

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
PROVINCIA DI GROSSETO



**PIANO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PUBBLICA
AREA EX PAOLETTI**

ART. 111 L.R.T. 65/2014

**DOCUMENTO PER LA
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ SEMPLIFICATA A VAS**
ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter e art. 22 della L.R. 10/2010.

Proponente: Settore Pianificazione Edilizia Patrimonio e Rigenerazione Urbana

FEBBRAIO 2023

U
COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Settore Segreteria Generale - Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0005539/2023 del 20/02/2023
Firmatario: Fabio Menchetti

SOMMARIO

I CONTENUTI DELLA VARIANTE	2
1 - Quadro normativo di riferimento	2
1.1 Riferimenti normativi aree protette	4
2- Tematiche progettuali - Piano Attuativo Vigente	6
3- Descrizione del progetto di Variante	9
4 - Influenza su altri piani	11
5- Considerazioni ambientali per promuovere sviluppo sostenibile.....	17
6- Problemi ambientali	17
7- Rilevanza su piani di settore.....	18
CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI.....	20
8- Analisi degli impatti attesi (Probabilità, durata, frequenza e reversibilità)	20
9 - Carattere cumulativo degli impatti	24
9.1 Natura transfrontaliera degli impatti	24
10 - Rischi per la salute o per l'ambiente	24
11 - Entità degli impatti	25
12 - Vulnerabilità dell'area	25
13 - Impatti su paesaggi o aree protette	26
14 - Conclusioni	27

I CONTENUTI DELLA VARIANTE

1 - Quadro normativo di riferimento

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), codificata a livello europeo dalla Dir.2001/42/CE, rappresenta un processo volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o di un programma siano presi in considerazione, in modo adeguato, gli impatti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione degli stessi.

I principali riferimenti legislativi, normativi e regolamentari da prendere in considerazione per la definizione dei contenuti e delle modalità di redazione del presente documento sono la L.R.T.65/2014, per quanto concerne il procedimento per l'approvazione dei piani attuativi in quanto strumenti della pianificazione urbanistica, e la L.R.T.10/2010 modificata dalla L.R.T. 17/2016, per quanto concerne il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

La Legge Regionale n. 65 del 10 Novembre 2014 "Norme per il Governo del Territorio" all'art. 14 comma 1 "Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti" stabilisce che *"Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla Legge Regionale 12 febbraio 2010 n. 10" (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza) e dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale).*

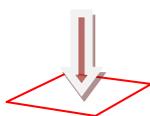
All'art. 5 comma 3, la Legge Regionale n. 10 del 12 febbraio 2010 subordina i piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 22, della medesima legge.

Inoltre l'art. 5 bis comma 1 stabilisce altresì che *"[...] i comuni, nell'ambito della rispettiva competenza, provvedono all'effettuazione della VAS sugli atti di cui agli articoli 10 e 11 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65" e al comma 3 "Le varianti agli atti di cui al comma 1 sono soggette a VAS ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b bis".*

Il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS illustra i contenuti del Piano Attuativo di iniziativa pubblica, nonché quelli della relativa variante al Regolamento Urbanistico, per la sistemazione dell'intera area denominata Ex-Paletti e fornisce le informazioni ed i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dalla proposta progettuale.



CONTESTUALIZZAZIONE TERRITORIALE DELL'AREA DI INTERVENTO
L'immagine "tridimensionale" del terreno è estrapolata da Google Earth (fuori scala)



Area interessata da variante



Padule di Diaccia Botrona

L'autorità competente, sentito il proponente e tenuto conto di eventuali contributi pervenuti, una volta verificati gli impatti significativi sull'ambiente, emetterà il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano dalla procedura di VAS, secondo quanto stabilito all'art. 23 e seguenti della L.R.T. 10/2010.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione della Piano Attuativo e della verifica di assoggettabilità a VAS sono:

- Soggetto Proponente il Piano Attuativo - Settore Pianificazione Edilizia Patrimonio e Rigenerazione Urbana (vedi Allegato 1 - Del. G.C. n. 133 del 28/04/2022 atto d'indirizzo);
- Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R.T. n. 10/2010 - NUV Castiglione della Pescaia (atto di nomina Del.G.C. n.99 del 12/04/2022);
- Autorità Procedente ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n. 10/2010 - Consiglio Comunale del Comune di Castiglione della Pescaia;

1.1 Riferimenti normativi aree protette

Il presente lavoro viene svolto in ottemperanza al quadro normativa di seguito esposto. **Direttiva Europea 2009/147/CE del 30-11-2009 (Direttiva Uccelli)** concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

Direttiva Europea 92/43/CEE del 21-05-1992 e successive modificazioni (Direttiva Habitat)

Relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, che rappresenta il principale atto legislativo comunitario a favore della biodiversità.

Direttiva 2001/42/CE del parlamento europeo e del consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente Legge n. 157 dell'11 febbraio 1992.

Recepimento in Italia della Direttiva Europea 2009/147/CE (Direttiva Uccelli)

D.P.R. n. 357 del 08-09-1997 e sue successive modifiche e integrazioni

Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche ed integra il recepimento della Direttiva Uccelli (2009/147/CE).

D.P.R. n. 120 del 12-03-2003

Regolamento recante modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 8-Settembre 1997, n. 357, concernente l'attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.

L.R. n. 30 del 19-03-2015

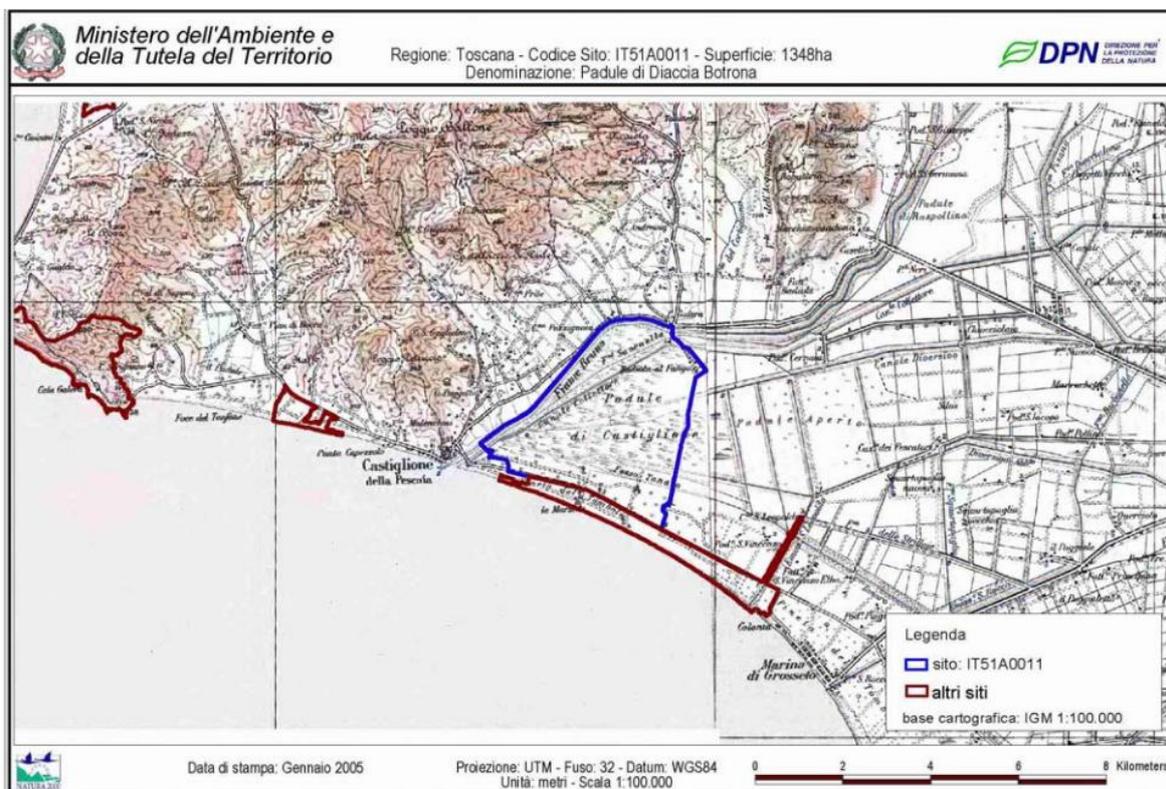
“Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla l.r. 24,/1994, alla l.r. 65/1997, alla l.r. 24/2000 e alla l.r. 10/2010” che, tra l'altro, detta la disciplina del sistema regionale della biodiversità attuando a livello regionale le norme comunitarie e statali sopra richiamate

D.G.R. n. 644/2004, che definisce specifiche norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale (SIR);

D.G.R. n. 454/2008, con la quale sono stati approvati criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a zone speciali di conservazione (ZSC) e zone di protezione speciale (ZPS);

