

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

PROVINCIA DI GROSSETO



**VARIANTE NORMATIVA AL RU PER "INTERVENTO
N.9 STRUTTURE RICETTIVE EXTRAALBERGHIERE E
RESIDENZIALI DI ALTA QUALITÀ" IN ATTUAZIONE
DI QUANTO PREVISTO DALL'ACCORDO
PROCEDIMENTALE SOTTOSCRITTO CON LA SOCIETÀ
IL POGGIO D'ORO S.R.L. IN DATA 15 FEBBRAIO
2021. ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.T.
art. 238 della L.R.T. 65/2014**

DOCUMENTO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' SEMPLIFICATA A VAS

SINDACO:
Giancarlo FARNETANI

CONSIGLIERE COMUNALE CON DELEGA ALL'URBANISTICA:
Dott. Avv. Fabio TAVARELLI

PROGETTO:
Dott. Ing. Donatella ORLANDI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:
Dott. Giorgia GIANNINI

MAGGIO 2021

SOMMARIO

1 – Premessa.....	3
2 – Procedimento per l'approvazione della variante.....	4
3 – Considerazioni in merito alla procedura di VAS.	5
4 – Finalità, obiettivi, e contenuti della variante.....	6
4.1 Finalità e obiettivi della variante	6
4.2 Contenuti della variante	6
5 - Quadro conoscitivo: Il contesto e l'area oggetto di variante	7
5.1 Quadro normativo	7
5.2 Ambito di riferimento	7
5.3 Il Contesto paesaggistico-ambientale	8
5.4 Aspetti di natura idrogeologica	8
6 - Previsioni degli effetti territoriali attesi compresi quelli paesaggistici	8
6.1 Effetti sulle componenti paesaggistiche	8
6.2 Effetti sulle altre componenti ambientali	9
7 – Conclusioni	9

1 – Premessa

La variante ha ad oggetto una modifica normativa al Regolamento Urbanistico Comunale, la cui esigenza si è manifestata a seguito della proposta formulata dagli attuali proprietari del complesso edilizio denominato ex hotel David a Castiglione della Pescaia, già oggetto di contenzioso con il comune ed i cui lavori di ricostruzione per realizzazione di una RTA sono fermi ormai da diversi anni. Nel dettaglio, la nuova proprietà ha proposto alcune lievi modifiche alle norme contenute nella scheda di RU relativa al complesso, a fronte delle quali sarebbe in grado di portare a compimento l'intervento, trasformandolo in CAV e corrispondendo al comune una somma a titolo di compensazione urbanistica.

Il comune di Castiglione della Pescaia è dotato di un Regolamento Urbanistico Comunale approvato con Del. C.C. n. 57 del 31/07/2014 e successiva Del C.C. n. 50 del 29/06/2015. Di recente è stata approvata una variante denominata "di manutenzione" (Del. C.C. n. 34 del 16/04/2019 pubblicata sul BURT n.22 del 29/05/2019) la cui finalità principale è stata quella di aggiornare lo strumento di pianificazione urbanistica al quadro normativo attuale, oltre ad inserire modifiche che assicurassero una gestione dello strumento medesimo in maniera da rendere agevole la realizzazione degli interventi edilizi, mantenendo i principi prioritari di tutela del patrimonio, paesaggistico e ambientale.

Nella medesima ottica si forma la presente variante che prevede la modifica di un articolo delle NTA, con il solo scopo di consentire l'ultimazione di un intervento di recupero del patrimoni edilizio esistente.

La norma oggetto della modifica è la scheda relativa all'INTERVENTO n.9. STRUTTURE RICETTIVE EXTRA ALBERGHIERE DI QUALITA'. Intervento n. 9 A – Ex Hotel David.

La norma approvata con il Regolamento Urbanistico, prevede la possibilità di trasformazione in CAV della RTA in corso di ultimazione, previa sottoscrizione di apposita convenzione con il comune che preveda la corresponsione, a titolo di compensazione urbanistica, della somma di euro 1.200.000,00 e l'impegno alla gestione unitaria della struttura extra alberghiera.

