



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Pianificazione



OGGETTO: Piano attuativo in variante al RU ai sensi dell'art. Art. 19 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale – Intervento di programmazione negoziata "n. 5 Chiesa" di iniziativa pubblico privata per la realizzazione di un insediamento residenziale e di un parco giochi/attrezzature sportive. Relazione del responsabile del procedimento.

Con la presente si accerta e certifica che il procedimento del piano attuativo per la realizzazione di un insediamento residenziale ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale previsto in loc. Castiglione della Pescaia, si svolge sia nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, sia in coerenza e conformità degli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10 della L.R.T. 65/2014.

Il piano attuativo in variante per l'intervento di programmazione negoziata, di cui all'art.19 del R.U. e dettagliato nella scheda n. 5 dell'Allegato A del medesimo regolamento, è stato redatto e presentato dai proprietari dell'area in oggetto a questa Amministrazione in data 06/07/2016, prot. 18875/2016.

L'area interessata dall'intervento, di proprietà dell'Ente ecclesiastico, occupa circa 4200 mq e si trova all'incrocio tra Via San Benedetto Po e Via Ximenes, adiacente al complesso parrocchiale di Santa Maria Goretti (Catasto Terreni della Provincia di Grosseto: Foglio 103 particella 39, 48, 451).

La porzione di territorio in oggetto viene individuata dal vigente Piano Strutturale all'interno del "*Sistema Territoriale della Costa e del Mare*" e nel relativo "*Subsistema C della costa di Castiglione della Pescaia - UTOE 1_Castiglione della Pescaia – Sub-UTOE della città da consolidare – Zona T.E.T.I. Disciplinata dal P.T.C.*"

Questo piano attuativo in variante ha la finalità di migliorare la qualità dello spazio urbano compreso all'interno di un ambito urbano recente. Attualmente l'area si presenta come spazio di risulta tra la viabilità comunale (Via Ximenes) ed il retro della chiesa Santa Maria Goretti. All'interno della zona di intervento è presente un'area occupata in precedenza da un distributore carburanti ormai dismesso (la dismissione degli impianti relativi al distributore carburanti è stata oggetto di apposita pratica edilizia, Concessione Edilizia n. 2109 del 17/06/1995), nonché una zona di verde privato non attrezzata, utilizzata per le attività ludiche della parrocchia prevalentemente nel periodo estivo. L'intervento previsto porterebbe all'introduzione di nuovi standard pubblici attraverso la realizzazione di un'area attrezzata, sempre di proprietà privata ma con vincolo di destinazione all'uso pubblico. L'edificazione del margine comporterebbe il completamento urbanistico del lotto secondo un schema di accrescimento compatibile con la tipologia esistente. La conseguente valorizzazione dell'area consentirebbe il reperimento dei fondi necessari alla ristrutturazione ed consolidamento strutturale della chiesa di Santa Maria Goretti, opere necessarie a seguito della dichiarata inagibilità.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

L'iniziativa nasce dalla necessità della Parrocchia di San Giovanni Battista in Castiglione della Pescaia di reperire fondi per eseguire ingenti opere di restauro e consolidamento dopo la dichiarata inagibilità della chiesa di Santa Maria Goretti.



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Pianificazione



La variante prevede alcune modifiche rispetto alle previsioni del RU. A seguito delle analisi di dettaglio la superficie totale (St) è stata accertata una superficie di 4977,42 mq, da dividersi in tre lotti:

1. **Lotto 1: Superficie edificabile privata.** Area edificabile con superficie di 2615,50 mq (52,55% St) destinata alla realizzazione di due palazzine, compresi parcheggi pertinenziali e aree a verde privato; Il R.U. ha normato l'ambito di intervento con destinazione mista residenziale-commerciale-direzionale, la proposta di variante richiede che le due palazzine siano monofunzionali residenziali, senza modificazione della SUL prevista di 1260 mq;
2. **Lotto 2: Superficie a verde privato ad uso pubblico.** Area a parco giochi/attrezzature sportive con superficie di 2198,45 mq (44,17% St), mantenimento della proprietà della proprietà da parte della Parrocchia di San Giovanni Battista a fronte della disponibilità di acconsentire ad un uso pubblico dell'area stessa;
3. **Lotto 3: Cessione d'area a uso pubblico.** Area da destinare alla messa in sicurezza della viabilità carrabile e pedonale, da cedere al Comune dopo la realizzazione, con superficie di 153,47 mq (3,28% St).

