

**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**  
**PROVINCIA DI GROSSETO**



**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO -  
MODIFICA ART. 13, COMMA 5, LETT. I), PUNTO 4) GALLIA PALACE  
HOTEL PUNTA ALA**

---

**RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**GRUPPO DI LAVORO**

DOTT. AGR. FABIO MENCHETTI

ARCH. RITA MONACI

ARCH. JUNIOR PAOLO RUSCI

**LUGLIO 2023**

*Responsabile del Procedimento: Dott. Fabio Menchetti*

## Sommario

PREMESSA.....	2
1 - CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	2
2 – IL PIANO STRUTTURALE .....	2
3 – IL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	3
3 – CONFORMITA’ AL PIT/PPR .....	3
4 – ITER PROCEDURALE .....	4
4 – CONCLUSIONI.....	5

## PREMESSA

Con la presente relazione si accerta e certifica che il procedimento amministrativo relativo alla variante semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale per la modifica normativa dell'art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) delle N.T.A., riguardante il Gallia Palace Hotel, situato in via delle Sughere a Punta Ala, si svolge sia nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, sia in coerenza e conformità degli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10 della L.R.T. 65/2014.

La variante è stata redatta dai componenti del Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana, in risposta alla richiesta della struttura alberghiera - formulata con prot. N. 10279 del 16/03/2023 da parte di Andrea Analdi, Amministratore Delegato della CEPPA s.r.l. con sede in Milano Via Manzoni n°19 e proprietario dell'edificio ad uso Hotel denominato Gallia Palace - con la finalità di consentire, ai sensi art. 238 L.R.T. 65/2014, la realizzazione di opera di interesse pubblico modificando la disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alla riqualificazione delle aree con destinazione produttiva, in particolare le "strutture ricettive di tipo alberghiero oggetto della deliberazione consiliare n. 16 del 25/03/2011", e più precisamente l'art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) delle N.T.A., riguardante il Gallia Palace Hotel, situato in via delle Sughere a Punta Ala.

Con deliberazione consiliare n. 16 del 25/03/2011 veniva, infatti, concessa "*Considerato altresì che la circolare n. 3210 del 28/10/1967, emanata dal Ministero dei LL.PP., precisa: "omissis..... per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di interesse generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.....omissis"*, la realizzazione per interesse pubblico "*di opere in ampliamento dell'Hotel Perla, dell'Hotel Approdo, dell'albergo Mirella, dell'Hotel Gallia, dell'Hotel la Bussola, dell'albergo Lucerna, del Park hotel Zibellino e dell'hotel Cala del Porto finalizzate a potenziare e migliorare la ricettività delle rispettive strutture alberghiere*" in deroga al PRG allora vigente. La previsione di tali opere conformemente al dispositivo della Del.C.C. n. 16 del 25/03/2011 veniva riconfermata dal Vigente Regolamento Urbanistico con il loro inserimento, come di seguito riportato, nell'art. 13, comma 5, lett. i) delle N.T.A ed in particolare, relativamente al Gallia Palace Hotel al punto 4) del comma i).

La variante al regolamento Urbanistico si è resa necessaria dopo che un progetto preliminare presentato dalla struttura alberghiera, redatto secondo la normativa comunale vigente, è stato valutato negativamente dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena e Grosseto. Quest'ultima, al fine di poter concedere il nulla osta di competenza per procedere con l'intervento, ha dato indicazione di presentare un progetto la cui superficie di 1.450 mq venisse realizzata su un unico piano e distribuita su entrambi i corpi di fabbrica. In tal senso risulta evidente l'inapplicabilità della norma così formulata: "*(...) Gallia Palace Hotel Punta Ala (indicato con la sigla alfanumerica D4.4): ampliamento max 1.450 mq di SUL per 44 P.L. da realizzare mediante ampliamento dell'ala retrostante e sopraelevazione dell'ala posta a destra della hall. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto della distanza min. di 5,00 metri dai confini e della distanza minima dai fabbricati di 10,00 metri.(...)"* rispetto alla fruizione dell'intera superficie concessa.

Considerato che trattasi di una tipologia insediativa legata ad attività turistica di tipo alberghiero nata da un progetto unitario morfologicamente, funzionalmente ed architettonicamente definito, la revisione redazionale

della Variante, con la possibilità di sopraelevazione dell'intero complesso alberghiero di un piano, permetterà non solo la realizzazione di un'opera di interesse pubblico, ma consentirà anche, grazie ad uno sviluppo più armonico della forma volumetrica, una migliore iterazione dell'immobile con l'ambito urbano e territoriale di riferimento.

Tale richiesta è coerente con gli indirizzi del piano strutturale ed i contenuti del Regolamento Urbanistico che incentivano la riqualificazione urbanistica ed edilizia delle strutture turistico ricettive.