D.G.R. n. 1006/2014, con cui si integra la richiamata D.G.R. n. 644/04 con specifico riferimento ai nuovi Siti Natura 2000 istituiti dal 2004 in avanti;

D.G.R. n. 1223/2015, con cui sono state approvate le misure di conservazione dei SIC (Siti di Importanza Comunitaria) ai fini della loro designazione quali ZSC (Zone Speciali di Conservazione);

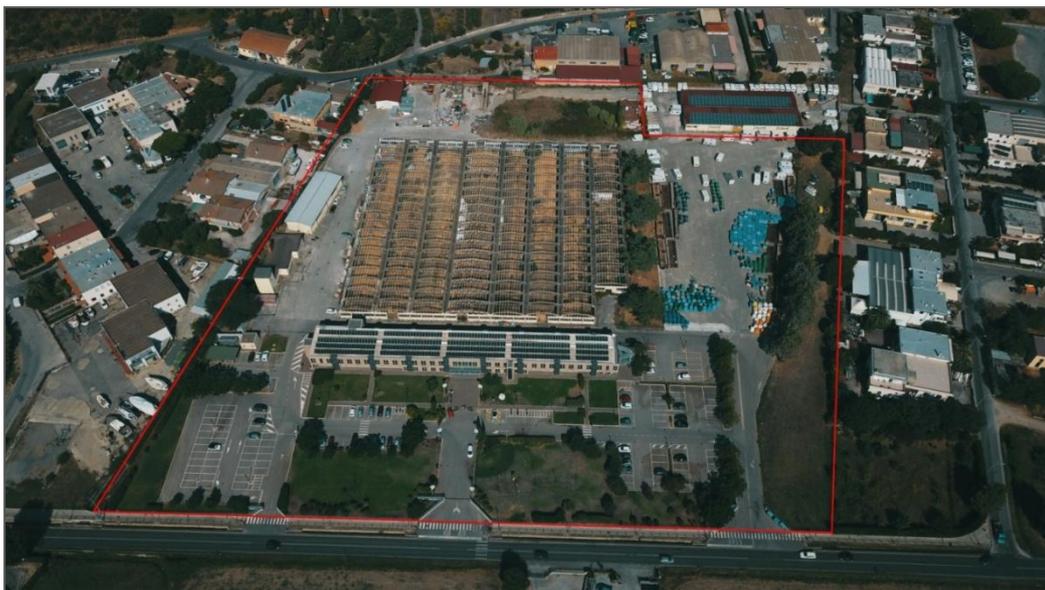


Carta Ufficiale del Sito IT51A0011 -Diaccia Botrona e Sito IT51A0012 - Tombolo di Castiglione della Pescaia a Marina di Grosseto (Fonte: <https://natura2000.eea.europa.eu/>)



Immagine del Sito del "Padule di Diaccia Botrona" estrapolata dal geoportale "Geoscopio" della Regione Toscana

2 Tematiche progettuali - Piano Attuativo Vigente



La zona d'intervento

La presente variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica, recentemente approvato con Del. C.C. n. 81 del 15/11/2022 dell'area denominata "Ex Paoletti" si è resa necessaria al fine di ridefinire in maniera più appropriata ed opportuna i contenuti del Piano Attuativo stesso, nonché quelli della relativa variante al Regolamento Urbanistico, per la sistemazione dell'intera zona.

Il progetto di rigenerazione urbana "*Paoletti tra passato e futuro*" si è da sempre posto l'obiettivo di riqualificare un'area pubblica dismessa che, attraverso la creazione di condizioni per una nuova aggregazione sociale, culturale e valoriale, fosse trasformata in un'area servizi strategica per la cittadinanza.

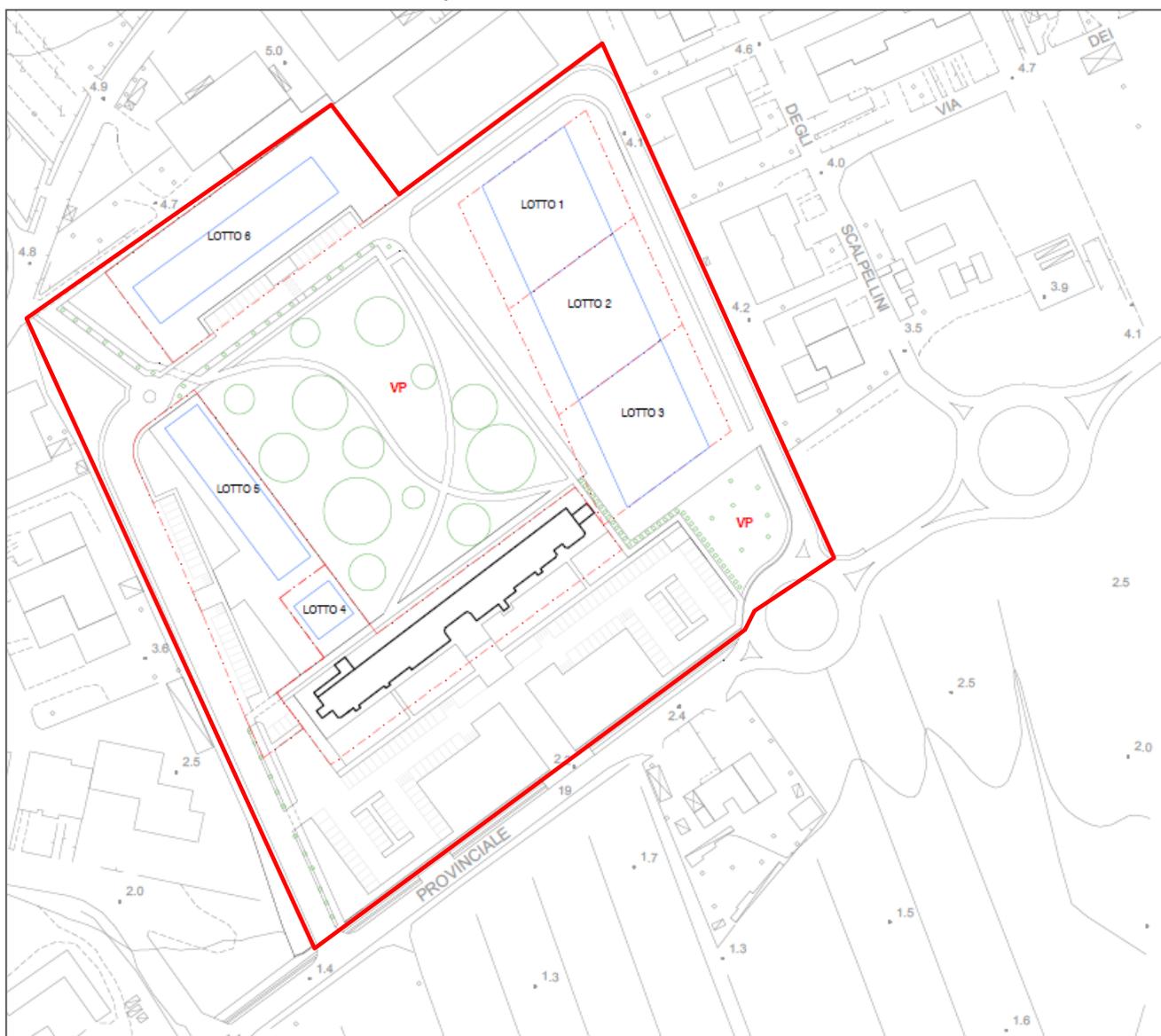
Per l'attuazione di questo progetto l'Amministrazione ha posto in essere specifiche azioni finalizzate ad intercettare le risorse finanziarie dei privati attraverso lo strumento del partenariato. Una forma di cooperazione tra soggetti pubblici e **privati**, con l'obiettivo di finanziare, costruire e gestire infrastrutture o fornire servizi di interesse **pubblico**.

Tutto ciò, in ossequio alla previsione contenuta nella scheda urbanistica denominata INTERVENTO C1 - ORTO DEL LILLI contenuta nel Regolamento Urbanistico vigente, ha dato modo di recepire la convenzione sottoscritta con la ditta SCAV. PREMA in merito all'intervento Orto del Lilli "*che prevedeva la possibilità di realizzazione di un intervento edificatorio in una porzione dell'area retrostante il palazzo municipale (ex Paoletti) di proprietà dell'Amministrazione Comunale, su n. 3 lotti di circa 2.000 mq. ciascuno, finalizzati alla realizzazione di uno o più edifici aventi le seguenti caratteristiche: Destinazione: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/9, f/11 per una SUL max di mq. 3.900, ritenuta equivalente a quella residua dell'originaria previsione*".

L'iterazione pubblico/privato ha portato al progetto oggetto della presente variante al Piano Attuativo e relativa variante al Regolamento Urbanistico, senza che l'idea progettuale alla base della rigenerazione urbana dell'area Ex Paoletti, definita da apposito "Masterplan" di indirizzo approvato con Del.G.C. n.257 del 17/12/2020, venga modificata nelle destinazioni d'uso e di utilizzo delle varie aree. Sono mantenuti invariati gli standards esistenti e le volumetrie previste.

