



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

**VERBALE delle DELIBERAZIONI del CONSIGLIO COMUNALE**

*Sessione di Prima convocazione Seduta Pubblica*

**DELIBERA N° 52 del 18/07/2023**

**OGGETTO: RIADOZIONE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO - MODIFICA ART. 13, COMMA 5, LETT. I), PUNTO 4) GALLIA PALACE HOTEL PUNTA ALA - ART. 238 L.R.T. 65/2014 E S.M.I.**

**L'anno duemilaventitre, addì diciotto del mese di Luglio alle ore 09:25 in**

**Castiglione della Pescaia nella Sala Consiliare di questo capoluogo, convocato nelle forme prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale.**

**Fatto l'appello nominale, risultano presenti i signori:**

		<b>Presente:</b>			<b>Presente:</b>
<b>NAPPI ELENA</b>	<b>S</b>		<b>BIANCALANI JESSICA</b>	<b>S</b>	
<b>MAZZARELLO FEDERICO</b>	<b>S</b>		<b>QUARATESI COSTANZA</b>	<b>S</b>	
<b>MARIANI ISABELLE</b>	<b>S</b>		<b>GIANNOTTI IANETTA</b>	<b>S</b>	
<b>LORENZINI SUSANNA</b>	<b>S</b>		<b>IAVARONE ALDO</b>	<b>S</b>	
<b>MASSETTI WALTER</b>	<b>N</b>		<b>CESARIO ALFREDO</b>	<b>S</b>	
<b>MUCCIARINI SANDRA</b>	<b>S</b>		<b>MAZZINI EDOARDO</b>	<b>S</b>	
<b>TAVARELLI FABIO</b>	<b>S</b>				

12                      **Presenti**

1                        **Assenti**

**Partecipa il Segretario Generale del Comune Dott. Riccardo Masoni.**

**Assume la Presidenza il Presidente MARIANI ISABELLE.**

## PROPOSTA DI DELIBERA

### 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 (ALLEGATO A);
- 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;

**Rilevato** che in data 20/06/2023, registrato con prot. n. 21418, è pervenuto dalla Regione Toscana - Direzione Urbanistica – “Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio” il contributo ai sensi degli artt. 32 e 53 della L.R.T. 65/2014 nel quale, richiamando le disposizioni transitorie e finali e dell'art. 222 della L.R.T. 65/2014, viene ritenuto necessario chiarire *“in quale fattispecie rientri la presente variante, ai fini della valutazione della sua ammissibilità”* (ALLEGATO B);

**Ritenuto** 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, ricada 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;

**Dato atto** che la tipologia di variante agli atti di governo del territorio afferente all'art. 238 (Disposizioni particolari per le opere pubbliche) risulti tra quelle ammissibili rispetto alla Disciplina Transitoria L.R. 65/2014, di cui all'art. 222, per il Comune di Castiglione della Pescaia;

**Considerato** che:

- 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;
- si rende necessario a seguito di quanto sopra procedere, per correttezza dell'iter procedurale e correzione degli atti, ad una nuova adozione della suddetta variante per la modifica normativa all'art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) contenuto nelle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale;

**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.;

**Ritenuto** 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" (Allegato C) 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.. (Allegato D);
- 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;
- che la commissione consiliare ha esaminato gli atti relativi alla presente deliberazione nella seduta del 13 luglio 2023;

**Visti**

- i documenti di variante predisposti dal Servizio Pianificazione dell'Ente ed allegati a parte integrante e sostanziale della presente deliberazione costituiti da:
  - a) Estratti delle Modifiche al Regolamento Urbanistico;
  - b) Relazione Illustrativa;
  - c) Relazione del Responsabile del Procedimento;

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

**Ritenuto** di procedere a nuova adozione della variante semplificata al Regolamento urbanistico di cui in oggetto, ai sensi dell'art. 30 e dell'art. 238 della L.R.T. 65/2014 e con le procedure di cui all'art. 32 della stessa norma regionale;

Tutto ciò premesso;

## **DISPOSITIVO**

1. di prendere atto della dichiarazione di interesse pubblico per le strutture ricettive dettato dalla deliberazione consiliare n. 16 del 25/03/2011 così definita: *“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;
2. di procede a nuova adozione della *“Variante semplificata Al Regolamento Urbanistico - Modifica dell’art. 13, comma 5, lett. i), punto 4) relativo al Gallia Palace Hotel a Punta Ala”*, per le motivazioni in premessa richiamate, ai sensi dell’art. 30 e dell’art. 238 e con le procedure di cui all’art. 32 della L.R.T. 65/2014, la variante semplificata al Regolamento urbanistico comunale composta dagli elaborati di seguito elencati, allegati a parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
  - a) Estratti delle Modifiche al Regolamento Urbanistico;
  - b) Relazione Illustrativa;
  - c) Relazione Responsabile del Procedimentodando atto che la stessa, così come specificato dal responsabile del Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP. e Ambiente nella relazione sopracitata al punto c), è pienamente conforme al Piano Strutturale;
3. di prendere atto di quanto in premessa richiamato, con particolare riferimento al parere di non assoggettabilità a VAS (Allegato D) della Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico Comunale;
4. di dare atto che, ai sensi di quanto disposto dall’art. 32 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., si provvederà a pubblicare sul BURT avviso della avvenuta adozione della variante semplificata al RU, a dare comunicazione di avvenuta adozione alla Regione, alla Provincia di Grosseto ed al MiBACT, nonché a pubblicare nel sito istituzionale del comune la variante e tutti gli atti adottati ed a depositare gli atti nella casa comunale per la durata di 30 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT, durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e di presentare osservazioni;
5. di dare mandato al Responsabile del Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP. e Ambiente per gli adempimenti di cui sopra, per la pubblicazione sul BURT degli avvisi di adozione e deposito ai sensi di quanto previsto dal richiamato articolo 32 della

L.R.T. 65/2014 e s.m.i., nonché per la pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente, sempre ai sensi del più volte citato articolo;

6. di dare atto che, decorsi i termini di cui sopra, qualora non siano pervenute osservazioni, ai sensi di quanto previsto dal richiamato articolo 32 della L.R.T. 65/2014, la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne darà atto;
7. Di dare atto, infine, che la presente delibera è immediatamente eseguibile.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Vista la proposta sopra riportata;
- Visti gli allegati pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 18.08.2000 n. 267;
- Dato atto che la seduta odierna si è svolta parzialmente in videoconferenza e che risulta collegato da remoto il Consigliere Alfredo Cesario;
- Uditi gli interventi la cui trascrizione verrà depositata agli atti d'Ufficio ed approvata con successivo atto deliberativo;
- Con unanimi voti favorevoli resi nei modi di legge;

## **DELIBERA**

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

Successivamente con unanimi voti favorevoli resi nei modi di legge;

## **DELIBERA**

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto:

Presidente  
MARIANI ISABELLE

Segretario Generale  
Dott. Riccardo Masoni

**Ufficio Proponente:**

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA

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