

Osservazioni pervenuti da soggetti privati

01	SCAV PREMA s.r.l.	Prot. 21674 del 22/06/2023
02	Confesercenti Grosseto e Confcommercio Grosseto	Prot. 21836 del 23/06/2023
03	Oscar Contano	Prot. 21896 del 23/06/2023

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi osservazione	Parere e proposta di controdeduzione
01	<p>SCAV PREMA s.r.l. (21674 – 22/06/2023)</p> <p>Adeguamento viabilità</p>	<p>Adeguare l'assetto della viabilità pubblica proposto dalla Variante nel tratto tra la S.P. del Padule e via delle Strette al fine di facilitare il transito dei veicoli.</p>	<p>Accolta</p> <p>Il contributo del presente punto è pertinente con i contenuti della variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al Regolamento Urbanistico dell'area Ex Paoletti, adottata con Del. C.C. n. 35 del 16/05/2023, in quanto la riconfigurazione della viabilità prospiciente i lotti 1, 2, 5A e 5B, nel tratto tra la S.P. del Padule e via delle Strette, ed in particolare della rotatoria adiacente a quest'ultima via, permetterà una migliore circolazione dei mezzi e una maggiore fluidità del traffico veicolare oltre a garantire autonomia al primo stralcio funzionale, relativo all'intero assetto viario dell'area, rappresentato dal suddetto tratto di strada.</p> <p><u>Variazioni:</u> modifica dell'elaborato "Tav. 4 – Stato di progetto"</p>
02	<p>Confesercenti Grosseto e Confcommercio Grosseto (21836 - 23/06/2023)</p> <p>Destinazioni d'uso</p>	<p>Escludere su tutti i lotti le destinazioni C1, C2, C3 e F6 (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare, media struttura di vendita non alimentare, pubblici esercizi), tra quelle ammesse. In alternativa escludere le destinazioni C1, C2, C3 e F6 solamente nel lotto 4 e nel sub-lotto 5A.</p>	<p>Parzialmente Accolta</p> <p>L'osservazione viene parzialmente accolta eliminando la destinazione C1 (esercizi di vicinato) dal lotto 4 e dal sub-lotto 5A che non sono oggetto dell'accordo transattivo e della relativa cessione in attuazione alla scheda urbanistica per l'intervento di perequazione. Per quanto riguarda Le destinazioni C2 e C3 (media struttura di vendita alimentare e media struttura di vendita non alimentare), non sono mai state contemplate per il lotto 4 e per il sub-lotto 5°, come del resto non lo erano nemmeno nel lotto 3 e 5B. Vengono invece mantenute le destinazioni C1, C2, C3 nei lotti 1 e 2, in attuazione dell'accordo transattivo approvato con D.C.C. n. 28 del 08/05/2023, e la destinazione F6 (pubblici esercizi) in tutti i lotti in cui essa è prevista.</p> <p>Dando atto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> la rigenerazione urbana dell'Area Ex Paoletti non nasce in contrapposizione al ruolo del centro storico, ma come recupero/valorizzazione di un patrimonio

