



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO

Settore Pianificazione del Territorio

Oggetto: **Comune di Castagneto Carducci (Li)**, D.C.C. n. 89 del 23.12.2013 di adozione del Piano attuativo "Città della Piana" - UTOE 2 in Variante alla scheda normativa n. 40 del Regolamento Urbanistico
Osservazione regionale ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005

Dott.ssa Maria SARGENTINI
D.G. Governo del Territorio
SEDE

Si trasmette in allegato l'osservazione inerente l'adozione della variante in oggetto predisposta dal Settore Pianificazione del Territorio.

Il Settore Pianificazione del Territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e approfondimento in merito.

Si informa che i referenti regionali sono:

- Arch. Stefania Remia, responsabile della P.O. **tel. 3994**
e-mail stefaniamaria.remia@regione.toscana.it
- Arch. Milena Caradonna, funzionario **tel. 5053**
e-mail filomena.caradonna@regione.toscana.it

Cordiali saluti


Il Dirigente del Settore
Arch. Antonella Turci


SMR/FC



Oggetto: **Comune di Castagneto Carducci (Li) - D.C.C. n. 89 del 23.12.2013 di adozione del piano urbanistico attuativo città della piana – UTOE 2 in variante alla scheda normativa n. 40 del R.U.**
Osservazione regionale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005

Con D.C.C. n. 89 del 23.12.2013 il Comune di Castagneto Carducci ha adottato il piano urbanistico attuativo città della piana – UTOE 2 in variante alla scheda normativa n. 40 del R.U.

Da quanto si può evincere dagli elaborati del piano attuativo trasmessi, in quanto non sono presenti tra gli atti adottati specifici elaborati di variante al RU, la variante riguarda la modifica della scheda norma n. 40 del RU vigente.

Dalla consultazione sul sito web del Comune del RU vigente si evidenzia che la scheda n. 40 riguarda la previsione di un'area edificabile a completamento degli isolati adiacenti e la costruzione della nuova viabilità di progetto avente destinazioni d'uso residenziali e urbane (attività di somministrazione e pubblici esercizi, attività direzionali max 20%, pratiche sportive e cura della personale) con il seguente dimensionamento:

Residenza, SLP mq. 5000, h. max ml 10;

Attività Urbane, SLP mq. 1000, h. max ml 7.

L'intervento è classificato come *“non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art.6”* delle NTA.

L'art. 6 delle NTA dispone che la proposta di piano attuativo contenga anche la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana, articolata per risorse ai fini della valutazione specifica delle opere previste in attuazione della scheda normativa.

La scheda norma modificata presente tra gli elaborati del Piano attuativo (Quadro conoscitivo.1) prevede un incremento edificatorio di mq. 1150 (H. max ml 10,00) per la realizzazione di un centro civico; dalla planimetria generale del Q.C. del piano attuativo si rilevano poi alcune varianti alla viabilità perimetrale del lotto e relativi collegamenti alla viabilità esistente.

L'ambito territoriale interessato dalla variante si trova in una vasta area inedita posta all'esterno del margine meridionali dell'abitato di Donoratico ove insistono dei nuclei rurali, strade poderali e alberature in filare disposte secondo il reticolo della maglia agraria e idrografica

Ai fini delle verifiche di coerenza della variante con gli atti della pianificazione regionale si elencano di seguito gli obiettivi di qualità e azioni prioritarie relativi alla fattispecie in esame, della disciplina paesaggistica del PIT approvato con DCR n°72 del 24.07.2007 e contenuti nella “Scheda Ambito 22 Maremma settentrionale” sezione 3 :

- *mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio rurale quali sistemazioni idrauliche e manufatti del sistema della bonifica, elementi di equipaggiamento vegetale e strade poderali;*
- *gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo del territorio dispongono che i nuovi insediamenti, ove necessari, siano adiacenti al perimetro urbano al fine della definizione e qualificazione dei margini urbani facendo particolare attenzione al rapporto visuale fra margine dell'edificato e contesto rurale che ne costituisce l'immediato intorno; dispongono inoltre che la progettazione degli assetti urbani risulti coerente con le regole insediative tradizionali e che sia specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti*

Per quanto si può desumere dagli elaborati del P.A. adottati in variante al RU, emergono possibili profili di incompatibilità con i sopracitati contenuti della scheda di paesaggio del PIT, in quanto l'edificazione risulta localizzata in maniera estensiva sul tutto l'ambito interessato dalla variante. Infatti l'impianto urbanistico di progetto (disegno dei lotti, distribuzione della viabilità e relative urbanizzazioni) e schema edificazione (tipologie edilizie a schiera ovvero villini mono/bifamiliari a due piani) risulta incoerente con gli elementi caratterizzanti il contesto territoriale di riferimento (maglia agraria poderale, filari alberati, reticolo idraulico, nuclei rurali esistenti ecc.).

A tal fine si ritiene necessario che vengano effettuati approfondimenti e modifiche del P.A. in variante al RU secondo le seguenti indicazioni:

- ridefinizione dell'area edificabile attraverso criteri di effettiva integrazione con il contesto insediativo esistente, *"a completamento degli isolati adiacenti"* come indicato dalla stessa scheda norma del RU vigente, ed in maniera tale da concorrere alla qualificazione e alla definizione dei margini urbani;
- revisione dell'impianto della viabilità riducendo l'impatto paesaggistico ed ambientale delle estese urbanizzazioni previste, in funzione di un nuovo assetto insediativo congruo con i valori del contesto territoriale esistente; a tale proposito occorre verificare la funzionalità dei tre accessi viari estremamente ravvicinati ad un innesto a V esistente sulla viabilità principale di via delle Pievi e sul quale la scheda norma ha invece previsto una rotonda (a 5 bracci), verificando anche la coerenza e compatibilità con il sistema infrastrutturale previsto dal PS;
- previsione di ampie aree inedificate nella porzione di comparto più esterna verso la campagna, nel rispetto dell'assetto agrario e filari alberati esistenti, in maniera tale da mantenere un adeguato rapporto visuale fra margine dell'edificato e contesto rurale che ne costituisce l'immediato intorno come affermato dalla stessa scheda di paesaggio del PIT sopracitata.

Si ritiene inoltre necessario, per quanto di competenza comunale, che vengano predisposti specifici elaborati di variante al RU (stato attuale e stato variato) e che vengano effettuate le verifiche di cui all'art. 55 comma 6 della L.R. 1/05.

Per quanto concerne infine il procedimento di esclusione dalla VAS, poiché dalla delibera di adozione DCC si evince che con la DGR 219/2013 l'A.C ha contemporaneamente nominato l'Autorità competente ed effettuato il provvedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica, si richiama la necessità di procedere agli adempimenti previsti dall'art. 22 comma 3 della L.R. 10/10 di consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale ai fini dell'acquisizione del parere di competenza nei trenta giorni previsti per legge.

Il funzionario istruttore
Arch. Milena Caradonna

Il Responsabile della P.O.
Arch. Stefania Remia