## **1. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

La Variante al RU oggetto del presente Documento Preliminare interessa in maniera specifica l'area centrale dell'abitato di Punta Ala ed in particolare l'edificio del Gallia Palace Hotel, posto sul rilevato racchiuso tra via delle Sughere e via Breve. Un complesso alberghiero, articolato, attorno al corpo centrale della hall, in due ali distinte leggermente ruotate tra loro, di cui si prevede l'ampliamento di 1.450 mq di SUL per 44 nuovi P.L., non già come attualmente previsto dalla norma con *"l'ampliamento dell'area retrostante e la sopraelevazione dell'ala posta a destra della hall"*, ma mediante la sopraelevazione dell'intero complesso alberghiero di un piano.

La Variante non modifica né le strategie né gli obiettivi del Regolamento Urbanistico vigente e non comporta variazioni della SUL prevista e/o di destinazione d'uso. Essa interessa un tessuto edilizio compreso nel centro abitato di Punta Ala ed ha un mero carattere redazionale, ovvero di affinamento dello strumento operativo per consentire realizzazione di un'opera di interesse pubblico già prevista.

## **2. IL PIANO STRUTTURALE**

La Variante del Regolamento Urbanistico vigente, agevolando la realizzazione di un intervento edilizio volto al recupero di una struttura turistico ricettiva esistente, contribuisce, non solo alla realizzazione di una delle scelte strategiche del PS vigente per quanto riguarda l'U.T.O.E. di Punta Ala circa la riqualificazione e il consolidamento della filiera delle attività turistiche presenti in ambito urbano, ma anche al mantenimento del tessuto insediativo del "Piano Quaroni" e della qualità del paesaggio urbano attraverso la realizzazione di un complesso edilizio armonico ed in sintonia con il lessico locale.

In merito ai contenuti della Variante al Regolamento Urbanistico oggetto della presente relazione si ritiene che essa sia coerente con le strategie e con gli obiettivi del Piano Strutturale e che gli obiettivi del Piano Strutturale siano sostenuti e perseguiti dagli obiettivi specifici della Variante.

## **3. IL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Il Regolamento Urbanistico comunale, nel perseguire l'obiettivo di valorizzare le risorse del territorio al fine di uno sviluppo socio-economico equilibrato e di elevata qualità, palesa una forte coerenza delle sue azioni con la strategia del PS. Di seguito si riporta quanto evidenziato nella Relazione di Piano: "[...] *Il ruolo del regolamento urbanistico è quello di sostenere una dinamica economica variamente articolata che punta prevalentemente al recupero e alla riqualificazione urbanistica ed edilizia. [...]*". La Variante normativa al RU, conformemente a tale obiettivo, agevola la realizzazione di un intervento edilizio di interesse pubblico volto al recupero di una struttura

turistico ricettiva esistente permettendo, oltre al mantenimento di caratteri architettonici armonici con il contesto urbano, la riqualificazione e lo sviluppo di una attività turistica presente in Punta Ala.

#### **4. CONFORMITA' CON IL PIT/PPR**

La previsione oggetto della Variante ricade all'interno del centro abitato di Punta Ala ed interessa un'area sottoposta ai sensi art. 136, D.lgs. n°42/2004 a vincolo con D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962.

Al fine di verificare la coerenza dei contenuti della Variante con i contenuti del PIT/PPR e il relativo rispetto delle indicazioni, delle prescrizioni e delle direttive dettate dal Piano regionale, sono stati analizzati, tenendo conto delle specifiche tematiche ed azioni della Variante, i seguenti elaborati:

1. Disciplina di Piano in particolare la Disciplina di cui all'art. 11 per la IV Invariante - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali. Abaco dei morfotipi rurali;
2. Ambito 18 – Maremma grossetana;
3. Scheda del Vincolo D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962 interessato dalla Variante

##### **1. Disciplina di Piano - Abaco morfotipi - III Invariante strutturale**

Analizzando il contesto interessato dalla Variante e consultando l'elaborato Abachi delle invarianti strutturali, si ritiene di poter affermare che la previsione interessi un'area posta nell'abitato di Punta Ala identificabile nel tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive TPS4. La Variante contribuisce con forza al perseguimento degli obiettivi specifici indicati dal piano regionale come prioritari per il tessuto TPS4, in quanto punta a migliorare le relazioni architettoniche, urbanistiche, e paesaggistico-ambientali tra tessuto turistico ricettivo e tessuto residenziale, realizzando continuità e connessione fra le diverse destinazioni funzionali dell'abitato in modo da definire un centro urbano conchiuso e integrato.

##### **2. Scheda d'Ambito 18 – Maremma grossetana**

Il Comune di Castiglione della Pescaia ricade nell'Ambito 18 – Maremma grossetana, i cui obiettivi sono volti alla salvaguardia della fascia costiera e la retrostante pianura e al riequilibrio del sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa. La Variante al RU risulta coerente con i contenuti nella Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito 18 perché attraverso la sopraelevazione dell'intero complesso alberghiero di un piano, permetterà non solo di limitare il consumo di suolo all'interno del tessuto edilizio di riferimento ma consentirà, grazie ad uno sviluppo più armonico della forma volumetrica, anche una migliore integrazione dell'immobile con il contesto urbano e territoriale di riferimento, migliorando la vivibilità urbana e la sostenibilità dello sviluppo locale senza compromettere la percezione e la valenza identitaria del centro urbano di Punta Ala.

