

**Comune di Castiglione della Pescaia**  
Provincia di Grosseto

# **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

## **INDIVIDUAZIONE AREA DI SOSTA AD USO PUBBLICO - LOC. PIAN D'ALMA**

---

### **ADOZIONE**

ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

#### **RELAZIONE GENERALE**

**STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**STRALCIO ELABORATI GRAFICI TAV. 4C DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**LUGLIO 2017**

*Gruppo di progettazione:*

*Responsabile del Progetto: ing. Donatella Orlandi*

*Coordinatori del Progetto: arch. Riccardo Cherubini, arch. Monica Maccherini*

*Indagini geologico-tecniche: geol. Marco Serrai*

*Studi forestali: dott. Davide Melini*

*Responsabile del Procedimento: ing. Donatella Orlandi*

*Garante dell'informazione e della partecipazione: dott.ssa Giorgia Giannini*

## SOMMARIO

1 - Relazione generale.....	2
1.1 - Premessa .....	2
1.2 - Obiettivi e finalità della variante.....	3
1.3 - Contenuti della variante .....	4
2 - Norme tecniche di attuazione vigenti.....	5
2.1 - Norme tecniche di attuazione vigenti .....	5
2.2 - Norme Tecniche di attuazione modificate .....	8
2.3 - Norme tecniche di attuazione - Sovrapposizione tra norme vigenti e contenuti della variante (contenuti della variante evidenziati in rosso).....	12
3 - Stralcio Elaborati Grafici Tav. 4c del Regolamento Urbanistico .....	17
3.1 - Tav. 4c stato vigente .....	17
3.2 - Tav. 4c stato variato .....	17

## 1 - Relazione generale

### 1.1 - Premessa

La presente variante si forma a seguito degli impegni assunti dal Consiglio Comunale di Castiglione della Pescaia con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 31 luglio 2015. In tale occasione questa pubblica amministrazione ha approvato un accordo procedimentale, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, finalizzato alla definizione dei rapporti tra pubblico e privato nell'individuazione e gestione delle aree di sosta localizzate tra Pian d'Alma e Punta Ala.

La formulazione di tale accordo si è resa necessaria per mitigare i disagi dovuti all'intenso traffico estivo presente di anno in anno nella zona Pian d'Alma-Punta Ala. In passato l'Amministrazione comunale stipulava appositi contratti di locazione stagionale con la Soc. BE.KI. srl, proprietaria dei terreni ubicati lungo la S.P. n° 61 di Punta Ala, per l'allestimento di aree di sosta pubbliche temporanee, situate nei pressi dell'arenile, dove si concentra la presenza di turisti.

Nelle premesse dell'accordo è stato previsto che le parti si impegnino *“ad addivenire ad una definizione complessiva dei rapporti relativi all'Area Val di Febo I e II, all'Area Baia Verde che consenta di perseguire l'interesse pubblico ad una ordinata gestione della sosta soprattutto nei mesi estivi lungo la SP n. 61 per Punta Ala, senza ulteriori esborsi per l'Amministrazione, anche nella prospettiva dell'attuazione dell'art. 23 e dell'art. 25 comma 2 del Piano Strutturale, che prevede come obiettivo per il sub sistema della Costa di Pian d'Alma la “realizzazione del sistema della sosta e della mobilità””*.

Più precisamente gli obblighi a carico dell'Amministrazione Comunale sono quelli di avviare in tempi ragionevoli le varianti urbanistiche, finalizzate ad individuare le aree idonee alla localizzazione di parcheggi anche privati, aperti al pubblico e a servizio delle attività esistenti.

Tale impegno è stato ottemperato con Del.C.C. n. del 295 del 17/12/2015, con la quale è stato dato l'avvio del procedimento alla formazione della variante.

A seguito dei contributi pervenuti è stata effettuata una conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 65/2014, la quale ha confermato le finalità della variante ed ha permesso all'amministrazione di procedere con l'iter di approvazione. La conferenza ha così concluso:

*“La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa e visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, ai fini della conformità con il PIT/PPR, in relazione alla fattibilità degli interventi proposti, ritiene l'intervento conforme alla specifica disciplina del PIT a condizione che:*

- le criticità relative all'elevata e molto elevata pericolosità idraulica presente nell'area, vengano opportunamente valutate nei successivi approfondimenti progettuali;*
- visto l'elevato valore ambientale dell'area oggetto di intervento posta nelle immediate vicinanze del SIC Monte d'Alma - "Padule di Pian d'Alma", in considerazione delle criticità ambientali evidenziate nel parere del Settore regionale Tutela della Natura e del mare, sia effettuato uno studio di valutazione di incidenza ambientale all'interno delle procedure di VAS.*

*Quanto sopra è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui al Capo VII art. 21 della Disciplina del PIT, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 ed in particolare dall'art. 145, in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione ai Piani Paesaggistici, introduce nell'iter procedurale “standard” degli Strumenti di Pianificazione, la nuova procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l'adeguamento*

*di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004.”*

## 1.2 - Obiettivi e finalità della variante

Come anticipato nella premessa, una finalità della variante è quella di ottemperare agli obblighi assunti dall'amministrazione comunale in sede di approvazione dell'accordo procedimentale ex. Art. 11 L. 241/1990, avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 31 luglio 2015, che vede coinvolti, l'amministrazione comunale e la soc. BE.KI. S.r.l..

Altra finalità risulta quella di attuare in parte della strategia pianificatoria prevista dagli artt. 23 e 25 delle NTA del PS con la “realizzazione del sistema della sosta e della mobilità”, definita in parte dal Consiglio Comunale con l'approvazione dell'accordo procedimentale, attraverso la razionalizzazione della sosta nelle aree adiacenti all'arenile.

L'Area Baia Verde a cui l'accordo fa riferimento, è quella identificata al catasto al Fg. 28 part.lla 8, 21, 163 posta in zona antistante al campeggio Baia Verde, con accesso dalla S.P.61 (fig. 5).

Le criticità relative al sistema della sosta, soprattutto nell'abito del *Subsistema di Pian d'Alma e di Punta Ala*, sono dovute all'affluenza turistica che nella stagione estiva interessa il territorio comunale a ridosso della costa.

Soprattutto nella zona tra Pian d'Alma e Punta Ala tale criticità si avverte in maniera particolare, grazie alla presenza di una serie di fattori quali:

- morfologia dell'arenile,
- ridotta distanza della stesso dalla strada provinciale,
- presenza della pineta a ridosso dell'arenile,
- ridotto numero di strutture per la fruizione dell'arenile (le strutture presenti sono in concessione ai campeggi che ne consentono l'utilizzo alla sola clientela),

Tali fattori fanno sì che la zona sia frequentata da un turismo fatto in gran parte da avventori giornalieri che giungono da più parti della provincia e turisti attratti dai suggestivi scorci panoramici.