Già durante l'iter della redazione del piano attuativo vigente tra l'adozione e l'approvazione, nel declinare l'idea del masterplan sono state operate alcune modifiche, a seguito delle osservazioni pervenute dalla Provincia di Grosseto e dai Privati lottizzanti dei lotti 1-2-3, inerenti la viabilità di accesso con alcune precisazioni sulle definizioni delle tre norme dei tre lotti, che hanno lasciato inalterato il contesto generale.

Il Piano attuativo approvato con deliberazione C.C. n. 81 del 15/11/2022 ha portato alla seguente individuazione dei lotti sulla superficie disponibile, mantenendo il parco urbano nella zona centrale, come previsto dal Master Plan



Piano Attuativo "Ex Paoletti" approvato con Del. G.C. n. 81 del 15/11/2022

TABELLA LOTTI DI PROGETTO			
Lotto	Sup.Fondiarìa	S.Edificabile	Dest. Uso
1	2.000 mq	1.300 mq	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11
2	2.000 mq	1.300 mq	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11
3	2.000 mq	1.300 mq	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11
4	3.769 mq	200 mq	f/2, f/3
5	3.632 mq	1.700 mq	c/1, e/1, e/2, f/7, f/8, f/11
6	3.530 mq	2.200 mq	c/1, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11

Con deliberazione di Consiglio comunale N° 102 del 29/12/2022 avente per oggetto "Approvazione schema di accordo fra enti ai sensi dell'art. 15 legge 241/1990) fra la Provincia di Grosseto ed il comune di Castiglione della Pescaia per la realizzazione degli interventi denominati "realizzazione rotatorie di ingresso alla città e per la messa in sicurezza degli incroci a raso sulle vie provinciali urbane ed extraurbane", sono state definiti gli accordi di progettazione di alcune rotatorie che interesseranno le strade Provinciali del territorio, fra cui quella di accesso alla Paoletti, in attuazione al Piano Attuativo già approvato.

3 Descrizione del progetto di Variante

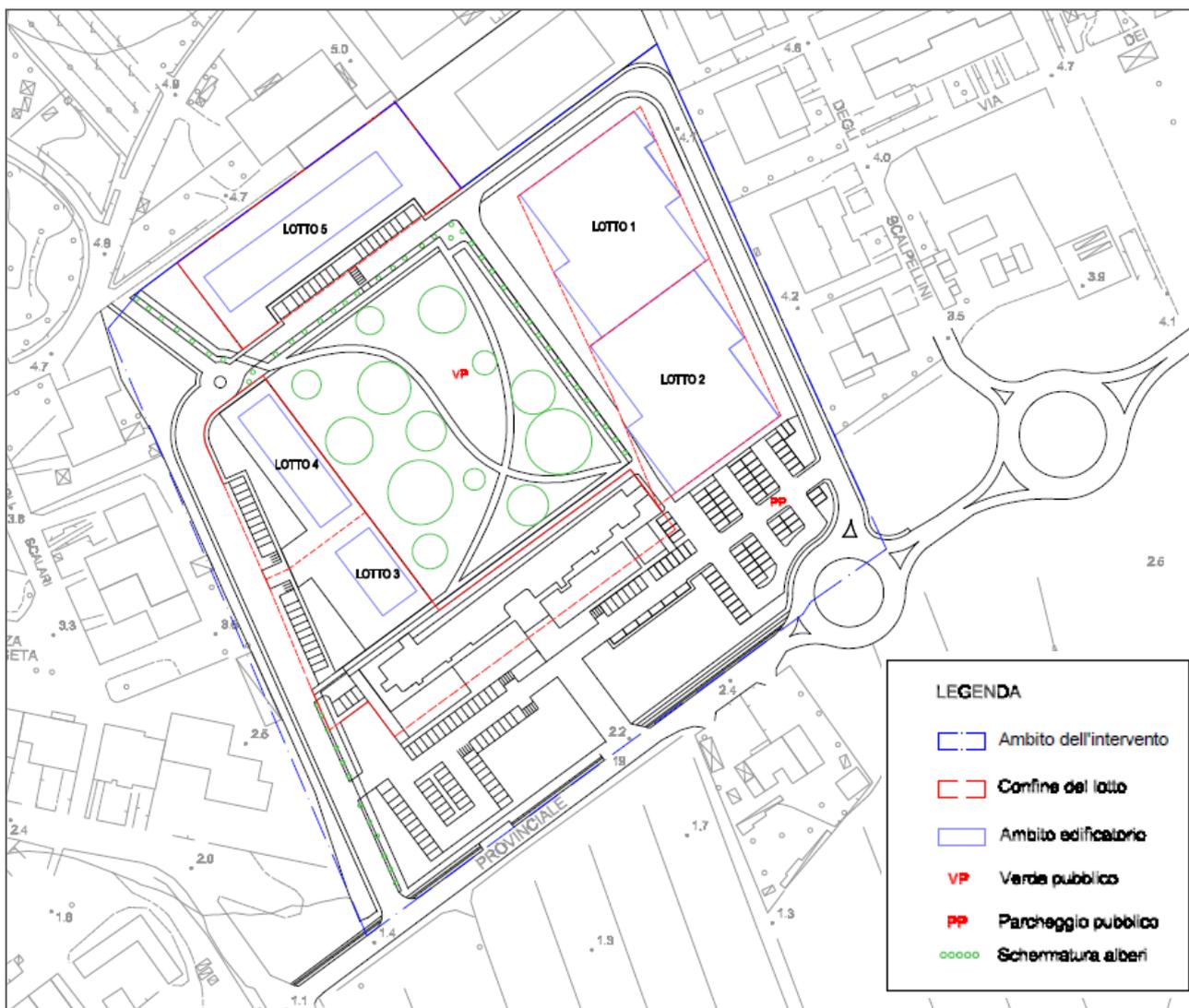
Nello scendere ad una scala di dettaglio più precisa per approntare la fase esecutiva è emersa l'esigenza, sia da parte dei privati destinatari dall'accordo di perequazione come previsto dalla scheda urbanistica del RU dei lotti 1-2-3, che dell'Amministrazione Comunale, di correggere alcuni dettagli operativi della strumentazione attuativa approvata.

Dettagli riguardanti:

1. la diversa distribuzione delle destinazioni d'uso previste fra i vari lotti, ampliando la possibilità di realizzare attrezzature di interesse collettivo;
2. la redistribuzione delle volumetrie tra il lotto quattro ed il lotto cinque per consentire la realizzazione di strutture a servizio dell'esistente Municipio;
3. la possibilità di accorpare i lotti (UMI), mantenendo invariate le volumetrie complessive accorpate e l'altezza dei piani;
4. la necessità, per una migliore distribuzione delle volumetrie destinate ad accogliere attività di tipo direzionale e commerciale private, di rivedere la distanza dai confini dei lotti;
5. riconfigurazione degli spazi a standard, in particolare dei parcheggi, mantenendo invariata la quantità di quelli esistenti.

Tali modifiche rendono necessaria anche una contestuale variante alle disposizioni della scheda “INTERVENTO C1 - ORTO DEL LILLI - EX PAOLETTI”, di cui all’Allegato A BIS “Interventi di programmazione negoziata” del vigente Regolamento Urbanistico.

Nel dettaglio il progetto prevede l’edificazione di due lotti destinati ad accogliere attività di tipo direzionale-commerciale ed attrezzature di interesse generale, mentre sui restanti 3 lotti sono localizzate attrezzature di interesse generale di carattere sociale, servizi, esercizi di vicinato e attività direzionali. In particolare nel lotto tre permane la previsione di strutture a servizio dell’esistente Municipio.



Soluzione progettuale in variante

TABELLA LOTTI DI PROGETTO			
Lotto	Sup.Fondiaria	S.Edificabile	Dest. Uso
1	2.960 mq	1.950 mq	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11

2	3.056 mq	1.950 mq	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11
3	5.337 mq	600 mq + 200 mq = 800 mq ¹	c/1, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/11
4	2.066 mq	1.100 mq	c/1, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/11
5	3.530 mq	2.200 mq	c/1, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/11

Come si desume dalla tabella dei lotti di progetto della Variante:

- la superficie edificabile di 3900 mq dei lotti 1 e 2 è equivalente alla superficie edificabile dei lotti 1, 2, 3 del Piano attuativo approvato, così come la superficie fondiaria complessiva dei tre lotti pari a 6000mq;
- la superficie edificabile di 2200 mq del lotto 5, ex lotto 6, rimane invariata rispetto a quella del Piano attuativo approvato;
- i restanti 1900 mq di superficie edificabile, ex lotti 4 e 5, viene redistribuita tra i lotti 3 e 4 della soluzione progettuale in variante;
- per i lotti 3, 4 e 5 della soluzione progettuale in variante almeno 1800 mq di superficie edificabile dovranno essere destinati a f/7, f/8 e f/11.

