



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

**VERBALE delle DELIBERAZIONI del CONSIGLIO COMUNALE**

*Sessione di Prima convocazione Seduta Pubblica*

**DELIBERA N° 53 del 18/07/2023**

**OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI - APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL' AREA EX PAOLETTI VIA DEL PADULE - CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**

**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>N*</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>N*</b>
<b>MUCCIARINI SANDRA</b>	<b>S</b>	<b>MAZZINI EDOARDO</b>	<b>S</b>
<b>TAVARELLI FABIO</b>	<b>S</b>		

**\*esce durante la seduta e non partecipa alla votazione finale**

**10 Presenti**

**3 Assenti**

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

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

**Richiamati:**

- l'art. 13, comma 1 del Decreto Legislativo 18 agosto 200, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) il quale prevede che "Spettano al comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione ed il territorio comunale, precipuamente nei settori organici dei servizi alla persona e alla comunità, dell'assetto ed utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico, salvo quanto non sia espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze.";
- l'art. 42, comma 2, lettera b) del Decreto Legislativo 18 agosto 200, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) il quale prevede che fra i compiti del consiglio comunale vi siano: "b) programmi, relazioni previsionali e programmatiche, piani finanziari, programmi triennali e elenco annuale dei lavori pubblici, bilanci annuali e pluriennali e relative variazioni, rendiconto, piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie;"
- la deliberazione C.C. n. 57 del 31/07/2014 e la successiva deliberazione C.C. n. 50 del 29/06/2015 con la quale il Comune ha approvato il Regolamento Urbanistico Comunale contenente la scheda normativa di cui all'allegato A bis denominata "INTERVENTO C1 – ORTO DEL LILLI";

**Premesso che:**

- è intenzione di questa Amministrazione procedere alla riqualificazione urbana dell'area artigianale ex Paoletti, in quanto si tratta di uno degli obiettivi di mandato;
- la prima fase di avvio della procedura è stata la produzione di un Masterplan approvato con Del. G.C. n° 257 del 17/12/2020;
- con il medesimo atto sono stati stabiliti i seguenti indirizzi progettuali per la redazione del Piano Attuativo di iniziativa pubblica:
  - il progetto dovrà tenere conto di quanto stabilito nel Masterplan approvato con Del. G.C. n. 257 del 17/12/2020, presentato in seduta pubblica in data 15/06/2021;
  - il progetto dovrà essere redatto in coerenza con i contenuti della scheda di cui all'Allegato A bis del Regolamento Urbanistico denominata "INTERVENTO C1 – ORTO DEL LILLI".
- successivamente, con Del. G.C. 133 del 28/04/2022, il Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio e Rigenerazione Urbana è stato individuato quale settore competente alla predisposizione del Piano Attuativo di iniziativa pubblica per il recupero dell'area ex Paoletti, individuata dal Regolamento Urbanistico nella Tavola n. 1 e descritta nella scheda di cui all'Allegato A bis denominata "INTERVENTO C1 – ORTO DEL LILLI – EX PAOLETTI";
- con deliberazione C.C. n. 81 del 15/11/2022 il Comune ha approvato il "PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AREA EX PAOLETTI IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - VIA DEL PADULE CASTIGLIONE DELLA PESCAIA"

**Rilevato che:**

- a seguito della deliberazione C.C. n. 28 del 08/05/2023, avente per oggetto la “DEFINIZIONE RAPPORTI DERIVANTI DA ACCORDO PROCEDIMENTALE DI COMPENSAZIONE URBANISTICA DEL 13 LUGLIO 2007 PROT. 3617 E CONSEGUENTE CHIUSURA TRANSATTIVA PROCEDIMENTO ARBITRALE - DETERMINAZIONI E APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO TRANSATTIVO”, è emersa l’esigenza di scendere ad una scala di dettaglio più precisa, per approntare la fase esecutiva, sia da parte dei privati destinatari dbisa’accordo di perequazione, come previsto dalla scheda urbanistica del R.U., che dell’Amministrazione Comunale per ulteriori idee progettuali da attuare sulla parte pubblica oltre che per modificare alcuni dettagli operativi della strumentazione attuativa approvata (All. A);
- l’Atto di Transazione di cui sopra è stato siglato in data 11/05/2023 presso la sede comunale (Rep. 958 del 11/05/2023) (All. A);
- la proposta di Variante al Piano Attutivo redatto dal Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP. si è resa necessaria, al fine di ridefinire in maniera più appropriata ed opportuna i contenuti del Piano Attuativo approvato rispetto all’Atto di Transazione sopracitato;
- a tal fine, per rendere pienamente conforme la proposta di Variante al Piano Attuativo alla disciplina del Regolamento Urbanistico, è stato necessario apportare anche alcune modifiche al R.U.;

