



**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**  
**(Provincia di Grosseto)**

**DETERMINA N° 1194 DEL 26/09/2023**

**Ufficio proponente: SERVIZIO PIANIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA**

**OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO -  
MODIFICA DELL'ART. 13, COMMA 5, LETT. D), PUNTO 4) RELATIVO AL GALLIA  
PALACE HOTEL A PUNTA ALA - ART. 238 L.R.T. 65/2014 E S.M.I. - PRESA D'ATTO  
DELLA MANCATA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE  
DEFINITIVA**

Proposta di determina n° 1254 del 20/09/2023

Proponente: SERVIZIO PIANIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA

Oggetto: VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO - MODIFICA DELL'ART. 13, COMMA 5, LETT. I), PUNTO 4) RELATIVO AL GALLIA PALACE HOTEL A PUNTA ALA - ART. 238 L.R.T. 65/2014 E S.M.I. - PRESA D'ATTO DELLA MANCATA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA

## IL RESPONSABILE

**Visto** il proprio incarico di Responsabilità del Settore conferito con Nomina Sindacale;

**Vista** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 10/01/2023, esecutiva, che approva il Bilancio di Previsione 2023/2025;

**Vista** la Deliberazione di G.M. n. 18 del 25/01/2023, esecutiva, che approva il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 per la parte relativa alle attribuzioni delle dotazioni finanziarie ai Responsabili di Settore;

**Richiamato** l'art. 183 (impegno di spesa) del D.Lgs. 267/2000;

**Visto** l'art. 26 "L'impegno di spesa" del Regolamento di Contabilità approvato con Deliberazione del C.C. n. 4 del 27/01/2017;

**Dato atto** che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 183 comma 8 del Lgs. 267/2000, sussiste la compatibilità del piano dei pagamenti derivanti dal presente atto con i relativi stanziamenti di cassa;

### **Visti:**

- La Legge Regionale 10.11.2014 n. 65 (Norme sul Governo del Territorio) e - s.m.i. e i relativi Regolamenti di Attuazione
- La Legge Regionale n. 10/2010 e ss.mm.ii., recante "Norme in materia di Valutazione ambientale strategica (Vas) di Valutazione di impatto ambientale (Via), di Autorizzazione integrata Ambientale
- (AIA) e di Autorizzazione unica (AUA)";
- Il PIT della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R: n. 37 del 27.03.2015;
- Il PTCP della Provincia di Grosseto approvato con DPC n. 20 del 11.06. 2010;

**Premesso** che, il Comune di Castiglione della Pescaia:

- dotato di Piano Strutturale redatto ai sensi della previgente Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5 e approvato ai sensi della L.R. 1/2005 con delibera di Consiglio Comunale n° 2 del 22/01/2010 e n. 6 del 4/02/2011, nonché la deliberazione del consiglio comunale n. 20 del 17/03/2014 con la quale si approvava la "Variante 2013 al Piano Strutturale Comunale";
- dotato di Regolamento Urbanistico approvato definitivamente con Del. del C.C. n. 50 del 29.06.2015, successivamente modificato come stabilito dalla Conferenza Paritetica del 22.01.2016 (Del. C.C. n.15 del 17/03/2016) ed aggiornato ai sensi art. 222 comma 2bis della L.R.T. 65/2014 (Del. C.C. n.105 del 11/11/2019);

risulta ricadere, per la Disciplina Transitoria L.R. 65/2014 nell'art. 222 "Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data

del 27 novembre 2014” in virtù del quale, pur essendo validi i termini di efficacia delle previsioni urbanistiche del RU fino al 30/12/2023, prorogati dalla L.R. 30/2020 e dalla L.R. 47/2022 per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19, è consentita, per quanto riguarda le varianti agli atti di governo del territorio, la sola adozione delle tipologie afferenti all'art. 238 (Disposizioni particolari per le opere pubbliche), all'art. 252-ter (Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo) e all'art. 252-quater della stessa L.R. 65/2014.

**Preso atto che:**

- con deliberazione consiliare n. 16 del 25/03/2011 veniva 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 realizzazione delle opere oggetto della sopracitata deliberazione, veniva riconfermata dal Vigente Regolamento Urbanistico, con l'inserimento di tali previsioni, come di seguito riportato, nell'art. 13, comma 5, lett. i) delle N.T.A.: *“(...) i) per le strutture alberghiere di seguito elencate ed oggetto di apposita deliberazione consiliare n. 16 del 25/03/2011, gli ampliamenti consentiti sono quelli di seguito riportati (in deroga al limite del 20% di cui alla precedente lettera h): (...) 4) 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 (...)”*;
- in data 16 marzo u.s. il proprietario dell'edificio ad uso Hotel denominato Gallia Palace a Punta Ala depositava una proposta di variazione alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, richiedendo la modifica dell'art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) relativo al Gallia Palace Hotel a Punta Ala, da riqualificare, 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;
- il Comune, preso atto dell'esclusione dalla procedura di Vas (Verbale NUV seduta del 27/04/2023), adottava con D.C.C. n.36 del 16/05/2023 la variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la modifica redazionale dell'art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) Gallia Palace hotel Punta Ala, dando notizia dalla sua adozione con avviso sul BURT n. 21 del 24/05/2023;

**Considerato che**

- in data 20/06/2023, registrato con prot. n. 21418, perveniva dalla Regione Toscana - Direzione Urbanistica – *“Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio”* un contributo ai sensi degli artt. 32 e 53 della L.R.T. 65/2014 nel quale, richiamate le disposizioni transitorie e finali e dell'art. 222 della L.R.T. 65/2014, veniva ritenuto necessario chiarire *“in quale fattispecie rientrasse la presente variante, ai fini della valutazione della sua ammissibilità”*;

