



Direzione e Uffici

Alla cortese attenzione del

Sindaco di Castiglione della Pescaia

Giancarlo Farnetani

PEC: comune.castiglione.pescaia@legalmail.it

Milano, 3 novembre 2014

OGGETTO: Osservazioni al Regolamento Urbanistico riadottato con delibera n. 57 del 31 luglio 2014

Il FAI – Fondo Ambiente Italiano

IN MERITO A:

- a- gli interventi oggetto di ripubblicazione, in particolare l'intervento C03 Serrata Martini
- b- gli articoli delle norme tecniche oggetto di ripubblicazione, in particolare l'articolo 11 punto 5 intervento 3 PEEP Gualdo e la disciplina dell'ambito TST (art. 18 comma 5)

OSSERVA CHE:

a- Intervento C03 Serrata Martini

Il Piano di Indirizzo Territoriale, adottato con deliberazione n. 58 del 2 luglio 2014 da Regione Toscana, fissa gli indirizzi per le politiche di gestione territoriale per l'ambito 18 della Maremma Grossetana: in particolare chiede che siano limitati i processi di consumo di suolo e di urbanizzazione delle pianure alluvionali e delle zone costiere, questo indirizzo viene definito *prioritario* per il comune di Castiglione della Pescaia. Chiede inoltre che siano salvaguardate *le relittuali aree costiere e di collina (in particolare lungo i*

FAI - Fondo Ambiente Italiano

La Cavallerizza - via Carlo Foldi, 2 - 20135 Milano - Tel. 02 4676 151 - Fax 02 4819 3631
info@fondoambiente.it - PEC (posta elettronica certificata) 80102030154ri@legalmail.it - www.fondoambiente.it

Fondazione nazionale senza scopo di lucro per la tutela e la valorizzazione dell'arte, della natura e del paesaggio italiani.

Riconosciuta con DPR n. 941 del 3.12.1975 - Reg. Persone Giuridiche Prefettura MI n. 186 Vol. 6 - C.F. 80102030154 - P.IVA 04358650150



versanti retrostanti Castiglione della Pescaia e Punta Ala) non trasformate, evitando nuovi ampliamenti dell'urbanizzato e riqualificando le aree degradate e gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati (Corridoio ecologico costiero da riqualificare).

L'intervento C03 Serrata Martini, che prevede la realizzazione di un parco tematico per una superficie di 25455 mq e un parcheggio di 12580 mq, comporta l'impermeabilizzazione di un'area consistente a ridosso del fiume Bruna che si pone in evidente contrasto con l'obiettivo fissato dalla Regione nel PIT *di riduzione dei livelli di artificializzazione delle aree di pertinenza fluviale.*

L'area è inoltre inclusa tra quelle a pericolosità idraulica molto elevata dal Piano di Assetto idrogeologico della Toscana e quindi non si ritiene idonea la localizzazione di questo intervento.

SI CHIEDE

Che l'area, che sarà ceduta al Comune, rimanga area verde e boscata liberamente fruibile

b.1- Intervento 3 PEEP Gualdo

Sulla zona montuosa sita tra Forte Rocchette, Punta Ala, la strada provinciale e il mare insiste un vincolo di notevole interesse pubblico istituito con D.M. 03/07/1962 – G.U. n. 187 del 1962. La motivazione del vincolo riporta il valore particolare della tipica vegetazione mediterranea e la singolare bellezza e varietà panoramica godibile da tutti i punti accessibili al pubblico. Questi aspetti sono rimasti inalterati, secondo il Piano Paesaggistico che, pone tra gli elementi di pregio i valori naturalistici ed estetico-percettivi che caratterizzano questo tratto di costa.

L'area è inoltre caratterizzata da un intervento urbanistico degli anni '60 dell'Architetto Quaroni che risulta essere particolarmente importante per l'unitarietà compositiva e la qualità dei nuclei abitativi.

Tra gli elementi di rischio il Piano Paesaggistico, attualmente in vigore, individua gli incrementi volumetrici e gli interventi di recupero e di ristrutturazione non sufficientemente attenti.

Il Piano Paesaggistico individua infatti quest'area come meritevole di ulteriore tutela attribuendole valore di *invariante strutturale*, riconoscendola dunque come *un elemento cardine dell'identità dei luoghi*. Relativamente alle aree così identificate il Piano Paesaggistico stabilisce il loro carattere prescrittivo per gli strumenti della pianificazione e per gli atti di governo del territorio. Sempre a proposito delle *invarianti strutturali* la L.R. n° 1 del 2005 ne impone la conservazione al fine della valorizzazione dei paesaggi.



