con ampliamento mediante demolizione integrale di manufatti esistenti e loro sostituzione con nuove costruzioni, che dovranno essere ubicate all'interno dell'area individuata come B5.2 (vedi Tavola n.9), nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi e ambientali:

- Sul max = 500 mq;
- destinazioni d'uso ammesse: a/1;
- tipologia edifici villino/villa (mono/bifamiliare);
- numero edifici max: 2
- numero alloggi max: 2
- Np max = 1; H max = 5,50 ml;
- dimensione minima dell'alloggio mq. 100 di Sul;
- distanza dai confini di proprietà e/o di zona \geq a ml. 10,00; distanza tra fabbricati \geq a ml. 10,0 se una delle due pareti è finestrata e \geq ml. 6,0 se entrambi le pareti non sono finestate; distanza dalla strada comunale, vicinale o ad esse assimilate = ml. 10,00;

Nell'ambito R, invece, dove è prevista la rilocalizzazione dell'attività florovivaistica (perimetrata come D6) è prevista la realizzazione dei seguenti manufatti:

1) edificio di servizio all'attività produttiva e di vendita, ad un solo piano.

- Destinazioni ammesse: e/1, e/2, c/4.
- SUL max: 350 mq
- Tipologia edificio: unitario;
- Np max = 1; H max = 3,50 ml;
- Distanza dai confini di proprietà e/o di zona \geq a ml. 10,00; distanza dalla strada comunale, vicinale o ad esse assimilate = ml. 10,00;

2) *Serre ed Ombrari*

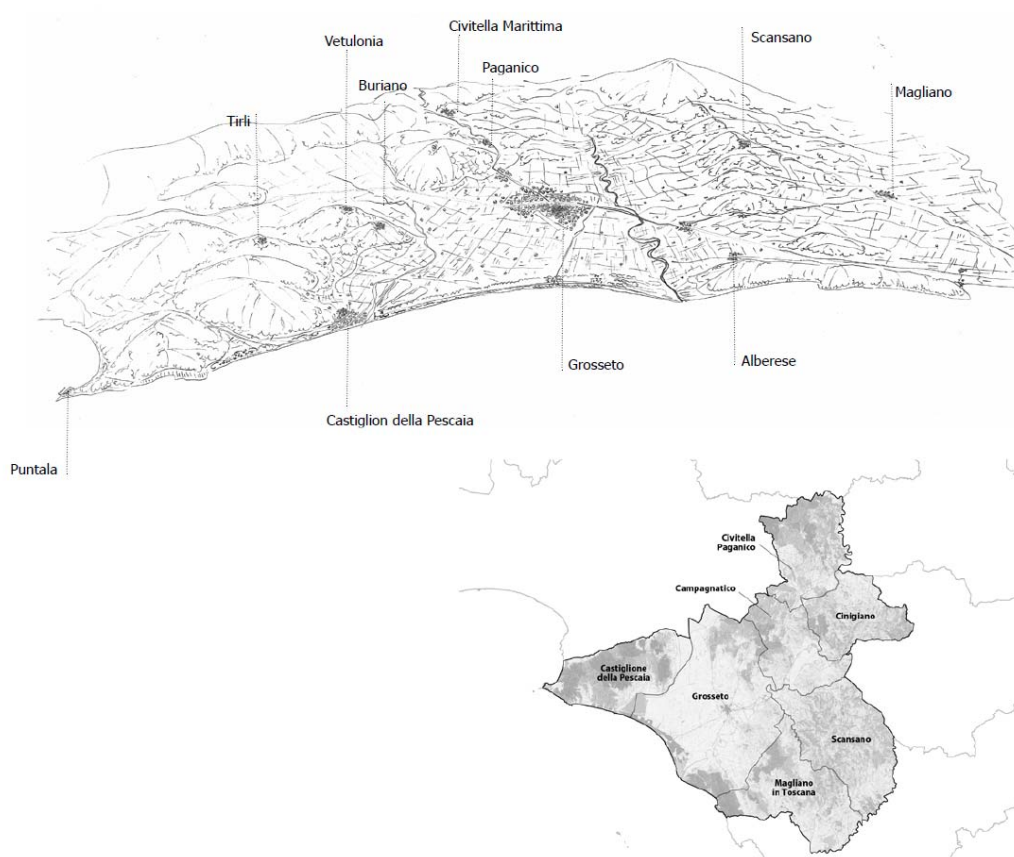
È ammessa la sola trasformazione in serra del patio/ombrario previsto nell'edificio sede dell'azienda florovivaistica.

