

PROTOCOLLO		NUMERO OSSERVAZIONE
COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA		
		CONSEGNATO AL
		PROTOCOLLO
		IN DATA 31 MAR 2011
		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) *Località Punta Ala*

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.

L'area presa in esame dal Regolamento Urbanistico, tuttavia, il notevole interesse pubblico della stessa non trovano riscontro in alcuna indagine conoscitiva preliminare al Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico oggetto delle presenti osservazioni manca della preventiva acquisizione del quadro conoscitivo della natura dell'area, del notevole interesse pubblico della stessa oltre che privo della necessaria valutazione di compatibilità degli interventi previsti; appare in contrasto con le previsioni generali di tutela e valorizzazione del paesaggio espressi nel P.I.T., e nel P.T.C.

Il Regolamento non ha tenuto conto dei limiti connessi al Piano Strutturale; in particolare il Regolamento Urbanistico, in assenza di ogni dettaglio conoscitivo esaurisce la quasi totalità delle volumetrie prese in esame dal Piano strutturale senza evidenziare le ragioni e l'interesse pubblico sotteso all'utilizzo delle medesime volumetrie e senza esaminare la sostenibilità dell'area all'esito dell'intervento di realizzazione volumetrica in via preliminare ad ogni eventuale adeguamento strutturale.

A titolo esemplificativo si osserva che la spiaggia, ai dati del 2005, precedentemente ai fenomeni erosivi intervenuti negli ultimi 6 anni era pari a 39.660 mq su un tratto di 1210 mt nel tratto Torre Hidalgo-Scoglietto, di gran lunga insufficiente ad accogliere gli incrementi consequenziali agli aumenti volumetrici ipotizzati nel Regolamento urbanistico.

Le previsioni del Regolamento, inoltre, non tengono conto nella previsione delle volumetrie, delle altezze e dei cambi di destinazione d'uso delle aree, meglio indicate in prosieguo, del vincolo di notevole interesse pubblico dell'area, del vincolo paesaggistico imposto sulla Pineta e si palesa in contrasto con gli obblighi di salvaguardia gravanti 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.

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, ferma la necessità di procedere in via preliminare all'approvazione del Regolamento Urbanistico la previa compiuta istruttoria e analisi dell'area

Ciò premesso si osserva che tutta una serie di aree verdi, vincolate a tale scopo da 50 anni, vengono ora utilizzate ai fini edificabili, stravolgendo totalmente l'assetto urbanistico.

Più in particolare, in via esemplificativa e non esaustiva si osserva quanto segue :

Zona individuata con lettera A denominata Campo di Polo

Sono previsti al di sotto delle tribune nuovi spazi per servizi e commerciali, per una superficie massima di mq. 500.

Il regolamento urbanistico prevede anche la realizzazione di parcheggi di scambio (?) destinati all'utilizzo di detti volumi, per almeno mq. 4000, indicati con la lettera P nella tavola di regolamento urbanistico, in una zona che attualmente è tutta pedonale, con grosse difficoltà di accesso e soppressione di un'area destinata al passaggio pedonale, in contrasto con l'attuale viabilità sostenibile e la destinazione dell'intera località.

Zona individuata con lettera B

Attualmente detta zona è utilizzata per il mini golf, campi da tennis, campo da calcetto, e parcheggi.

Il regolamento urbanistico prevede vari tipi di costruzioni per spogliatoi, magazzini area centro benessere, fitness, ampliamento dell'attuale bar, e la realizzazione di 30 unità in legno, servizi igienico e salottino con angolo cottura, ciascuna di superficie massima di mq. 40, oltre al fronteggiante portico.

Un esempio simile, con gravissimo impatto ambientale, è già stato realizzato in un campeggio a nord di Follonica, sulla via Aurelia, denominato Camping il Veliero, ed andrebbe a distruggere l'attuale aspetto ambientale..

Inoltre l'incremento della capacità recettiva turistica è in contrasto con la scelta dell'Amministrazione di concedere la trasformazione delle RTA già esistenti in residenziale.

I menzionati provvedimenti sono privi di coerenza logica, funzionale e giuridica e, impongono la preventiva valutazione coerente dello stato dei luoghi e della capacità delle infrastrutture turistiche, recettive, - spiaggia - di viabilità, rete idrica e fognaria.

Zona individuata con lettera C denominata il Campone

Sull'area in esame, già destinata a verde vincolato fin dalla sua originaria classificazione è prevista la realizzazione di un nuovo centro sportivo in località denominata "Molletta" a Punta Ala per attività a cielo aperto.