**Preso atto che:**

- la L.R.T. 65/2014 al Titolo IX Capo I della L.R.T. 65/2014, disciplina le disposizioni transitorie e finali e nello specifico l’art. 222 che detta disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27/11/2014;
- la L.R.T. 65/2014 all’art. 238, comma 2, ammette nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall’articolo 224;
- che il progetto interessa aree poste all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall’art. 224 della L.R.T. 65/2014;
- le opere previste nella Variante al Piano Attuativo riguardano opere pubbliche e di interesse pubblico, in funzione delle destinazioni d’uso già previste dal R.U.;
- l’art. 30 comma 2, della L.R.T. 65/2014 s.m.i. stabilisce che sono definite come varianti semplificate quelle che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;
- 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;
  - non comporta incremento al dimensionamento complessivo del RU per singole destinazioni d’uso;
  - non comporta diminuzione degli standard;

- 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.;
- ai sensi dell'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 che verificano la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico, le aree esposte a rischio e la fattibilità degli interventi di trasformazione in relazione all'obiettivo della mitigazione dei rischi disciplinate dall'art. 2, comma 1, lett. b) del medesimo Regolamento;

**Preso atto** altresì:

- dei contenuti del Documento per la Verifica di Assoggettabilità Semplificata a VAS (All. B) trasmesso dal proponente in data 20/02/2023 prot.5539;
- del verbale (All. C) redatto in occasione della seduta dell'Autorità Competente tenuta in data 20/02/2023 con il quale è stata decretata l'esclusione della Variante al Piano Attuativo e contestuale Variante al R.U. dalla procedura di VAS (procedimento di verifica svolto con modalità semplificata di cui all'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010);
- che la commissione consiliare ha esaminato gli atti relativi alla presente deliberazione nella seduta del 13 luglio 2023;
- del parere di compatibilità sulla verifica idroesigente espresso dall'acquedotto del Fiora (pratica prot. 26500 del 20/09/2022) pervenuto a questa Amministrazione in data 20/07/2022 e registrato con prot. 25909;

**Vista** la documentazione che costituisce il Piano Attuativo approvato con deliberazione C.C. n. 81 del 15/11/2022, con valenza anche di Variante al Regolamento Urbanistico, di seguito elencata:

1. Estratti modifiche RU;
2. Relazione tecnico/illustrativa;
3. Norme Tecniche Attuazione;
4. TAV. 1 Estratti cartografici: Inquadramento urbanistico e cartografia generale;
5. TAV. 2 Stato Attuale: Piano quotato e Rilievo Planialtimetrico;
6. TAV. 3 Stato Attuale: Rilievo e impianti a rete;
7. TAV. 4 Stato di progetto e sezione ambientale;
8. Relazione geologica;
9. Deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Grosseto delle indagini geologico - tecniche di supporto relative al Piano attuativo in oggetto - deposito 1407 del 26/07/2022

**Dato atto che** la variante del Piano Attuativo proposto, con valenza anche di Variante al Regolamento Urbanistico, è costituita dai seguenti elaborati:

1. Estratti delle modifiche al R.U.;
2. Relazione Illustrativa;
3. Norme Tecniche di Attuazione – Stato Modificato;
4. Norme Tecniche di Attuazione – Stato Sovrapposto;
5. TAV. 4 - Stato di progetto;

**Dato atto** che le tavole dello stato attuale, gli studi geologici di supporto ed i pareri acquisiti in merito al Piano Attuativo approvato con deliberazione C.C. n. 81 del 15/11/2022, rimangono validi ai fini della variante proposta;

**Vista altresì:** la relazione del responsabile del procedimento, allegata al presente atto (All. D) quale parte integrante e sostanziale della presente proposta;