È ammessa inoltre l'installazione di ombrari secondo la planimetria rappresentata nella Tavola n.10.

Elencazione della legislazione urbanistica ed edilizia di riferimento ed ai vincoli comunali e sovra comunali considerati

Il Piano Attuativo è un atto del governo del territorio definito del TITOLO V, CAPO II della LRT 65/2014 e costituisce uno strumento di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale.

Secondo il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico approvato dal Consiglio regionale con deliberazione 2 luglio 2014, n. 58, l'area in oggetto rientra nell'ambito 18 (Maremma Grossetana).



Secondo l'art.136 del Dlgs 42/04 l'area risulta completamente vincolata dal DM 03/07/1962, mentre, secondo l'art.142 dello stesso testo risulta parzialmente vincolata dalla Lettera G (territori I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227). Sempre secondo l'art.142, l'estremità Nord dell'area oggetto del Piano ricade all'interno della Lettera A (territori costieri, compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia, anche per terreni elevati sul mare).

Codice Regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9053109	90441	9053109_ID	D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962	GR	Castiglione della Pescaia	3470,21	18 Maremma Grossetana	a	b	c	d
denominazione		Zona montuosa sita nel comune di Castiglione della Pescaia, tra Forte Rocchette, Punta Ala, la strada provinciale e il mare.									
motivazione		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.									

Il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 del 11/06/2010 individua l'area oggetto di intervento nell'Unità Morfologica Territoriale PR1

Le aree individuate e descritte nei paragrafi precedenti, facenti parte del progetto rientrano, secondo il Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 22/01/2010, nel Sistema Territoriale del Promontorio di Punta Ala e nel Subsistema PA della Costa di Punta Ala.

Sempre secondo le NTA del Piano Strutturale, l'area è classificata a Media Tutela Archeologica.

Il Regolamento Urbanistico Comunale con l'articolo 13 comma 7 definisce la strategia generale e le quantità a cui il piano in oggetto deve rispondere.

Valutazione di coerenza

La seguente valutazione di coerenza viene effettuata ai sensi dell'art.109, comma 2, lettera “d” della Legge Regionale 65/2014 che recita:

• *Il piano attuativo deve essere corredato dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio.*

Per quanto riguarda la prima parte *coerenza interna ed esterna della previsione dei piani*:

- coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico: gli interventi previsti non sono in contrasto con le previsioni del P.I.T. vigente e non contrastano con la sezione del Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, poiché non vanno ad alterare la trama viaria storica, e garantiscono un'elevata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito;
- coerenza con il P.T.C.P. approvato dalla provincia di Grosseto: gli interventi non risultano in contrasto con le previsioni del P.T.C.P. vigente;
- coerenza con il Piano Strutturale del Comune di Castiglione della Pescaia: gli interventi non sono in contrasto con il Piano Strutturale in quanto sul terreno è stata indicata con apposito segno grafico (vedi tav. ST07) la coerenza con il progetto;

- coerenza con il Regolamento Urbanistico; nella tavola 2 dello strumento viene riportato l'ambito generale di applicazione dell'intervento e normato dall'articolo 13 comma 7 delle NTA. Gli interventi previsti quindi non sono in contrasto con quanto scritto nel Regolamento Urbanistico;
- vincoli sovraordinati: tutta l'area oggetto del piano è sottoposta al Vincolo Paesaggistico dettato dal DM 03/07/1962. Nella zona è parzialmente presente il vincolo dettato dall'art.142 comma 1, lettera G del Dlgs 42/04, inoltre, viene lambita nella parte nord dal comma 1, lettera A sempre del medesimo testo;

Analisi della Fattibilità

Ambito E - Fabbricati residenziali:

- fattibilità geologica F.2, Fattibilità idraulica F.2;
- fattibilità con normali vincoli: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;

Ambito E - Parcheggi, viabilità e zone a verde:

- fattibilità geologica F.1, Fattibilità idraulica F.1;
- fattibilità senza particolari limitazione: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Ambito R - Fabbricato:

- fattibilità geologica F.2, Fattibilità idraulica F.2;
- fattibilità con normali vincoli: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;

Ambito R - Parcheggi, viabilità e zone a verde:

- fattibilità geologica F.1, Fattibilità idraulica F.1;
- fattibilità senza particolari limitazione: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;

Per quanto riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana viene condotta analizzando ogni singolo punto:

1) Effetti a livello paesaggistico: il fine del presente Piano Attuativo è intervenire con un generale intervento di miglioramento e di riqualificazione. È prevista infatti la completa demolizione di una serie di manufatti fatiscenti posti a servizio dell'azienda florovivaistica. Quest'ultima verrà spostata dall'area attualmente occupata e sarà completamente "riorganizzata" in una nuova area più consona e limitrofa all'attuale centro commerciale.

L'area occupata dal vivaio verrà completamente trasformata in un grande parco giardino, all'interno del quale saranno posizionate due ville.

In definitiva, l'intervento non andrà ad incidere in maniera significativa sulla qualità dell'assetto paesaggistico e dell'assetto idrogeologico del luogo.

2) *Effetti a livello territoriale, economico e sociale:* viste le diverse destinazioni che il progetto prevede, possiamo analizzare gli effetti secondo i due ambiti. Nell'Ambito E, dove è prevista la realizzazione delle ville, l'impatto sul territorio sarà veramente modesto, visto il rapporto tra la grandezza dei manufatti e la superficie del parco su cui sorgono. Le ville saranno utilizzate prevalentemente nella stagione estiva da circa 5-6 persone ciascuna.

Nell'Ambito R invece, la possibilità di riorganizzare l'azienda florovivaistica consentirà una migliore utilizzazione degli spazi ed in particolare il posizionamento limitrofo alla "zona commerciale" favorirà le relazioni economiche. L'edificio aziendale sarà circondato da spazi verdi sistemati a giardino.

3) *Effetti a livello della salute umana:* L'impatto sulla salute umana sarà nullo.

In generale è possibile affermare che il presente Piano Attuativo non produce effetti a livello paesaggistico, territoriale e sulla salute umana, mentre, produce conseguenze positive per quanto riguarda gli effetti economici e sociali.

Descrizione analitica degli obiettivi della variante

Premesso che i coefficienti di edificabilità indicati nel Regolamento Urbanistico restano invariati, i motivi iniziali per cui è stato valutato di modificare il progetto proposto nello strumento urbanistico comunale vigente erano:

1. erronea rappresentazione dell'area B5.2, poiché viene incluso nell'ambito edificatorio specifico, una porzione di proprietà di terzi già occupata da manufatti edilizi;
2. la volontà di ridurre il consumo di suolo interessato dall'intervento, accorpando l'area a parcheggio pubblico P1 all'interno di un ambito previsto dal Piano Attuativo;
3. la ricerca di un miglior inserimento ambientale dei manufatti, traslando leggermente verso l'interno del lotto la superficie dell'ambito edificatorio B5.2, in modo tale da garantire una fascia continua di verde lungo la viabilità principale, matrice e caratteristica del comparto della Molletta.

A seguito della Conferenza Paesaggistica del 23/03/2018, sono stati condivisi solo i primi due punti, mentre il terzo è stato respinto.