L'utilizzo dell'arenile con questa modalità, da un lato risulta sostenibile da un punto di vista delle risorse primarie, in quanto non crea impatti negativi permanenti o di lunga durata, da l'altro necessità di aree in cui la sosta possa avvenire in condizioni di sicurezza. La distanza delle zone di accesso all'arenile dai centri abitati, rende difficoltosa l'organizzazione di un sistema di mobilità pubblica (auto bus-navetta) che rischierebbe di non soddisfare l'utenza in funzione di tragitti molto lunghi.

Perciò un'alternativa che può portare ad una immediata soluzione, è quella di individuare, in prossimità della zone di più facile accesso all'arenile, apposite aree, facilmente raggiungibili dalla strada, che consentano la sosta di un numero congruo di posti auto dimensionato sulla base dell'affluenza turistica delle strutture attualmente presenti (campeggi).

Tale scelta appare inoltre funzionale allo sviluppo del progetto di “*fruizione lenta del paesaggio*”, introdotto dal PIT/PPR approvato con De.l C.R.T. n. 37 del 27 Marzo 2015.

Questo perché la zona si trova in posizione strategica rispetto ai numerosi itinerari di interesse paesaggistico. Sono infatti presenti numerose “*strade lente*” quali: tracciati stradali di interesse storico, percorsi trekking della Rete Escursionistica Toscana, nonché numerose ippovie. Rendere possibile la sosta in tale area, altrimenti difficilmente raggiungibile, creerebbe uno dei presupposti fondamentali alla fruizione del paesaggio, ovvero l'accessibilità.

### 1.3 - Contenuti della variante

La variante si concretizza con l'introduzione di limitate modifiche, sia normative che cartografiche, finalizzate a identificare in maniera univoca l'estensione dell'area di sosta, anche per valutarne il reale impatto sul territorio.

Dalla verifica tecnica effettuata sugli atti di pianificazione comunale, si ritengono sufficienti le seguenti modifiche:

- Modifica delle tavole 4 (1:25.000) e 4c (1:10.000) del RU al fine di individuare l'area, all'interno delle aree di proprietà della soc. BE.KI. S.r.l.,
- Introduzione di un'apposita norma, all'interno dell'art. 30 delle NTA "Servizi ed attrezzature di interesse pubblico", che disciplini le modalità di attuazione dell'intervento, i rapporti con il privato proprietario dell'area, le prescrizioni d'uso dell'area e i limiti temporali di utilizzo dell'area di sosta.

## 2 - Norme tecniche di attuazione vigenti

### 2.1 - Norme tecniche di attuazione vigenti

#### *Art. 30 - Servizi ed attrezzature di interesse pubblico*

##### *1. Impianti sportivi di Casa Mora.*

*1.1 Nell'area sportiva denominata Casa Mora, perimetrata nella Tav 4/a del regolamento urbanistico ed individuata con la sigla alfanumerica "1", è ammesso quanto previsto per la sottozona G2 del precedente Art. 14 comma 6 lett.b) 99 . All'interno di tale perimetro è altresì consentita la realizzazione di una struttura pubblica con destinazione d'uso servizi pubblici: f/5, f/10, composta da un manufatto da adibirsi a cucine, servizi e magazzino di SUL max 200 mq, nonché di una struttura ad esso connessa, aperta su tutti i lati, di SUL max 500 mq, da adibirsi a intrattenimento, manifestazioni e spettacoli.*

*1.2 All'interno dell'area è ammessa l'installazione di manufatti precari in struttura leggera di facile rimozione da parte delle Associazioni sportive ricreative e culturali che operano nel Comune di Castiglione. Tali manufatti sono consentiti previa stipula di una convenzione con il Comune che preveda la loro rimozione alla cessazione dell'attività e il ripristino dello stato dei luoghi.*

*1.3 L'area da destinare a parcheggio deve essere realizzata con materiale permeabile, sono pertanto vietati il cemento e gli asfalti di ogni genere.*

##### *2. Struttura sanitaria in località Casa Mora.*

*2.1 Gli immobili ubicati in località Casa Mora, perimetrati nella tavola 4 del regolamento urbanistico, individuati con la sigla alfanumerica "2" e di proprietà della Azienda Sanitaria ASL di Grosseto, potranno essere oggetto di intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica allo scopo di realizzarvi una struttura socio sanitaria. Si tratta degli immobili già di proprietà della Regione Toscana e del Comune di Castiglione della Pescaia, non più utilizzati a fini agricoli, oggetto del protocollo di intesa sottoscritto tra Amministrazione Comunale, Azienda USL 9 Grosseto e Regione Toscana in data 8/06/2010. Tale protocollo prevede che la Azienda USL progetti e realizzi gli interventi necessari per la realizzazione di una struttura sanitaria, nel rispetto della l.r.t. 51/2009 e s.m.i.*

*2.2 Gli immobili esistenti, di superficie coperta complessiva pari a circa 650 mq, e di SUL circa 1200 mq potranno, ad eccezione di quello classificato A nella tavola 4 del presente regolamento, essere oggetto di demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento e rilocalizzazione all'interno dell'area perimetrata come "2" nella citata tavola 4, in modo tale da rispettare i parametri stabiliti dalla normativa regionale per la struttura sanitaria progettata e ubicare i fabbricati in aree esenti da rischio idraulico (cfr. scheda di fattibilità dell'intervento allegata alla relazione geologica).*

##### *2.3 Condizioni e prescrizioni per la realizzazione dell'intervento:*

- L'intervento edificatorio per la realizzazione della struttura sanitaria potrà essere realizzato mediante intervento diretto esteso a tutti i fabbricati presenti all'interno dell'area perimetrata. Gli interventi consentiti potranno*

prevedere ampliamenti di superficie e di volume, la demolizione (ad esclusione del fabbricato classificato A), la modifica della sagoma e la eventuale delocalizzazione delle volumetrie esistenti all'interno della particella catastale di attuale localizzazione. Le modifiche della sagoma ed, eventualmente, dell'area di sedime (delocalizzazione) dei fabbricati dovranno essere progettati secondo il principio di "accorpamento" ed al fine di individuare aree di sedime esterne al perimetro di pericolosità idraulica derivante dalla vicinanza del Fosso Casa Mora.