**Considerato** che i frazionamenti catastali relativi ai nuovi lotti individuati saranno redatti una volta approvata la Variante al Piano Attuativo;

**Rilevato** che

- la proposta di Variante al Piano Attuativo redatta dal Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio e Rigenerazione Urbana prevede, per una migliore distribuzione delle funzioni e per un ampliamento delle dotazioni pubbliche all'interno dell'ambito del Piano Attuativo l'ampliamento della zona omogenea G4 e contestualmente la riduzione della zona omogenea D10.1, comportando pertanto una contestuale modifica agli elaborati grafici Tav. 1, Tav. 1a e Tav. 1c del Regolamento Urbanistico;
- al fine di riformulare attraverso una composizione per paragrafi che renda più chiara e immediata l'articolazione della relativa disciplina e per dare la possibilità di dividere i lotti in sub-lotti, mantenendo invariato il perimetro e la Superficie Edificabile del lotto originario, si è resa altresì necessaria una contestuale modifica alla scheda normativa "INTERVENTO C1 – ORTO DEL LILLI – EX PAOLETTI", di cui all'Allegato A BIS "Interventi di programmazione negoziata" del Regolamento Urbanistico;

**Dato atto** che:

- con deliberazione C.C. n. 35 del 16/05/2023 il Comune ha adottato la VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA E CONTESTUALE VARIANTE AL RU DELL' AREA EX PAOLETTI VIA DEL PADULE - CASTIGLIONE DELLA PESCAIA;
- ai sensi degli artt. 32 e 111 della L.R.T. 65/2014 è stato pubblicato apposito avviso sul BURT n. 21 parte Seconda del 24/05/2023 (All. E);
- a seguito della pubblicazione del suddetto avviso sono pervenute le osservazioni di seguito elencate:
  - Osservazioni pervenute da privati:
    1. SCAV PREMA s.r.l. – prot. n. 21676 del 22/06/2023 (All. F);
    2. Confesercenti Grosseto e Confcommercio Grosseto – prot. 21836 del 23/06/2023 (All. G);
    3. Oscar Contano – prot. 21896 del 23/06/2023 (All. H);
  - Contributi pervenuti da enti pubblici, liste civiche, gruppi politici:
    4. Comune di Castiglione della Pescaia – Osservazione d'ufficio – prot. 21852 del 23/06/2023 (All. I);
    5. Lista Civica "L'ALTERNATIVA" e Lista Civica "VIVA CASTIGLIONE" – prot. 21881 del 23/06/2023 (All. L);

**Viste** le controdeduzione alle osservazioni prodotte dall'ufficio Pianificazione (All. M);

**Dato atto** che:

- i contenuti delle controdeduzioni alle osservazioni relativi all'assetto viario e alle destinazioni d'uso previste nell'area Ex Paoletti, prodotte dall'ufficio Pianificazione, vanno ad interessare, modificandola, solo la documentazione relativa al Piano Attuativo, costituita da:
  - a) Relazione Illustrativa;
  - b) Norme Tecniche di Attuazione – Stato Modificato;
  - c) Norme Tecniche di Attuazione – Stato Sovrapposto;

d) TAV. 4 - Stato di progetto;

- la documentazione riguardante la variante semplificata al Regolamento Urbanistico rimane invariata rispetto a quella adottata con Del C.C. n. 35 del 16/05/2023;

**Ritenuto** di dover procedere approvando la variante semplificata al Regolamento Urbanistico di cui all'oggetto, ai sensi degli artt. 30 e 238 della L.R.T. 65/2014 e con le procedure di cui all'art. 32 della stessa norma regionale;

**Ritenuto altresì** di dover contestualmente approvare la Variante al Piano Attuativo sopra descritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 della L.R.T. 65/2014;

**Richiamati** gli artt. 30, 32, 111 e 238 della L.R.T. 65/2014;

tutto ciò premesso;