IL PIANO STRUTTURALE

L'area in oggetto viene individuata dal vigente Piano Strutturale all'interno del **"Sistema Territoriale della Costa e del Mare"** e nel relativo **"Subsistema C della costa di Castiglione della Pescaia - UTOE 1_Castiglione della Pescaia - Sub-UTOE della città da consolidare - Zona T.E.T.I. Disciplinata dal P.T.C."**.

L'intervento risulta coerente con gli obiettivi individuati dal P.S., per questo speciale ambito, in quanto lo stesso si attua nel rispetto dei principi in esso stabiliti.

In particolare le azioni che si attuano tramite l'intervento sono compatibili con i seguenti obiettivi previsti dalle norme del P.S.:

- il consolidamento della residenza permanente;
- l'introduzione dei sistemi di perequazione per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico e generale;
- la ricerca dell'approvvigionamento idrico per altri usi (usi non domestici, aree verdi, ecc.) per i nuovi insediamenti e per gli insediamenti esistenti, con sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane;
- la nuova edificazione per insediamenti residenziali a ricucitura delle aree poste all'interno della città con morfologia e tipologia caratteristica del luogo di appartenenza;
- la riorganizzazione, la tutela e lo sviluppo delle aree verdi;
- Le abitazioni di nuova edificazione dovranno essere prioritariamente finalizzate ai residenti e dovranno essere individuate e incentivate soluzioni finalizzate all'insediamento dei soggetti socialmente più deboli e di coppie in via di formazione.



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

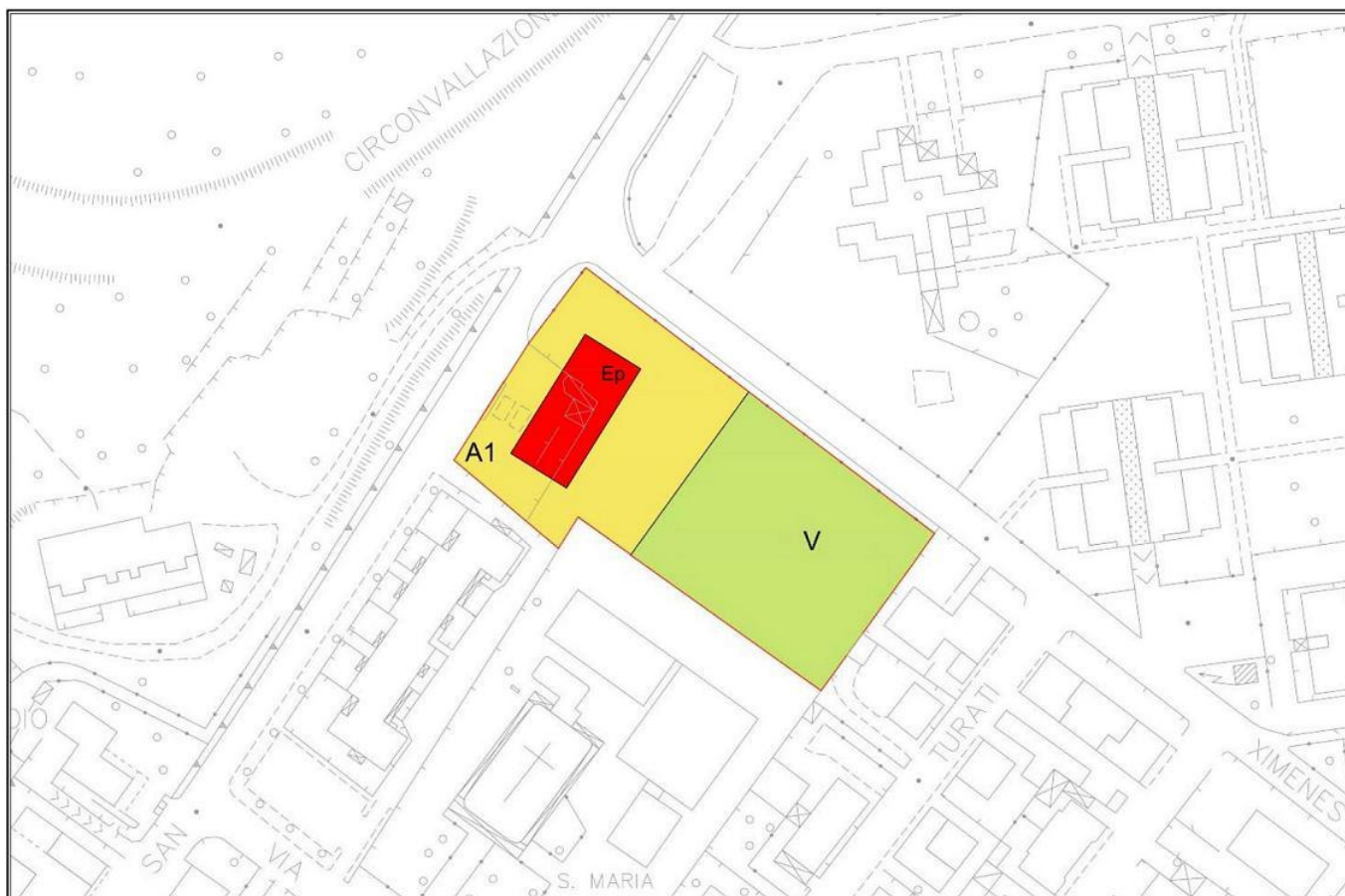
Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Pianificazione