- I parcheggi, sia per gli addetti che per i visitatori, necessari per il funzionamento della struttura sanitaria dovranno essere previsti all'interno del perimetro "2" ed avere superficie permeabile. A copertura dei posti auto potranno essere realizzate solo eventuali strutture ombreggianti, completamente aperte sui quattro lati e con coperture permeabili in tela o materiale naturale tipo erica o scopo. Le aree a parcheggio pubblico, stante la distanza dal centro abitato, dovranno essere pari ad almeno 80 mq/100 mq SUL, con dimensione maggiore rispetto a quella prevista dall'art. 6 delle presenti norme.

- Destinazioni d'uso ammesse: f/1;
- H max: 9,50 mt;
- Superficie coperta max: 900 mq
- SUL max: 1.700,00 mq (comprensiva dell'esistente e dell'ampliamento)
- Distanza dai confini: 10,00 mt;
- Distanza tra fabbricati: 10,00 mt;
- Realizzazione di idoneo impianto (fossa imhoff o impianto di depurazione) di smaltimento liquami provenienti dalla struttura all'interno dei terreni di proprietà dell'Azienda Sanitaria, in conformità alle norme del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- Contestualmente all'intervento di trasformazione dei fabbricati esistenti dovrà essere progettato e realizzato l'intervento di adeguamento della viabilità esistente per l'accesso al centro. Qualora non fosse possibile, per problematiche legate alla vicinanza del fosso di Casa Mora, adeguare la viabilità bianca esistente ed utilizzata ad oggi, sarà possibile realizzare una viabilità alternativa che, oltrepassando il fosso in corrispondenza della struttura, si colleghi alla viabilità ed alle aree di parcheggio esistenti a servizio degli impianti sportivi esistenti a Casa Mora.

### **3. Cantiere Comunale / Stazione Ecologica / Centro di raccolta in località Val di Loro**

**3.1** Nella tavola 4 del RU è perimetrata ed individuata con la sigla alfanumerica "3" l'area, di superficie territoriale complessiva di circa 12.500 mq, soggetta ad esproprio, all'interno della quale è prevista la rilocalizzazione delle strutture esistenti all'interno dell'attuale cantiere comunale. L'intervento, da progettare e realizzare unitariamente a quello del nuovo cimitero di cui al successivo punto 4, potrà essere realizzato previa approvazione di specifico piano attuativo di iniziativa pubblica. All'interno di tale area è prevista la realizzazione di un unico fabbricato, di superficie coperta complessiva non superiore a 3.000 mq, all'interno del quale potranno essere ubicati i locali destinati ad ufficio e servizi per il personale addetto, magazzini, officina, deposito macchinari e ricovero automezzi. All'interno dell'area potrà altresì essere localizzata la stazione ecologica comunale e/o il centro di raccolta.

**3.2** Il piano attuativo dovrà contenere studi dettagliati di inserimento paesaggistico degli immobili, tesi alla salvaguardia dell'assetto colturale e delle visuali panoramiche dalla viabilità pubblica, carrabile e pedonale. Le recinzioni dovranno essere schermate con siepi di altezza almeno pari alle strutture portanti di

queste e con essenze compatibili con i luoghi e comunque tipiche locali (corbezzolo, ginepro, ecc.).

**3.3 L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:**

- destinazioni d'uso ammesse: f/2
- SUL max: mq 3.000
- Hmax: 8,00 mt
- Distanza dai confini: 10,00 mt
- Distanza dalle strade: 10,00 mt.

**3.4** Una volta realizzato il nuovo cantiere di cui sopra, gli immobili di proprietà comunale ad oggi utilizzati quali cantiere comunale e stazione ecologica/centro di raccolta ed ubicati lungo la Strada Provinciale del Padule, potranno essere oggetto, previa approvazione di piano attuativo di iniziativa pubblica, di riconversione, a parità di SUL e superficie coperta, per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo compatibili con la zona G4 di cui al precedente articolo 14 paragrafo 6 lett. d).

**4. Cimitero Comunale in località Val di Loro.**

**4.1** Nella tavola 4 del RU è stata perimetrata ed individuata con la sigla alfanumerica "4" l'area, di superficie territoriale complessiva di circa 40.000 mq, soggetta ad esproprio, all'interno della quale è prevista la realizzazione del nuovo cimitero comunale a servizio del Capoluogo.

**4.2** L'intervento, da progettare e realizzare unitariamente a quello della rilocalizzazione del cantiere di cui al precedente punto 3, potrà essere realizzato previa approvazione di specifico piano attuativo di iniziativa pubblica. All'interno di tale area è prevista la realizzazione delle aree a parcheggio necessarie per garantire l'accessibilità alla struttura, nonché delle strutture necessarie per il funzionamento del cimitero quali: cappella, obitorio, stanze frigorifere e locali per autopsie, servizi igienici ed ufficio per gli addetti, servizi igienici per i visitatori, ecc. I locali di servizio dovranno essere accorpatisi in un unico fabbricato, preferibilmente ubicato in prossimità della viabilità di accesso ed aggregato con quello previsto per la rilocalizzazione del cantiere al precedente punto 3, in conformità ai principi insediativi del PTC. Complessivamente la superficie coperta degli edifici previsti all'interno del cimitero non potrà superare 500 mq.

**4.3** Il piano attuativo dovrà contenere studi dettagliati di inserimento paesaggistico degli immobili, tesi alla salvaguardia dell'assetto colturale e delle visuali panoramiche dalla viabilità pubblica, carrabile e pedonale. Le recinzioni dovranno essere schermate con siepi di altezza almeno pari alle strutture portanti di queste e con essenze compatibili con i luoghi e comunque tipiche locali (corbezzolo, ginepro, ecc.).

**4.4 L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:**

- destinazioni d'uso ammesse: f/2, f/4
- SUL max: mq 500
- Hmax: 4,50 mt
- Distanza dai confini: 10,00 mt
- Distanza dalle strade: 10,00 mt.

**4.5** A norma dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i., previo parere favorevole della competente Azienda U.S.L., il cimitero potrà essere posto ad una distanza non inferiore



a 100,00 metri dai fabbricati residenziali esistenti nell'intorno dell'area perimetrata.

**4.6** L'accesso alle aree di cui al presente paragrafo 4 sarà ottenuto, unitamente a quello per le aree di cui al precedente paragrafo 3, mediante sistemazione e manutenzione straordinaria della viabilità esistente.

