

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA		
CONSEGNATO AL		
PROTOCOLLO		
PROTOCOLLO	IN DATA <b>31 MAR. 2011</b>	NUMERO OSSERVAZIONE
L'ADDETTO AL SERVIZIO		



AL SIGNOR SINDACO  
COMUNE DI  
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

**ISTANZA DI OSSERVAZIONE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Il sottoscritto *Avv. Marco Minoli* C.F. MNL MRC 43M19L219R

nato a Torino il 19 agosto 1943, residente a Torino in via Po 11 10124 Torino recapito telefonico 011-8127667 nella qualità di Presidente e Legale rappresentate pro tempore dell'Associazione TUTELA DI PUNTA ALA, CF e P.IVA 92059690534 con sede in Castiglione della Pescaia, Punta Ala, Viale del Porto interno 5

VISTO il progetto di REGOLAMENTO URBANISTICO adottato con Deliberazione del C.C. n° 7 del 04/02/2011 depositato presso la Segreteria Generale del Comune ai sensi della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

**IN MERITO A :**

- a) *Ristrutturazione della Delegazione Comunale a suo tempo progettata dagli Architetti Quaroni e Maestro.*
- b) *Demolizione dell'attuale pronto soccorso.*
- c) *Parco del Gualdo, che secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato è classificato "aree del progetto della valorizzazione (Del C.C. 27/2010)*

**OSSERVA CHE:**

La regolamentazione urbanistica della località Punta Ala è nata nel 1960 sulla base del Piano Urbanistico redatto dallo Studio Barbetta ( arch. Walter Di Salvo ) e già fin dal primo progetto urbanistico erano ben determinate le zone edificabili, le destinazioni funzionali e le zone vincolate a verde.

Nel 1962 il Prof. Quaroni effettuò una revisione del Piano Urbanistico che diminuiva leggermente le volumetrie, lasciava intatta l'intera impostazione urbanistica e la definizione delle aree verdi, salvo il Piano di Comparto il Gualdo e il Piano di Comparto Poggio le Mandrie, redatti ex novo dallo stesso Prof. Quaroni, ma ambedue in zone edificabili.

I successivi strumenti urbanistici redatti, adottati in più riprese ed approvati dal Comune di Castiglione della Pescaia, hanno sempre lasciata immutata la struttura urbanistica originaria prevista dalla Soc. Punta Ala, (salvo una serie di riduzioni delle volumetrie, senza mutare l'assetto generale e la dislocazione delle aree verdi.

L'area in esame, in particolare, si caratterizza per essere stata fin dal **3 luglio 1962** "vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali; visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta; considerato che la commissione provinciale di Grosseto per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 16 dicembre 1958 ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, la zona boschiva fra Forte Rocchette, Punta Ala, strada provinciale e il mare nel comune di Castiglione della Pescaia; [...] riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, con le sue

*balze a strapiombo sul mare e con i suoi monti coperti dalla tipica macchia mediterranea, offre una serie di quadri di singolare varietà e bellezza panoramica godibile da tutti i punti di vista accessibili al pubblico tanto percorrendo il litorale quanto dalla strada provinciale e da questa in direzione del mare." dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497".*

In ragione del notevole interesse pubblico dell'area quest'ultima è stata assoggettata alle disposizioni ed ai vincoli di tutela paesaggistica di cui alla legge 1497 del 1939.

Il Regolamento Urbanistico oggetto delle presenti osservazioni non è conforme agli esiti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale, e non ha tenuto conto del vincolo di notevole interesse pubblico dell'area ed in particolare dell'obbligo di salvaguardia gravante sulla stessa Amministrazione Comunale.

Inoltre la formazione del regolamento Urbanistico non è stato oggetto di condivisione con i soggetti interessati, i quali privati della conoscenza delle prescrizioni di piano e di tutta l'attività preliminare al regolamento stesso sono stati sostanzialmente privati dei propri diritti partecipativi.

In particolare l'odierna Associazione non ha avuto accesso agli atti relativi alla trasformazione urbanistica, in genere e con particolare riferimento alla cd valorizzazione del Gualdo indicata alla Tavola 2b.