IL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'intervento risulta disciplinato nella Scheda n. 5 dell'Allegato A alle norme tecniche del R.U. la quale fornisce specifici indirizzi progettuali.

estratto dall'allegato A delle NTA del RU – **STATO ATTUALE** **INTERVENTO n°5** **CHIESA**



- **St stimata** = mq. 4.200;
- **Cessione d'area per uso pubblico** = 50% della St;
- **Superficie edificabile privata (Sf)** = 50% della St ;

All'interno dell'area privata edificabile privata (Sf) è ammessa, previa approvazione di specifico piano attuativo, la nuova costruzione applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Pianificazione



- **Ut:** 0,30 mq/mq;
- **Tipologia edilizia:** palazzina;
- **Destinazione d'uso:**
 - piano terra: c/1, e/1, e/2 (per al max complessivi mq 80 di SUL); f/6 (per al max mq 340 di SUL);
 - piani superiori: a/1 (per un max di 840 mq di SUL);
- **SUL max complessiva:** 1260 mq
- **n° piani max** = 3;
- **H max** : 9,50 mt;
- **Indice di permeabilità** > del 40%;
- **Distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona** : 5,00 mt;
- **Distanza minima tra fabbricati:** 10,0 mt;
- **Distanza minima dalle strade:** 5,00 mt;
- **Prescrizioni:**
 - dovrà essere eseguita la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi del successivo art. 17;
 - l'intervento è subordinato alla sistemazione a parco giochi/ attrezzature sportive di uso pubblico dell'area da cedere ed alla manutenzione e gestione della stessa per trenta anni;
 - l'intervento è subordinato altresì alla messa in sicurezza idraulica dell'area, secondo le indicazioni e prescrizioni riportate nella scheda della fattibilità allegata alla relazione geologica.

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, ovvero in caso di decadenza del termine quinquennale dalla approvazione del regolamento urbanistico senza che il piano sia stato approvato, per le aree perimetrate nella scheda si applicano le norme di cui all'art.16 del presente R.U. per le zone I2.- zona verde di protezione e filtro.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal piano attuativo ed una volta esaurita la validità del piano attuativo stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- edifici misti residenziale – commerciale – direzionale vedi art. 12 delle norme del presente R.U. per la sottocategoria B2;
- aree esterne pertinenziali agli edifici residenziali: vedi art. 15 delle norme del presente R.U.
- parco pubblico: vedi art. 14 delle norme del presente R.U. per la zona G1 (punto 6. lett. a) ".