## **2.2 - Norme Tecniche di attuazione modificate**

### **Art. 30 - Servizi ed attrezzature di interesse pubblico**

#### **1. Impianti sportivi di Casa Mora.**

**1.1** Nell'area sportiva denominata Casa Mora, perimetrata nella Tav 4/a del regolamento urbanistico ed individuata con la sigla alfanumerica "1", è ammesso quanto previsto per la sottozona G2 del precedente Art. 14 comma 6 lett.b) 99 . All'interno di tale perimetro è altresì consentita la realizzazione di una struttura pubblica con destinazione d'uso servizi pubblici: f/5, f/10, composta da un manufatto da adibirsi a cucine, servizi e magazzino di SUL max 200 mq, nonché di una struttura ad esso connessa, aperta su tutti i lati, di SUL max 500 mq, da adibirsi a intrattenimento, manifestazioni e spettacoli.

**1.2** All'interno dell'area è ammessa l'installazione di manufatti precari in struttura leggera di facile rimozione da parte delle Associazioni sportive ricreative e culturali che operano nel Comune di Castiglione. Tali manufatti sono consentiti previa stipula di una convenzione con il Comune che preveda la loro rimozione alla cessazione dell'attività e il ripristino dello stato dei luoghi.

**1.3** L'area da destinare a parcheggio deve essere realizzata con materiale permeabile, sono pertanto vietati il cemento e gli asfalti di ogni genere.

#### **2. Struttura sanitaria in località Casa Mora.**

**2.1** Gli immobili ubicati in località Casa Mora, perimetrati nella tavola 4 del regolamento urbanistico, individuati con la sigla alfanumerica "2" e di proprietà della Azienda Sanitaria ASL di Grosseto, potranno essere oggetto di intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica allo scopo di realizzarvi una struttura socio sanitaria. Si tratta degli immobili già di proprietà della Regione Toscana e del Comune di Castiglione della Pescaia, non più utilizzati a fini agricoli, oggetto del protocollo di intesa sottoscritto tra Amministrazione Comunale, Azienda USL 9 Grosseto e Regione Toscana in data 8/06/2010. Tale protocollo prevede che la Azienda USL progetti e realizzi gli interventi necessari per la realizzazione di una struttura sanitaria, nel rispetto della l.r.t. 51/2009 e s.m.i.

**2.2** Gli immobili esistenti, di superficie coperta complessiva pari a circa 650 mq, e di SUL circa 1200 mq potranno, ad eccezione di quello classificato A nella tavola 4 del presente regolamento, essere oggetto di demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento e rilocalizzazione all'interno dell'area perimetrata come "2" nella citata tavola 4, in modo tale da rispettare i parametri stabiliti dalla normativa regionale per la struttura sanitaria progettata e ubicare i fabbricati in aree esenti da rischio idraulico (cfr. scheda di fattibilità dell'intervento allegata alla relazione geologica).

#### **2.3 Condizioni e prescrizioni per la realizzazione dell'intervento:**

- L'intervento edificatorio per la realizzazione della struttura sanitaria potrà essere realizzato mediante intervento diretto esteso a tutti i fabbricati

presenti all'interno dell'area perimetrata. Gli interventi consentiti potranno prevedere ampliamenti di superficie e di volume, la demolizione (ad esclusione del fabbricato classificato A), la modifica della sagoma e la eventuale delocalizzazione delle volumetrie esistenti all'interno della particella catastale di attuale localizzazione. Le modifiche della sagoma ed, eventualmente, dell'area di sedime (delocalizzazione) dei fabbricati dovranno essere progettati secondo il principio di "accorpamento" ed al fine di individuare aree di sedime esterne al perimetro di pericolosità idraulica derivante dalla vicinanza del Fosso Casa Mora.

- I parcheggi, sia per gli addetti che per i visitatori, necessari per il funzionamento della struttura sanitaria dovranno essere previsti all'interno del perimetro "2" ed avere superficie permeabile. A copertura dei posti auto potranno essere realizzate solo eventuali strutture ombreggianti, completamente aperte sui quattro lati e con coperture permeabili in tela o materiale naturale tipo erica o scopo. Le aree a parcheggio pubblico, stante la distanza dal centro abitato, dovranno essere pari ad almeno 80 mq/100 mq SUL, con dimensione maggiore rispetto a quella prevista dall'art. 6 delle presenti norme.

- Destinazioni d'uso ammesse: f/1;
- H max: 9,50 mt;
- Superficie coperta max: 900 mq
- SUL max: 1.700,00 mq (comprensiva dell'esistente e dell'ampliamento)
- Distanza dai confini: 10,00 mt;
- Distanza tra fabbricati: 10,00 mt;
- Realizzazione di idoneo impianto (fossa imhoff o impianto di depurazione) di smaltimento liquami provenienti dalla struttura all'interno dei terreni di proprietà dell'Azienda Sanitaria, in conformità alle norme del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

- Contestualmente all'intervento di trasformazione dei fabbricati esistenti dovrà essere progettato e realizzato l'intervento di adeguamento della viabilità esistente per l'accesso al centro. Qualora non fosse possibile, per problematiche legate alla vicinanza del fosso di Casa Mora, adeguare la viabilità bianca esistente ed utilizzata ad oggi, sarà possibile realizzare una viabilità alternativa che, oltrepassando il fosso in corrispondenza della struttura, si colleghi alla viabilità ed alle aree di parcheggio esistenti a servizio degli impianti sportivi esistenti a Casa Mora.

### **3. Cantiere Comunale / Stazione Ecologica / Centro di raccolta in località Val di Loro**

**3.1** Nella tavola 4 del RU è perimetrata ed individuata con la sigla alfanumerica "3" l'area, di superficie territoriale complessiva di circa 12.500 mq, soggetta ad esproprio, all'interno della quale è prevista la rilocalizzazione delle strutture esistenti all'interno dell'attuale cantiere comunale. L'intervento, da progettare e realizzare unitariamente a quello del nuovo cimitero di cui al successivo punto 4, potrà essere realizzato previa approvazione di specifico piano attuativo di iniziativa pubblica. All'interno di tale area è prevista la realizzazione di un unico fabbricato, di superficie coperta complessiva non superiore a 3.000 mq, all'interno del quale potranno essere ubicati i locali destinati ad ufficio e servizi per il personale addetto, magazzini, officina, deposito macchinari e ricovero automezzi. All'interno dell'area potrà altresì essere localizzata la stazione ecologica comunale e/o il centro di raccolta.

**3.2** Il piano attuativo dovrà contenere studi dettagliati di inserimento paesaggistico degli immobili, tesi alla salvaguardia dell'assetto colturale e delle visuali panoramiche dalla viabilità pubblica, carrabile e pedonale. Le recinzioni dovranno

*essere schermate con siepi di altezza almeno pari alle strutture portanti di queste e con essenze compatibili con i luoghi e comunque tipiche locali (corbezzolo, ginepro, ecc.).*

**3.3** *L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:*

- destinazioni d'uso ammesse: f/2
- SUL max: mq 3.000
- Hmax: 8,00 mt
- Distanza dai confini: 10,00 mt
- Distanza dalle strade: 10,00 mt.