La Variante, ai sensi dell'art. 30 e 32 della L.R. 65/2014, si configura come Variante Semplificata in quanto ha per oggetto una previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato. Pertanto, ai sensi dell'art. 28bis della L.R. 65/2014, in quanto variante semplificata per i requisiti testé ricordati, non è soggetta all'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

4 - Influenza su altri piani

Il piano attuativo di iniziativa pubblica oggetto del presente documento, oltre ad essere finalizzato al recupero di un'area artigianale, attualmente dismessa, di notevoli dimensioni rispetto all'abitato di Castiglione della Pescaia, si pone come obiettivo la creazione di un centro attrattivo in grado di promuovere uno tipo di sviluppo non strettamente legato all'offerta turistica. Come descritto nel Masterplan del 2021, il progetto di riqualificazione punta su tre elementi per riconfigurare lo spazio urbano: lo schema infrastrutturale, la rinaturalizzazione dell'area, il sistema degli insediamenti. Da ciò deriva l'articolazione delle funzioni previste dal piano attuativo, secondo quanto disposto dal Masterplan e dalla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico.

Per l'approvazione del piano attuativo è necessario che vi sia una coerenza, interna ed esterna, con i contenuti dei vari piani urbanistici e di settore che interessano l'area di intervento.

In generale gli effetti che la Variante al Piano Attuativo "Ex Paoletti" e la relativa variante al Regolamento Urbanistico vigente potranno produrre sono i seguenti:

¹ Si mantiene, pur nella diversa distribuzione all'interno del lotto, la realizzazione di un minimo di 200 mq con destinazione f/2, f/3.

1. Incremento della qualità e della quantità delle funzioni compatibili e sostenibili del territorio;
2. Miglioramento dell'accessibilità e della fruizione urbana da parte dei suoi abitanti e decongestionamento del centro storico con la delocalizzazione di funzioni di interesse collettivo e commerciali-direzionali in area più periferica
3. Rafforzamento del corretto transito della mobilità veicolare all'interno del centro abitato;
4. Maggiore sicurezza delle persone e dei beni
5. Trasformazione di un'area dismessa in un tessuto urbano morfotipologicamente compiuto e coerentemente inserito nel contesto territoriale e paesaggistico di riferimento.

Di seguito viene effettuata la verifica di tali effetti rispetto agli obiettivi del piano e alle prescrizioni presenti nei piani e programmi che compongono la filiera della pianificazione secondo quanto disciplinato dalla LRT 65/2014.

PIT/PPR Regione Toscana

Il rapporto tra il PIT/PPR della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. 27 marzo 2015 n. 37, e il piano attuativo, viene esaminato al fine di individuare il probabile impatto sui caratteri paesaggistici presenti in tale contesto.

L'area interessata dal piano attuativo non è soggetta ai vincoli di cui agli art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, pertanto tale verifica verrà fatta in base alle criticità evidenziate nella "*Scheda d'Ambito n. 18 - Maremma Grossetana*". Le criticità descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Quelle presenti in questo ambito (riferite ai territori costieri), sono dovute al rischio di perdita della connotazione naturale di un'area in favore di una trasformazione a carattere urbano.

Il piano attuativo, prevedendo il recupero di un'area urbanizzata da tempo dismessa, si pone in linea con la disciplina d'uso dei beni paesaggistici stabilita dal PIT/PPR in quanto i carichi insediativi conseguenti all'attuazione del piano graveranno su aree già urbanizzate in precedenza. Inoltre, la rinaturalizzazione prevista nel progetto consentirà di recuperare, in parte, la permeabilità del suolo.

Gli impatti e gli effetti degli interventi sul paesaggio e sulla riserva naturale del Padule di Diaccia Botrona, posta nelle vicinanze dell'area "Ex Paoletti" si ritengono minimi poiché l'intervento oggetto di Variante non si sovrapporrà in maniera incongrua alle relazioni visive significative instauratesi tra ambito urbano e paesaggio circostante e garantirà soluzioni formali che non ridurranno i livelli di qualità e i legami storico-percettivi con il contesto territoriale circostante. Il valore paesaggistico del padule di Diaccia Botrona risulta pertanto preservato ed in alcun modo lesa dalla Variante.

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto (PTC)

Il PTC della Provincia di Grosseto, approvato con Del.C.P. n. 20 del 11/06/2010, suddivide il territorio in Unità Morfologiche Territoriali (UMT) che individuano il settore

morfologico, le dinamiche in atto e gli indirizzi operativi, al fine di rafforzare le identità territoriali e sviluppare le vocazioni di ciascun'area.

L'area in oggetto rientra nell'UMT C2.1 Pinete di Castiglione così descritta:

“Inquadramento territoriale

Pianura costiera caratterizzata da sedimenti di transizione tra l'ambiente marino e l'ambiente continentale, oltre alla predominante matrice di materiale alluvionale. Pianura separata dal mare da un cordone dunale con aree a pendenza minima, di difficile deflusso, in passato caratterizzate dalla presenza di acquitrini e laghi costieri. Residuo ecosistema palustre del lago alimentato dai fiume Bruna ed Ombrone. Ai margini corsi d'acqua arginati.

...

Dinamiche in atto

Intensificazione colturale con specializzazione degli impianti arborei e realizzazione di vigneti a “rittochino”, oltre all'introduzione di coltivazioni erbacee industriali quali mais, colza, colture orticole e frutteti.

Semplificazione ed omologazione del paesaggio agrario di piano (settori D1, E1) mediante accorpamenti dei campi, eliminazione delle piantate arboree e semplificazione della rete di scolo per la diffusione delle nuove tecniche di coltivazione. Intrusione del cuneo salino per la presenza di numerosi pozzi ad uso idropotabile e irriguo.

Fenomeni di deruralizzazione del patrimonio edilizio e delle aree agricole (settori C1, D1, E1) innescati dalla multifunzionalità agricola (agriturismo), dallo sviluppo urbano, turistico e balneare del litorale tra le Rocchette, Castiglione della Pescaia e Le Marze.

Declassamento dell'agricoltura ad attività secondaria o part-time con polverizzazione fondiaria e costituzione, ai margini del contesto urbano di Castiglione della Pescaia di vere e proprie aziende del tempo libero (orti periurbani). Costruzione, con i materiali più diversi, di annessi temporanei tendenti nel tempo a diventare definitivi ed a trasformarsi in vere e proprie villette (settore C1).

Trasformazione urbana del centro murato mediante decise espansioni lineari lungo strada (S.P. N°158 delle “Collacchie”, S.P. N°3 del “Padule”) ed addizioni chiaramente individuabili per forma e tipologia; risalita dei versanti collinari ed occupazione delle zone maggiormente panoramiche (settori C4, C5).

Insedimenti turistici recenti (settori A4, A5) a carattere estensivo, con case basse e villette prevalentemente integrate nel sistema del verde (ad es. Riva del Sole, Roccamare e Valle delle Cannucce). Compromissione della pineta per la presenza sul litorale sabbioso di lottizzazioni edilizie, campeggi e stabilimenti balneari.

...

- Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, rispetto ai valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali mediante il sostegno all'attività agricola, un'adeguata gestione dei flussi turistici, un'attenta regolamentazione delle aree riservate alle strutture balneari e a campeggio, oltre alla limitazione di nuovi impegni di suolo a fini turistico ricettivi ed

insediativi all'esterno dei margini consolidati degli insediamenti esistenti. Valorizzazione per il centro abitato di Castiglione della Pescaia dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi, mosaici agricoli complessi, struttura urbana, attrezzature portuali e il mare. Promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento o il recupero degli assetti tradizionali presenti nei S.m.dell'unità."

Il progetto, oltre ad essere in linea con l'obiettivo di valorizzazione del centro abitato di Castiglione della Pescaia, risulta coerente con gli indirizzi generici riportati nelle norme del PTC all'art. 27 - Criteri qualitativi laddove viene indicato:

"1 - Ai fini del governo del territorio provinciale si riconosce nella qualità dello sviluppo insediativo lo strumento primario per perseguire l'obiettivo generale di rafforzare l'identità territoriale;

2 - Più in generale lo sviluppo insediativo è subordinato al requisito di incrementare i livelli di razionalità, funzionalità, economicità e sostenibilità degli assetti territoriali alla scala provinciale, secondo un'ottica integrata conforme ai principî della Nuova Carta di Atene.

3 - Come specificazione dei caratteri identitari h e i di cui all'art. 17, si considera rilevante ai fini della qualità insediativa la netta distinzione e la separatezza fra centro urbano e territorio aperto. Il modello della "città murata" viene considerato un riferimento di validità generale.

