



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Ufficio Pianificazione

OGGETTO: Regolamento Urbanistico approvato con delibera c.c. 57/2014. Articolo 19 - allegato A delle Norme. Intervento n. 4 "PADULINE 2". Approvazione scheda a seguito accoglimento ricorso amministrativo Fallimento Robart S.r.l. Relazione del responsabile del procedimento all'approvazione.

Con la presente si accerta e certifica, ad integrazione di quanto già certificato nella relazione allegata alla delibera di approvazione del Regolamento Urbanistico, che il procedimento di rideterminazione sulle previsioni edificatorie previste per l'area individuata dal RU come Intervento n. 4 Paduline 2 si svolge nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti ed in coerenza e conformità degli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10 della L.R.T. 65/2014.

Il Regolamento Urbanistico comunale adottato con deliberazione C.C. n. 7/2011, prevedeva, per l'area in oggetto una previsione edificatoria con destinazioni d'uso di diversa tipologia e non ben identificate nella distribuzione, ed un indice di edificabilità di 0,30 mc/mq.

In fase di approvazione del regolamento, l'ufficio provvedeva alla redazione dei dovuti studi idraulici, in base ai quali, validati dall'Autorità di Bacino e dal Genio Civile Regionale, l'area in oggetto è soggetta ad esondazioni per tempi di ritorno di 30 anni e pertanto classificata come PIME e di fatto inedificabile se non a prezzo della preventiva realizzazione delle opere necessarie per l'eliminazione del rischio idraulico.

L'ufficio Pianificazione, estensore del Regolamento Urbanistico nella forma definitiva per l'approvazione, ritenne pertanto di azzerare la previsione, proprio a causa della mole di interventi a realizzare per la messa in sicurezza idraulica.

Il Fallimento Robart S.r.l. propose allora ricorso avanti al TAR Toscana avverso l'annullamento della previsione.

Con sentenza n. 702/2016 il TAR ha accolto il ricorso, ed ha *"per l'effetto annullato il regolamento urbanistico nella parte in cui è stralciato l'intervento n. 4 Paduline 2 ed è trasformata l'area della ricorrente da edificabile a zona verde di protezione e filtro, con conseguente obbligo del Comune di rideterminarsi al riguardo"*.

Nel dispositivo della sentenza il TAR ha evidenziato come il Comune avesse avuto una disparità di trattamento tra l'area in oggetto e quella limitrofa, denominata intervento 3 PADULINE.

Premesso che la disparità di trattamento era stata determinata dall'esigenza di chiudere, con la proprietà dell'area limitrofa, un probabile contenzioso derivante dalla mancata acquisizione al patrimonio del comune delle aree pubbliche oggetto di una lottizzazione convenzionata alla fine degli anni '80 (CR030 del vecchio PRG), contenzioso che non sussisteva con la Robart S.r.l. allora proprietaria dell'area in questione, il comune si è costituito avanti al Consiglio di Stato e la causa è ancora in itinere.

Si è però ritenuto di procedere con la valutazione delle potenzialità edificatorie dell'area in questione, secondo quanto diusposto dalla sentenza del TAR Toscana 702/2016 sopra citata.

Con nota prot. 18160 in data 30 giugno 2016, la sottoscritta ha comunicato al Fallimento Robart S.r.l., l'avvenuto avvio del presente procedimento.

Nell'ambito di tale procedimento si è tenuto, in data 2 agosto 2016 un incontro al quale hanno partecipato il curatore del fallimento, i tecnici dallo stesso incaricati, la sottoscritta ed i legali delle due parti, al fine di individuare una possibile soluzione transattiva.

In quella sede largo spazio fu dato alle questioni della pericolosità idraulica ed il comune dichiarò la propria disponibilità a valutare eventuali studi idraulici di dettaglio prodotti dalla parte che potessero rideterminare i livelli di rischio per l'area. Ad oggi nulla è pervenuto al riguardo da parte del curatore del fallimento.



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Ufficio Pianificazione

Pertanto l'ufficio ha proposto al consiglio comunale la scheda modificata, che si propone di approvare, nella quale è previsto un intervento edificatorio di natura residenziale (accogliendo la richiesta da parte del Fallimento) convenzionata, per complessivi 960 m² di SUL e massimo 12 alloggi.

Il dimensionamento è stato fatto sulla base dell'effettiva dimensione del lotto, in modo da garantire le distanze dai fossi e dai confini dovute per legge, mantenendo una altezza di 3 piani fuori terra analoga a quelli degli edifici presenti nell'area, ed evitando le residenze al piano terra proprio per evitare il rischio di esondazione.

Quale onere compensativo si è prevista la sistemazione e cessione gratuita al comune di un'area a parcheggio pubblico limitrofa ai parcheggi pubblici già esistenti nell'area.

In conformità alle norme urbanistiche vigenti si è provveduto a richiedere al geologo che ha redatto gli studi del Regolamento Urbanistico, la scheda geologica dell'intervento così modificato.

La scheda geologica, unitamente alla scheda di intervento modificata, sono state depositate al Genio Civile Regionale con nota PEC in data 2 novembre 2017.

In conformità alle norme vigenti, la scheda geologica prevede che l'intervento edificatorio potrà essere realizzato solo dopo aver effettuato gli interventi per la messa in sicurezza idraulica dell'area.

Pertanto, analogamente a quanto avvenuto per altri piani attuativi di iniziativa privata le cui aree di intervento ricadono, anche parzialmente, in area PIME, il piano dovrà essere accompagnato da studi idraulici e geologi di supporto che individuino, gli interventi necessari per la deperimetrazione delle aree di edificazione.

Tali interventi potranno essere ovviamente diversi da quelli previsti nello studio a supporto del RU e che li individua ad una scala molto più grande. Sarà comunque necessaria una approvazione da parte dell'autorità di bacino.

Per quanto concerne la conformità al PIT, si evidenzia che l'area non è soggetta alle norme di cui al d.lgs. 42/2004 e che l'intervento è pienamente compatibile con i contenuti della scheda 18, relativa alla Maremma Grossetana.

A questo punto, si ritiene che il procedimento da seguire sia quello dell'approvazione in consiglio comunale degli atti redatti dall'ufficio e relativi alla modifica della scheda di RU adottata, quindi l'invio a Provincia e Regione e la successiva pubblicazione sul BURT, decorsi almeno 30 giorni dalla esecutività della deliberazione.

La nuova scheda acquisterà efficacia dalla pubblicazione sul BURT.

Castiglione della Pescaia 4/11/2017

Il Responsabile Settore
Pianificazione e Gestione del Territorio
Ing. Donatella Orlandi
(documento firmato digitalmente)