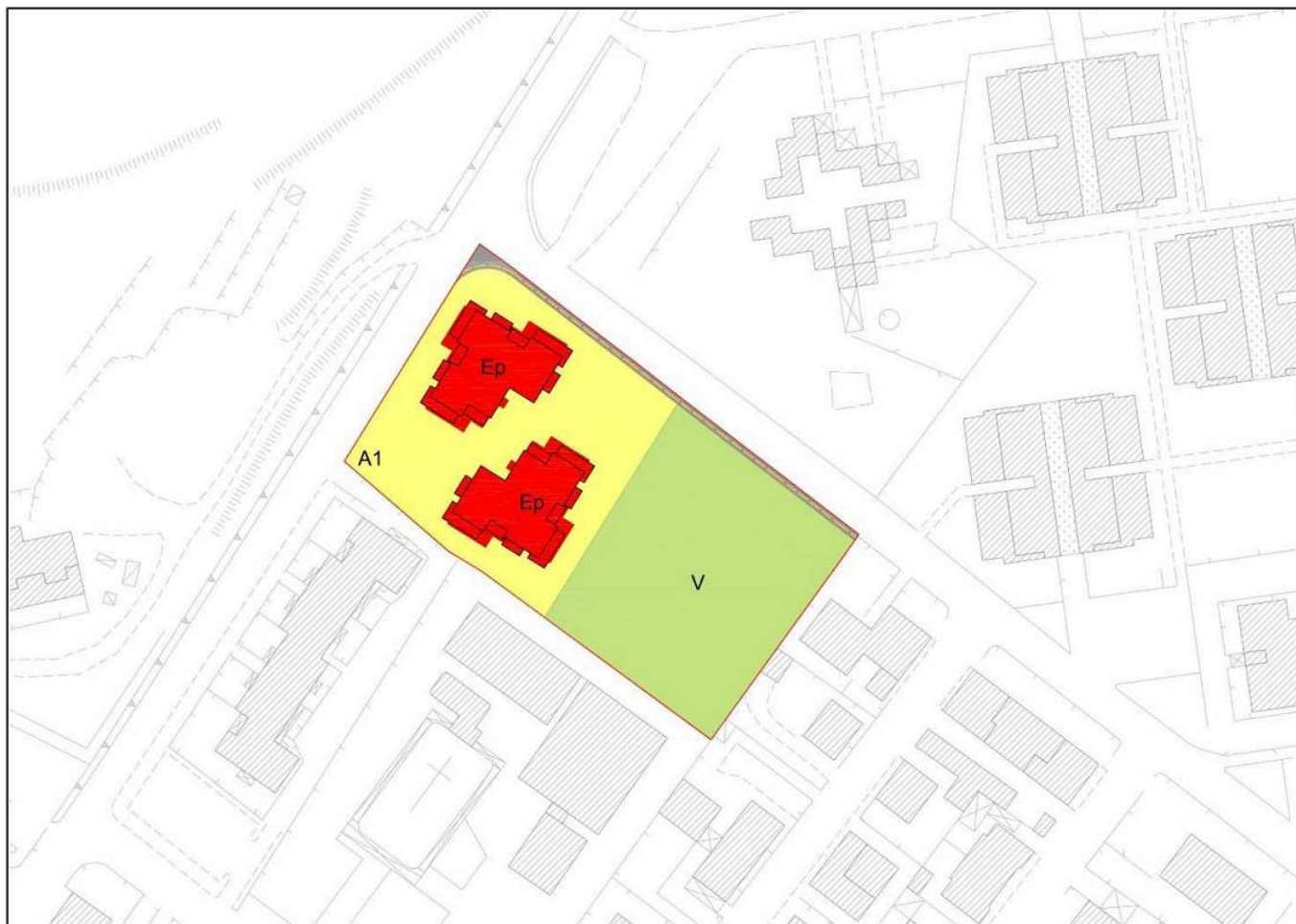


COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Pianificazione



proposta di variante al RU da parte del privato promotore
INTERVENTO n°5
CHIESA



- **St stimata a seguito di rilievo** = mq. 4.977,42;
- **Cessione d'area per uso pubblico** = 163,47 mq. (3,28% della St);
- **Superficie edificabile privata (Sf)** = 2615,50mq. (52,55% della St);
- **Superficie a verde privato ad uso pubblico (V)** = 2198,45 mq. (44,17% della St).