Peraltro è stato contestualmente previsto che in quest'area si possa realizzare una nuova struttura 10.000 mc, circa con altezza massima di 4 piani.

E' previsto inoltre il trasferimento di una volumetria di mc. 6.400, prima prevista al Gualdo come auditorium;

Il regolamento non precisa la destinazione funzionale di tale volumetria.

E' consentito, sempre nell'area a verde vincolato del cd Pratone, la realizzazione di coperture pressostatiche e coperture in legno a carattere stagionale.

Il Campone si trova all'ingresso di Punta Ala e da l'impressione di natura intatta per chi arriva dall'esterno, natura tutelata grazie alla classificazione imposta dai precedenti atti urbanistici a verde vincolato.

La previsione del regolamento urbanistico comporta una ulteriore distruzione definitiva dell'aspetto paesaggistico della zona, fino ad oggi normata come verde vincolato.

Comparto il Gualdo

Tutta l'area centrale del Gualdo, attualmente destinata a verde pubblico, viene denominata come **area V** del progetto della valorizzazione (Delibera del C.C. 27/2010)

Varie

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

Demolizione dell'attuale pronto soccorso.

Da tener presente che i due edifici sopra citati sono nell'elenco degli edifici di notevole interesse storico della Sovrintendenza ai Monumenti di Siena e Grosseto.

-Parcheggio di mq. 3000, tra la Chiesa e l'insediamento di Poggio il Crino, con distruzione della cipresseta, creata nel 1963 a corredo paesistico della Chiesa.

-Modifiche a norme edilizie ormai consolidate da 40 anni, facenti parte del Regolamento Edilizio Comunale; tali modifiche potrebbero stravolgere l'assetto edilizio di Punta Ala.

L'aumento rilevante delle volumetrie, incluso il già previsto Poggio il Crino, non è compatibile con l'attuale rete idrica, rete fognaria, ed impianto di depurazione dei liquami; sarebbe quindi indispensabile un riesame completo delle reti infrastrutturali.

Tutto ciò osservato, la scrivente Associazione

CHIEDE

a) Campo di Polo

Si richiede la conservazione dello stato esistente dell'area denominata Campo di Polo, nonché la valorizzazione in conformità della destinazione originaria dell'area nel rispetto del vincolo di notevole interesse pubblico della zona.

b) Campo di mini golf

I provvedimenti imposti dal Regolamento urbanistico sono privi di coerenza logica, funzionale e giuridica e, necessitano di una preventiva valutazione coerente dello stato dei luoghi e della capacità delle infrastrutture turistiche, recettive, - spiaggia - di viabilità, rete idrica e fognaria, allo stato assente.

La rete di approvvigionamento idrico, peraltro, ha già in passato dimostrato rilevanti carenze oggetto di segnalazione all'Amministrazione da parte di residenti e non residenti.

Inoltre, la volontà di realizzare 30 strutture in legno, con bagno e cucina a servizio del mini golf, dei campi da tennis e dei parcheggi, appare incoerente con lo scopo dichiarato, sotto il profilo del dimensionamento delle strutture, della tipologia e della configurazione delle stesse.

Si chiede, mancando un interesse pubblico concreto all'intervento la conservazione dello stato attuale.

Qualora, peraltro sussistano evidenti ragioni di interesse pubblico alla previsione dell'intervento, attualmente non portate a conoscenza degli interessati con gli ordinari strumenti partecipativi, si chiede una compiuta valutazione delle esigenze, non specificate, poste a base dell'intervento, nonché il ridimensionamento delle superfici con soppressione delle volumetrie inutili - 40 mq con bagno e cucina a servizio del mini golf, campi da tennis e parcheggi appaiono sovrabbondanti - e la preventiva verifica delle reti e dei servizi esistenti e della capacità di assorbimento della spiaggia in relazione ai volumi edificati ed a quelli che si prevede di consentire, anche se destinate a servizi - e nelle more la conservazione dell'esistente.

Inoltre si chiede, con particolare riferimento all'intervento, la verifica della compatibilità dello stesso alla naturale destinazione delle aree a verde e servizi sportivi per la collettività, destinazione destinata ad essere soppressa in ragione dell'intervento indicato.

c) Il Campone

L'area, indicata ha sempre avuto destinazione verde vincolato.