La norma approvata prevede altresì una dimensione minima di 90,00 mq per gli alloggi della CAV. La norma rinvia infine al nuovo strumento urbanistico, o almeno a dieci anni dalla sottoscrizione della convenzione, la valutazione circa la possibilità di consentire il mutamento di utilizzo da CAV a residenza privata degli alloggi.

La variante di cui alla presente relazione precisa la attuale superficie utile dei fabbricati e ne consente la totale trasformazione in CAV. Riduce da 90,00 a 65,00 mq la superficie minima degli alloggi e stabilisce in 5 anni decorrenti dalla data di agibilità/abitabilità dell'intero complesso il termine temporale oltre il quale il complesso immobiliare perderà il vincolo a destinazione extra alberghiera, diventando a tutti gli effetti residenza privata.

Le modifiche normative di cui alla presente variante e sopra meglio descritte sono proposte con il precipuo scopo di addivenire alla sistemazione di un'area di pregio del capoluogo, oggetto di un progetto di sostituzione edilizia da albergo a RTA, i cui lavori sono sospesi da alcuni anni e che tali rimarranno in assenza di modifica della norma.

Quanto sopra è stato infatti oggetto di un accordo procedimentale ex art. 11 della legge 241 del 1990 e s.m.i., approvato con deliberazione C.C. n. 4 del 21.01.2021, sottoscritto

in data 15 febbraio 2021 al rep. 4668 e registrato a Grosseto in data 5 marzo 2021 al n. 1 Mod. 2°-

Il presente documento è redatto con la finalità di adempiere la procedura di VAS secondo quanto stabilito dall'art. 5 comma 3 ter della L.R.T. 10/2010.

2- Procedimento per l'approvazione della variante

Sulla base anche di quanto sopra accennato, è possibile asserire fin d'ora che la variante non aggiunge nuove previsioni al di fuori del territorio urbanizzato, in conformità con quanto previsto all'art.4 comma 2 della L.R.T. 65/2014.

Dato che la modifica al RU è esclusivamente normativa, si ritiene opportuno considerare la variante come una variante formale, per la quale è possibile ricorrere al procedimento semplificato di cui agli artt. 30 e 32 della L.R.T. 65/2014.

Secondo quanto previsto all'art. 30 della L.R.T. 65/2014, infatti,:

“1. Sono definite varianti semplificate al piano strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard. Sono altresì varianti semplificate al piano strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e quelle che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso.

2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

3. Sono escluse dal procedimento semplificato del presente articolo le varianti che introducono nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1.

4. Le previsioni incidenti sul dimensionamento del piano operativo introdotte mediante variante semplificata ai sensi del presente articolo perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del piano operativo di riferimento.

5. Le varianti di cui al presente articolo sono oggetto del monitoraggio di cui all'articolo 15”.

Quindi la variante, perseguirà i propri obiettivi mediante un procedimento semplificato, non ponendo in essere nuove previsioni ma una modifica normativa attinente alle modalità di attuazione dell'intervento di recupero e riqualificazione di un complesso immobiliare esistente.

Il procedimento stabilito dalla L.R.T. 65/2014 all'art. 32 per le varianti semplificate sarà il seguente:

“1. Il comune adotta la variante semplificata al piano strutturale o al piano operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3.

2. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata.

3. Decorso il termine di cui al comma 2, la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

4. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione delle varianti semplificate di cui al comma 1."

Con delibera C.C. n. 17 del 31 marzo 2021 la variante di cui alla presente relazione è stata adottata dal consiglio comunale. La pubblicazione sul BURT è avvenuta in data 21 aprile 2021. Non risultano pervenute osservazioni, bensì un contributo regionale nel quale si evidenzia la necessità di effettuazione della procedura di VAS. Stante la limitata portata della variante, che non comporta modifiche sostanziali alla disciplina generale del regolamento urbanistico comunale già sottoposto a VAS, se non per quanto attiene la dimensione degli alloggi del complesso immobiliare interessato dalla variante (conforme comunque alle norme di RU e PS), si ritiene di poter procedere con la verifica di assoggettabilità semplificata di cui all'art. 5 comma ter l.r.t. 10/2010, al fine di verificare che la variante non comporti impatti sull'ambiente. Per questo motivo si procede con la stesura della presente relazione da sottoporre alla autorità competente comunale in materia di VAS e VIA.

