



Al Settore Pianificazione del Territorio
SEDE

Con D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico. Ai sensi del Capo VII, art.20 comma 1 “Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio” della Disciplina di Piano, *“Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice”*.

In data 17 maggio 2018 è stato sottoscritto il nuovo “Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione”, di cui allo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018.

Ai sensi dell'art. 5 del suddetto Accordo, le Varianti agli strumenti della pianificazione, non ancora conformati, che interessino Beni Paesaggistici sono oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario definito dalla L.R. n. 65/2014, senza l'attivazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

Il territorio del comune di Castiglione della Pescaia ricade nell'Ambito di paesaggio n. 18 "Maremma Grossetana" del PIT-PPR e risulta interessato dal seguente quadro delle tutele:

- immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004:
 - D.M. 26/02/1970 G.U. 77 del 1970 *Zona del comune di Scarlino compresa tra la strada provinciale ed il litorale marino (Torre Civette e Dogana).*
 - D.M. 10/04/1958 G.U. 103 del 1958 - *Zona litoranea sita nell'ambito del comune di Castiglione della Pescaia.*
 - D.M. 27/03/1958 G.U. 105 del 1958 - *Zona della pineta litoranea detta del Tombolo, sita nell'ambito del comune di Grosseto.*
 - D.M. 29/04/1959 G.U. 107 del 1959 - *Pineta litoranea fra la foce dell'Alma e Punta Ala, sita nell'ambito del comune di Castiglione della Pescaia (Grosseto).*
 - D.M. 09/04/1963 G.U. 126 del 1963^a - *Zona sita nel territorio del comune di Castiglione della Pescaia a monte e a mare della strada provinciale*
 - D.M. 01/07/1967 G.U. 183 del 1967 - *Zona della pineta a monte della strada litoranea sita nel territorio del comune di Castiglione della Pescaia -*
 - D.M. 01/07/1967 G.U. 184 del 1967- *Zona sita a nord-est dell'abitato di Castiglione della Pescaia (Grosseto)*
 - D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962 - *Zona montuosa sita nel comune di Castiglione della Pescaia, tra Forte Rocchette, Punta Ala, la strada provinciale e il mare*



- aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:

- lett. a) *"Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare."*
- lett. b) *"Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi";*
- lett. c) *"I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.";*
- lett. f) *"I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi";*
- lett. g) *del D.Lgs 42/04 "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227";*
- lett. h) *"Le zone gravate da usi civici";*
- lett. i) *"Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448";*
- lett. m) *"Le zone di interesse archeologico".*

Con DCC n.74 del 02/09/2019 il Comune di Castiglione ha adottato la "Variante normativa Regolamento Urbanistico Comunale per la disciplina delle strutture turistico produttive – art. 13 comma 5 zona D4 delle Norme vigenti. Adozione ai sensi dell'art. 30 l.r.t. 65/2014 e s.m.i."

Attualmente la norma oggetto di variante (art.13 delle NTA) prevede che per gli edifici nelle "Zona D4 – Zona turistico produttiva" all'interno delle UTOE la trasformazione urbanistica ed edilizia RU2 con la possibilità di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti siano subordinati alla preventiva approvazione di specifico piano attuativo *"al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico dell'ampliamento ed individuare eventuali misure di compensazione e opere di mitigazione"*,

La Variante normativa modifica l'altezza massima consentita da 12.50 a 13,50 m e introduce la possibilità di ricorrere a un progetto unitario convenzionato *"nel caso in cui ciò non comprometta l'attuale assetto paesaggistico, ossia qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:*

- 1) *sia realizzato UNA TANTUM su strutture turistico ricettive esistenti, ubicate sul territorio comunale all'interno del centro abitato, come individuato dal Piano Strutturale vigente;*
- 2) *non comporti la realizzazione di fabbricati a se stanti, ovvero di manufatti separati da edifici esistenti;*
- 3) *qualora la struttura ricettiva si componga di più edifici, l'ampliamento dovrà interessare un singolo edificio e dovrà essere concepito nella logica di accrescimento del fabbricato;*
- 4) *l'intervento non comporti modifiche alle aree pertinenziali della struttura ricettiva, se non quelle strettamente necessarie alla realizzazione dell'ampliamento;*
- 5) *eventuali superfici di nuovi volumi tecnici e/o manufatti pertinenziali chiusi su più di due lati, dovranno essere computate ai fini della determinazione della superficie massimo di ampliamento;*
- 6) *impegno da parte della proprietà a non effettuare ulteriori interventi di ampliamento sull'intera struttura ricettiva per i cinque anni successivi. L'impegno è assunto mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo, che deve avere anche i contenuti di cui al successivo comma l).*

Secondo quanto riportato nella Relazione Illustrativa:

- *La finalità principale della variante è dettata dalla necessità di completare l'aggiornamento operato con la variante di manutenzione, approvata con Del. C.C. n. 34 del 16/04/2019, vale a dire assicurare una corretta gestione dello strumento di pianificazione urbanistica, in questo caso, attraverso l'agevolazione di interventi edilizi finalizzati al recupero delle strutture turistico-ricettive esistenti, in coerenza con i principi di sviluppo dell'attività ricettiva previsti dal PS (pag.10)*
- *"Dato che il RU è stato approvato in prima istanza con Del. C.C. n. 57 del 31/07/2014, pubblicata sul BURT in data 3/09/2014, secondo quanto stabilito dagli artt. 54 e 55 della LRT1/2005, le previsioni soggette alla preventiva approvazione di un piano attuativo perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del*



quinquennio dall'approvazione del regolamento (3/09/2019) non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