Erronea rappresentazione dell'area B5.2



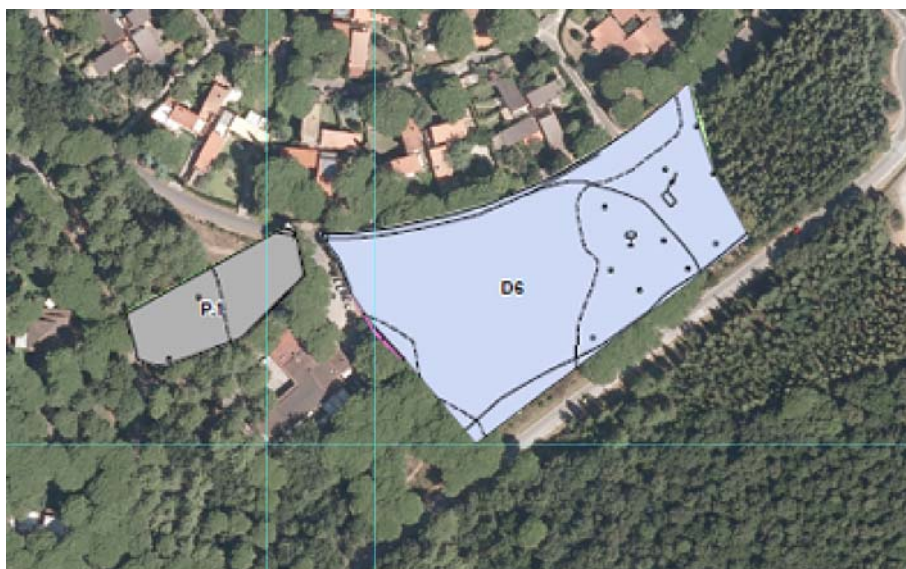
Dalla sovrapposizione dell'area dell'ambito edificatorio ad una base cartografica e ad un estratto ortofotografico si evidenzia che una porzione di questa va ad interessare proprietà limitrofe già edificate.



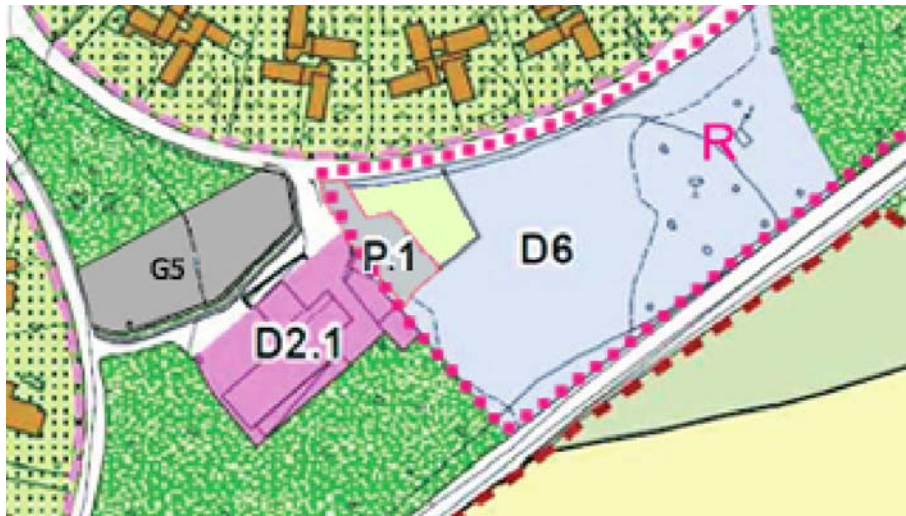
Accorpamento del parcheggio

La scelta di inglobare l'area a parcheggio identificata con la sigla P1, all'interno dell'area D6, permette una riduzione di consumo di suolo senza compromettere la funzionalità dello standard. L'area sarà comunque a diretto contatto con il parcheggio esistente e tale soluzione permetterà di concentrare ed uniformare maggiormente gli interventi.

Regolamento Urbanistico Vigente



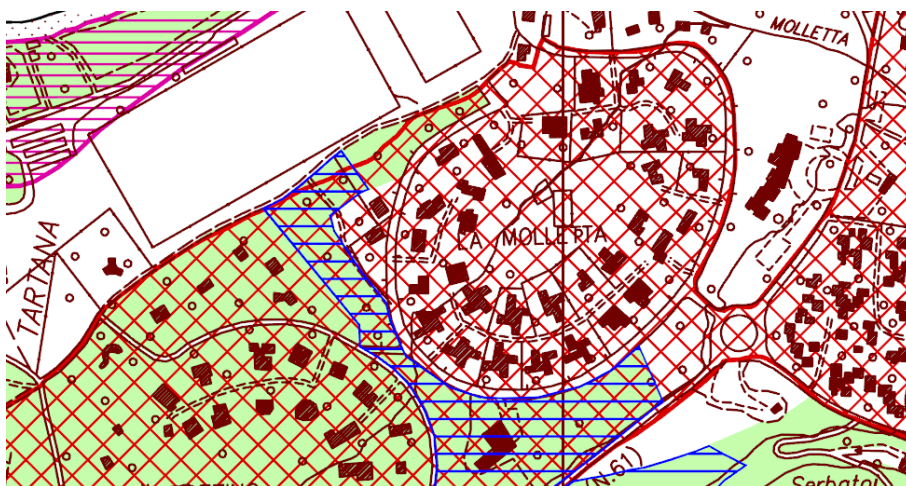
Proposta di variante al Regolamento Urbanistico