4 - Si riconosce come prerogativa fondamentale di tutti i centri del territorio provinciale la rispondenza a uno specifico principio insediativo che lega il costruito alle caratteristiche oroidrografiche e paesistiche del sito.

5 - In aderenza ai principi condivisi di cui ai precedenti artt. 17 e 18, alla qualità morfologica del costruito si attribuisce un ruolo portante ai fini del successo delle politiche di sviluppo."

Con Del. C.P. n. 38 del 24/09/2021 la Provincia ha adottato un nuovo PTC i cui contenuti sono stati adeguati alla LRT 65/2014 e al vigente PIT/PPR. In questa stesura le UMT sono state coniugate con gli ambiti di paesaggio del PIT/PPR, ciò ha portato all'aggiornamento delle linee strategiche per la tutela attiva del patrimonio territoriale, di seguito riportate:

"Per le aree di Pianura e fondovalle e della Costa presenti nell'ambito 18 sono dati i seguenti indirizzi:

– garantire la sicurezza idraulica delle aree di pianura con sistemi di gestione delle acque di piena;

– promuovere interventi di riqualificazione degli insediamenti turistici 101/137esistenti, anche migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica;

– riqualificare il sistema infrastrutturale litoraneo attraverso modalità di spostamento multimodali integrate e sostenibili;

- razionalizzare i carichi turistici, anche migliorando le strutture di accesso agli arenili (percorsi attrezzati), riducendo il sentieramento diffuso e migliorando i livelli di sostenibilità del turismo costiero;
- salvaguardare le relittuali aree costiere e di collina non trasformate (in particolare lungo i versanti retrostanti Castiglione della Pescaia e Punta Ala), evitando nuovi ampliamenti dell'urbanizzato e riqualificando le aree degradate e gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati (indicati come corridoio ecologico costiero da riqualificare nella carta della rete ecologica);
- garantire la compatibilità delle attività di pulizia degli arenili con la conservazione degli habitat di battigia e di anteduna, anche armonizzando con il paesaggio circostante gli eventuali interventi intensivi e continui; – ridurre i fenomeni di erosione costiera anche al fine di contrastare gli effetti negativi sulle aree umide con particolare riferimento al Padule della Trappola;
- garantire il controllo delle specie aliene invasive (sia per gli ambienti costieri che per le aree umide), ad esempio favorendo l'impiego di specie autoctone anche negli arredi verdi pubblici in aree costiere.
- promuovere azioni volte a tutelare e valorizzare i caratteri identitari dei sistemi insediativi storici, con particolare riferimento ai centri costieri, alle fortezze collocate in posizione dominante, alle torri costiere, ai fari e agli approdi di valore storico e identitario, preservando anche le loro relazioni fisiche e visive da e verso il mare;
- promuovere, con particolare riferimento alla pianura grossetana compresa tra i fiumi Ombrone e Bruna, interventi che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica e la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica, la realizzazione di fasce tampone non coltivate (alberate o arbustate) lungo il reticolo idrografico, la valorizzazione delle attività agricole biologiche e un razionale uso delle risorse idriche (anche al fine di limitare l'intrusione del cuneo salino). Tali indirizzi risultano particolarmente importanti nelle aree di pertinenza fluviale e nelle zone circostanti le importanti aree umide;
- nelle aree di pertinenza fluviale e in quelle limitrofe alle aree umide avviare azioni volte a tutelare gli assetti idraulici e la qualità delle acque, e promuovere interventi per la loro riqualificazione, con particolare riferimento al Padule di Pian d'Alma e al Padule della Diaccia Botrona.”

In questo caso si rileva la coerenza ancora maggiore tra il progetto e la pianificazione territoriale, forse dovuta al fatto che entrambi sono stati concepiti in tempi ravvicinati e riferiti al medesimo quadro normativo.

Piano Strutturale Comunale (PS)

Rispetto al sistema normativo del Piano Strutturale, l'area è posta nel *Sistema Territoriale della Costa e del Mare - Sottosistema C della Costa di Castiglione della Pescaia*.

La riqualificazione dell'area Ex-Paoletti risulta essere pienamente coerente con gli obiettivi specifici del subsistema stabiliti dal PS in quest'ambito che sono:

- *difesa della costa, del sistema dunale e della pineta;*
- *difesa dall'avanzamento del cuneo salino mediante la riduzione dell'emungimento dei pozzi esistenti;*
- *razionalizzazione e riqualificazione degli accessi pubblici al litorale;*
- *realizzazione e riqualificazione del sistema della sosta e della mobilità facilitando il raccordo con il turismo rurale del territorio interno secondo quanto previsto nel Sistema funzionale delle infrastrutture, della viabilità e della sosta;*
- *difesa degli ecosistemi naturali e del paesaggio;*
- *difesa del patrimonio acquifero;*
- *riqualificazione e adeguamenti igienico sanitari dei campeggi e delle strutture commerciali esistenti;*
- *tutela dell'area naturale compresa nel SIR;*
- *adeguamento e riqualificazione del sistema fognario;*
- *monitoraggio delle Pinete;*
- *miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità del litorale;*
- *promozione di interventi tesi a recuperare la leggibilità di assetti ambientali perduti o riprodurre frammenti fruibili.*

Regolamento Urbanistico Comunale (RU)

Il RU individua l'intervento all'interno della scheda di cui all'*Allegato A BIS - Interventi della Programmazione Negoziata - Intervento C1 - "Orto del Lilli"* in quanto l'intervento prende origine da una perequazione urbanistica di volumetrie che venivano localizzate nella zona retrostante l'attuale Municipio. L'intervento di perequazione prevedeva:

" La presente scheda ha ad oggetto le trasformazioni legate all'area denominata Orto del Lilli per la quale convenzionalmente è stato riconosciuto al soggetto proponente il diritto alla realizzazione, in diversa resede, di una cubatura pari a quella residua non edificata nella originaria previsione di PRG e pari a mc 4.770 con destinazioni: culturali, per lo spettacolo, commerciali, per il credito, pubblica amministrazione, alberghiere, amministrative.

In attuazione della convenzione si prevede la possibilità di realizzazione di un intervento edificatorio in una porzione dell'area individuata con apposito simbolo grafico nella tavola 1 situata nell'area retrostante il palazzo municipale (ex Paoletti) di proprietà dell'Amministrazione Comunale, su n. 3 lotti di circa 2.000 mq. ciascuno, finalizzati alla realizzazione di uno o più edifici aventi le seguenti caratteristiche:

Destinazione: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/9, f/11 per una SUL max di mq. 3.900, ritenuta equivalente a quella residua dell'originaria previsione. Tale intervento sarà realizzato previa approvazione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica o pubblico/privata interessante tutta l'area individuata con apposito simbolo grafico nella tavola 1, di superficie territoriale pari a circa 40.000 mq. L'edificazione

dei nuovi lotti potrà essere prevista nell'area perimetrata come D10.1 nella tavola 1, di superficie territoriale complessiva di circa 31.500 mq, compresa tra il palazzo comunale e la zona artigianale/direzionale in loc. La Valle.

Il piano individuerà 6 lotti complessivi, nonché le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, ecc.) da realizzare per la sistemazione dell'area suddetta, previa demolizione di tutti i fabbricati esistenti ricompresi all'interno dell'area D10.1 e non recuperabili. Nella formazione del piano attuativo, all'interno della Zona G4, è ammessa l'individuazione di un lotto per l'edificazione fino ad un massimo di mq 200 con destinazioni d'uso f/2 e f/3, al fine di riallocare le funzioni dei fabbricati attualmente utilizzati dall'Amministrazione per i quali è prevista la demolizione.

Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

Superficie minima singolo lotto: mq 2000

SUL max. mq. 7.800

Numero piani fuori terra: max 2.

Altezza massima: 8,00 mt

S.U.L. max per ogni lotto così suddivisa:

- per i lotti di cui alla convenzione Orto dell'Illi, S.U.L. max per ciascun lotto pari a 1300

mq così suddivisa: C/D: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/6 per 1.000 mq max Att Ser: f/7, f/8, f/11 per 300 mq max;

- per i restanti lotti S.U.L. max per ciascun lotto 1300 mq realizzabile con le seguenti funzioni: C/D: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/6 Att Ser: f/7, f/8, f/11

Distanza dai fabbricati: 10,00 mt.

CONDIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE.

Il piano attuativo dovrà prevedere:

a) la valorizzazione all'ente proprietario, a valore di mercato, dei lotti di terreno sui quali è previsto l'intervento di trasferimento della volumetria originariamente prevista nell'area "Ex Orto del Lilli", valorizzazione che sarà effettuata tenendo conto dello stato attuale dei luoghi al momento del trasferimento di proprietà;

b) la realizzazione e cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia, a titolo gratuito, della nuova viabilità di ingresso al lotto, di collegamento alla strada pubblica;

c) La realizzazione delle opere necessarie per la preventiva messa in sicurezza idraulica; La sistemazione ambientale delle aree scoperte ai sensi dell'art. 17.

Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Attuativo, per le aree perimetrale

nella scheda si applicano le norme di cui all'art.15 del presente R.U. per le zone G4 - zone per attrezzature di interesse collettivo. Allo scadere del Piano Attuativo, per gli edifici realizzati varranno le norme di cui al precedente art. 13 comma 4 zona D3."

Si ritiene opportuno precisare che la presente variante non comporta alcuna modifica di

dimensionamento in quanto tutte le volumetrie, organizzate secondo lo schema del piano attuativo, quantitativamente coincidono con quelle originariamente previste dal RU. Anche le superfici introdotte per il Lotto 4, quello dove è attualmente collocato il Municipio, di fatto vanno a sostituire quelle dei magazzini attualmente presenti nell'area, la cui superficie coperta ammonta a circa 525 mq, e per i quali è prevista la completa demolizione”.

Il piano attuativo, pur variando la distribuzione dei lotti e, talvolta, le relative superfici edificabili, mantiene complessivamente inalterate la capacità edificatoria e le destinazioni funzionali previste, nonché la superficie territoriale dell'Ambito di intervento rispettando quanto previsto nella scheda sopraccitata, sia in termini di consistenza volumetrica, sia in termini di destinazioni d'uso.

La realizzazione della rigenerazione urbana dell'area “Ex Paoletti”, oggetto della Variante di cui trattasi, all'interno dell'abitato di Castiglione della Pescaia non ridefinisce o modifica gli obiettivi del Regolamento Urbanistico Comunale vigente. Comporta, anzi, una riduzione delle criticità da questo auspiccate perché, migliorando, in termini di sostenibilità, le condizioni d'uso del centro abitato, non solo stabilisce un rapporto più equilibrato e compatibile tra le funzioni interne al sistema urbano, ma anche tra quest'ultimo ed il sistema paesaggistico-ambientale.

Si ritiene, quindi, di poter affermare, che i contenuti della Variante risultino coerenti con le strategie, gli obiettivi e le scelte del Regolamento Urbanistico vigente e che questi siano confermati dalla Variante oggetto di valutazione.

5- Considerazioni ambientali per promuovere sviluppo sostenibile.

Tutto il piano è finalizzato a promuovere lo sviluppo sostenibile sotto vari aspetti, in particolare, quello finanziario e quello ambientale.

In primo luogo la realizzazione di questa previsione di piano darà l'opportunità all'Amministrazione di definire gli aspetti perequativi contenuti nella scheda di RU Intervento C1 - Orto del Lilli e con l'utilizzo del partenariato pubblico-privato intercettare capitali privati consentendo di realizzare strutture di interesse pubblico senza dover gravare sul bilancio dell'Ente.

In secondo luogo la rinaturalizzazione di un'area che è stata per decenni occupata da capannoni industriali, la realizzazione di aree di scambio per la mobilità dolce, di nuove infrastrutture per l'utilizzo di fonti rinnovabili, e più in generale, la creazione di un nuovo centro direzionale, che localizza parte delle funzioni amministrative ad oggi presenti nel centro urbano, contribuiranno a rendere Castiglione della Pescaia più vivibile ed a diminuire gli impatti sulle varie componenti ambientali.

6- Problemi ambientali

Le valutazioni ambientali sono condotte secondo i criteri di cui alla Direttiva 2001/42/CE (valutazione degli effetti di piani e programmi sull'ambiente) e le risorse che

solitamente sono oggetto della valutazione sono: suolo e sottosuolo; acqua; atmosfera; vegetazione, fauna ed ecosistemi; insediamenti ed attività esistenti.

Come già descritto in precedenza le problematiche ambientali dovute all'attuazione del progetto, prevedibili in questa fase, sono da riferire per lo più alla vicinanza dell'area d'intervento con l'ambito tutelato della Diaccia Botrona, caratterizzata da un ambiente tipico palustre che ospita un elevato numero di uccelli acquatici svernanti oltre a popolamenti floristici caratteristici con numerose specie igrofile rare, che si trova ad una distanza, in linea d'aria, di circa 800m dall'area d'intervento.

Data la prossimità con l'area protetta in fase di progettazione esecutiva dovrà essere effettuata un'opportuna valutazione d'incidenza al fine di scongiurare azioni dannose che si potrebbero verificare durante lo svolgimento dei lavori. Per quanto riguarda l'impatto ambientale generale si ritiene che le opere previste dal progetto, improntate alla rinaturalizzazione di una parte dell'area e prevedendo attività per lo più di servizio, non comporteranno un deterioramento apprezzabile delle componenti ambientali principali (aria, acqua, suolo, etc..).

7- Rilevanza su piani di settore.

Il Comune di Castiglione della Pescaia è dotato di un regolamento di attuazione del Piano Comunale Di Classificazione Acustica approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 88 del 21.12.2012. questo prevede la suddivisione del territorio in zone acustiche omogenee, corrispondenti a 6 "classi di destinazione d'uso" previste dal D.P.C.M. 14 novembre 1997. Per ciascuna di queste zone acustiche, desumibili dalle planimetrie costituenti il P.C.C.A., sono in vigore limiti di emissione e di immissione di differenziale massimo e fornisce indicazioni per l'individuazione di limiti di attenzione e di qualità.

L'area interessata dal piano attuativo è classificata come "III - aree di tipo misto". rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Le future destinazioni previste dal piano, in particolare il parco pubblico e la nuova residenza per anziani, potranno portare ad una nuova classificazione dell'area come zona di classe I che sono definite dal DPCM 14/11/1997 come aree particolarmente protette aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione (aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.).

Nel caso si rendesse necessaria tale modifica si dovrà tenere conto di quanto disposto dall'art 6 della L.R.T. n. 89 del 1 dicembre 1998 - Norme in materia di inquinamento acustico, per quanto riguarda il "divieto di contatto di aree", dato che è vietato prevedere il contatto diretto tra aree con valori di qualità che si discostino tra loro in misura superiore a 5dB(A) di livello sonoro continuo equivalente.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

8- Analisi degli impatti attesi (Probabilità, durata, frequenza e reversibilità)

Nella prima parte del documento sono state esaminate le caratteristiche del Piano attuativo, in questa seconda parte, invece, vengono esaminate le caratteristiche degli impatti ed i possibili effetti del progetto. La valutazione ambientale dei piani è quindi funzionale all'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Definizioni:

- Probabilità: rapporto tra casi in cui l'effetto sulla componente ambientale si manifesta e quelli in cui l'effetto non si manifesta. Giudizi possibili: poco probabile, probabile, molto probabile, non significativo : n.v.
- Durata: lasso di tempo in cui l'effetto sulla componente ambientale si manifesta. Giudizi possibili: breve durata, media durata, lunga durata, non significativo : n.v.
- Frequenza: rapporto tra casi in cui si manifesta l'effetto sulla componente ambientale e l'unità temporale di riferimento (in questo caso la vita dell'intervento edilizio proposto). Giudizi possibili: poco frequente, frequente, molto frequente, non significativo : n.v.
- Reversibilità: capacità del sistema ambientale di riassorbire l'effetto sulla componente ambientale. Giudizi possibili: reversibile, irreversibile, non significativo: n.v.

Vengono di seguito esaminati gli effetti del Piano sulle differenti componenti ambientali:

CLIMA	
Criterio di valutazione	Valore
Probabilità	L'effetto sul clima (o microclima) è poco probabile.
Durata	La durata dell'effetto è legata alla vita dell'intervento, si può supporre quindi che l'effetto sia di lunga durata.
Frequenza	L'effetto sul microclima è frequente, in quanto correlato alla vita dell'intervento
Reversibilità	L'effetto è reversibile.
Carattere cumulativo	Non si riscontrano casi significativi di cumulabilità degli effetti.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti	L'entità è legata alle emissioni di calore derivata da eventuali impianti di riscaldamento, e da emissioni di CO2 dovuta ai mezzi di trasporto. L'estensione dell'effetto è limitata al sito di intervento.

ARIA	
Criterio di valutazione	Valore
Probabilità	L'effetto sull'aria è poco probabile.
Durata	La durata dell'effetto dipende dalla vita dell'intervento, si può supporre quindi che l'effetto sia di lunga durata.
Frequenza	L'effetto sull'aria è poco frequente, determinato dalle eventuali emissioni del traffico automobilistico richiamato/generato che consiste in volumi ridotti.
Reversibilità	L'effetto è reversibile
Carattere cumulativo	L'effetto sulla qualità dell'aria è cumulabile con quello derivante dalle attività connesse alla presenza di corpi edilizi nelle aree limitrofe e dall'intensità del traffico veicolare.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti	L'entità dell'effetto direttamente correlato al sito oggetto di valutazione può essere considerata come poco rilevante in quanto determinata dalle emissioni da impianti di riscaldamento: il rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico e di utilizzo di risorse energetiche rinnovabili garantiranno un minore impatto rispetto alle tecnologie tradizionali (IMPIANTO FOTOVOLTAICO). L'entità dell'effetto determinato dall'aumento del traffico veicolare è più evidente, anche se si stima che il traffico richiamato può essere considerato come poco significativo, vista l'entità e la destinazione dell'area.