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi osservazione	Parere e proposta di controdeduzione
			<p>edilizio ormai dismesso da tempo e sottoutilizzato creando polarità ed aggregazioni nella rete delle dotazioni pubbliche di Castiglione della Pescaia affinché la loro ricucitura ed il loro potenziamento siano il motore del miglioramento delle connessioni e delle relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra l'Area Ex Paoletti, i tessuti adiacenti e l'intero centro urbano. Se è vero, infatti, che la popolazione residente decresce è vero anche che l'offerta turistica si basa essenzialmente su seconde case ed in alcuni periodi dell'anno l'esponentiale aumento di popolazione e l'accentramento di tutte le funzioni nell'ambito del centro storico crea congestione e disagi che devono essere considerati dall'Amministrazione per non ridurre l'appeal turistico di Castiglione della Pescaia;</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'intervento, teso a recuperare e aumentare i servizi e la dotazione degli spazi pubblici, oltre ad incidere sulla forma urbana risulta essenziale per attrarre servizi adeguati ad aumentare il mixitè funzionale del capoluogo comunale in modo da garantirne al suo interno la diffusione, l'accesso e la godibilità e mantenere il richiamo nei confronti degli abitanti delle frazioni e del territorio rurale, ora rivolto verso il capoluogo provinciale, divenendo, tramite parcheggi scambiatori collegati alla mobilità pubblica e/o dolce e l'utilizzo di tecnologie smart, aree verdi fruibili, nella logica della transizione ecologica ed energetica, un vero e proprio hub di supporto al centro storico; <p>In sostanza la rigenerazione dell'area ex Paoletti, in un centro abitato come Castiglione della Pescaia che vede il suo centro storico (polo del turismo e della movida castiglionesa) quale cerniera tra i quartieri delle "seconde case" (Poggio d'Oro, Poggio alle Trincee etc.) ed i quartieri dei residenti (posti tra la zona del porto e la zona artigianale), vuole consentire, nella logica della "città del quarto d'ora", a chi vive e lavora tutto l'anno nei tessuti urbani periferici del paese di avere in</p>

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi osservazione	Parere e proposta di controdeduzione
			<p>prossimità della propria abitazione/posto di lavoro i servizi necessari alla vita quotidiana. In tal senso, il mantenimento all'interno dei lotti della destinazione F6 sopperisce alla carenza di attività di pubblico esercizio (quali bar ed esercizi di ristorazione) soprattutto nel limitrofo tessuto della zona artigianale, attualmente carente di tali attrezzature.</p> <p><u>Variazioni:</u> modifica degli elaborati "Norme tecniche di attuazione - stato modificato", "Norme tecniche di attuazione - stato sovrapposto", "Relazione Illustrativa", "Tav. 4 - Stato di progetto - tabelle riportate"</p>
03	<p align="center">Oscar Contano (21896 – 23/06/2023)</p> <p align="center">Accessibilità atti</p>	<p>L'osservazione è articolata in diversi punti di seguito riportati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mancata attuazione delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 1 della L.R.T. 65/2014 relativamente all'accessibilità degli atti sul sito istituzionale del Comune; 2. mancata attuazione delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 2 della L.R.T. 65/2014 relativamente alle forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini rispetto all'entità e agli effetti delle previsioni oggetto della Variante Semplificata; 	<p>Non accolta</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Non si evincono difetti di legittimità delle fasi procedurali successive all'adozione dell'atto che ne comportino la riadozione, in quanto, rispetto alle disposizioni di cui all'art. 32, comma 1 della L.R.T. 65/2014, i documenti della variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al Regolamento Urbanistico dell'area Ex Paoletti e la relativa delibera di adozione n. 35 del 16/05/2023 sono stati resi disponibili per la consultazione e la partecipazione dei cittadini: <ul style="list-style-type: none"> • sul Sito Istituzionale del Comune: <ul style="list-style-type: none"> - per quanto riguarda la Variante del Piano Attuativo, alla seguente pagina: https://comune.castiglione dellapescaia.gr.it/pianificazione-atti-di-governo-del-territorio/varianti-al-regolamento-urbanistico/seconda-variante-al-ru-intervento-c1-orto-del-lilli-ex-paoletti/ ; - per quanto riguarda la variante al Regolamento Urbanistico, alla seguente pagina: https://comune.castiglione dellapescaia.gr.it/pianificazione-atti-di-governo-del-territorio/varianti-al-regolamento-urbanistico/seconda-variante-al-ru-intervento-c1-orto-del-lilli-ex-paoletti/ ; ed inoltre: <ul style="list-style-type: none"> • sull'Albo Pretorio del Comune al seguente indirizzo:

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi osservazione	Parere e proposta di controdeduzione
		<p>3. mancata considerazione da parte della Variante delle esigenze di transito, manovra e parcheggio dei mezzi, in considerazione delle servitù di passaggio e di parcheggio vantate dalla proprietà dell'osservante, ad oggi esercitate dalla Soc. Servizi Ecologici Integrati Toscana.</p>	<p>https://castiglione dellapescaia.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/albo-pretorio, nella sezione "Storico atti", anche facendo ricerca testuale. A tal riguardo si fa presente che tutta la documentazione pubblicata in "Albo Pretorio" viene trasferita automaticamente nella sezione "Storico atti" dopo 15 giorni dalla suddetta pubblicazione e rimane lì consultabile, scomparendo dall'elenco delle pubblicazioni recenti che risultano essere state consultate. Questo è un sistema utilizzato in quasi la totalità dei siti istituzionali. Se si cerca con una parola chiave in tale sezione, es. Paoletti, troverà tutte le delibere che contengono tale parola recenti e meno recenti.</p> <p>L'estratto del BURT n.21 del 24/05/2023 relativo all'Adozione della Variante, dove sono riportati i termini di scadenza per la presentazione delle osservazioni, è stato reso disponibile alle seguenti pagine del Sito Istituzionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per quanto riguarda la Variante del Piano Attuativo, alla seguente pagina: https://comune.castiglione dellapescaia.gr.it/pianificazione-atti-di-governo-del-territorio/varianti-al-regolamento-urbanistico/seconda-variante-al-ru-intervento-c1-orto-del-lilli-ex-paoletti/ ; • per quanto riguarda la variante al Regolamento Urbanistico, alla seguente pagina: https://comune.castiglione dellapescaia.gr.it/pianificazione-atti-di-governo-del-territorio/varianti-al-regolamento-urbanistico/seconda-variante-al-ru-intervento-c1-orto-del-lilli-ex-paoletti/ . <p>2. Non si evincono difetti di legittimità delle fasi procedurali successive all'adozione dell'atto che ne comportino la riadozione in quanto, oltre all'esecuzione delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 2 della L.R.T. 65/2014, come già evidenziato nel punto precedente, il Comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della suddetta Variante ha proceduto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a pubblicare nella sezione "notiziario" del Sito Istituzionale l'ordine del giorno della seduta del Consiglio Comunale del 16/05/2023, in cui è inserita al Punto 7

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi osservazione	Parere e proposta di controdeduzione
			<p>la “Variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al Regolamento Urbanistico dell’area Ex Paoletti”;</p> <ul style="list-style-type: none"> • a rendere pubblica la seduta del Consiglio Comunale del 16/05/2023, nella quale è stata adotta la Variante in oggetto, anche attraverso la diretta streaming sulla pagina Facebook del Comune di Castiglione della Pescaia; • a dare notizia dell’avvenuta adozione della Variante alle principali testate giornalistiche locali e siti online: <ul style="list-style-type: none"> ○ Il Tirreno del 16/05/2023; ○ La Nazione del 17/05/2023; ○ Maremma Oggi del 16/05/2023. <p>Si evidenzia inoltre che, nel caso specifico della carenza informativa rispetto alla rilevanza delle previsioni oggetto della Variante sugli interessi dell’osservante, a seguito dell’Approvazione del Piano Attuativo vigente (D.C.C. n. 81 del 15/11/2022):</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ l’Amministrazione, con nota datata 21/03/2023, consegnata tramite messo comunale in data 22/03/2023, ha convocato l’osservante per illustrare il progetto del Piano Attuativo vigente e le modifiche alla viabilità prevista nell’area Ex Paoletti; ○ la Variante in oggetto non modifica le modalità di accesso tramite viabilità pubblica al fondo di proprietà, previste nel Piano Attuativo vigente, e quindi quanto era stato comunicato nell’incontro di cui al paragrafo precedente. ○ In risposta alle precedenti comunicazioni, il sig. Contano tramite lo Studio Legale LCA chiede chiarimenti in merito alle servitù di passo e di parcheggio (prot. 14221 del 19/04/2023), a cui è stata data specifica risposta dall’ufficio legale e Pianificazione.