##### **3. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.M. 187-1962 art. - 136 - D.lg. n°42/2004**

Dalla verifica effettuata mediante la consultazione degli elaborati cartografici del PIT/PPR emerge che l'area oggetto di Variante in un'area sottoposta con D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962 ai sensi art. 136, D.lgs. n°42/2004 a vincolo. Analizzando la Sezione 4 della Scheda del Vincolo D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962 dell'Elaborato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, si evince che la Variante del RU:

- non interessa la Struttura Idrogeomorfologica né quella Eco sistemica/ambientale agendo su una porzione di territorio priva di emergenze geologiche o interessato dalla presenza di corsi idrici naturali/artificiali oppure dalla rete degli ecosistemi forestali;
- per quanto concerne la Struttura Antropica interessa un'area interna all'abitato di Punta Ala e l'intervento che essa propone non modifica la coerenza con l'originario impianto urbano, conserva i valori identitari dello skyline dell'insediamento costiero e le visuali che si aprono dai tracciati e dal mare e non altera la coerenza e la leggibilità dell'unitarietà dell'impianto urbano;
- in merito agli Elementi della Percezione l'intervento oggetto di Variante pur consentendo la sopraelevazione della struttura alberghiera non occlude visuali panoramiche e non si sovrappone in maniera incongrua all'esistente in quanto l'immobile è posto in un leggero declivio che si apre, attraverso un ampio prato, verso via delle Sughere ed il mare, mentre risalendo il declivio collinare una cortina vegetazionale composta da pini ne filtra la vista rispetto ai tessuti edilizi contermini.

Si reputa, perciò, che gli impatti e gli effetti sul Paesaggio e sull'area sottoposta al vincolo D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962 prodotti dalle previsioni della Variante siano minimi perché non comprometteranno gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la loro percettibilità.

In definitiva si ritiene di poter affermare che i contenuti della Variante, oltre ad assicurare il rispetto delle prescrizioni della scheda del vincolo notificato, risultino coerenti con la disciplina statutaria del PIT/PPR, perché perseguono e applicano le azioni e gli obiettivi specifici rispetto ai morfotipi delle invariati strutturali in essa coinvolti, e ai contenuti della Disciplina d'uso della Scheda d'Ambito 18.

#### **4. ITER PROCEDURALE**

La Variante, redatta ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014, si configura come Variante Semplificata, ai sensi dell'art. 30 e 32 della medesima legge, perché ha per oggetto una nuova previsione interna al perimetro del territorio urbanizzato; l'art.16 della L.R. 65/2014 esclude le Varianti Semplificate ai sensi dell'art. 30, dall'applicazione delle disposizioni procedurali comuni di cui al Capo I della stessa legge, quindi la Variante semplificata in esame non necessita dell'atto di avvio di procedimento.

L'autorità proponente ha trasmesso in data 18/04/2023, con prot. n. 0013697, il "Documento di verifica di assoggettabilità a VAS" all'Autorità Competente in materia di VAS e di VIA del Comune di Castiglione della Pescaia (istituita con Del. G.C. n. 99 del 12/04/2022). Questa in data 27/07/2023 ha espresso il proprio parere in merito alla valutazione della significatività degli effetti ambientali derivanti dalla Variante stessa escludendola dalla procedura di VAS ai sensi dell'art.22 della L.R.10/2010 s.m.i..

Ai fini dell'adozione, per l'art. 3, comma 2, lett. b) del Regolamento 30 gennaio 2020, n.5/R, di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, non è stato necessario effettuare le indagini disciplinate dall'art. 2, comma1, lett. b) del medesimo Regolamento.

Visto, inoltre, che la variante si è formata in piena coerenza con il P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale alla luce dell'Accordo del 17/05/2018 tra Regione Toscana e MiBACT non si applica il procedimento

della Conferenza Paesaggistica di cui all'Art. 21 della Disciplina normativa del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

## 5. CONCLUSIONI

Stante quanto sopra meglio dettagliato, il sottoscritto dott. agr. Fabio Menchetti, responsabile del procedimento per la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale relativa alla modifica normativa dell'art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) delle N.T.A., per consentire, per interesse pubblico, la sopraelevazione di un piano del Gallia Palace Hotel, costituita dai seguenti elaborati:

- Estratti delle modifiche al Regolamento Urbanistico;
- Relazione Illustrativa;

con la presente attesta la conformità della stessa agli strumenti della pianificazione vigenti (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico comunali), nonché, per quanto attiene alle valutazioni sopra riportate, al PIT/PPR approvato e vigente e pertanto ne propone l'approvazione al Consiglio Comunale.

Castiglione della Pescaia 06 luglio 2023

Il Dirigente Area Tecnica  
*Settori Pianificazione, Edilizia, Patrimonio,  
Rigenerazione Urbana e LLPP, Paesaggio,  
Ambiente*

Dott. Agr. Fabio Menchetti  
(f.to digitalmente)