Non hanno trovato compiuta formulazione i pareri degli enti competenti né i provvedimenti giurisdizionali emessi dalle competenti autorità giudiziarie, in merito alla delimitazione, all'assetto urbanistico, alle destinazioni d'uso, agli indici edilizi, alle modalità di attuazione degli interventi di trasformazione ai contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e delle modalità di intervento, nonché per quanto attiene alle dotazioni territoriali da realizzare e degli interventi di integrazione paesaggistica.

A titolo esemplificativo in via di premessa si evidenzia la mancanza dell'analisi preliminare della capacità delle infrastrutture primarie di accoglienza, spiaggia e ambiti di accoglienza, quali rete idrica, , viabilità rete fognaria, ed impianto di depurazione dei liquami.

Con il presente documento l'Associazione Tutela di Punta Ala, dunque, presenta ai sensi della l.r. Toscana n. 1/2005 alcune osservazioni al Regolamento urbanistico; esse evidenziano solo alcuni tra gli elementi ritenuti più problematici del regolamento e, prevalentemente, offrono proposte per una conformità della proposta alla l.r., agli strumenti di pianificazione già adottati ed ai pareri ad oggi espressi dagli enti competenti.

Osservazione Sub a) e sub B)

*Ristrutturazione della Delegazione Comunale a suo tempo progettata dagli Architetti Quaroni e Maestro.*

*Demolizione Pronto soccorso*

Occorre in via preliminare osservare che i due edifici sopra citati sono nell'elenco di beni di notevole interesse che la Sovrintendenza ai Monumenti di Siena e Grosseto ha redatto.

Inoltre il Pronto Soccorso è un edificio funzionale ad un servizio pubblico di interesse generale per la collettività residente e non residente e quindi sussiste un interesse generale alla sua conservazione.

Osservazione Sub c)

*Parco del Gualdo, che secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato è classificato "aree del progetto della valorizzazione (Del C.C. 27/2010)*

L'area in oggetto è stata classificata *aree del progetto della valorizzazione (Del C.C. 27/2010)*.

La classificazione imposta, tuttavia, è in contrasto con l'origine dell'area, con il notevole interesse pubblico della stessa, nonché con i pareri ed i provvedimenti giurisdizionali degli enti emessi in merito alla destinazione d'uso dell'area stessa nonché tutti gli atti di pianificazione urbanistica previgenti e preordinati allo strumento oggetto delle presenti osservazioni.

L'area in esame, *"poiché con le sue balze a strapiombo sul mare e con i suoi monti coperti dalla tipica macchia mediterranea, offre una serie di quadri di singolare varietà e bellezza panoramica godibile da tutti i punti di vista accessibili al pubblico ..."* è stata dichiarata di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale del 3 luglio 1962 e per l'effetto vincolata ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Inoltre l'area è stata acquisita dal Comune a seguito della sottoscrizione *"dell'atto di convenzione per la ricognizione formale. Assunzione, consegna presa in carico e gestione delle opere pubbliche e/o di interesse generale esistenti nella frazione di punta Ala in occasione della"* del 28 maggio 1999 quale area a verde pubblico in ragione dell'accertamento compiuto dall'arch. Fabio Zappalorti, - nella qualità di tecnico incaricato dal Comune di Castiglione della Pescaia di procedere alla verifica ed al collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dalla società punta Ala - in ordine al *"rispetto degli standard di legge per il verde pubblico"* (all. 4 pag. 9).

L'area, quindi, fin dalla sua origine era un'area del territorio comunale destinata a concorrere al rispetto degli standard urbanistici di zona ed all'equilibrio tra verde ed edificato funzionale alla qualità della vita della collettività.

Il Regolamento urbanistico, invece, omissa la valutazione dell'area e la sua importanza sociale la inserisce nella Tavola 2b, quale area di valorizzazione

Tutto ciò osservato, la scrivente Associazione

CHIEDE

Che la ristrutturazione della Delegazione Comunale mantenga l'attuale destinazione d'uso;

Che non venga demolito il Pronto soccorso;

La conservazione dell'originaria destinazione del Parco del Gualdo a Verde di lottizzazione a servizio della collettività

Data, 30 marzo 2011

Associazione Tutela di Punta Ala

Avv. Marco Minoli

Allegati :

- estratto della Tavola di RU con individuazione della zona interessata