

PROTOCOLLO		NUMERO OSSERVAZIONE
------------	--	---------------------

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, ed ivi residente in _____ recapito telefonico _____ 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 riadottato con Deliberazione del C.C. n° 57 del 31 luglio 2013 pubblicato sul BURT il successivo 3 settembre 2014

IN MERITO A :

- a) *gli interventi oggetto di ripubblicazione, individuati sia nelle schede di NTA del regolamento che negli elaborati grafici*
- b) *gli articoli delle norme tecniche oggetto di ripubblicazione,*

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.

L'unicità ambientale dell'area interessata dal R.U., peraltro, nell'ormai lontano **3 luglio 1962** è stata "*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.

E così nel 1962 il Prof. Quaroni effettuò una revisione del Piano Urbanistico redatto

dallo Studio Barbeta 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.

Infine il notevole interesse pubblico dell'area, la tutela delle aree verdi e del territorio rurale ha trovato riconoscimento nel Piano di Indirizzo Territoriale approvato dal Consiglio Regionale Toscana con delibera n. 72 pubblicato sul BURT n. 42 il successivo 17 ottobre 2007 e nel Piano Territoriale di Coordinamento approvato in data 11 giugno 2010 dal Consiglio Provinciale di Grosseto.

Con deliberazione n. 58 del 2 luglio 2014 inoltre la Regione Toscana ha adottato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale, indicando gli indirizzi di tutela del territorio tra i quali, la necessita di limitare i processi di consumo del suolo e di urbanizzazione del territorio, indirizzo prioritario soprattutto per la fascia costiera di Punta Ala e Pian d'Alma, per la costa tra Le Rocchette e Castiglione della Pescaia.

Inoltre è stato individuato l'obiettivo primario della razionalizzazione dei carichi turistici sugli ambienti costieri, salvaguardando le relittuali aree costiere e di collina (in particolare lungo i versanti retrostanti Punta Ala) non trasformate, evitando nuovi ampliamenti dell'urbanizzato e riqualificando le aree degradate e gli ecosistemi dunali alterati.

Il Regolamento Urbanistico oggetto delle presenti osservazioni non è conforme agli indirizzi del PIT approvato e del PIT adottato, del PSC e del Piano Strutturale, e non ha tenuto conto dei vincoli e degli indirizzi di tutela dell'area ed in particolare dell'obbligo di salvaguardia gravante sulla stessa Amministrazione Comunale.

Continuano a non trovare ingresso neanche nell'atto di riadozione l'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 riadottato; esse evidenziano solo alcuni tra gli elementi ritenuti più problematici del regolamento e, prevalentemente, offrono proposte per una conformità del Regolamento alla l.r., agli strumenti di pianificazione già approvati ed a quelli adottati.

a) PEEP al Gualdo e Parcheggio Privato

Sulla porzione di terreno posta nel cuore del Gualdo (zona B5.3), attualmente verde pubblico e boscata il Regolamento Urbanistico ha adottato la previsione di realizzare 12 alloggi di edilizia economica e popolare (PEEP) di 1.200 mq, nonché di trasformare in parcheggio privato l'esistente parcheggio sull'antistante Piazzale Mercurio, da sempre di uso pubblico.

La previsione si pone in contrasto con il PIT approvato e con le misure e gli indirizzi di tutela del PIT adottato, con il notevole interesse pubblico della stessa, con il Piano Strutturale e con i pareri ed i provvedimenti giurisdizionali emessi in merito

alla destinazione d'uso dell'area stessa oltre che agli atti di pianificazione urbanistica previgenti e preordinati allo strumento oggetto delle presenti osservazioni.

L'area in esame, peraltro, *“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.

Infine si osserva che 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”* del 28 maggio 1999 quale area a verde pubblico come indicato nell'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”*.

Verde e parcheggi, interessati dalla previsione sono, infatti, standards urbanistici a servizio delle abitazioni del Gualdo.

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 modifica in contrasto con gli indirizzi della normativa sovraordinata.

Il tessuto urbano esistente non è compatibile con la previsione di un Piano di Edilizia Economica Popolare – altresì in difformità al progetto Quaroni - che, più correttamente, potrebbe essere localizzato in prossimità dell'esistente PEEP di Via dello Scoiattolo ovvero su altre aree del territorio comunale, non coperte da vincoli e/o tutelate come quella di cui trattasi.

Tutto ciò osservato, la scrivente Associazione, rilevato il contrasto degli interventi in riadozione con lo stato dei luoghi, con i vincoli esistenti (paesaggistico, aree boscate) e con gli obiettivi di tutela di piani e norme sovraordinati (invariante strutturale)

CHIEDE

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

b) Ex Hotel Alleluja

Per l'esistente edificio di 1.800 mq di SUL dell'ex Hotel Alleluja (zona B1) il Regolamento Urbanistico ha adottato la previsione di trasformazione dall'attuale R.T.A. (Residenza Turistico Alberghiera con destinazione d/1 quindi “alberghiero”) alla C.A.V. (Case Affitto Vacanze con destinazione a/2 quindi “abitativo”) di 20 alloggi di superficie min. di 90 mq.

Il Regolamento Urbanistico, altresì, non considerando variazione di destinazione il passaggio da C.A.V. (a/2) a residenziale (a/1) consentirebbe poi di trasformare in abitazioni l'intera superficie, superando i vincoli di convenzione.