All'interno dell'area privata edificabile privata (Sf) è ammessa, previa approvazione di specifico piano attuativo, la nuova costruzione applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- **Ut:** 0,30 mq/mq;
- **Tipologia edilizia:** palazzina;
- **Destinazione d'uso:** piano terra, primo e secondo terra: a/1
- **SUL max complessiva:** 1260 mq;
- **N° piani max** = 3;
- **H max** : 9,50 mt;



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Pianificazione



- **Parcheggi** : n. 2 p.a. per alloggio;
- **Indice di permeabilità** > del 40%;
- **Distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona**: 5,00 mt;
- **Distanza minima tra fabbricati**: 10,00 mt;
- **Distanza minima dalle strade**: 5,00 mt;

La variante in oggetto prevede modeste modifiche rispetto a quanto previsto nel R.U., quali:

- correzione della Superficie Territoriale (St) stimata pari a mq. 4.200. A seguito di rilievi di dettaglio e verifica catastale, l'area risulta essere pari a mq. 4.977,42.
- realizzazione all'interno dell'area edificabile, di superficie pari a mq. 2615,50 (pari a 52,55% St), di n°2 palazzine a destinazione esclusivamente residenziale, per complessivi n°18 alloggi (Lotto 1). Ciascun fabbricato avrà una S.U.L. complessiva pari a mq. 630, distribuita su n°3 livelli, ed un numero pari a 3 alloggi per piano. Si prevede un incremento complessivo di n°8 alloggi mantenendo invariata la S.U.L. approvata pari a mq. 1260;
- opere di sistemazione e riqualificazione dell'area privata adiacente al lotto destinato all'edificazione, avente superficie pari a mq. 2198,45 (pari a 44,17% St), per la realizzazione di un parco giochi/attrezzature sportive (Lotto 2);
- messa in sicurezza della sede stradale in corrispondenza dello svincolo tra via Ximenes e via San Benedetto Po, compreso la realizzazione di marciapiedi su terreno di proprietà privata e successiva cessione alla Pubblica Amministrazione dell'area, su cui insistono le opere sopra descritte, pari a mq. 163,47 (pari a 3,28% St) (Lotto 3).

Tre dei complessivi diciotto alloggi dovranno essere realizzati e ceduti in regime di edilizia convenzionata a prezzi e soggetti individuati in base ai criteri che saranno stabiliti nella convenzione di lottizzazione tra privati e pubblica amministrazione.

• **PRESCRIZIONI:**

- dovrà essere eseguita la sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi del successivo art.17;
- l'intervento è subordinato alla sistemazione a parco giochi/ attrezzature sportive di uso pubblico dell'area ed alla manutenzione e gestione della stessa;
- l'intervento è subordinato altresì alla messa in sicurezza idraulica dell'area, secondo le indicazioni e prescrizioni riportate nella scheda della fattibilità allegata alla relazione geologica;
- la realizzazione e cessione a favore dell'Amministrazione Comunale, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale, a titolo gratuito, della porzione di particella 451, foglio 103 del catasto terreni, esterna all'area di comparto, costituente parte della sede stradale di via Ximenes.

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, per le aree perimetrate nella scheda si applicano le norme di cui all'art. 16 del presente R.U. per le zone I2.-zona verde di protezione e filtro.

Il Regolamento Urbanistico adottato classifica l'area in oggetto tra gli "Interventi della programmazione negoziata" prevedendo quanto segue:



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Pianificazione



"Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal piano attuativo ed una volta esaurita la validità del piano attuativo stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- *edifici misti residenziale – commerciale – direzionale vedi art. 12 delle norme del R.U. per la sottocategoria B2;*
- *aree esterne pertinenziali agli edifici residenziali: vedi art. 15 delle norme del R.U. comma 1 lett. b) per la sottozona H2;*
- *parco pubblico: vedi art. 14 delle norme del R.U. per la zona G1 (punto 6. lett. a) "*

CONTRIBUTO RELATIVO AGLI INTERVENTI EDILIZI:

Resta inclusa la possibilità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei relativi oneri dovuti. E' prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (restauro e risanamento conservativo della Chiesa di Santa Maria Goretti e realizzazione del parco giochi/attrezzature sportive) a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti. Qualora l'importo delle opere, come risultante da computo metrico estimativo approvato dall'ufficio tecnico comunale, dovesse superare il totale degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la costruzione dei fabbricati, l'Amministrazione potrà autorizzare il parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, così come previsto dall'art. 186 della L.R.T. 65/2014."