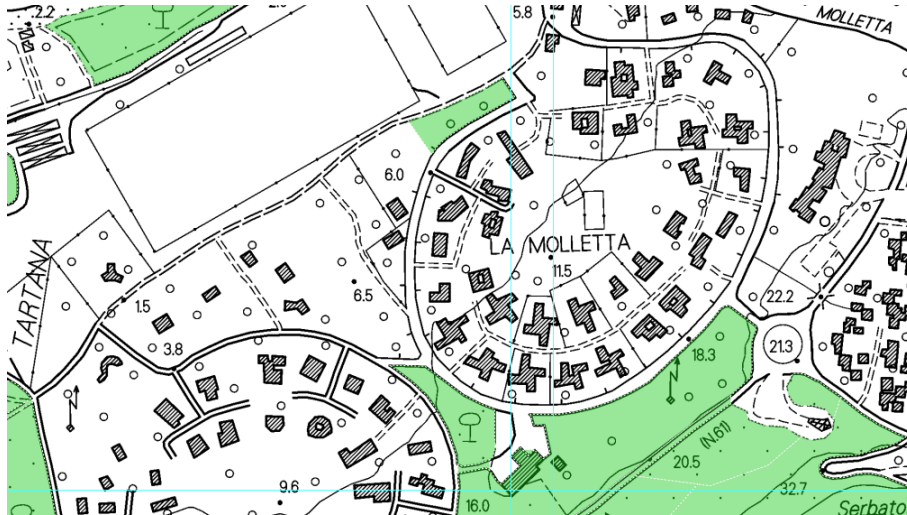
La ricognizione delle aree (art.143 d.lgs. 42/04)

In questa fase si ritiene un argomento di fondamentale importanza la ricognizione esatta e definitiva delle aree sottoposte all'art.142 del Dlgs42/04 ed in particolare, quelle individuate con la lettera G (i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227).

Nell'estratto sottostante (tav.ST07 del Piano Strutturale) il Comune individua all'interno delle aree boscate, le zone (tratteggio blu orizzontale) compatibili con gli interventi di trasformazione (NTA art.14 comma 10.4).



La ricognizione della stessa tipologia di vincolo presenta, invece, una diversa distribuzione negli elaborati grafici allegati al PIT.



In merito alla valutazione degli estratti riprodotti, è necessario in primo luogo evidenziare la mutevolezza nel tempo dei “beni” (ad esempio si rileva il diffuso attacco del *matsucoccus feytaudi*), in secondo luogo, data la natura ricognitiva della cartografia, occorre applicare i parametri indicati dalle disposizioni di legge al fine della corretta analisi.

Indicazioni sulla conformazione del progetto al PIT

Gli obiettivi di progetto indicati nelle NTA e nella cartografica del RU comunale, consistono, in sintesi nella riallocazione dell’attività commerciale florovivaistica e nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

L’Area oggetto, posta interamente nell’ambito del territorio urbanizzato, rientra nella Scheda Ambito di Paesaggio n.18 “maremma grossetana” del PIT.



Negli indirizzi delle politiche della scheda viene indicato l’obiettivo di “riconnotare le parti compromesse” con la promozione di interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica.

È inoltre presente la specifica indicazione di promuovere azioni volte a tutelare e valorizzare i caratteri identitari dei sistemi insediativi, con particolare riferimento ai centri costieri.

Negli obiettivi della disciplina d’uso emerge la volontà di 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.

L’area è sottoposta al vincolo ministeriale pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.187 del 1962 (D.M. 3 LUGLIO 1962 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona montuosa sita nel territorio del comune di Castiglione della Pescaia, tra Forte Rocchette, Punta Ala, la strada provinciale ed il mare).

Codice Regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9053109	90441	9053109_ID	D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962	GR	Castiglione della Pescaia	3470,21	18 Maremma Grossetana	a	b	c	d
denominazione		Zona montuosa sita nel comune di Castiglione della Pescaia, tra Forte Rocchette, Punta Ala, la strada provinciale e il mare.									
motivazione		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.									