**Preso atto che:**

- la variante semplificata al Regolamento Urbanistico avendo ad oggetto la revisione redazionale di norma riguardante la realizzazione di opere di interesse pubblico, come attestato dalla

deliberazione n. 16 del 25/03/2011, ricadeva rispetto alle disposizioni transitorie e finali e dell'art. 222 della L.R.T. 65/2014, nel comma 2 dell'art. 238 della medesima legge;

- la tipologia di variante agli atti di governo del territorio afferente all'art. 238 (Disposizioni particolari per le opere pubbliche) risultava tra quelle ammissibili rispetto alla Disciplina Transitoria L.R. 65/2014, di cui all'art. 222, per il Comune di Castiglione della Pescaia;
- nella "Variante semplificata Al Regolamento Urbanistico - Modifica dell'art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) relativo al Gallia Palace Hotel a Punta Ala" adottata con D.C.C. n. 36 del 16/05/2023 non veniva indicata, ai fini della sua ammissibilità, la suddetta tipologia;
- con deliberazione consiliare n. 52 del 18/07/2023 veniva riadottata la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico - modifica art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) Gallia Palace Hotel Punta Ala, specificando che la stessa rientrava nella fattispecie di cui all'art. 238 della L.R.T. 65/2014;

**Dato atto che** 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, mentre la sua revisione redazionale, con la possibilità di sopraelevazione dell'intero complesso alberghiero di un piano, permetterà non solo l'affinamento dello strumento operativo per la gestione di una procedura già prevista, 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;
- 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 comunali;
- è coerente con la disciplina statutaria del PIT/PPR in quanto punta a migliorare le relazioni architettoniche, urbanistiche, e paesaggistico-ambientali tra tessuto turistico ricettivo e tessuto residenziale di Punta Ala, realizzando continuità e connessione fra le diverse destinazioni funzionali dell'abitato in modo da definire un centro urbano conchiuso e integrato;

**Rilevato** che la variante al R.U. in oggetto può essere considerata semplificata ai sensi dell'art. 30, comma 2, della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i., in quanto:

- non comporta variante al Piano Strutturale;
- riguarda previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i.;

**Considerato** che:

- il progetto interessa aree posta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'art. 224 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65;
- l'Art. 30 comma 2, della L.R.T. 65/2014 s.m.i. stabilisce che sono definite come varianti semplificate al Piano Operativo (ex Regolamento Urbanistico) le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;
- l'Art. 16 comma 1, lett. e) della L.R.T. 65/2014 s.m.i. 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;
- 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, comma 1, lett. b) del medesimo Regolamento;
- la Variante, ricadente all'interno del D.M. 03/07/1962 G.U. 187 del 1962, alla luce dell'accordo del 17/05/2018 tra Regione Toscana e MiBACT, ed in particolare ai sensi dell'Articolo 5 del menzionato Accordo, è oggetto di valutazione di coerenza al PIT/PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario;

**Dato atto** che:

- il Servizio Pianificazione dell'Ente quale 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);
- l'Autorità Competente 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.;
- la Variante non incide con effetti significativi sulle componenti ambientali presenti nell'area, limita, con la sopraelevazione di un piano, il consumo di suolo in Punta Ala e consente una migliore integrazione dell'immobile con il contesto urbano e territoriale di riferimento, incrementando la qualità urbana del centro abitato;

**Preso atto che:**

- la delibera di riadozione della Variante sopracitata ed i relativi allegati sono stati depositati a libera visione del pubblico presso l'Ufficio Pianificazione e sono stati pubblicati sul sito istituzionale dell'ente;
- l'avviso di adozione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 30 del 26 luglio 2023;
- nei 30 (trenta) giorni successivi alla suddetta pubblicazione sul BURT è stata data la possibilità di presentare osservazioni ai sensi dell'art. 32, comma 1 della L.R.T. 65/2014;
- ai sensi dell'art. 32, comma 1 della L.R.T. 65/2014 tutta la documentazione relativa alla Variante è stata trasmessa con nota prot. 24804 del 21/07/2023 alla Regione Toscana, alla Provincia di Grosseto ed alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;

**Visto** l'art. 32, comma 3 della L.R.T. 65/2014 il quale prevede che, qualora non pervengano osservazioni, le varianti semplificate di cui all'art. 30 della medesima legge diventano efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

**Preso atto** che entro il termine stabilito dall'art. 32, comma 2 della L.R.T. 65/2014 non sono pervenute osservazioni;

**Visti**

- i documenti di variante predisposti dal Servizio Pianificazione dell'Ente consultabili sul sito istituzionale del Comune nella sezione PIANIFICAZIONE – ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO sotto la dicitura "Varianti al Regolamento Urbanistico";
- l'allegata Relazione del Responsabile del Procedimento (ALLEGATO A);

**Richiamati** gli artt. 30 e 32 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso;

**DETERMINA**

1. di approvare le premesse che qui si intendono integralmente riportate;
2. di prendere atto della mancata presentazione di osservazioni relative alla Variante semplificata Al Regolamento Urbanistico - Modifica dell'art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) relativo al Gallia Palace Hotel a Punta Ala - art. 238 L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;

3. di prendere atto pertanto che, ai sensi dell'art. 32, comma 3, della L.R.T. 65/2014, la presente variante risulta definitivamente approvata;
4. di provvedere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32, comma 3, secondo periodo della L.R.T. 65/2014, alla pubblicazione della presente determinazione sul BURT, a decorrere dalla quale la Variante medesima acquisterà efficacia;
5. di attestare, ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs n. 267/2000, che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza amministrativa.
6. di dare atto che il presente atto non ha rilevanza contabile

Il Responsabile  
Fabio Menchetti

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