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi osservazione	Parere e proposta di controdeduzione
			<p>3. con riferimento al punto 3 dell'osservazione, si riporta di seguito il parere legale dell'avv. Falagiani (prot. 22675 del 03/07/2023), in risposta alla precedente comunicazione, redatta dallo Studio Legale LCA per conto dell'osservante, pervenuta in data 19/04/2023 e registrata con prot. 14221, che riguardava i temi contrattuali e le relative servitù di passo:</p> <p><i>"1. Risulta dalla trascrizione n. rep. 7281 del 1982, che la servitù, di cui viene rivendicata la sussistenza, trae origine dalla necessità di consentire l'accesso alla via pubblica del fondo che, all'esito della compravendita tra la società industriale manifatture tessili A. Paoletti ed il sig. Vannozi, risultava intercluso.</i></p> <p><i>2. Per tale ragione veniva convenzionalmente concessa "la facoltà all'acquirente, e ai suoi aventi causa a qualunque titolo, a che persone, materiali e automezzi dell'acquirente stesso (o dei suoi fornitori) ed aventi causa a qualunque titolo, transitino sulla superficie indicata nel tratteggio sulla planimetria sopra citata ed allegata, per giungere dalla via provinciale all'area oggetto del presente atto".</i></p> <p><i>3. Risulta, inoltre dagli atti, e da quanto confermato dal Dirigente del Settore, che il progetto di sistemazione della nuova viabilità dell'area ex Paoletti prevede l'accesso diretto del fondo di proprietà del sig. Contano alla pubblica via.</i></p> <p><i>4. Stante quanto sopra discende, a mio parere che:</i></p> <p><i>4.1.) una volta realizzata la nuova viabilità con accesso diretto del fondo di proprietà del sig. Contano alla pubblica il diritto di servitù, convenzionalmente costituito per la finalità sopra indicata, viene comunque rispettato;</i></p> <p><i>4.2.) trova, altresì, applicazione l'art. 1055 C.C, ai sensi del quale " se il passaggio cessa di essere necessario, può essere soppresso in qualunque tempo su istanza del proprietario del fondo dominante o del fondo servente".</i></p> <p><i>4.1.1. Devesi evidenziare, a tal proposito, che: "la causa estintiva della servitù di passaggio, prevista, dall'art. 1055 c.c., per il caso di cessazione dell'interclusione</i></p>

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi osservazione	Parere e proposta di controdeduzione
			<p><i>del fondo dominante, opera con riguardo ad ogni servitù che si ricollegli ai presupposti del passaggio coattivo, secondo il disposto dell'art. 1051 c.c. anche se sia stata convenzionalmente costituita, e, quindi, senza possibilità di distinguere fra la costituzione pattuita dopo il pregresso verificarsi di una situazione di interclusione, e costituzione pattuita contestualmente con altro negozio determinativo della situazione stessa, come l'alienazione o la divisione del fondo (Cass civ 9303/1994; 3086/1994; 12037/2010).</i></p> <p><i>4.1.2. L'istanza tesa all'accertamento della causa estintiva del diritto di servitù, ove necessario, potrà essere proposta anche in sede di azione riconvenzionale laddove dovesse essere azionata dal proprietario del fondo dominante, dopo l'avvenuto collegamento con la pubblica via, un "actio confessoria" di rivendica della permanenza della servitù.</i></p> <p><i>5. Nelle more della realizzazione della nuova viabilità pubblica, con accesso diretto alla pubblica via del fondo di proprietà del sig. Contano, è necessario che il diritto di passaggio venga rispettato nelle attuali modalità o con modalità diverse che si rendano necessarie per lo svolgimento dei lavori, ma sempre, con la sola esclusiva finalità di garantire l'accesso alla pubblica via".</i></p> <p>Vista inoltre la documentazione allegata all'osservazione ed in particolare gli allegati 4 e 6 (contratti di compravendita) e l'allegato 5 (scrittura privata) si rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il contratto iniziale (allegato 6) all'art. 3 riporta: <i>"la società venditrice consente la facoltà all'acquirente, in via amichevole e di favore, a che persone, materiali e automezzi dell'acquirente stesso (o suoi fornitori) transitino sulla superficie indicata a tratteggio sulla planimetria sopraccitata ed allegata per giungere dalla via provinciale all'area oggetto del presente atto. Si stabilisce che questa facoltà non dovrà costituire né ora ne mai</i>