**3.4** *Una volta realizzato il nuovo cantiere di cui sopra, gli immobili di proprietà comunale ad oggi utilizzati quali cantiere comunale e stazione ecologica/centro di raccolta ed ubicati lungo la Strada Provinciale del Padule, potranno essere oggetto, previa approvazione di piano attuativo di iniziativa pubblica, di riconversione, a parità di SUL e superficie coperta, per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo compatibili con la zona G4 di cui al precedente articolo 14 paragrafo 6 lett. d).*

**4.** *Cimitero Comunale in località Val di Loro.*

**4.1** *Nella tavola 4 del RU è stata perimetrata ed individuata con la sigla alfanumerica "4" l'area, di superficie territoriale complessiva di circa 40.000 mq, soggetta ad esproprio, all'interno della quale è prevista la realizzazione del nuovo cimitero comunale a servizio del Capoluogo.*

**4.2** *L'intervento, da progettare e realizzare unitariamente a quello della rilocalizzazione del cantiere di cui al precedente punto 3, potrà essere realizzato previa approvazione di specifico piano attuativo di iniziativa pubblica. All'interno di tale area è prevista la realizzazione delle aree a parcheggio necessarie per garantire l'accessibilità alla struttura, nonché delle strutture necessarie per il funzionamento del cimitero quali: cappella, obitorio, stanze frigorifere e locali per autopsie, servizi igienici ed ufficio per gli addetti, servizi igienici per i visitatori, ecc. I locali di servizio dovranno essere accorpati in un unico fabbricato, preferibilmente ubicato in prossimità della viabilità di accesso ed aggregato con quello previsto per la rilocalizzazione del cantiere al precedente punto 3, in conformità ai principi insediativi del PTC. Complessivamente la superficie coperta degli edifici previsti all'interno del cimitero non potrà superare 500 mq.*

**4.3** *Il piano attuativo dovrà contenere studi dettagliati di inserimento paesaggistico degli immobili, tesi alla salvaguardia dell'assetto colturale e delle visuali panoramiche dalla viabilità pubblica, carrabile e pedonale. Le recinzioni dovranno essere schermate con siepi di altezza almeno pari alle strutture portanti di queste e con essenze compatibili con i luoghi e comunque tipiche locali (corbezzolo, ginepro, ecc.).*

**4.4** *L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:*

- destinazioni d'uso ammesse: f/2, f/4
- SUL max: mq 500
- Hmax: 4,50 mt
- Distanza dai confini: 10,00 mt
- Distanza dalle strade: 10,00 mt.

**4.5** *A norma dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i., previo parere favorevole della competente Azienda U.S.L., il cimitero potrà essere posto ad una distanza non inferiore*

a 100,00 metri dai fabbricati residenziali esistenti nell'intorno dell'area perimetrata.

**4.6** L'accesso alle aree di cui al presente paragrafo 4 sarà ottenuto, unitamente a quello per le aree di cui al precedente paragrafo 3, mediante sistemazione e manutenzione straordinaria della viabilità esistente.

## **5. Area di sosta temporanea in loc.Pian d'Alma.**

**5.1** Al fine del soddisfacimento del fabbisogno di aree di sosta per autoveicoli, che si genera durante la stagione turistica, onde evitare la congestione del traffico e l'utilizzo improprio di aree di pregio naturalistico, l'area individuata nelle tav. 4 e 4c con apposito simbolo, limitatamente ai periodi di massima affluenza turistica (dal 1 maggio al 31 ottobre), potrà essere allestita come area di sosta temporanea, da utilizzare secondo criteri sotto riportati, previo parere dei competenti uffici:

- Regione Toscana - Ufficio Forestazione;
- Comune di Castiglione della Pescaia - Ufficio Vincolo Idrogeologico;
- Comune di Castiglione della Pescaia - Ufficio Ambiente.

**5.2** Il progetto si dovrà formare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- L'area sia opportunamente segnalata e recintata, attraverso staccionate alla marmemmana o con recinzione in maglia metallica sostenuta da pali in legno semplicemente infissi al suolo;
- dovrà essere garantito il mantenimento del fondo naturale del suolo;
- qualora presenti, al fine di non facilitare il dilavamento dei terreni, dovranno essere mantenute le fasce tampone, ovvero le strisce di terra collocate sotto la copertura vegetale permanente costituite da strisce erbose, siepi divisorie, etc.;
- non siano previste opere di regimazione delle acque, di apposizione di zanelle, di strutture di divisione dei posti auto;
- non siano realizzate opere edilizie di qualsiasi tipo salvo quelle strettamente necessarie quali: il superamento di dislivelli tra parcheggio e strada, messa in opera di piloncini segnaletici di ingresso per l'apposizione di catene di chiusura, l'eventuale costruzione di gazebo in legno per la guardia della superficie coperta max di mq. 5,0 da rimuovere dopo l'utilizzo stagionale;
- i movimenti di terra finalizzati al livellamento del terreno dovranno essere limitati, così come il taglio mirato della vegetazione per adeguare il terreno alle esigenze di area di sosta temporanee ed evitare la presenza di alberi pericolosi, mantenendo comunque la matrice della macchia mediterranea;
- gli interventi vengano limitati allo stretto necessario per l'uso dell'area di sosta (es. installazione di sbarre elettriche amovibili, segnaletica ed illuminazione notturna; apposizione di breccia per la stabilizzazione della superficie);
- divieto di installazione di impianti fissi che riconducano ad opere di urbanizzazione primaria. Anche quelli strettamente necessari alla conduzione in sicurezza dell'area (es. illuminazione notturna) dovranno essere realizzati preferendo soluzioni che ne facilitino la rimozione;
- la dimensione massima dell'area di sosta temporanea non potrà superare quella del perimetro indicato nelle Tavole 4 e 4c;
- la realizzazione di tale servizio spetta alla pubblica amministrazione o enti o privati purché convenzionati con il Comune al fine di regolamentarne l'uso."
- 

**5.3** Al fine di non compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso le emergenze paesaggistiche presenti nell'area, le eventuali strutture ombreggianti a servizio della sosta (da realizzarsi con struttura leggera amovibile) dovranno avere un'altezza contenuta in modo da non interferire con tali visuali, comunque non superiore al ml 2,5.