ACQUA	
Criterio di valutazione	Valore
Probabilità	L'effetto sull'acqua è poco probabile.
Durata	La durata dell'effetto dipende dalla vita dell'intervento, si può supporre quindi che l'effetto sia di lunga durata.
Frequenza	L'effetto sulla qualità dell'acqua è poco frequente, determinato principalmente dagli scarichi dei corpi edilizi.
Reversibilità	L'effetto è reversibile.
Carattere cumulativo	L'effetto sulla qualità delle acque è cumulabile con quello derivante dalle attività antropiche nelle aree limitrofe.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti	L'entità dell'effetto (determinato dagli scarichi dei corpi edilizi di acque nere e meteoriche) può essere considerata dal punto di vista quantitativo come poco rilevante viste le destinazioni

	d'uso possibili dei lotti e la superficie edificabile. Le acque nere saranno recapitate nella rete fognaria esistente. Le acque meteoriche saranno raccolte in vasche di accumulo per recupero e riutilizzo ai fini irrigui.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SUOLO	
Criterio di valutazione	Valore
Probabilità	L'effetto sulla componente suolo è migliorativo
Durata	La durata dell'effetto dipende dalla vita dell'intervento, si può supporre quindi che l'effetto sia di lunga durata.
Frequenza	L'effetto sull'uso del suolo è molto frequente.
Reversibilità	L'effetto è reversibile.
Carattere cumulativo	L'effetto sull'uso del suolo è cumulabile con i precedenti usi della fabbrica ex Paoletti, ora dismessa
Entità ed estensione nello spazio degli effetti	L'entità dell'effetto può essere considerata come non rilevante in quanto non si prevede utilizzo di altro suolo esterno al piano. Al contempo, parte del suolo asfaltato verrà rimosso per la realizzazione del Parco urbano e/o comunque sostituito con superfici permeabili.

BIODIVERSITÀ	
Criterio di valutazione	Valore
Probabilità	L'effetto sulla componente biodiversità è migliorativo.
Durata	La durata dell'effetto dipende dalla vita dell'intervento, si può supporre quindi che l'effetto sia di lunga durata
Frequenza	L'effetto sulla biodiversità è poco frequente.
Reversibilità	L'effetto è reversibile.
Carattere cumulativo	L'effetto sulla biodiversità non è cumulabile con quello derivante dalle attività nelle aree limitrofe.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti	L'entità dell'effetto può essere considerata come poco rilevante in quanto l'area non presenta caratteristiche particolari. L'estensione degli effetti è limitata all'ambito di piano. La distanza che intercorre tra i siti protetti dell'ambito di intervento ed in base alle caratteristiche del piano, si ritiene non vi sia alcuna interferenza con le esigenze di tutela dei siti di importanza conservazionistica o ambientale, anzi alcune azioni del piano sono volte al ripristino di un elemento di connessione naturale tra aree urbane ed extraurbane, in

	sostituzione del fabbricato ex Paoletti attualmente esistente.
--	----------------------------------------------------------------

POPOLAZIONE	
Criterio di valutazione	Valore
Probabilità	L'effetto sulla popolazione è migliorativo.
Durata	La durata dell'effetto dipende dalla vita dell'intervento, si può supporre quindi che l'effetto sia di lunga durata
Frequenza	n.v.
Reversibilità	n.v.
Carattere cumulativo	L'effetto sulla popolazione non è cumulabile.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti	La realizzazione dello spazio verde e del bosco urbano contribuiscono in modo determinante a una buona qualità della vita e alla sostenibilità nelle aree urbane, con molteplici benefici sui cittadini.

MOBILITA'	
Criterio di valutazione	Valore
Probabilità	L'effetto sulla mobilità è migliorativo
Durata	La durata dell'effetto dipende dalla vita dell'intervento, si può supporre quindi che l'effetto sia di lunga durata.
Frequenza	L'effetto è poco frequente.
Reversibilità	L'effetto è reversibile.
Carattere cumulativo	L'effetto sulla mobilità è cumulabile con quello derivante dalle altre attività antropiche presenti che richiamano e generano traffico veicolare.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti	L'entità dell'effetto è poco rilevante in quanto le attività che si andranno a svolgere genereranno un traffico aggiuntivo all'esistente di scarso rilievo. Inoltre gli interventi contribuiranno alla diminuzione del traffico automobilistico, grazie alla realizzazione della pista ciclabile, dei parcheggi scambiatori, dove poter lasciare i mezzi privati per poter usufruire dei mezzi pubblici elettrici (bus elettrici, ecc). Non si avranno pertanto decrementi del livello di servizio delle attuali infrastrutture viarie. I soli casi di eventuale conflitto con la mobilità esistente si potrebbero verificare in corrispondenza intersezione con la viabilità provinciale, che costituisce l'arteria di connessione territoriale.

Il piano proposto e sopra illustrato non induce consumo di nuovo suolo, visto che il terreno di intervento è già antropizzato, si tratta di un insieme di azioni volte al recupero e alla riqualificazione di uno spazio urbano.

Poiché le attività previste dal piano sono prevalentemente di tipo edilizio e di realizzazione di spazi verdi con un progetto di creazione di un bosco urbano, gli impatti più probabili e frequenti saranno rappresentati dalle attività di cantiere, che per loro stessa natura sono temporanei e reversibili. Queste attività possono dunque essere considerate di basso impatto o addirittura irrilevanti, tanto più perché sottoposte a normativa specifica di settore.

L'impatto previsto per le reti dei servizi (acquedotto, energia elettrica, telefonia, fognatura e gas metano) è POCO PROBABILE in quanto, essendo l'area già urbanizzata non c'è necessità di implementare le reti esistenti.

9- Carattere cumulativo degli impatti

Benché si possa presentare la concomitanza di interventi, l'impatto complessivo sarebbe comunque reversibile.

9.1 Natura transfrontaliera degli impatti

La Direttiva 42/2001/CE e le leggi di recepimento introdotte a livello nazionale o regionale hanno posto l'accento sulla necessità di valutare la presenza di effetti transfrontalieri connessi a piani e programmi. Tuttavia, vista la natura del piano in oggetto, si può asserire che l'intervento non provocherà impatti di natura transfrontaliera.

Il Piano si riferisce ad un ambito attuativo di sola rilevanza comunale e per questo non presenta carattere transfrontaliero.

10- Rischi per la salute o per l'ambiente

Le opere previste dal piano, se conformi alla normativa vigente in materia di ambiente, sicurezza e protezione della salute, non comporteranno rischi di alcun genere né durante la realizzazione né durante l'esercizio.

Gli interventi previsti nel piano non presentano rischi per l'ambiente e per la salute umana, fatta eccezione per quelli strettamente legati all'attività edilizia di cantiere, disciplinati da specifica normativa di settore (D.P.R. 380/2001, D.Lgs. 81/2008 ecc.).

Il Piano non configura potenziali rischi di peggioramento per la salute umana e per l'ambiente, ma semmai costituisce uno strumento che garantisce una maggiore salvaguardia e gestione del patrimonio ambientale del comune e tutela della salute umana, in quanto si pone come obiettivo la riduzione delle emissioni e dei fattori inquinanti di potenziale ricaduta sul territorio, con la realizzazione di parcheggi scambiatori per l'uso di mezzi elettrici oltre che la creazione di un bosco urbano, sostituendo la struttura fatiscente ex Paoletti con un'area verde.

11- Entità degli impatti

Gli spazi interessati dagli impatti sono limitati agli edifici e alle pertinenze, e il raggio d'azione è ridotto all'immediata vicinanza ad esso.

I lotti edificabili previsti dal Piano si estendono verticalmente per massimo 2 piani, non andando ad impattare la superficie aerea, ma restando comunque in linea con le strutture già esistenti.

Verranno recuperati le superfici dei magazzini della "ex Paoletti", ex industria tessile maremmana degli anni ottanta, che ad oggi risultano come una struttura fatiscente posta nel retro del palazzo comunale. Gli impatti eventualmente correlati alla realizzazione degli edifici sono mitigati con azioni di riqualificazione degli spazi centrali con la realizzazione di un bosco urbano, dove attualmente persiste il capannone ex Paoletti.