Data l'attuale situazione, l'obiettivo che si pone la variante è di razionalizzare tale norma in modo da continuare a consentire interventi di ampliamento nei limiti del 20% della superficie attuale. Ciò avverrà mediante la riscrittura dell'ultimo capoverso della norma in oggetto, eliminando i rimandi al piano attuativo e introducendo l'attuazione mediante intervento edilizio diretto". (pag.10)

- "La modifica al parametro edilizio "altezza massima" in "altezza dell'edificio (Hmax)", ha reso necessario un adeguamento della dimensione massima ammessa. Inoltre, visto che in molti casi le strutture esistenti supero già tale limite, si è ritenuto opportuno incrementare tale limite per ampliare il numero di strutture sulle quali avere la possibilità di intervenire." (pag.11)

- "Aver assoggetto, fin dall'approvazione del RU, tali interventi alla preventiva approvazione di uno specifico piano attuativo, ha significato intercettare le norme di salvaguardia poste dal PIT/PPR all'art. 23 (dato che tutte le strutture sono in zone sottoposte a tutela paesaggistica) sottoponendo ciascuno dei piani al parere della Conferenza Paesaggistica, senza la quale i piani attuativi non possono concludere l'iter di approvazione.

Nel tempo tale procedura si è rivelata ridondante nei contenuti e nella forma tanto da essere stata presa in considerazione solo due volte nell'arco di validità del RU.

Adesso, ormai giunti a scadenza del quinquennio di validità del RU, al fine di mantenere una previsione assimilabile a quelle norme generiche di gestione del patrimonio edilizio esistente che mantengono la validità anche dopo i primo quinquennio dall'approvazione del RU, si pone in essere la presente variante.

Nell'esperienza di gestione della norma vigente si è potuto constatare che, trattandosi di ampliamenti di strutture esistenti collocate in aree tutelate, la valutazione del corretto inserimento paesaggistico può essere espletata nel procedimento di formazione del titolo autorizzativo, così come previsto all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004. Infatti gli interventi di ampliamento che si intende affrancare dalla procedura del piano attuativo, sono, secondo la normativa vigente, soggetti ad autorizzazione paesaggistica, la quale già di per se garantisce la verifica di un corretto inserimento paesaggistico da parte di organi competenti quali la Commissione comunale per il Paesaggio e la competente Soprintendenza" (pag.13)

Inoltre dalla premessa della Deliberazione di adozione della Variante risulta che la modifica normativa è stata adottata "Preso atto della esigenza, evidenziata dall'ufficio pianificazione dell'ente, di consentire, ove e per quanto possibile, di snellire i procedimenti amministrativi per la approvazione di progetti relativi agli interventi di ampliamento una tantum per le strutture ricettive esistenti, normati all'art. 13 comma 5 delle Norme del RU vigente, in linea con la normativa regionale vigente in materia di titoli edilizi e con quanto già approvato con la variante di manutenzione al RU di cui sopra;"

In considerazione delle finalità della Variante, si fa presente che il Piano attuativo risulta necessario ai fini della realizzazione delle opere edilizie non solo allorquando si tratti di definire ex novo un disegno urbanistico di completamento dell'area di intervento ma anche nel caso in cui si tratti di restituire efficienza all'abitato, al fine di un armonico raccordo con il preesistente aggregato abitativo, allo scopo di potenziare le opere di urbanizzazione già esistenti, nonché di armonizzare aree già compromesse. In ogni caso, gli interventi subordinati obbligatoriamente ai piani attuativi sono elencati all'art. 107 LR 65/2014, in relazione alle categorie delineate dal DPR 380/2001.

Per quanto sopra esposto, la disciplina contenuta nello strumento urbanistico in esame appare in aperto contrasto con il PIT-PPR; detto strumento urbanistico infatti esplicita la finalità di non sottoporre alla Conferenza Paesaggistica prescritta dal PIT/PPR all'art. 23 comma 3 della Disciplina del Piano, per la verifica del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici anche al fine di semplificare il successivo procedimento autorizzativo. Si ricorda, a proposito, che a seguito di esito positivo di tale verifica, il procedimento istruttorio per l'autorizzazione paesaggistica ha ad oggetto la sola valutazione della conformità dei singoli interventi al piano attuativo.



Infine sebbene la scelta di non sottoporre a PA riguardi gli interventi su edifici esistenti - e pertanto sia circoscritta ad una scala "edilizia" valutabile ai sensi dell'art. 146 del Codice - l'incremento di altezza massima per gli edifici da 12,50 a 13,50 introduce un elemento di minor tutela paesaggistica, e le condizioni poste al punto 1 (intervento UNA TANTUM) e al punto 6 (impegno a non effettuare ulteriori interventi nei cinque anni successivi) non si sostanziano in criteri per la tutela paesaggistica, ciò in considerazione del complesso quadro dei vincoli presenti sul territorio comunale che annovera specifici Decreti Ministeriali, oltre ad aree tutelate per legge.

Il Settore resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Responsabile della P.O. Arch. Cecilia Berengo

tel. 055/4385307 e-mail cecilia.berengo@regione.toscana.it

Funzionario referente dell'istruttoria regionale

tel. 055/4383903 e-mail concetta.coriglione@regione.toscana.it

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Settore
Ing. Aldo Ianniello