*Essendo l'area di sosta temporanea in parte classificata come area P.I.M.E. ai sensi del P.A.I. - Toscana Costa, il progetto per l'allestimento dell'area dovrà contenere un piano di gestione dell'emergenza che descriva le modalità operative in caso di eventi meteorologici in grado di compromettere la sicurezza di mezzi e persone.*

*Il piano dovrà inoltre contemplare:*

- la salvaguardia di persone mezzi e vegetazione in caso di avvio di incendio attraverso l'impiego di personale idoneo alla sorveglianza diurna durante il periodo di utilizzo dell'area;*
- sistemi, segnaletica ed apparecchiature utili a garantire la prevenzione degli incendi boschivi e la capacità di deflusso attraverso idonee e opportunamente segnalate vie di fuga in caso di pericolo.*

## **2.3 - Norme tecniche di attuazione - Sovrapposizione tra norme vigenti e contenuti della variante** (contenuti della variante evidenziati in rosso).

### **1. Impianti sportivi di Casa Mora.**

*1.1 Nell'area sportiva denominata Casa Mora, perimetrata nella Tav 4/a del regolamento urbanistico ed individuata con la sigla alfanumerica "1", è ammesso quanto previsto per la sottozona G2 del precedente Art. 14 comma 6 lett.b) 99 . All'interno di tale perimetro è altresì consentita la realizzazione di una struttura pubblica con destinazione d'uso servizi pubblici: f/5, f/10, composta da un manufatto da adibirsi a cucine, servizi e magazzino di SUL max 200 mq, nonché di una struttura ad esso connessa, aperta su tutti i lati, di SUL max 500 mq, da adibirsi a intrattenimento, manifestazioni e spettacoli.*

*1.2 All'interno dell'area è ammessa l'installazione di manufatti precari in struttura leggera di facile rimozione da parte delle Associazioni sportive ricreative e culturali che operano nel Comune di Castiglione. Tali manufatti sono consentiti previa stipula di una convenzione con il Comune che preveda la loro rimozione alla cessazione dell'attività e il ripristino dello stato dei luoghi.*

*1.3 L'area da destinare a parcheggio deve essere realizzata con materiale permeabile, sono pertanto vietati il cemento e gli asfalti di ogni genere.*

### **2. Struttura sanitaria in località Casa Mora.**

*2.1 Gli immobili ubicati in località Casa Mora, perimetrati nella tavola 4 del regolamento urbanistico, individuati con la sigla alfanumerica "2" e di proprietà della Azienda Sanitaria ASL di Grosseto, potranno essere oggetto di intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica allo scopo di realizzarvi una struttura socio sanitaria. Si tratta degli immobili già di proprietà della Regione Toscana e del Comune di Castiglione della Pescaia, non più utilizzati a fini agricoli, oggetto del protocollo di intesa sottoscritto tra Amministrazione Comunale, Azienda USL 9 Grosseto e Regione Toscana in data 8/06/2010. Tale protocollo prevede che la Azienda USL progetti e realizzi gli interventi necessari per la realizzazione di una struttura sanitaria, nel rispetto della l.r.t. 51/2009 e s.m.i.*

*2.2 Gli immobili esistenti, di superficie coperta complessiva pari a circa 650 mq, e di SUL circa 1200 mq potranno, ad eccezione di quello classificato A nella tavola 4 del presente regolamento, essere oggetto di demolizione e ricostruzione con possibilità di ampliamento e rilocalizzazione all'interno dell'area perimetrata come "2" nella citata tavola 4, in modo tale da rispettare i parametri stabiliti dalla normativa*

regionale per la struttura sanitaria progettata e ubicare i fabbricati in aree esenti da rischio idraulico (cfr. scheda di fattibilità dell'intervento allegata alla relazione geologica).

### 2.3 Condizioni e prescrizioni per la realizzazione dell'intervento:

- L'intervento edificatorio per la realizzazione della struttura sanitaria potrà essere realizzato mediante intervento diretto esteso a tutti i fabbricati presenti all'interno dell'area perimetrata. Gli interventi consentiti potranno prevedere ampliamenti di superficie e di volume, la demolizione (ad esclusione del fabbricato classificato A), la modifica della sagoma e la eventuale delocalizzazione delle volumetrie esistenti all'interno della particella catastale di attuale localizzazione. Le modifiche della sagoma ed, eventualmente, dell'area di sedime (delocalizzazione) dei fabbricati dovranno essere progettati secondo il principio di "accorpamento" ed al fine di individuare aree di sedime esterne al perimetro di pericolosità idraulica derivante dalla vicinanza del Fosso Casa Mora.

- I parcheggi, sia per gli addetti che per i visitatori, necessari per il funzionamento della struttura sanitaria dovranno essere previsti all'interno del perimetro "2" ed avere superficie permeabile. A copertura dei posti auto potranno essere realizzate solo eventuali strutture ombreggianti, completamente aperte sui quattro lati e con coperture permeabili in tela o materiale naturale tipo erica o scopo. Le aree a parcheggio pubblico, stante la distanza dal centro abitato, dovranno essere pari ad almeno 80 mq/100 mq SUL, con dimensione maggiore rispetto a quella prevista dall'art. 6 delle presenti norme.

- Destinazioni d'uso ammesse: f/1;
- H max: 9,50 mt;
- Superficie coperta max: 900 mq
- SUL max: 1.700,00 mq (comprensiva dell'esistente e dell'ampliamento)
- Distanza dai confini: 10,00 mt;
- Distanza tra fabbricati: 10,00 mt;
- Realizzazione di idoneo impianto (fossa imhoff o impianto di depurazione) di smaltimento liquami provenienti dalla struttura all'interno dei terreni di proprietà dell'Azienda Sanitaria, in conformità alle norme del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

- Contestualmente all'intervento di trasformazione dei fabbricati esistenti dovrà essere progettato e realizzato l'intervento di adeguamento della viabilità esistente per l'accesso al centro. Qualora non fosse possibile, per problematiche legate alla vicinanza del fosso di Casa Mora, adeguare la viabilità bianca esistente ed utilizzata ad oggi, sarà possibile realizzare una viabilità alternativa che, oltrepassando il fosso in corrispondenza della struttura, si colleghi alla viabilità ed alle aree di parcheggio esistenti a servizio degli impianti sportivi esistenti a Casa Mora.

### 3. Cantiere Comunale / Stazione Ecologica / Centro di raccolta in località Val di Loro

3.1 Nella tavola 4 del RU è perimetrata ed individuata con la sigla alfanumerica "3" l'area, di superficie territoriale complessiva di circa 12.500 mq, soggetta ad esproprio, all'interno della quale è prevista la rilocalizzazione delle strutture esistenti all'interno dell'attuale cantiere comunale. L'intervento, da progettare e realizzare unitariamente a quello del nuovo cimitero di cui al successivo punto 4, potrà essere realizzato previa approvazione di specifico piano attuativo di iniziativa pubblica. All'interno di tale area è prevista la realizzazione di un unico fabbricato, di superficie coperta complessiva non superiore a 3.000 mq, all'interno del quale potranno essere

ubicati i locali destinati ad ufficio e servizi per il personale addetto, magazzini, officina, deposito macchinari e ricovero automezzi. All'interno dell'area potrà altresì essere localizzata la stazione ecologica comunale e/o il centro di raccolta.