3 – Considerazioni in merito alla procedura di VAS.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un processo sistematico di valutazione dell'impatto ambientale applicato a piani e programmi, che ha l'obiettivo di valutare i possibili effetti ambientali di piani e programmi (e loro varianti), durante la fase della loro elaborazione, cioè prima che siano approvati. Tale processo consente di intervenire all'origine sulle possibili scelte orientandole verso la sostenibilità. La VAS ha inoltre la finalità di garantire un adeguato livello di protezione dell'ambiente, contribuendo all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione del piano, assicurando la sostenibilità ambientale dello stesso.

Il procedimento di VAS, disciplinato dalla L.R.T. 10/2010, prevede il coordinamento con le procedure di approvazione degli atti di governo del territorio. Tuttavia in questo caso, trattandosi di una variante semplificata per la quale non è prevista la redazione di alcun documento di avvio del procedimento, è necessario individuare un'ideale procedura per ottemperare agli adempimenti in materia di VAS stabiliti dall'ordinamento regionale.

A tale proposito si rileva che l'art. 5 bis della l.r.t. 10/2010 stabilisce che:

"Art. 5 bis - Atti di governo del territorio soggetti a VAS

1. La Regione, la città metropolitana, le province, le unioni di comuni e i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).

2. Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

3. Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5,

comma 2, lettera b bis).”

Per le varianti agli atti di governo del territorio che introducono modifiche minori, l'art. 5 comma 2 lett. b) bis della L.R.T. 10/2010, rimanda ai commi 3 e 3 ter del medesimo articolo. In particolare il comma 3 ter stabilisce che:

“3 ter. Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.”

Lo scopo di questo documento è pertanto quello di acquisire un parere da parte dell'Autorità Comunale Competente in materia di VAS al fini di ottemperare agli obblighi stabiliti dalla L.R.T. 10/2010.

Nei paragrafi seguenti verranno descritti gli obiettivi della variante e la specifiche azioni che la stessa intende porre in essere per il perseguimento degli stessi obiettivi, oltre ad illustrare il quadro conoscitivo di riferimento ed una valutazione di massima sugli effetti territoriali attesi.

4 – Finalità, obiettivi e contenuti della variante.

4.1 Finalità e obiettivi della variante

La finalità principale della variante è dettata dalla esigenza di definire la sistemazione ed il recupero del complesso immobiliare Ex Hotel David.

Tale complesso è stato oggetto negli ultimi quindici anni di un processo di riqualificazione che lo ha portato, dopo lunghi anni di abbandono a seguito del fallimento della società che lo aveva realizzato, alla sua demolizione e ricostruzione per la realizzazione di una Residenza Turistica Alberghiera.

In fase di ricostruzione, attraverso una variante anticipatoria dello strumento urbanistico generale, ne era stata prevista la sua trasformazione in residenze private. Tale previsione è stata annullata dall'amministrazione ed il contenzioso legale si è ormai concluso decretando la ammissibilità dell'annullamento.

Lo strumento urbanistico vigente ammette la trasformazione del complesso in CAV, mantenendo cioè una destinazione ricettiva di qualità, trasformazione realizzabile attraverso la stipula di una convenzione che preveda, tra le altre cose, la corresponsione a titolo di compensazione urbanistica di una somma di euro 1.200.000,00 al comune

La attuale proprietà degli immobili ha proposto all'amministrazione comunale la sottoscrizione di un accordo procedimentale ai sensi art. 11 della legge 241/90, volto alla individuazione di un percorso che consenta di definire il recupero degli immobili.

