



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(Provincia di Grosseto)

VERBALE delle DELIBERAZIONI della GIUNTA COMUNALE

(DELIBERAZIONE N° 257 del 17/12/2020)

OGGETTO: INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA ARTIGIANALE EX PAOLETTI: APPROVAZIONE MASTERPLAN E STIMA AREA – ATTO D'INDIRIZZO

L'anno duemilaventi, addì diciassette del mese di Dicembre alle ore 11:45 in

Castiglione della Pescaia nella Sala delle Adunanze posta nella Sede Municipale, si è riunita
previa regolare convocazione, la Giunta Comunale.

Presiede l'adunanza il Sindaco Giancarlo FARNETANI

			Presente:
1	FARNETANI GIANCARLO	Sindaco	S
2	NAPPI ELENA	Vice Sindaco	S
3	LORENZINI SUSANNA	Assessore	S
4	MAZZARELLO FEDERICO	Assessore	S
5	MASSETTI WALTER	Assessore	S

Totale presenti n° 5 e Totale assenti n° 0

Partecipa il Dott. Riccardo Masoni Segretario Generale del Comune.

Il Presidente, constatata la regolarità del numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

PROPOSTA DI DELIBERA

Premesso che:

Il progetto di riqualificazione urbana dell'area artigianale ex Paoletti è uno degli obiettivi di quest'Amministrazione, assegnato come processo di mandato all'assessore Federico Mazzarello . La sua attuazione prevede un percorso complesso che interessa questioni urbanistiche, ambientali e finanziarie, legate sia alla dimensione dell'intervento, circa 8000mq di superficie edificabile, oltre la sede comunale già presente, su un'area complessiva di 31.500mq, che alla potenzialità strategica che rivestirebbero le future strutture e infrastrutture.

L'attuale strumento urbanistico ha definito le destinazioni e le funzioni attribuite a quest'area, che escluso quella residenziale, consentono un'ampia flessibilità di attuazione ai fini di uno sviluppo mirato sostanzialmente a servizi sociali, o socio ricreativi.

La prima fase dell'avvio della procedura è stata quella di produrre un Masterplan. Questo non è un piano urbanistico, e' uno strumento informale, non regolato da specifiche norme di legge, in grado però di esprimere e manifestare in maniera tangibile un'idea condivisa dello spazio urbano. Un piano-processo che sviluppa, con particolare attenzione, il tema dello spazio collettivo, del ruolo e dell'immagine fisica dei luoghi quali elementi strategici. Il Masterplan è un insieme di regole ed indirizzi che nelle sue parti grafiche e cartografiche descrive e schematizza l'idea d'insieme della trasformazione dell'area di studio, la definizione delle azioni di trasformazione dei suoli, le linee guida progettuali, la progettazione del paesaggio urbano e degli spazi pubblici, le forme costruite e i servizi. All'interno della strategia della trasformazione degli spazi assume obiettivi e individua i percorsi amministrativi per il coinvolgimento dei potenziali soggetti interessati e per l'allestimento dei progetti utili alla realizzazione degli interventi. In definitiva è uno strumento volontario, senza valore prescrittivo, liberamente condiviso dai soggetti interessati, siano essi pubblici e/o privati, da attuarsi mediante intese e anche per stralci funzionali. Il Masterplan, agli effetti giuridici, non costituisce strumento cogente per l'attuazione degli interventi in esso previsti. Ha l'obbiettivo di prefigurare lo scenario ottimale per la migliore definizione della qualità urbana e di individuare l'equilibrio tra la sostenibilità economica e quella ambientale/territoriale. Esso si pone come livello intermedio tra la concezione strategico programmatica delle politiche comunali e il progetto definitivo delle opere. Coniuga obiettivi e regole insediative che devono essere assunte a riferimento per i successivi livelli della progettazione per l'ottenimento dei livelli prestazionali stabiliti.

Il processo di allestimento del Masterplan permetterà di individuare le priorità assunte dalla pubblica amministrazione nella gestione e nell'organizzazione del processo di progettazione degli scenari futuri per l'area della ex Paoletti. Esse si possono sintetizzare nei seguenti punti:

- la partecipazione e la condivisione delle scelte adottate;
- la costruzione di relazioni funzionali e sociali con le porzioni di territorio circostante;
- la moltiplicazione degli effetti sociali ed economici sulla comunità locale;
- l'incentivo alle forme di reperimento delle risorse, pubbliche e private, per la realizzazione degli interventi.