**3.2** Il piano attuativo dovrà contenere studi dettagliati di inserimento paesaggistico degli immobili, tesi alla salvaguardia dell'assetto colturale e delle visuali panoramiche dalla viabilità pubblica, carrabile e pedonale. Le recinzioni dovranno essere schermate con siepi di altezza almeno pari alle strutture portanti di queste e con essenze compatibili con i luoghi e comunque tipiche locali (corbezzolo, ginepro, ecc.).

**3.3** L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- destinazioni d'uso ammesse: f/2
- SUL max: mq 3.000
- Hmax: 8,00 mt
- Distanza dai confini: 10,00 mt
- Distanza dalle strade: 10,00 mt.

**3.4** Una volta realizzato il nuovo cantiere di cui sopra, gli immobili di proprietà comunale ad oggi utilizzati quali cantiere comunale e stazione ecologica/centro di raccolta ed ubicati lungo la Strada Provinciale del Padule, potranno essere oggetto, previa approvazione di piano attuativo di iniziativa pubblica, di riconversione, a parità di SUL e superficie coperta, per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo compatibili con la zona G4 di cui al precedente articolo 14 paragrafo 6 lett. d).

**4.** Cimitero Comunale in località Val di Loro.

**4.1** Nella tavola 4 del RU è stata perimetrata ed individuata con la sigla alfanumerica "4" l'area, di superficie territoriale complessiva di circa 40.000 mq, soggetta ad esproprio, all'interno della quale è prevista la realizzazione del nuovo cimitero comunale a servizio del Capoluogo.

**4.2** L'intervento, da progettare e realizzare unitariamente a quello della rilocalizzazione del cantiere di cui al precedente punto 3, potrà essere realizzato previa approvazione di specifico piano attuativo di iniziativa pubblica. All'interno di tale area è prevista la realizzazione delle aree a parcheggio necessarie per garantire l'accessibilità alla struttura, nonché delle strutture necessarie per il funzionamento del cimitero quali: cappella, obitorio, stanze frigorifere e locali per autopsie, servizi igienici ed ufficio per gli addetti, servizi igienici per i visitatori, ecc. I locali di servizio dovranno essere accorpati in un unico fabbricato, preferibilmente ubicato in prossimità della viabilità di accesso ed aggregato con quello previsto per la rilocalizzazione del cantiere al precedente punto 3, in conformità ai principi insediativi del PTC. Complessivamente la superficie coperta degli edifici previsti all'interno del cimitero non potrà superare 500 mq.

**4.3** Il piano attuativo dovrà contenere studi dettagliati di inserimento paesaggistico degli immobili, tesi alla salvaguardia dell'assetto colturale e delle visuali panoramiche dalla viabilità pubblica, carrabile e pedonale. Le recinzioni dovranno essere schermate con siepi di altezza almeno pari alle strutture portanti di queste e con essenze compatibili con i luoghi e comunque tipiche locali (corbezzolo, ginepro, ecc.).

**4.4** L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- destinazioni d'uso ammesse: f/2, f/4

- SUL max: mq 500
- Hmax: 4,50 mt
- Distanza dai confini: 10,00 mt
- Distanza dalle strade: 10,00 mt.

4.5 A norma dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i., previo parere favorevole della competente Azienda U.S.L., il cimitero potrà essere posto ad una distanza non inferiore a 100,00 metri dai fabbricati residenziali esistenti nell'intorno dell'area perimetrata.

4.6 L'accesso alle aree di cui al presente paragrafo 4 sarà ottenuto, unitamente a quello per le aree di cui al precedente paragrafo 3, mediante sistemazione e manutenzione straordinaria della viabilità esistente

## 5. Area di sosta temporanea in loc. Pian d'Alma.

5.1 Al fine del soddisfacimento del fabbisogno di aree di sosta per autoveicoli, che si genera durante la stagione turistica, onde evitare la congestione del traffico e l'utilizzo improprio di aree di pregio naturalistico, l'area individuata nelle tav. 4 e 4c con apposito simbolo, limitatamente ai periodi di massima affluenza turistica (dal 1 maggio al 31 ottobre), potrà essere allestita come area di sosta temporanea, da utilizzare secondo criteri sotto riportati, previo parere dei competenti uffici:

- Regione Toscana - Ufficio Forestazione;
- Comune di Castiglione della Pescaia - Ufficio Vincolo Idrogeologico;
- Comune di Castiglione della Pescaia - Ufficio Ambiente.

5.2 Il progetto si dovrà formare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- L'area sia opportunamente segnalata e recintata, attraverso staccionate alla maremmana o con recinzione in maglia metallica sostenuta da pali in legno semplicemente infissi al suolo;
- dovrà essere garantito il mantenimento del fondo naturale del suolo;
- qualora presenti, al fine di non facilitare il dilavamento dei terreni, dovranno essere mantenute le fasce tampone, ovvero le strisce di terra collocate sotto la copertura vegetale permanente costituite da strisce erbose, siepi divisorie, etc.;
- non siano previste opere di regimazione delle acque, di apposizione di zanelle, di strutture di divisione dei posti auto;
- non siano realizzate opere edilizie di qualsiasi tipo salvo quelle strettamente necessarie quali: il superamento di dislivelli tra parcheggio e strada, messa in opera di piloncini segnaletici di ingresso per l'apposizione di catene di chiusura, l'eventuale costruzione di gazebo in legno per la gurdiana della superficie coperta max di mq. 5,0 da rimuovere dopo l'utilizzo stagionale;
- i movimenti di terra finalizzati al livellamento del terreno dovranno essere limitati, così come il taglio mirato della vegetazione per adeguare il terreno alle esigenze di area di sosta temporanee ed evitare la presenza di alberi pericolosi, mantenendo comunque la matrice della macchia mediterranea;
- gli interventi vengano limitati allo stretto necessario per l'uso dell'area di sosta (es. installazione di sbarre elettriche amovibili, segnaletica ed illuminazione notturna; apposizione di breccia per la stabilizzazione della superficie);
- divieto di installazione di impianti fissi che riconducano ad opere di urbanizzazione primaria. Anche quelli strettamente necessari alla conduzione in sicurezza dell'area (es. illuminazione notturna) dovranno essere realizzati preferendo soluzioni che ne facilitino la rimozione;
- la dimensione massima dell'area di sosta temporanea non potrà superare quella del perimetro indicato nelle Tavole 4 e 4c;
- la realizzazione di tale servizio spetta alla pubblica amministrazione o enti o privati purché convenzionati con il Comune al fine di regolamentarne l'uso."