Con tale accordo, sottoscritto il 15 febbraio u.s., l'amministrazione comunale si è impegnata a portare avanti il procedimento per l'approvazione di una variante normativa alla scheda di R.U., redatta secondo lo schema allegato all'accordo e proposto dalla attuale proprietà.

4.2 Contenuti della variante

Nel dettaglio, la variante prevede la possibilità per l'intera struttura di essere trasformata in CAV con appartamenti di dimensione minima 65,00 mq (ridotta al minimo consentito dallo strumento rispetto ai 90,00 previsti dalla scheda approvata nel 2015). La variante modifica altresì leggermente il contenuto della convenzione da sottoscrivere con la

proprietà e stabilisce in cinque anni decorrenti dalla agibilità dei fabbricati la durata del vincolo a CAV, decorso il quale gli immobili potranno essere considerati residenze private. Rimangono praticamente invariate tutte le norme della scheda.

La proprietà, con la sottoscrizione dell'accordo, si è impegnata alla stipula della convenzione ed alla conseguente ultimazione dell'intervento di recupero del fabbricato, previo ottenimento del permesso di costruire e corresponsione al comune delle somme previste dalla scheda quale compensazione urbanistica.

La presente variante ha pertanto una importante valenza in quanto consentirà la ultimazione dei lavori di recupero del compendio immobiliare, il cui cantiere è fermo ormai da diversi anni.

Consentirà lo sblocco di una situazione di stallo in un'area del capoluogo di notevole pregio ambientale ed all'amministrazione comunale di ricevere una ingente somma (euro 1.200.000,00) che saranno utilizzati per il finanziamento di importanti opere pubbliche.

La variante si compone di una sola scheda, relativa all'intervento n. 9 dell'allegato A alle norme di RU, che viene proposta nello stato attuale, sovrapposto e modificato.

Vale la pena precisare che anche per l'intervento analogo, contenuto all'interno della stessa scheda n. 9 di RU e relativo al compendio immobiliare dell'ex Hotel Alleluja, è stata approvata una variante normativa recente che di fatto ha sancito la destinazione residenziale dell'immobile.

Questa variante nella sostanza consente di definire in assenza di contenziosi la sistemazione di un importante complesso edilizio ubicato a Castiglione della Pescaia.

5 - Quadro conoscitivo: Il contesto e l'area oggetto del piano

5.1 Quadro normativo

Le funzioni amministrative relative al governo del territorio sono delegate ai Comuni ai sensi dell'art. 8 comma 2 della L.R.T. 65/2014, così come le funzioni primarie ed essenziali della pianificazione urbanistica.

Il quadro normativo di riferimento della variante al RU è quello generale della filiera di pianificazione. La variante dovrà necessariamente tenere conto dei contenuti del PIT/PPR vigente, approvato con deliberazione C.R. 27 marzo 2015 n. 37, con particolare riguardo a obiettivi, direttive ed anche prescrizioni, per le aree oggetto di tutela. Le modifiche costituenti variante saranno redatte in conformità del Piano Strutturale Comunale, approvato da ultimo con delibera C.C. n. 20/2014, secondo quanto previsto per i vari ambiti, UTOE e Sub UTOE, ed in coerenza con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto, approvato con deliberazione C.P. 11 giugno 2010 n. 2.

Per quanto attiene alle procedure di approvazione ed ai contenuti, si fa invece riferimento alle norme approvate dalla Regione Toscana con L.R.T. 65/2014 ed in particolare agli artt. 30 e 32.

5.2 Ambito di riferimento

Secondo l'articolazione prevista per l'intero territorio comunale dal RU vigente, la variante ha per oggetto l'area ricompresa all'interno dell'UTOE di Castiglione della Pescaia, perimetrata come INT9 e classificata B2. Le aree libere all'interno dell'area

perimetrata sono invece classificate come H1 – giardini storici e parchi pertinenziali di valore di cui all'art. 15 delle Norme di RU. L'area perimetrata, stante il pregio ambientale che riveste e le pregresse vicissitudini, anche di contenzioso giudiziario, è dotata di norma specifica dedicata.