Gli obiettivi della tutela e della valorizzazione definiti dal vincolo vengono analizzati nello schema seguente in relazione alla tipologia di interventi previsti:

Strutture del paesaggio e relative componenti	Direttive e prescrizioni	Analisi degli interventi
Struttura eco sistemica/ambientale	Sono da escludere tutti gli interventi in grado di alterare la matrice della macchia mediterranea e foresta.	<p>Gli interventi sono ubicati all’interno del centro urbanizzato di Punta Ala, ed in particolare nell’area della cosiddetta “città consolidata”.</p> <p>L’intera area in origine, come dimostrato da immagini aree storiche, era sistemata e coltivata in campi aperti, per cui non risulta alcuna incidenza sul patrimonio della macchia mediterranea.</p>

<p>Struttura antropica</p>	<p>Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. <p>Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>Gli interventi non prevedono alcuna modifica o alterazione della trama viaria e/o interferenza su manufatti di valore storico (non presenti). Tra gli effetti dell'intervento si evidenzia, invece, la valorizzazione della viabilità principale e delle sue caratteristiche. Il recupero del patrimonio immobiliare sarà ideato puntando al massimo equilibrio tra spazio aperto e costruito.</p> <p>I volumi impiegati avranno altezze limitate, non sono previsti piani superiori a quello terreno.</p> <p>La nuova area di sosta sarà ridotta (pur mantenendo i valori degli standard richiesti) e si propone l'impiego di materiali permeabili e cromaticamente meno impattanti dell'asfalto.</p> <p>Non sono previsti interventi all'esterno del territorio urbanizzato ed inoltre, le previsioni saranno ideate in modo da integrarsi perfettamente con il patrimonio limitrofo esistente.</p>
----------------------------	---	--

Elementi della percezione	<p>Non sono ammessi interventi, che possano interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono dai tracciati verso le pinete e il mare.</p> <p>Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>L'area di intervento occupa uno spazio depresso rispetto al contesto, per cui non sono presenti rischi di formazione di elementi emergenti o impattanti.</p> <p>Non sono previsti interventi di privatizzazione di spazi pubblici di nessun tipo, al contrario, parte del patrimonio privato sarà destinato a spazio pubblico.</p>
---------------------------	--	---

Infine, ad oggi, parte dell'area è sottoposta al vincolo identificato con l'articolo 142 comma 1, lettera G del Dlgs 42/04. Tale vincolo anche se è oggetto di valutazione e di nuova perimetrazione, viene comunque preso in considerazione nell'analisi delle previsioni definite dall'intervento.

Elaborato 8B	Prescrizioni	Analisi degli interventi
<p>I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)</p>	<p>Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <p>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</p> <p>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo</p>	<p>Non si rileva il rischio di alterazione di formazione boschive, poiché queste non sono presenti. Anche la ricerca storica dell'uso del suolo ha evidenziato la presenza in origine di una semplice zona coltivata a seminativo.</p> <p>La valorizzazione dell'area può, invece, determinare, una generale riqualificazione degli spazi, oggi sottoposti anche a fenomeni di degrado e abbandono. In particolare si ritiene di fondamentale importanza progettare ed investire con attenzione sulle fasce perimetrali degli interventi.</p> <p>La cura degli "spazi limite" tra pubblico e privato assicura un ottimo livello dell'impatto dell'intervento sull'ambiente.</p> <p>È chiaramente fondamentale il recupero ed il riuso del linguaggio architettonico del contesto.</p>

	<p>la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);</p> <p>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche</p> <p>tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</p>	
--	--	--

I possibili effetti ambientali dell'attuazione

La variante consiste solamente in una modifica grafica della tavola approvata del Regolamento Urbanistico, senza determinare alcuna alterazione del dimensionamento del piano strutturale vigente e non modifica le perimetrazioni definite dallo stesso strumento. Non modifica le UTOE, le SUB-UTOE e gli ambiti definiti nel Regolamento Urbanistico.

Da quanto sopra illustrato, si tratta di una migliore definizione degli specifici spazi edificatori, a favore di una evidente riduzione di territorio antropizzato.