L'intervento non appare compatibile con gli indirizzi dei Piani sovraordinati ed in particolare con il PIT approvato e con il PIT adottato in considerazione della particolare valenza paesaggistica e architettonica dell'edificio noto da sempre come Hotel Alleluja - progettato dall'arch. Di Salvo sulla scorta di un casale toscano – per decenni considerato il più bell'albergo di Punta Ala e solo recentemente frazionato in RTA costituito da unità immobiliari ammobiliate, con gestione unitaria.

L'ulteriore trasformazione in C.A.V. determinerebbe, tra l'altro, una diminuzione della capacità recettiva turistica di Punta Ala in favore di un maggiore carico antropico in contrasto con gli indirizzi previsti dal Piano Strutturale, dal PTC e dal PIT.

Tutto ciò osservato, la scrivente Associazione, rilevato il contrasto degli interventi in riadozione con lo stato dei luoghi, con i vincoli esistenti (paesaggistico, aree boscate) e con gli obiettivi di tutela di piani e norme sovraordinati (invariante strutturale)

CHIEDE

La conservazione dell'originaria destinazione turistica dell'ex Hotel Alleluja.

c) Progetto di trasformazione delle aree verdi

Nell'ambito del complesso progetto di trasformazione delle tre aree contigue denominate "Campo da Polo", "Zona Sportiva Valle Tartana" e "Campone" - che di fatto comporterà la trasformazione delle sopradette aree verdi, di circa 20 ettari, site a ridosso della pineta litoranea e mantenute come vuoti dal Piano Quaroni con funzione di verde pubblico e cerniera tra l'abitato di Punta Ala e il mare viene previsto:

1. l'ampliamento fino a 500 mq di SUL delle esistenti tribune di Via della Dogana per la realizzazione di nuove strutture di servizio (magazzini, spogliatoi, servizi igienici, palestre, club-house) e commerciali, bar, ristorante, nonché la realizzazione di 4.000 mq di parcheggio sulle aree verdi poste proprio a ridosso della Pineta Litoranea e del Fosso della Molletta, con accesso da Via della Dogana (oggi pedonale).

2. l'ampliamento della Zona Sportiva (zona F7) nella Valle Tartana, con irrimediabile trasformazione e stravolgimento delle aree verdi (66.000 mq) ove sarebbe consentito:

- costruire impianti sportivi all'aperto (cinema, minigolf, kinder park, skate park, beach volley, basket, tennis, calcetto, calcio, ecc.);

- recuperare fabbricato esistente destinato a bar/ristorante e costruzione di nuovi fabbricati di servizio di 300 mq di SUL (spogliatoi, magazzini, benessere/fitness, reception); sull'area posta a ridosso di Via della Dogana, boscate e in prossimità della pineta litoranea;

- costruire nuova foresteria di 1.200 mq di SUL (area 2) a ridosso delle ville esistenti;

- costruire 9.000 mq di parcheggi privati sull'area F6 posta a ridosso di Via della Dogana, boscata e in prossimità della pineta litoranea;

- costruire 11.000 mq di parcheggi pubblici sull'area G5 posta a ridosso di un'area verde di pregio con macchia mediterranea.

3. l'irreversibile trasformazione stravolgimento del "Campone" (zona D4 e F7) di

circa 48.000

mq, individuata con cerchio rosso nella Fig. 6 qui riportata, poste in fregio alla viabilità di accesso a

Punta Ala, ove sarebbe consentito costruire:

- una nuova struttura turistica ricettiva (area D4b) di 3.300 mq di SUL, per 100 posti letto, con

altezza massima di 6,50 mt, per talassoterapia, centro benessere, spa, ecc.;

- campo di gioco per attività sportive all'aperto e coperture pressostatiche;

- coperture e tettoie lignee a servizio delle attività sportive, servizi igienici e spogliatoi;

- parcheggi privati e ampliamento di quelli esistenti con accesso da Via della Dogana

La previsione si pone in violazione e contrasto con il vincolo di notevole interesse pubblico apposto alle aree ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 con Decreto Ministeriale del 3 luglio 1962.

Peraltro, la irreversibile trasformazione delle aree a verde con aumento del carico urbanistico ed antropico sugli ambienti verdi costieri, compromettendo definitivamente le relittuali aree a verde non ancora trasformate contrasta irrimediabilmente con le previsioni del PIT approvato con delibera n. 72 del 24 gennaio 2007 e con le previsioni del PIT da ultimo adottato lo scorso 2 luglio 2014.

Per di più le aree indicate sono particolarmente vulnerabili dal punto di vista idrogeologico soggette a frequenti fenomeni di allagamento e alluvionali, oltre che fragili da un punto di vista ambientale e, in quanto tali interessate da vincolo di tutela paesistica

Tutto ciò osservato, la scrivente Associazione, rilevato il contrasto degli interventi in riadozione con lo stato dei luoghi, con i vincoli esistenti (paesaggistico, aree boscate) e con gli obiettivi di tutela di piani e norme sovraordinati (invariante strutturale)

CHIEDE

La conservazione dell'originaria destinazione delle aree verdi.

Data, 29 ottobre 2014

Associazione Tutela di Punta Ala

Avv. Marco Minoli