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi osservazione	Parere e proposta di controdeduzione
			<p><i>servitù di passo prediale, e altresì che la facoltà stessa potrà essere revocata in ogni e qualsiasi momento dalla società venditrice o i suoi aventi causa a loro insindacabile giudizio. La società consente altresì di usufruire gratuitamente del parcheggio esistente sulla sua restante proprietà fino al numero limitato di dieci posti macchina.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - la successiva scrittura privata (allegato 5) all'art. 3 ribadisce la concessione del passaggio e la facoltà di recesso. Una scrittura privata, inoltre, non può mai modificare un contratto firmato da parti, che fra l'altro sono cambiate nel tempo (il comune di Castiglione della Pescaia subentrato a Ditta Paoletti fallita e Oscar Contano subentrato a Giuseppe Vannozzi). Per modificare un contratto già firmato tra le parti si deve correggere quello precedente, riportando data della modifica e nuova firma delle parti, o stipulare un nuovo contratto che rinnovi il precedente. - Da lettura del contratto inviato fra Vannozzi e Contano (allegato 4), e dalla verifiche delle relative trascrizioni tramite il sito dell'agenzia delle entrate non è stata trovata alcuna citazione a possibili servitù di passo e di parcheggio. <p>Oltre a quanto sopra premesso, il Piano Attuativo vigente, così come la presente variante, fornirebbero un nuovo collegamento pubblico tra il fondo di proprietà dell'osservante e la S.P. del Padule rendendo di fatto non più necessario il vantato diritto di passo. Le previsioni contenute nella suddetta Variante, pertanto, non solo tengono in considerazione le esigenze di transito e manovra dei mezzi da e verso il fondo dell'osservante, ma anzi ne migliorano l'accessibilità rispetto alla sicurezza stradale oltre ad aumentarne il valore commerciale. Tale soluzione è stata favorevolmente condivisa da tutti gli altri proprietari dei lotti artigianali confinanti. In merito all'utilizzo dell'area da parte della soc. S.E.I. Toscana non si comprende come la nuova viabilità pubblica prevista possa essere ostativa all'espletamento delle attività svolte, che devono essere attuate nel rispetto della normative urbanistiche, edilizie ed ambientali (scarichi, emissioni,</p>

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi osservazione	Parere e proposta di controdeduzione
			<p>rumori, ecc), come indicato nell'Allegato 8 dell'osservazione.</p> <p><u>Variazioni:</u> nessuna.</p>

Contributi pervenuti da Enti Pubblici - Liste Civiche – Partiti politici

04	Comune di Castiglione Della Pescaia Settore Pianificazione Edilizia , Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP e Ambiente	Prot. 21852 del 23/06/2023
05	Lista Civica “L’Alternativa “ e Lista Civica “Viva Castiglione”	Prot. 21881 del 23/06/2023