SPECIFICAZIONI SULLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA:

Si specifica che l'area interessata dal piano attuativo ricade in area classificata PIE dal vigente strumento urbanistico e a tal proposito il soggetto proprietario dell'area si è adoperato per condurre appositi studi idrologici idraulici atti a dimostrare la fattibilità degli interventi proposti, tra i quali ricade il rialzamento della quota di terra da 2,40 a 2,70 m.s.l.m. dato che la zona può subire allagamenti fino a 2,50 m.s.l.m. con tempi di ritorno di 200 anni, secondo quanto specificato dallo studio idraulico di supporto al R.U. redatto dall'Ing. Pagliara.

Si è provveduto ad effettuare, a norma della legislazione regionale vigente, il deposito delle indagini geologiche redatte a supporto del piano, unitamente ad una copia del piano, presso l'Ufficio del Genio Civile Regionale di Grosseto per la verifica della coerenza con la legislazione regionale in materia.

In data 5 settembre 2016 l'Ufficio regionale ha trasmesso con nota PEC il parere di adeguatezza delle indagini geologiche redatte a supporto dello strumento urbanistico, specificando che comunque, essendo area PIE, le previsioni edificatorie hanno fattibilità condizionata agli interventi di autosicurezza e che la fruizione del parco pubblico dovrà essere collegata alla pianificazione di protezione civile comunale.

ULTERIORI OSSERVAZIONI NORMATIVE:

- **LA LEGGE REGIONALE n. 65 / 2014:**

Il piano attuativo in variante al R.U. deve seguire l'iter di approvazione previsto dall'art.111.

Dal momento che il piano attuativo viene approvato e reso efficace, anche la variante al R.U. diventa automaticamente effettiva con procedura semplificata secondo quanto specificato dall'art.30 comma 2.



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Pianificazione



Infatti la variante al RU proposta dal privato promotore, risulta tra quelle definite come semplificate dalla l.r.t. 65/2014, in quanto così come previsto dal sopr citato comma 2 dell'art. 30, le previsioni sono interne al perimetro del territorio urbanizzato.

• CONFORMITÀ CON IL P.I.T.: SCHEDA 18_Maremma_Grossetana:

L'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e 142 del D.lgs 42/2004. Il Piano Attuativo in variante è coerente con gli indirizzi per le politiche del PIT, soprattutto per quanto riguarda i punti 7, 8, 9, 10, 11, 12, che riguardano la tutela e la preservazione degli elementi patrimoniali sia naturali che artificiali attraverso politiche che limitino il consumo di suolo al di fuori del perimetro urbano.

Lo stesso Piano attuativo è altresì coerente con la disciplina d'uso del PIT, gli obiettivi di qualità e le relative direttive. In particolare:

"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 ".

• CONFORMITÀ CON IL PIANO STRUTTURALE:

Come già dimostrato in precedenza in questa relazione, il piano attuativo in variante al RU risulta coerente con le norme del Piano Strutturale vigente, in particolare con le strategie indicate dall'art. 17, che regola la città e gli insediamenti, e dall'art. 45 comma 6, nel quale sono espresse le condizioni alla trasformabilità.

TABELLA DIMENSIONAMENTO:

	INTERVENTO	UTOE	RESIDENZIALE			COMMERCIALE / DIREZIONALE	ATTIVITÀ / SERVIZI	SUL TOTALE
			SUL	N° ALLOGGI	N° PRIME CASE			
ATTUALE PREVISIONE RU	N° 5 CHIESA	Castiglione, sub-utoe città da consolidare	840	10	/	340	80	1260
VARIANTE	N° 5 CHIESA	Castiglione, sub-utoe città da consolidare	1260	18	3 di 18	0	0	1260

Come si può osservare dalle tabelle di dimensionamento allegate nella documentazione presentata dal richiedente, le modificazioni proposte non aggiungono SUL e restano contenute entro le previsioni di dimensionamento complessive relative all'intero territorio comunale.

RAPPORTO DELLA VARIANTE CON LA PROCEDURA DI VAS:

Così come previsto all'art. 22 della LRT 10/2010 "nel caso di piani e programmi per i quali è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale, il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Pianificazione



piano o il programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della presente legge".

È stato quindi predisposto un documento preliminare, per la verifica di assoggettabilità, trasmesso agli enti competenti per sottoporre le risultante di tale studio ad una valutazione di merito.