Rispetto alle valutazioni effettuate in sede di redazione del regolamento urbanistico vigente, nulla cambia rispetto alle quantità massime ammissibili per singola funzione previste nel dimensionamento del piano strutturale e in quello del regolamento urbanistico.

In relazione alle caratteristiche proprie della variante, si analizzano i seguenti aspetti ambientali che appaiono quelli attinenti alle modifiche da introdurre alla disciplina vigente:

- a) approvvigionamento idrico;
- b) depurazione;
- c) rifiuti;
- d) caratteristiche geologico-idrauliche;
- e) energia;
- f) suolo;
- g) caratteri del sistema insediativo e del patrimonio storico;
- h) caratteri del sistema ambientale e paesaggistico.

Approvvigionamento idrico

Con la variante non si prevedono nuovi volumi, in quanto il dimensionamento complessivo rimane inalterato. Non solo, la variante favorisce uno sviluppo più “densificato” della parte commerciale esistente, limitando, quindi, eventuali ampliamenti della rete dell'acquedotto. Preso atto che la parte residenziale non subisce alterazioni, si può affermare che non vengono incentivate attività idroesigenti.

Depurazione

Anche in questo caso, rispetto alla capacità depurativa e alle caratteristiche della rete fognaria esistente, la variante non comporta ulteriore carico insediativo, se non quello già previsto e valutato in sede di redazione e approvazione del regolamento urbanistico vigente.

Rifiuti

Come già detto per l'approvvigionamento idrico e per la depurazione, gli obiettivi della variante appaiono migliorativi rispetto a quanto previsto nel regolamento urbanistico.

Si tratta, infatti, di sviluppare l'edificazione della parte commerciale il più vicino possibile al sistema già insediato, a scapito di ulteriore impegno di suolo. I quantitativi di rifiuti e la capacità di smaltimento non appaiono modificati.

Caratteristiche geologico-idrauliche

Le variazioni proposte non modificano le destinazioni urbanistiche del regolamento vigente. Appaiono quindi ancora valide le valutazioni effettuate in sede di redazione del regolamento urbanistico, così come sembrano ancora adeguate le classificazioni circa la pericolosità geologica e idraulica del piano strutturale, così come le fattibilità del regolamento urbanistico. L'area, oggetto del pianificato intervento edilizio, non risulta soggetta a rischio idraulico per eventi pluviometrici caratterizzati da tempo di ritorno pari a 200 anni e non risultano necessari alcun interventi di messa in sicurezza idraulica in quanto, nella sua attuale configurazione, il sito non è soggetto a pericolo di inondazione o ristagno idraulici.

In conclusione il modello numerico di inondazione che è stato elaborato in funzione della variante prevista, ha evidenziato come i siti in oggetto non risultino essere interessati da acque defluenti.

Energia

Il progetto già approvato nel regolamento urbanistico, consiste essenzialmente nello spostamento di una attività e nel recupero di volumi abitativi già esistenti.

Il consumo di energia elettrica al termine dell'intervento sarà certamente minore, dato che il recupero dei volumi residenziale comporterà l'applicazione obbligatoria di fonti rinnovabili. Anche lo spostamento dell'attività verrà effettuato per ottenere un nuovo involucro edilizio sicuramente più performante in termini di dispersione e di consumi.

La produzione di CO₂ subirà una riduzione dovuta al concentramento della zona commerciale (parcheggio incluso) e soprattutto all'avvicinamento dell'attività commerciale all'unica via di comunicazione dell'area.

Suolo

Il piano strutturale e il regolamento urbanistico vigenti hanno tra gli obiettivi e le prescrizioni fondamentali il contenimento di suolo ineditato.

La variante proposta fa un ulteriore passo verso questa direzione, eliminando completamente la previsione della realizzazione del nuovo parcheggio su un'area verde, inglobandola all'interno di uno specifico ambito edificatorio.

Caratteri del sistema insediativo e del patrimonio storico

Come già specificato nel presente documento, la variante non prevede alcuna modifica o alterazione della trama viaria e/o interferenza su manufatti di valore storico (non presenti). Tra gli effetti dell'intervento si evidenzia, invece, la valorizzazione della viabilità principale e delle sue caratteristiche. I volumi impiegati avranno altezze limitate, non sono previsti piani superiori a quello terreno.

Castiglione della Pescaia 14/04/2018

Arch. Michele Viti