Sia il PS, sia il RU, pongono un forte accento sulla tutela e conservazione di tutta la costa, oltre alla valorizzazione delle attività di tipo turistico-ricettive presenti su tutto il territorio in modo da decongestionare la fascia costiera.

In questo caso si è cercato di contemperare l'esigenza di incremento della ricettività turistica in aree non direttamente prospicienti la costa, con i precedenti indirizzi dell'amministrazione che aveva consentito per queste due strutture la trasformazione in residenze private. Il vincolo imposto alla gestione unitaria come CAV (struttura ricettiva extra alberghiera) della struttura garantisce, almeno per cinque anni dall'agibilità del complesso, una risposta alle richieste di ricettività in appartamenti che sempre più stanno aumentando, anche alla luce della situazione sanitaria mondiale attuale.

5.3 Il Contesto paesaggistico-ambientale

L'area sulla quale insiste il complesso immobiliare è soggetta ai seguenti vincoli paesaggistici sovraordinati:

d.lgs. 42/2004 art. 142: lett g) – foreste e boschi e lett h) - uso civico;
d.lgs. 42/2004 artt. 134 e 136: vincolo apposto con D.M. 1/07/1967

A seguito dell'approvazione del PIT/PPR da parte della Regione Toscana (Del. C.R. n.37 del 27 marzo 2015) il territorio è disciplinato all'interno dell'Ambito 18 – Maremma Grossetana.

In linea generale si può asserire che il contesto presenta un elevato livello di tutela che opera, sia sulle componenti naturali, sia su quelle antropiche, di origine storica e moderna.

5.4 Aspetti di natura idrogeologica

L'area sulla quale insiste il complesso immobiliare è soggetta al vincolo di cui al r.d. 3267/1923: vincolo idrogeologico. Data la valenza solo normativa della variante, non si ritiene vi siano effetti rilevanti di natura idrogeologica rilevanti che valga la pena evidenziare in questa relazione.

6 - Previsioni degli effetti territoriali attesi compresi quelli paesaggistici

Data la natura puntuale della variante, si ritiene che l'analisi degli effetti territoriali potrà essere eventualmente apprezzabile nella sola UTOE di Castiglione della Pescaia. Tuttavia le finalità stesse per le quali questa azione è posta in essere, vanno nella direzione di rendere realizzabili e pertanto sostenibili le attuali previsioni per il complesso, rendendo possibile una mitigazione degli impatti, soprattutto quegli paesaggistici.

6.1 Effetti sulle componenti paesaggistiche

Il principale effetto sulla componente paesaggistica sarà quello di avere una data certa per la ultimazione dei lavori di recupero del complesso e pertanto la sistemazione di un'area di pregio posta in posizione estremamente visibile da diversi punti di vista pubblici.

Il progetto di ricostruzione prevede infatti la sistemazione a verde dei giardini e la conseguente mitigazione dei fabbricati.

La variante infatti non prevede ampliamenti o modifiche sostanziali al costruito, che rimarrà esternamente praticamente immutato.

I principali effetti attesi sono tutti riconducibili alla ultimazione delle opere ed allo smantellamento del cantiere con la conseguente sistemazione a verde delle aree scoperte esterne.

6.2 Effetti sulle altre componenti ambientali

Le componenti ambientali rappresentano anche gli aspetti, economici e sociali che costituiscono la realtà del territorio comunale. Oltre agli aspetti paesaggistici trattati in precedenza, si ritiene la variante possa avere anche un impatto, benché minimo, su aspetti economici. Da un lato l'avvio della gestione unitaria come CAV del complesso consentirà l'apertura di una nuova struttura ricettiva e pertanto di una nuova attività produttiva. Questo porterà ulteriori presenze turistiche sul territorio a beneficio della filiera turistica di qualità.

Inoltre, la corresponsione all'amministrazione comunale da parte della proprietà di una somma notevole per la realizzazione di opere pubbliche comporterà un ulteriore beneficio alla vivibilità e pertanto all'ambiente in senso lato.