La procedura è stata avviata il 3 agosto 2016, data di invio del documento ai suddetti enti, e si è conclusa in data 7 ottobre 2016 con espressione del parere di non assoggettabilità da parte dell'autorità competente. Si precisa che tra l'avvio e la conclusione della suddetta procedura i termini sono stati sospesi per circa 30 giorni a seguito di una richiesta di integrazione da parte della competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo. Per maggiori specificazioni in merito i termini della procedura si rimanda al verbale dell'Autorità Competente Comunale del 7 ottobre 2016, parte integrale degli elaborati di variante.

CONCLUSIONI

- La variante in oggetto introduce modeste modifiche relative alla destinazione d'uso del piano terra del manufatto, senza intervenire sui parametri dimensionali di previsione, quali: U.t., tipologia edilizia, S.U.L. complessiva, Hmax, n°piani, indice di permeabilità, distanza dai confini di proprietà, distanza dalle strade e distanza tra fabbricati;
- La variante non genera impatti significativi o rilevanti per le loro caratteristiche di probabilità, durata, frequenza, reversibilità e cumulabilità;
- Non si introducono rischi significativi per la salute umana, prevedendo edilizia sostenibile, risolvendo adeguatamente le connessioni con la viabilità esistente e migliorando la sicurezza dei pedoni con la realizzazione di marciapiedi;
- Non si prevede un incremento della capacità edificatoria del piano e quindi di uso di suolo;
- La variante non interessa aree vulnerabili o di valore naturale o culturale rilevanti;
- La variante non riguarda aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, aree ZPS, SIC, SIR;
- Le modifiche previste sono compatibili con la pianificazione sovraordinata e con gli strumenti urbanistici comunali;
- Non si introducono modifiche che influenzano in modo significativo altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati, rispetto al quadro delineato dagli strumenti vigenti.

ITER PROCEDURALE

Occorre riassumere i passaggi di seguito riportati al fine di fornire opportuna informazione circa l'iter procedurale per l'intervento in questione:

1. In data 30/06/2016 la Parrocchia di San Giovanni Battista in Castiglione della Pescaia, come soggetto promotore, chiede l'emissione di parere di competenza al Piano Attuativo in variante;
2. In data 06/07/2016 la richiesta viene protocollata: prot. 18875;
3. Con nota del 03/08/2016, prot. 21207, sono stati richiesti i pareri dei seguenti enti terzi competenti in materia relativamente alla assoggettabilità a V.A.S. della variante:



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Ufficio Pianificazione



- Consorzio 6 Toscana Sud;
 - Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile di Bacino Toscana Sud e Opere Marittime;
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
 - Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 6 Ombrone;
 - Acquedotto del Fiora S.p.A.;
 - A.R.P.A.T. - Dipartimento di Grosseto;
 - Azienda USL 9;
 - Comune di Castiglione della Pescaia – Autorità Competente per le procedure di VAS e VIA;
 - Regione Toscana;
 - Provincia di Grosseto.
4. In data 04/08/2016, prot. 21278, è stata depositata copia degli elaborati costituenti il Piano attuativo in variante presentati dal soggetto promotore e le indagini geologico-tecniche ai sensi del D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R presso l'ente **Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile di Bacino Toscana Sud e Opere Marittime;**
5. In data 5 settembre 2016 la Regione ha trasmesso il parere di adeguatezza con precisazioni sopra richiamato;
6. In data 7 ottobre 2016 l'Autorità competente per le procedure di VAS e VIA ha espresso parere di non assoggettabilità a VAS per lo strumento di pianificazione con la raccomandazione che fosse valutata la possibilità di prevedere due posti auto privati per ciascun alloggio e che fosse garantito accesso al parco di uso pubblico dalla via Ximenes;
7. In accoglimento a quanto espresso dall'autorità competente il soggetto promotore ha adeguato il piano e trasmesso, con nota prot. 27997 in data 20/10/2016, alcuni degli elaborati modificati, in sostituzione di quelli originariamente trasmessi, prevedendo una diversa distribuzione dei posti auto privati a servizio degli alloggi, portandoli a 36, oltre ad aree per il parcheggio dei cicli;
8. In data 21 ottobre p.v., la variante, il piano e tutti gli atti saranno sottoposti all'esame della commissione consiliare competente.

Castiglione della Pescaia 20/10/016

Il Responsabile Settore
Pianificazione e Gestione del Territorio
Ing. Donatella Orlandi