5.3 Al fine di non compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso le emergenze paesaggistiche presenti nell'area, le eventuali strutture ombreggianti a servizio della sosta (da realizzarsi con struttura leggera amovibile) dovranno avere un'altezza contenuta in modo da non interferire con tali visuali, comunque non superiore al ml 2,5.

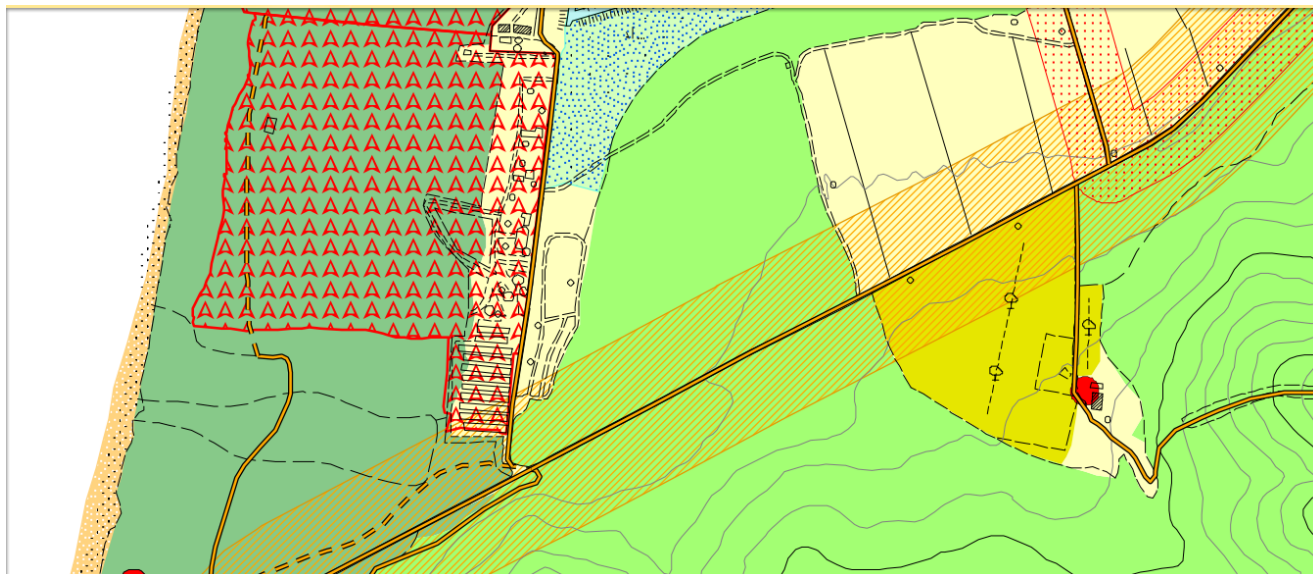
Essendo l'area di sosta temporanea in parte classificata come area P.I.M.E. ai sensi del P.A.I. - Toscana Costa, il progetto per l'allestimento dell'area dovrà contenere un piano di gestione dell'emergenza che descriva le modalità operative in caso di eventi meteorologici in grado di compromettere la sicurezza di mezzi e persone.

Il piano dovrà inoltre contemplare:

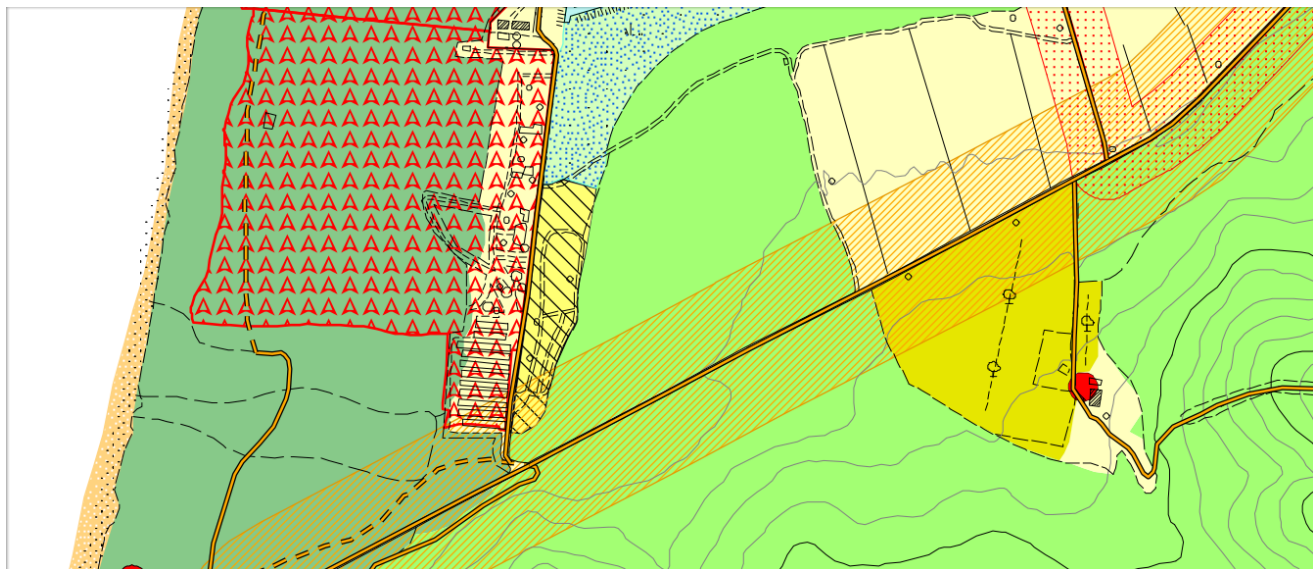
- la salvaguardia di persone mezzi e vegetazione in caso di avvio di incendio attraverso l'impiego di personale idoneo alla sorveglianza diurna durante il periodo di utilizzo dell'area;
- sistemi, segnaletica ed apparecchiature utili a garantire la prevenzione degli incendi boschivi e la capacità di deflusso attraverso idonee e opportunamente segnalate vie di fuga in caso di pericolo.

### 3 - Stralcio Elaborati Grafici Tav. 4c del Regolamento Urbanistico

#### 3.1 - Tav. 4c stato vigente



#### 3.2 - Tav. 4c stato variato



IL RESPONSABILE DEL PROGETTO

Ing. Donatella Orlandi