## **DISPOSITIVO**

- 1) di accogliere n. 2 osservazioni per le motivazioni e con le specificazioni riportate nelle relative schede di controdeduzioni contenute nel documento allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (All. M);
- 2) di accogliere parzialmente n. 1 osservazione per le motivazioni e con le specificazioni riportate nelle relative schede di controdeduzioni contenute nel documento allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (All. M);
- 3) di respingere n. 2 osservazioni per le motivazioni e con le specificazioni riportate nelle relative schede di controdeduzioni contenute nel documento allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (All. M);
- 4) di approvare, per le motivazioni in premessa richiamate, ai sensi degli artt. 30, 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, depositati agli atti dell'ufficio:
  1. Relazione Illustrativa (unica con Variante al Piano Attuativo);
  2. Estratti delle modifiche al R.U.;
- 5) di approvare, per le motivazioni in premessa richiamate, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 65/2014, la "VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AREA EX PAOLETTI", predisposta dal Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP. e Ambiente, costituita dai seguenti elaborati:
  - a) Estratti delle modifiche al R.U.;
  - b) Relazione Illustrativa;
  - c) Norme Tecniche di Attuazione – Stato Modificato;
  - d) Norme Tecniche di Attuazione – Stato Sovrapposto;
  - e) TAV. 4 - Stato di progetto;

- 6) di dare atto che la Variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica area Ex Paoletti , così come specificato dal responsabile del Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP. e Ambiente nella relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla presente delibera, risulta pienamente conforme al Piano Strutturale vigente ed acquisirà la piena conformità al Regolamento Urbanistico con la variante semplificata di cui al punto precedente approvata in data odierna;
- 7) di prendere atto di quanto in premessa richiamato, con particolare riferimento al parere di non assoggettabilità a VAS (All. C) della Variante al Piano Attuativo con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico Comunale;
- 8) di dare atto che, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 32 e 111 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., si provvederà a pubblicare sul BURT avviso della avvenuta approvazione della variante semplificata al R.U. e del Piano Attuativo, a dare comunicazione di avvenuta approvazione alla Regione ed alla Provincia di Grosseto, nonché a pubblicare nel sito istituzionale del comune la Variante e tutti gli atti approvati e a depositare gli stessi nella casa comunale;
- 9) 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 approvazione ai sensi di quanto previsto dai richiamati articoli 32 e 111 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., nonché per la pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente, sempre ai sensi dei più volte citati articoli;
- 10) di procedere alla votazione delle singole controdeduzioni prima della votazione deliberante;
- 11) 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;
- Sentita la dichiarazione di voto dei Consiglieri Tavarelli, Cesario e Giannotti come da trascrizione depositata agli atti d'ufficio ed approvata con successivo atto deliberativo;
- Dato atto che l'esame delle osservazioni pervenute e le relative proposte di controdeduzione sono riportate nell'allegato M, parte integrante e sostanziale del presente atto;

- Proceduto alla votazione delle controdeduzioni dell'Ufficio competente, come seguente riepilogo:

n.	OSSERVANTE	ESITO CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE	FAVOREVOLI	ASTENUTI	CONTRARI
1	SCAV PREMA s.r.l. (21674 – 22/06/2023)	Accolta	8	0	4 (GIANNOTTI, IAVARONE, CESARIO, MAZZINI)
2	Confesercenti Grosseto e Confcommercio Grosseto (21836 - 23/06/2023)	Parzialmente Accolta	8	0	4 (GIANNOTTI, IAVARONE, CESARIO, MAZZINI)
3	Oscar Contano ( 21896 – 23/06/2023)	Non accolta	8	0	4 (GIANNOTTI, IAVARONE, CESARIO, MAZZINI)
4	Comune di Castiglione Della Pesciaia Settore Pianificazione Edilizia , Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP e Ambiente (21852 – 23/06/2023)	Accolta	8	0	4 (GIANNOTTI, IAVARONE, CESARIO, MAZZINI)
5	Lista Civica “L'Alternativa“ e Lista Civica “Viva Castiglione” (21881 - 23/06/2023)	Non accolta	8	0	2 (IAVARONE, MAZZINI)

- Dato atto che i Consiglieri Giannotti e Cesario hanno lasciato anticipatamente la sala del Consiglio non partecipando alla votazione sulla quinta controdeduzione né alla votazione deliberante;

- Con voti favorevoli n. 8, astenuti 0 , contrari 2 (IAVARONE ALDO;MAZZINI EDOARDO) resi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

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

Successivamente con voti favorevoli n. 8 , astenuti 0 , contrari 2 (IAVARONE ALDO;MAZZINI EDOARDO) 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.