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi contributo	Parere e proposta di controdeduzione
04	<p>Comune di Castiglione Della Pescaia Settore Pianificazione Edilizia , Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP e Ambiente (21852 – 23/06/2023)</p> <p>Adeguamento viabilità</p>	<p>Adeguare l'assetto della viabilità pubblica proposto dalla Variante nel tratto tra la S.P. del Padule e via delle Strette al fine di facilitare il transito dei veicoli</p>	<p>Accolta L'osservazione è pertinente con i contenuti della variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al Regolamento Urbanistico dell'area Ex Paoletti, adottata con Del. C.C. n. 35 del 16/05/2023 in quanto la riconfigurazione della viabilità prospiciente i lotti 3 e 4, tra la rotatoria adiacente via delle Strette e la S.P. del Padule, consentirà:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la non rimozione degli impianti tecnologici a servizio dell'edificio comunale quali la cabina Enel, il volume tecnico contenente l'impianto termico e quelli contenenti l'impianto antincendio; • la maggior corrispondenza, rispetto alla configurazione attuale, delle superfici a parcheggio previste; • una migliore immissione dell'asse viario di previsione sulla Strada Provinciale del Padule; <p>con riduzione dei costi e dei tempi per la realizzazione delle opere previste. La riconfigurazione del tratto stradale oggetto di osservazione garantirà inoltre, rispetto alla Variante adottata, il mantenimento degli standard previsti sia a livello di parcheggio che di verde pubblico.</p> <p><u>Variazioni:</u> modifica dell'elaborato "Tav. 4 – Stato di progetto"</p>
05	<p>Lista Civica "L'Alternativa" e Lista Civica "Viva Castiglione" (21881 - 23/06/2023)</p> <p>Destinazioni d'uso</p>	<p>Il contributo, articolato in diversi punti, fornisce una valutazione "politica", con ricostruzione della sua genesi, della perequazione contenuta nella scheda del Regolamento Urbanistico "C1 - Orto del Lilli – Ex Paoletti" oggetto</p>	<p>Non accolta Premesso che il contributo/osservazione sembra non tener minimamente conto che la presente Variante si è resa necessaria per recepire le indicazioni riportate nell'Atto di Transazione (allegato A) redatto con il supporto di pareri legali ed approvato con Del. C.C. n. 28 del 08/05/2023, per il quale è stato stabilito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "il trasferimento dal Comune a SCAV: <ul style="list-style-type: none"> • dei tre lotti ubicati nell'area EX Paoletti già oggetto del RU 2015 e indicati nel

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi contributo	Parere e proposta di controdeduzione
		<p>della presente variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al Regolamento Urbanistico dell'area Ex Paoletti, dando atto:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. che la primitiva destinazione d'uso delle volumetrie da delocalizzare fosse F3; 2. che l'indice di perequazione della potenzialità edificatoria residua da trasferire nell'area Ex Paoletti, stabilito nella relazione allegata al RU definitivamente approvato nel 2015, non fosse congruo; 3. che la scheda "C1 Orto del Lilli – Ex Paoletti", allegata al Regolamento Urbanistico approvato nel 2015, riconfermata anche nella variante al RU del 2019, prevedesse 3 lotti edificabili di 2.000 mq, per una SUL di 1.300 mq per lotto ed un'altezza massima di 8,00 m.; 4. che il Masterplan relativo alla riqualificazione dell'area Ex 	<p><i>giudizio arbitrale;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • di ulteriore area ubicata nella medesima area ex Paoletti ed oggetto dello stesso Piano Attuativo recante l'edificabilità di cui S.E. mq. 500. Il tutto con rinuncia da parte del Comune al corrispettivo relativo al terreno nudo commisurato a euro 20 al mq., e previa approvazione da parte del Comune della variante urbanistica al P.A, così come già concordato dalle parti, entro il mese di maggio 2023; – “la rinuncia al giudizio arbitrale con compensazione delle spese, comprese quelle di funzionamento del Collegio Arbitrale;” <p>l'ufficio pianificazione ha redatto la variante in coerenza con la normativa urbanistica ed in osservanza delle indicazioni del suddetto atto di transazione. Dalla lettura della delibera dell'accordo transattivo e dei suoi allegati, si trovano tutte le indicazioni politiche, legali, tecniche, amministrative ed economiche che hanno portato a tale scelta, per la quale è già stato deliberato dopo ampia discussione. Molte delle considerazioni espresse nella presente osservazione, sono da ricondurre più al confronto istituzionale tra maggioranza e opposizione comunale che all'introduzione di modifiche alla presente Variante, fanno riferimento ad atti pregressi modificati dal sopracitato Atto di Transazione per cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Il contributo nei punti 1, 2, 3 e 9 non è pertinente con i contenuti della variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al Regolamento Urbanistico dell'area Ex Paoletti adottata con Del. C.C. n. 35 del 16/05/2023. La considerazione riguarda atti pregressi del Consiglio Comunale che hanno già avuto la possibilità, tramite la loro approvazione, di essere precedentemente osservati e controdedotti. – Il contributo al punto 4 non è pertinente con i contenuti della variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al Regolamento Urbanistico dell'area Ex Paoletti adottata con Del. C.C. n. 35 del 16/05/2023, dando atto che:

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi contributo	Parere e proposta di controdeduzione
		<p>Paoletti, approvato con Del. G.C. n° 257 del 17/12/2020, non facesse menzione della realizzazione di un "centro commerciale" nell'area Ex Paoletti;</p> <p>5. che inizialmente, si prevedesse nei confronti del privato il solo riconoscimento dei diritti edificatori senza trasferimento della proprietà dell'area;</p> <p>6. che esiste una discrepanza tra il valore del terreno indicato nel Piano delle Alienazioni e quello indicato nel parere tecnico allegato all'Atto di Transazione approvato con Del. C.C. n. 28 del 08/05/2023;</p> <p>7. che la soc. Conad abbia concesso sponsorizzazioni al Comune per l'anno 2022 e per l'anno 2023;</p> <p>8. che la possibilità di accorpamento dei lotti sia stata introdotta per facilitare la realizzazione di medie strutture di vendita;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • il Masterplan è uno strumento di indirizzo strategico per la successiva pianificazione attuativa ma non ha alcun carattere prescrittivo; • al paragrafo 6 della Relazione del suddetto Masterplan, sono previste quali "destinazioni ottimali": start-up, attività produttive innovative, social housing/residenza santiararia, ambulatori medici, presidio sanitario, <u>attività commerciali</u>, mensa, spazi culturali e per l'associazionismo; • la Variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al Regolamento Urbanistico dell'area Ex Paoletti, adottata con Del. C.C. n. 35 del 16/05/2023, non muta le destinazioni d'uso già previste nel Regolamento Urbanistico approvato definitivamente nel 2015 ed indicate nella scheda "C1 Orto del Lilli – Ex Paoletti", tra le quali sono presenti le destinazioni C2 (media struttura di vendita alimentare) e C3 (media struttura di vendita non alimentare); <p>– il contributo al punto 5, relativamente alle modalità di cessione al privato dei lotti n. 1, 2 e 5B, non è pertinente con i contenuti della variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al Regolamento Urbanistico dell'area Ex Paoletti adottata con Del. C.C. n. 35 del 16/05/2023 ma fa riferimento ai contenuti dell'Atto di Transazione; relativamente alla presunta mancanza delle destinazioni d'uso C2 e C3, non è comprensibile a quale atto di governo ci si riferisca. In ogni caso le destinazioni d'uso dei singoli lotti sono dettagliate nella Tav. 4 allegata al Piano Attuativo e nell'art. 6 delle N.T.A. Le destinazioni C2 e C3 sono presenti solo nei lotti n. 1 e n. 2;</p> <p>– il contributo al punto 6 non è pertinente con i contenuti della variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al Regolamento Urbanistico dell'area Ex Paoletti adottata con Del. C.C. n. 35 del 16/05/2023. I valori economici relativi all'accordo perequativo sono quelli pattuiti nell'Atto di</p>