7 – Conclusioni

Per quanto sopra esposto si può asserire che la variante, in coerenza con gli obiettivi e le direttive degli strumenti vigenti, una volta approvata, consentirà una migliore gestione dell'attività edilizia relativa alla sistemazione di un importante complesso immobiliare del territorio comunale. Le somme versate dal soggetto attuatore dell'intervento nelle casse dell'erario comunale consentiranno altresì di portare avanti alcune delle opere pubbliche che compongono il programma triennale delle opere pubbliche approvato dall'amministrazione comunale.

Il tutto garantirà il mantenimento del livello di tutela paesaggistica vigente, atteso che le modifiche normative non rilevano ai fini dell'impatto sul paesaggio, ma solo con riguardo alla gestione della struttura, senza modifiche alla destinazione d'uso ammessa dallo strumento.

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO
Ing. Donatella Orlandi

(firmato digitalmente)



Fig. 1 – Inquadramento dell'area oggetto di variante.

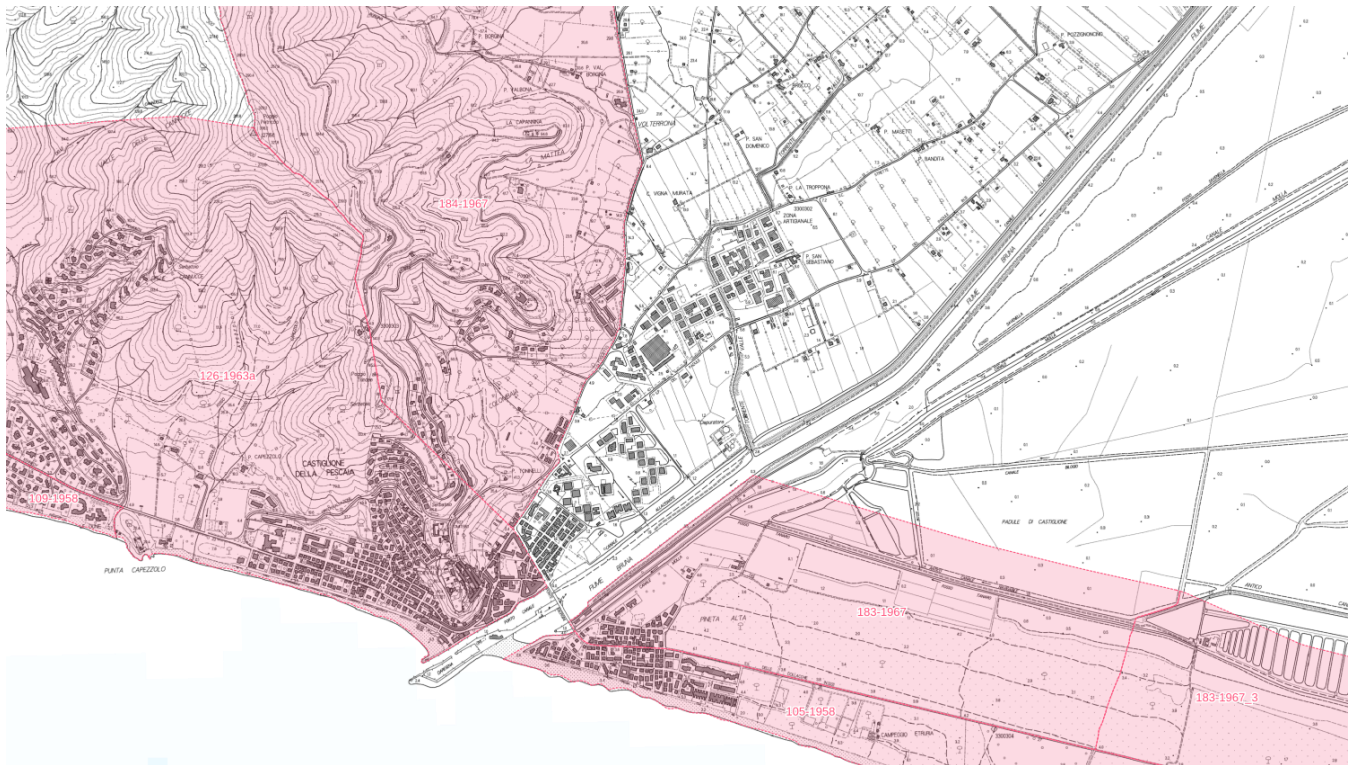


Fig. 2 - Aree vincolate ai sensi degli artt. 136 D.Lgs. 42/200 D.M. 01/07/1967 (fonte Regione Toscana)

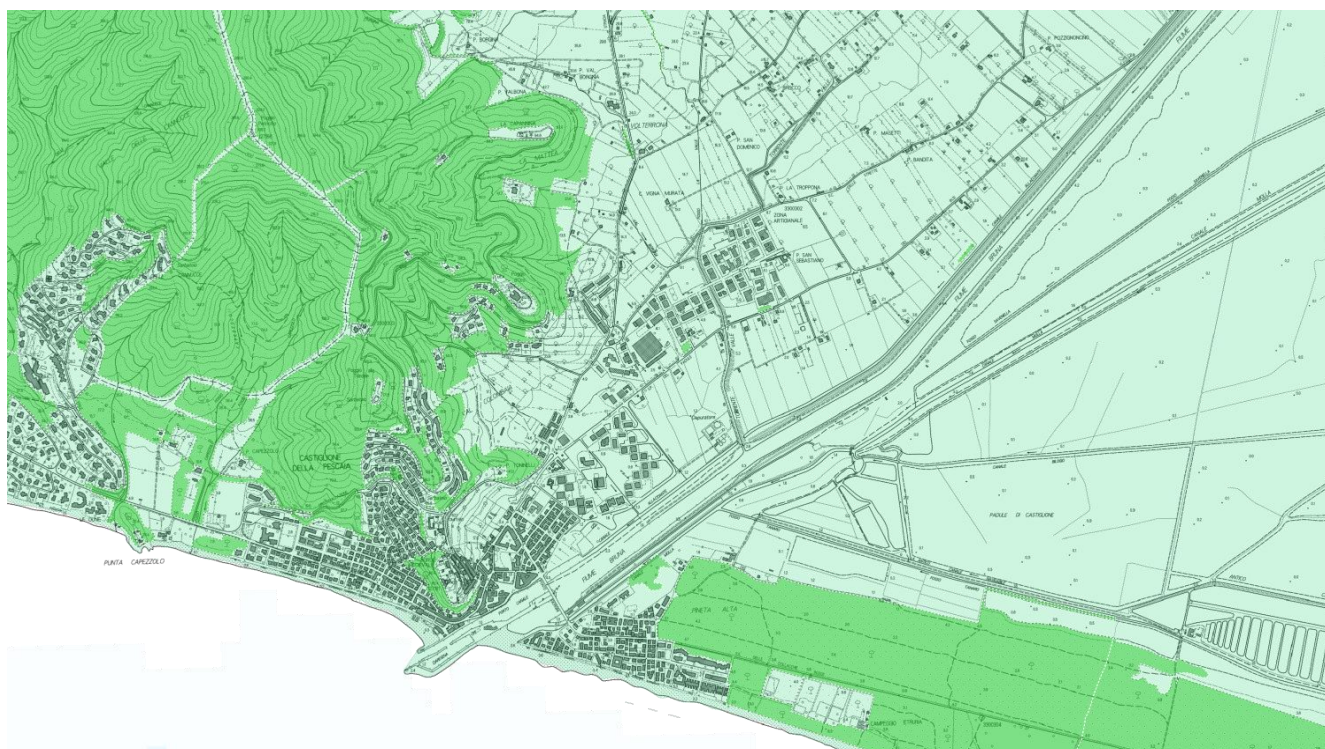


Fig. 3 - Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g ed h del D.Lgs. 42/2000 – Boschi e usi civici (fonte Regione Toscana)