

ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO DA PARTE DELL'AUTORITÀ COMPETENTE SULLA PROCEDURA DI VAS AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 3 TER DELLA L.R.T. 10/2010 - 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

L'AUTORITÀ COMPETENTE

VISTO il D.Lgs. 2 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. "Norme in materia ambientale", approvato in applicazione della Direttiva europea 2001/42/CE del 27/06/2011;

VISTA la L.R.T. 12 febbraio 2010, n. 10, "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 99 del 03/05/2012, con la quale è stata costituita l'Autorità Competente in materia di VAS e di VIA del Comune di Castiglione della Pescaia;

PREMESSO CHE:

- il Regolamento Urbanistico Comunale è stato approvato con Del. C.C. n. 57 del 31/07/2014 e successiva Del C.C. n. 50 del 29/06/2015,
- in data 16/04/2019 con Del.C.C. n. 34 è stata approvata la variante di manutenzione - adeguamento del Regolamento Urbanistico Comunale;
- in data 11/11/2019 con Del.C.C. n. 105 è stata approvata la variante semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale per la modifica dell'art. 13 comma 5 lett. h), approvata ai sensi dell'art. 30 e seguenti della L.R.T. 65/2014;
- ad oggi si è concretizzata la necessità di una revisione normativa dello strumento urbanistico per consentire l'aggiornamento della disciplina comunale, mediante la limitata modifica delle norme contenute nella scheda di RU relativa al complesso denominato ex Hotel David, come meglio esplicitato nella relazione del Responsabile del Procedimento per la formazione della variante in oggetto;
- ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R.T. 65/2104, le varianti che seguono il procedimento semplificato possono essere adottate direttamente omettendo la parte di avvio del procedimento;
- ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R.T. 10/2010 *"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"*

VISTO quanto sopra e considerato che:

- in data 17/06/2021, il responsabile del Settore Pianificazione Paesaggio e Ambiente, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso ai membri dell'Autorità Competente il documento predisposto per la valutazione dei contenuti della variante, come previsto all'art. 5 comma 3 ter della L.R.T. 10/2010;
- ai fini dell'adozione della variante è necessario dare conto della procedura di screening preliminare di VAS;

- ai sensi dell'art. 22 comma 4 l'Autorità Competente della L.R.T. 10/2010 "... verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni ..."

VALUTATO il documento predisposto per la valutazione dei contenuti della variante e le risultanze in esso contenute;

RILEVATO che:

- al fine di far rientrare la variante nell'ambito di applicazione dell'art. 5 comma 3 ter della L.R.T. 10/2010, si ritiene necessario operare opportune correzioni al paragrafo "*Descrizione e dimensionamento dell'intervento*", di seguito descritte, che riconducano le novità introdotte con la variante a modifiche di tipo normativo, evitando di introdurre elementi e condizioni particolari rispetto alla gestione ordinaria prevista dalle norme del RU, già oggetto di VAS:
 - al primo alinea, modifica del termine di durata del vincolo di destinazione d'uso a CAV che dovrà essere fissato come termine unico, non come termine massimo, di cinque anni (in coerenza con quanto previsto nel secondo alinea);
 - ultimo alinea, eliminazione delle specifiche riguardo la realizzazione delle piscine rimandando a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico per le aree pertinenziali H1, attuale classificazione delle aree pertinenziali prevista dal vigente RU;
- la modifica normativa della scheda "intervento n. 9 - strutture ricettive extraalberghiere e residenziali di alta qualità", di cui all'allegato A "interventi della programmazione negoziata" del Regolamento Urbanistico, così come descritta nel documento di valutazione, non incide significativamente sull'assetto generale dello strumento di pianificazione urbanistica in quanto:
 - la variante non contempla incrementi dovuti a nuovi volumi;
 - vista la collocazione degli immobili in quel particolare contesto, molto attrattivo per attività di tipo turistiche grazie alla singolare panoramicità, si ritiene che, nonostante il cambio di destinazione da CAV a residenze ad uso privato, l'utilizzo principale delle unità immobiliari sarà comunque quello di seconde case, e quindi, senza comportare un significativo aumento del carico ambientale rispetto a quello dell'attività turistico ricettiva preesistente;
 - la riduzione della superficie minima delle unità immobiliari da 90mq a 65mq, in linea con quelle prevista per l'ambito di Castiglione della Pescaia, è da considerare come una correzione della precedente previsione, mai attuata, comunque migliorativa rispetto alla situazione attuale, in quanto si passerà dalle attuali 44 unità abitative ad un massimo di 28.

Per quanto sopra la presente Autorità esprime il proprio;

PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE

escludendo dalla procedura di VAS la 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 alle seguenti condizioni:

- modifica del paragrafo "*Descrizione e dimensionamento dell'intervento*" al primo alinea. Il termine di durata del vincolo di destinazione d'uso a CAV che dovrà essere fissato come termine unico, non come termine massimo, di cinque anni (in coerenza con quanto previsto nel secondo alinea);

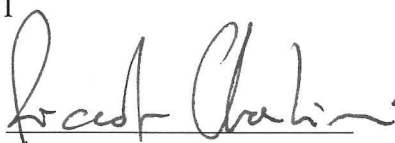
· modifica del paragrafo “Descrizione e dimensionamento dell'intervento” all'ultimo con eliminazione delle specifiche riguardo la realizzazione delle piscine rimandando a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico per le aree pertinenziali H1, attuale classificazione delle aree pertinenziali prevista dal vigente RU;

Si dispone altresì la trasmissione immediata del presente documento all'Autorità Procedente affinché la stessa possa prendere atto dei contenuti.

Il presente verbale è stato approvato con votazione unanime dei membri presenti nella seduta dell'Autorità Competente tenutasi in data odierna.

Castiglione della Pescaia, 28/06/2021

Dott. Arch. Riccardo Cherubini



Dott. Arch. Federica Falchi

(documento firmato digitalmente)

Dott. Ing. Stefano Steri

(documento firmato digitalmente)

Dott. Geol. Gabriele Canzonetti

(documento firmato digitalmente)