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi contributo	Parere e proposta di controdeduzione
		<p>9. che l'osservazione d'ufficio del 16/09/2022 proponesse una riconfigurazione dei lotti, l'inserimento della destinazione commerciale nel lotto 5 e la possibilità di realizzare parcheggi interrati;</p> <p>10. che il Comune non abbia evitato scelte che potrebbero in futuro arrecare danno all'economia delle piccole attività presenti sul territorio castiglione;</p> <p>11. che sull'area oggetto della Variante sono presenti servitù di passo e di parcheggio;</p> <p>12. che il volume edificabile, oggetto di perequazione, sia passato dai primitivi 4.770 mc agli attuali 31.200 mc;</p> <p>13. che sia necessario chiarire quali siano le destinazioni d'uso che vincoleranno il privato ad edificare in loro coerenza nei lotti n. 1 e n. 2;</p> <p>14. che non sia indicata la destinazione d'uso del lotto 5B.</p>	<p>Transazione approvato con Del. C.C. n. 28 del 08/05/2023 e valutati al punto 14 <i>"La possibile decisione del collegio arbitrale e possibili ricadute economiche per il comune"</i> del parere legale allegato al suddetto accordo. In ogni caso il valore previsto nel Piano della Alienazioni di 20,00 €/mq riguarda il prezzo al metro quadro del solo terreno mentre la cifra di 1.500.000 € è riferita complessivamente al valore del terreno da cedere al privato (come da Accordo integrativo di provvedimento, Rep. 3617, sottoscritto in data 13.07.2007) più il valore dei volumi edificabili su questo previsti;</p> <ul style="list-style-type: none"> - il contributo ai punti 7 e 10 non è pertinente con i contenuti della variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica e contestuale variante al Regolamento Urbanistico dell'area Ex Paoletti adottata con Del. C.C. n. 35 del 16/05/2023; - l'accorpamento dei lotti, di cui al punto 8 del contributo, è stabilito al punto 3 della stipula dell'Accordo Transattivo (All. A); - relativamente al punto 11 del contributo, la realizzazione di una nuova viabilità pubblica con la quale si collega il lotto in questione alla strada Provinciale fa venire meno l'esigenza della presunta servitù di passo e non arreca danno né al pubblico né al privato; - relativamente al punto 12 del contributo, la presente variante, adottata con Del. C.C. n. 35 del 16/05/2023, conferma le quantità edificatorie previste sin dalla prima versione del Regolamento Urbanistico, reso osservabile ed approvato con D.C.C. n. 50 del 29/06/2015, ed in particolare riportate nella scheda "C1 Orto del Lilli – Ex Paoletti"; - relativamente al punto 13 del contributo, le destinazioni d'uso dei singoli lotti che vincoleranno il privato ad edificare in loro coerenza sono dettagliate nella Tav. 4 allegata al Piano Attuativo e nelle Tabelle n. 1 e n. 2 dell'art. 6 delle N.T.A. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso C2 e C3, la superficie delle strutture di vendita è stata limitata ad un massimo di 1.000 mq cadauna a seguito della

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E
CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL'AREA EX PAOLETTI
Allegato M - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi contributo	Parere e proposta di controdeduzione
			<p>proposta avanzata dall'opposizione nella Commissione Consiliare, del 11/11/2022 poi recepita nelle N.T.A. del Piano Attuativo approvato con D.C.C. 81 del 15/11/2022 e riconfermata nella presente Variante adottata con D.C.C. n. 35 del 16/05/2023;</p> <ul style="list-style-type: none"> - relativamente al punto 14, le destinazioni d'uso dei singoli lotti sono dettagliate nella Tav. 4 allegata al Piano Attuativo e nelle Tabelle n. 1 e n. 2 dell'art. 6 delle N.T.A. alla cui lettura si rimanda. Si fa presente che il lotto 5B, come riportato nella Tabella n. 2, ha le seguenti destinazioni: c/1, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11; <p><u>Variazioni:</u> nessuna.</p>