L'area della ex Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti oggi è disciplinata da una specifica scheda urbanistica del Regolamento Urbanistico "Intervento C1 Orto del Lilli" che prevede la possibilità di intervenire attraverso un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata

per una superficie edificabile pari a mq 7.800 con destinazione produttiva.

La normativa urbanistica regionale è articolata e lascia varie opzioni sul percorso di aggiornamento della pianificazione comunale ai con tenuti del Masterplan, finalizzati alla RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA ”.

In un periodo di scarsa disponibilità delle risorse finanziarie pubbliche come quello attuale, il tema di convogliare l'attenzione degli investitori privati nell'attuazione di opere che abbiano anche rilevanza pubblica e collettiva è determinante per dare risposte a domande e bisogni che rimarrebbero, altrimenti, insoddisfatti. Il crescente ruolo della finanza privata nel settore delle strutture sanitarie sarà oggetto di valutazione;

Visto l'incarico affidato all'arch. Stefano Giommoni portato a termine con la redazione del Master Plan, supportato dall'arch. Marianna Tirinnanzi per la parte del rendering e grafica, nonché dagli uffici comunali che hanno collaborato alla redazione del comune, con coinvolgimento partecipativo dei cittadini;

Vista la documentazione del Masterplan consegnata dai progettisti incaricati composta da:

- Relazione
- Tavole 1-2 -3
- Rendering

Vista la stima patrimoniale dei vari lotti potenzialmente edificabili nell'area artigianale disponibile dell'Ex Paoletti, redatta dal tecnico esterno incaricato Arch. Pierfrancesco Mucci determinando il valore di mercato determinato attraverso l'applicazione del criterio di stima del valore di trasformazione, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria dei costi di trasformazione (che tengono con to anche dei costi di demolizione, OOUU, ecc);

Dato atto che il valore di mercato dell'area “ex Paoletti” stimato è pari euro 1.478.103,00, che può essere approssimato in difetto euro 1.475.000,00 (unmilionequattrocentosettantacinquemilaeuro,00). Il valore di mercato di ogni singolo lotto dei sei, sarà quindi pari a euro $1.475.000,00/6 = \text{euro } 245.833,00$;

Vista la necessità di procedere all'individuazione di un percorso amministrativo necessario ad attivare le procedure per la esecuzione degli interventi programmati dal masterplan, sostanzialmente legate alla realizzazione di un progetto di rigenerazione un'urbana di un'area degradata, caratterizzato da una forte rilevanza pubblica collettiva con creazione di strutture di servizi sostanzialmente sociali e ricreativi, ad alta qualità architettonica e ambientale;

DISPOSITIVO

Tutto ciò premesso questa amministrazione ritiene necessario di definire un proprio atto di indirizzo e un percorso amministrativo per l'attuazione del progetto di riqualificazione dell'area artigianale del complesso ex Paoletti, nell'ottica di una rigenerazione urbana con creazione di strutture di servizi e aree verdi fruibili per i cittadini, come previsto dalla normativa urbanistica vigente in coerenza con le future linee di sviluppo del nuovo Piano Strutturale:

- Condividere l'idea e il processo di sviluppo indicato dal Masterplan nelle sue linee generali;
- Di prendere atto della stima del valore dell'area, che sarà approvata nel piano Triennale di Alienazione e Valorizzazione degli Immobili Comunali 2021-2023, che determina il valore di

mercato dell'area "ex Paoletti" è pari euro 1.478.103, che può essere approssimato in difetto euro 1.475.00,00 (unmilionequattrocentosettantacinqueeuro/00). Il valore di mercato di ogni singolo lotto sarà quindi pari a euro $1.475.000/6 = \text{euro } 245.833,00$;

• Di individuare nel Responsabile del settore Edilizia e Patrimonio Dott. Agr. Fabio Menchetti la figura professionale interna al Comune incaricata di attuare gli iter amministrativi idonei alla individuazione delle procedure strumentali alla realizzazione del progetto Masterplan di rigenerazione urbana dell'area ex Paoletti allegato alla presente delibera.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la proposta sopra riportata;
- Visti gli allegati pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs 18.8.2000 n. 267;
- Con voti unanimi favorevoli, resi nei modi di legge e, con separata unanime votazione, anche per quanto attiene l'immediata eseguibilità;

DELIBERA

di adottare e far propria la proposta sopra indicata approvandola integralmente nel testo sopra riportato.

Letto, approvato e sottoscritto:

Sindaco
Giancarlo FARNETANI

Segretario Generale
Dott. Riccardo Masoni

Ufficio Proponente:

SERVIZIO EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.