Inoltre potranno essere previste azioni di mitigazione legate alla realizzazione di fabbricati, con apposizioni di adesivi sulle vetrate dei nuovi edifici o impianto di piante autoctone mediterranea, oltre che impianti fotovoltaici, parcheggi scambiatori per incentivare l'utilizzo di mezzi elettrici,



//RIQUALIFICAZIONE AREA EX PAOLETTI
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA//GR//

ARCH. STEFANO GIOMMONI
ARCH. MARIANNA TIRINNANZI **1**

12 - Vulnerabilità dell'area

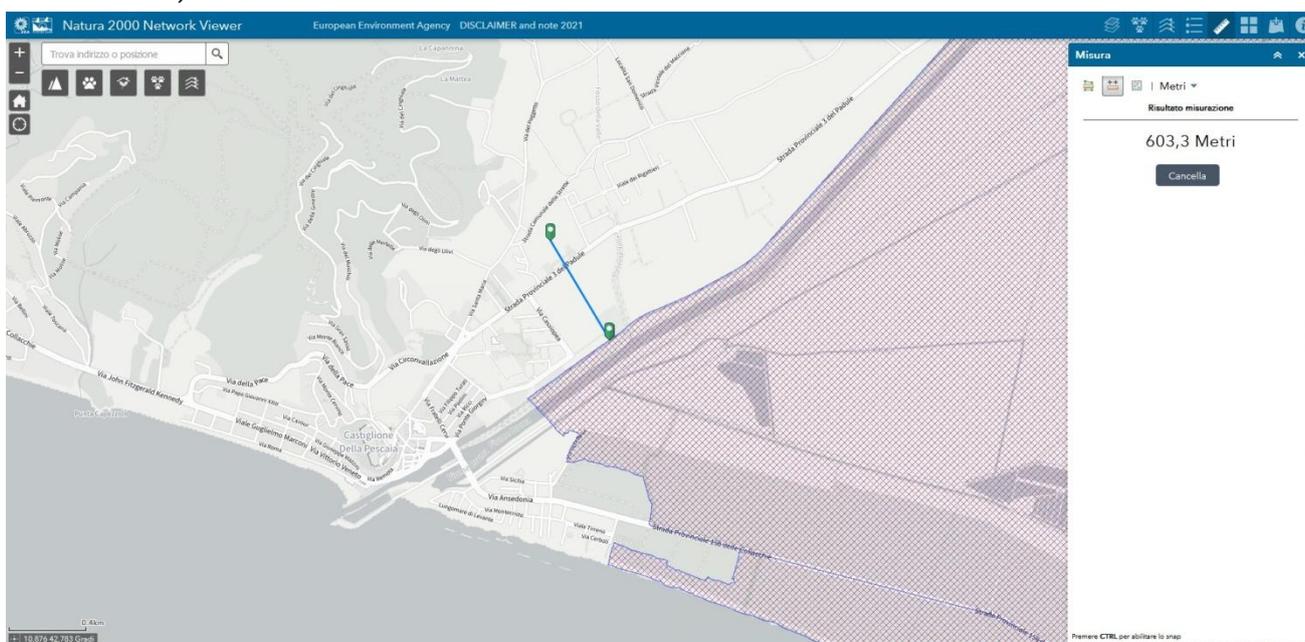
L'area di intervento non presenta particolari caratteristiche naturali, il sito naturale più prossimo al luogo di intervento è la Riserva Naturale Diaccia Botrona. *

13 - Impatti su paesaggi o aree protette

Nel comune di Castiglione della Pescaia sono presenti aree di interesse naturalistico, tra cui Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale, nello specifico:

- SIR 111 - Padule di Diaccia Botrona (IT51A0034) (anche pSIC, ZPS, ZSC)
- SIR 112 - Tombolo di Castiglione della Pescaia a Marina di Grosseto (IT51A0012)
- SIR 108 - Monte d'Alma (IT51A0008)
- SIR 107 - Punta Ala e Isolotto dello Sparviero (IT51A0007)
- SIR 134 - Isolotti Grossetani dell'Arcipelago Toscano (IT51A0035)
- Santuario per i mammiferi marini (Pelagos - L. 391/2001) una zona marina di 87.500 km² che nasce da un accordo tra l'Italia, il Principato di Monaco e la Francia per la protezione dei mammiferi marini

In prossimità dell'area interessata dal piano attuativo, a circa 600 m al confine è presente la Riserva Naturale Regionale Diaccia Botrona, che è stata anche classificata come SIR, pSIC e ZPS, rientrando nei siti destinati a tutela della biodiversità e Rete Natura 2000, di cui alla L.R. 56/2000 e s.m.i..



*RISERVA NATURALE DIACCIA BOTRONA

La riserva naturale Diaccia Botrona è un'area naturale protetta caratterizzata da un ambiente tipico palustre che si estende tra Castiglione della Pescaia e Grosseto, occupato da vegetazione di tipo alofila e subalofila. E' un'area molto importante dal punto di vista ornitologico visto la grande presenza di uccelli svernanti in diversi periodi dell'anno.

Gli habitat Natura 2000 presenti nella località dell'intervento sono:

- o Habitat 1150: Lagune costiere;
- o Habitat 1410: Pascoli inondatai mediterranei (*Juncetalia maritimi*);
- o Habitat 1420: Praterie e fruticeti alofili mediterranei e termo-atlantici (*Sarcocornietea fruticosi*).

L'area è caratteristica di un ambiente tipico palustre/costiero di acque salmastre comunicante indirettamente al mare per mezzo di canalizzazioni, in cui si ha il mescolamento delle acque dolci con quelle salate, questa tipica caratteristica ha consentito la nascita e la crescita di formazioni suffrutici succulenti alofile.

L'area è stata dichiarata zona umida di valore internazionale secondo la Convenzione di Ramsar del 1971 e rientra fra i biotopi di rilevante interesse vegetazionale meritevoli di conservazione in Italia censiti dal Gruppo di lavoro per la conservazione della natura della Società Botanica Italiana e dal Programma di Ricerca Territoriale sulle Aree Naturali da Proteggere eseguito dal CNR e dal Ministero dei lavori pubblici. Inoltre, la Riserva rientra nel SIC n° 111 e nella ZPS 111B individuata come "area a grandissima importanza per la sosta, lo svernamento e la nidificazione dell'avifauna acquatica". Fra i siti ICBP negli ultimi anni è risultata la zona umida più importante della Toscana per lo svernamento di anatidi; di grande importanza anche per la nidificazione di ardeidi e *Circus aeruginosus*.

Il SIR Diaccia Botrona è quello che ospita il maggior numero di uccelli acquatici svernanti, inoltre ha popolamenti floristici caratteristici con numerose specie igrofile rare. L'area viene tutelata in quanto area di grandissima importanza per la sosta, lo svernamento e la nidificazione dell'avifauna acquatica.

Oltre alla Riserva Naturale Diaccia Botrona, si segnala la presenza in parte sovrapposta alla Riserva Naturale Diaccia Botrona, la Zona Umida di Importanza internazionale (Convenzione di Ramsar).

L'area interessata dall'intervento del piano attuativo non ricade all'interno dell'attuale perimetrazione della Riserva Naturale Diaccia Botrona e nemmeno nei confini del SIC SIR PADULE DI DIACCIA BOTRONA IT51A0011, Codice Sito Sir 111=111B; anche ZPS IT 51A0034 (Longitudine E 10°55'14" Latitudine 42°49'09") e neanche nel SIR 112 "Tombolo di Castiglione della Pescaia a Marina di Grosseto" IT51A0012, in cui rientra anche il biotopo San Leopoldo che è infatti classificato "Area contigua" alla Riserva "Diaccia Botrona".

14 - Conclusioni

Da quanto sopra esposto gli interventi previsti dalla nuova variante alla scheda del RU Orto del Lilli - Ex Paoletti e Piano attuativo recentemente approvata con la delibera C.C. n. 81 del 15/11/2022, già recentemente valutata dal NUV con esito favorevole, rimangano invariati e non vanno ad incidere su destinazioni attuabili, gli standard, le superfici e/o volumi edilizi. Trattasi di una variante puramente normativa legata al miglior utilizzo delle superfici fondiari e SUL all'interno dei lotti previsti, con accorpamento in due lotti dei tre previsti (1-2-3= 1 e 2), e nella suddivisione del lotto 5 in due lotti, al fine di agevolare le realizzazioni di interesse pubblico da parte del Comune. In funzione di ciò è stata fatta una nuova numerazione in senso orario dei lotti, che complessivamente si riducono a 5 invece di sei, con stessa SUL e superficie fondiaria complessiva.

Le varianti alla scheda e al piano attuativo proposte non potranno avere impatti negativi sull'ambiente, tali da determinare situazioni di criticità nei confronti delle componenti ambientali, né in forma diretta, né in forma indiretta, in relazione alla tipologia di azioni, si prevedono molte azioni di tipo migliorativo per lo spazio urbano, la biodiversità e la salute umana, pertanto NON sono ASSOGGETTABILI alla procedura di VAS.

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO

Dott. Fabio Menchetti