Si chiede la conservazione della destinazione d'uso dell'area e comunque, in subordine la valutazione della compatibilità della nuova destinazione con la tutela dell'interesse pubblico alla conservazione della superficie a verde, e quindi la non compatibilità dell'aumento di volumetria con la vecchia e nuova destinazione.

Si chiede il rispetto della visuale libera dal mare alla strada e dalla strada verso il mare.

Inoltre si chiede, con particolare riferimento all'intervento, la verifica preliminare all'impatto ambientale connesso ai trasferimenti ed accorpamenti di volumetrie.

La previsione del regolamento urbanistico determina una ulteriore distruzione definitiva dell'aspetto paesaggistico della zona, fino ad oggi normata come verde vincolato.

Inoltre, in mancanza di dettagli del quadro conoscitivo si chiede la partecipazione preliminare alla opportunità anche in termini di valorizzazione del paesaggio di realizzare un impianto di talassoterapia accentrato in un nuovo intervento volumetrico di notevole impatto ambientale in luogo di un impianto diffuso funzionale alle volumetrie alberghiere già esistenti.

In ogni caso si chiede, previa analisi del quadro conoscitivo di vincolare ogni eventuale intervento di realizzazione volumetrica sull'area già destinata a verde vincolato alla previa verifica di compatibilità, e in caso di esito positivo, alla realizzazione degli impianti funzionali alla collettività.

d) Comparto il Gualdo

La qualificazione dell'area quale area soggetta a valorizzazione non tiene conto della natura dell'area quale verde di lottizzazione ed origina da una valutazione dell'amministrazione culminata nella delibera n. 25/2009 e quindi nelle successive delibere 27, 28 e 58 del 2010 viziata e censurata in sede giurisdizionale e frutto di una valutazione priva di evidente interesse pubblico. In tal senso la cd valorizzazione va a detrimento dell'interesse pubblico alla conservazione del rapporto tra spazio verde ed edificato e con la tipicità stessa dei luoghi.

Si chiede quindi la corretta valutazione dell'interesse pubblico alla conservazione dell'area nella sua attuale destinazione - verde di lottizzazione - , di cui il Comune si è reso garante fin dalla sua origine imponendo la cessione a verde di lottizzazione, e quindi la conservazione dell'attuale stato.

e) Varie

Il R.U. senza alcun quadro conoscitivo oggetto di partecipazione esaurisce la quasi totalità delle volumetrie prese in considerazione dal Piano Strutturale senza che siano evidenziate le ragioni di urgenza e l'interesse pubblico all'esaurimento in assenza della preventiva realizzazione delle infrastrutture necessarie a rendere sostenibili gli interventi ipotizzati. Inoltre non vengono riportate le ragioni di valorizzazione poste a fondamento dell'urgenza realizzativa.

Si chiede, quindi, di consentire la partecipazione alle scelte dell'amministrazione in merito all'urgenza e in ogni caso la riduzione delle volumetrie complessivamente prese in considerazione.

Si chiede la conservazione della Delegazione Comunale ed il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso, la conservazione del Pronto Soccorso nell'attuale destinazione d'uso e collocazione.

Osservato, infine che molte delle soluzioni proposte sembrano nascere dalla mancata valutazione dei luoghi, dei precedenti atti di pianificazione territoriale, degli stessi strumenti di gestione del territorio attualmente vigenti nonché dei pareri e degli atti rilasciati ed adottati dagli enti competenti, anche di natura giurisdizionale, oltre a non tener conto della natura dell'area, dei caratteri di unicità della stessa che ne hanno determinato l'assoggettamento a vincolo, dei caratteri fisico morfologici, sociali ed economici della stessa nonché della capacità delle strutture primarie e secondarie, quali capacità della spiaggia, rete idrica, rete di smaltimento dei liquami e viabilità, si chiede a questa Spett.le Amministrazione di procedere in via

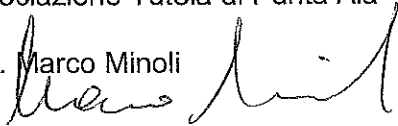
preliminare alla previsione di aumenti di volumetria e cubatura a disporre gli strumenti di realizzazione delle sopracitate infrastrutture.

In mancanza, infatti, l'interesse pubblico sotteso all'adozione del regolamento in osservazione verrebbe definitivamente sacrificato a favore degli interessi privati alla realizzazione edificatoria.

Data, 30 marzo 2011

Associazione Tutela di Punta Ala

Avv. Marco Minoli



Allegati :

- estratto della Tavola di RU con individuazione precisa della zona interessata