Allo stesso modo il Piano di Indirizzo Territoriale, adottato con deliberazione n. 58 del 2 luglio 2014 da Regione Toscana, fissa degli obiettivi a livello di ambito *per l'invariante ecosistemi finalizzati principalmente a mitigare e limitare gli effetti dei processi di urbanizzazione e di elevato carico turistico nelle aree costiere.*

In particolare il PIT stabilisce quale indirizzo prioritario *la limitazione dei processi di consumo di suolo e di urbanizzazione delle pianure alluvionali e delle zone costiere. Tale indirizzo risulta prioritario soprattutto per la fascia costiera di Punta Ala e Pian d'Alma, per la costa tra Le Rocchette e Castiglione della Pescaia e per le aree di Marina di Grosseto e Principina a Mare. Per tali aree l'obiettivo è la razionalizzazione dei carichi turistici sugli ambienti costieri, (...), ma soprattutto salvaguardando le relittuali aree costiere e di collina (in particolare lungo i versanti retrostanti Castiglione della Pescaia e Punta Ala) non trasformate, evitando nuovi ampliamenti dell'urbanizzato e riqualificando le aree degradate e gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati (Corridoio ecologico costiero da riqualificare).*

Tra gli elementi di pregio da tutelare il PIT individua *l'insediamento di Punta Ala che presenta insediamenti a bassa densità con esempi di notevole valore architettonico, come: il Complesso residenziale Cala del Pozzo, sul lungomare del porto realizzato su progetto di Ignazio Gardella tra il 1962 e il 1966, il Gualdo, complesso residenziale e commerciale progettato e costruito all'inizio degli anni '60 da Ludovico Quaroni*

Il PIT stabilisce che gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, devono provvedere a:

Evitare l'ulteriore consumo di suolo e i processi di saldatura dell'urbanizzato in ambito costiero e sub-costiero, salvaguardando i varchi ineditati tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali ed (...), con particolare riferimento a Punta Ala, alla costa tra le Rocchette e Castiglione della Pescaia, alle aree di Marina di Grosseto e Principina a Mare, sottoposte a forte pressione insediativa legata al turismo balneare;

evitare nuovi ampliamenti dell'urbanizzato nelle relittuali aree di Collina non trasformate retrostanti Castiglione della Pescaia e Punta Ala.

Il Piano Territoriale di coordinamento provinciale definisce come obiettivo per l'area di Punta Ala *di limitare il numero di nuclei ordinari e non rurali e di contenere lo sviluppo residenziale.*

le previsioni del Regolamento Urbanistico, che ammettono azioni di trasformazione invasive e snaturanti per l'area del Gualdo, contrastano quindi con le disposizioni del PIT e del PTCP di Grosseto.



Il RU prevede infatti nell'area di Punta Ala "il gualdo" la realizzazione, mediante piano PEEP di un massimo di 12 alloggi e di un parcheggio privato. L'area è attualmente destinata a verde pubblico e bosco e ricopre ancor oggi il servizio previsto dal disegno originario voluto da Quaroni.

SI CHIEDE:

La conservazione del Gualdo secondo il disegno originario.

b.2- Disciplina dell'ambito TST (art. 18 comma 5)

Si ritiene estremamente invasivo l'ambito di trasformazione TST che trasforma ben 16,70 ettari di suolo attualmente agricolo in superficie impermeabilizzata destinata ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

La dicitura di "parco culturale e didattico", denominazione che fa pensare ad un fine di alto valore sociale, fa riferimento invece alla realizzazione di un centro alberghiero, un centro convegni, attività di servizio pubbliche e private, attività direzionali e commerciali. Così come sottolineato dal PIT le rimanenti aree agricole assumono nella rete un importante ruolo di matrice con valori funzionali e naturalistici comunque significativi. Il Regolamento Urbanistico destina già una superficie notevole alla realizzazione di edifici a destinazione turistico-ricettiva e non si vede la necessità di realizzare delle strutture ricettive a ridosso del polo produttivo e a scapito di suolo agricolo.

L'intervento racchiude quindi numerose criticità: la scomparsa, omogeneizzazione e semplificazione del paesaggio agricolo, lo sviluppo di conurbazioni tendenti alla saldatura, l'incremento del livello di consumo di suolo agricolo, alterazioni e pressioni sul reticolo idrografico (corsi d'acqua e aree umide).

SI CHIEDE

Di non destinare l'area in questione a nuove edificazioni.

In fede

Responsabile Ufficio Strategie e Programmi Ambientali FAI