



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(Provincia di Grosseto)

VERBALE delle DELIBERAZIONI del CONSIGLIO COMUNALE

Sessione di Prima convocazione sedutaPubblica

DELIBERA N° 88 del 27/10/2016

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO:
“INTERVENTO N. 5 CHIESA”. ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 107 E 111
DELLA LRT N. 65/2014.**

L'anno duemilasedici, addì ventisette del mese di ottobre alle ore 09:00 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:

	Presente:		Presente:
ROTOCOLONI PIER PAOLO	S	SANTUCCI MARCO	S
MAZZARELLO FEDERICO	S	FARNETANI GIANCARLO	S
LORENZINI SUSANNA	S	GIANNONE MICHELE	N
MASSETTI WALTER	S	PALMIERI MASSIMILIANO	S
TAVARELLI FABIO	S	MAZZINI BENEDETTA	S
MUCCIARINI SANDRA	S	MASSAI GIANNI	S
NAPPI ELENA	S		

12 Presenti

1 Assenti

Partecipa la dott. ssa MARIA LUISA MASSAI Segretario Generale del Comune.

Assume la Presidenza il Presidente Sig. Pier Paolo Rotoloni.

PROPOSTA DI DELIBERA

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.”*;

Premesso che:

- con deliberazione C.C. n. 20 del 17/03/2014 veniva approvata la variante generale al Piano Strutturale Comunale approvato con le precedenti deliberazioni C.C. 2/2010 e C.C. 6/2011;
- con deliberazione C.C. n. 57 del 31/07/2014 e successiva deliberazione C.C. n. 50 del 29/06/2015 il Comune ha approvato il Regolamento Urbanistico Comunale;

Dato atto che:

- con nota prot. 18875/2016 del 06/07/2016 e successiva nota prot. 27997/2016 del 20/10/2016 la Parrocchia di San Giovanni Battista in Castiglione della Pescaia, proprietaria delle aree individuate come edificabili dalla scheda del Regolamento Urbanistico vigente denominata “Intervento n.5 – Chiesa” di cui all'allegato A delle norme ed ubicate in località Paduline a Castiglione della Pescaia, richiedeva l'approvazione del “Piano attuativo in variante al Regolamento Urbanistico. Intervento n.5 – Chiesa” per la realizzazione di due edifici residenziali ed un parco privato di uso pubblico, allegando gli elaborati progettuali relativi;

Dato atto che a seguito dell'istruttoria effettuata dal responsabile del procedimento è emerso come il piano attuativo, che prevede la costruzione di due edifici residenziali di tre piani fuori terra, per complessivi 18 alloggi ed una superficie utile lorda (SUL) residenziale di 1260 mq, nonché la sistemazione di un parco privato ad uso pubblico a servizio della parrocchia, risulti conforme con il Piano Strutturale approvato, ma comporti, per renderlo pienamente compatibile con il Regolamento Urbanistico approvato, la necessità della contestuale approvazione, prevista e disciplinata dagli articoli 107 e seguenti della l.r.t. 65/2014, di una variante allo strumento urbanistico vigente;

Dato atto che la variante al regolamento urbanistico di cui al precedente comma è riconducibile ad una variante semplificata di cui all'art. 30 della legge 65/2014, in quanto le previsioni sono interne al perimetro urbanizzato;

Dato atto altresì che unitamente al piano attuativo, la Parrocchia ha trasmesso gli elaborati progettuali che costituiscono la variante al Regolamento Urbanistico che contempla le modifiche di cui sopra e che consistono nella possibilità, diversamente da quanto previsto nella scheda approvata nel luglio 2014, di assegnare destinazione residenziale a tutta la SUL realizzabile, di prevedere la

possibilità di realizzare due distinti edifici e di mantenere di proprietà privata, seppure con l'obbligo della destinazione pubblica e della manutenzione a carico della parrocchia, il parco verde previsto;

Dato atto inoltre che, come risulta dalla documentazione allegata ed in particolare dagli studi geologici di supporto al piano, l'area sulla quale si trova la struttura ricettiva è classificata a Pericolosità Idraulica Elevata dal vigente strumento urbanistico e pertanto il piano è accompagnato da una relazione tecnica che individua gli interventi ritenuti necessari per garantire la sicurezza idraulica del fabbricato ed il non aggravarsi del rischio nelle aree limitrofe, in conformità a quanto previsto nelle relazioni allegate al Regolamento Urbanistico;

Dato atto infine che l'area di proprietà della Parrocchia e sulla quale è stato progettato l'intervento di nuova costruzione per edifici residenziali e parco privato di uso pubblico non è soggetta a vincolo paesaggistico;

Visti:

- l'avvenuto deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Grosseto delle indagini geologico - tecniche di supporto relative al Piano attuativo in oggetto - deposito n. 1275 del 12/08/2016;
- il parere di adeguatezza con prescrizioni delle indagini geologiche redatte a supporto del piano, pervenuto con PEC in data 5 settembre 2016;
- la relazione del responsabile del procedimento, redatta in data 20/10/2016 ed allegata al presente atto sotto la lettera A;

Dato atto che, alla luce di quanto sopra descritto, la documentazione di variante semplificata al Regolamento Urbanistico risulta costituita da:

- 1) Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
- 2) Norme tecniche di attuazione – Allegato A - Interventi di programmazione negoziata – Scheda intervento n. 5 Chiesa – Stato attuale
- 3) Norme tecniche di attuazione – Allegato A - Interventi di programmazione negoziata – Scheda intervento n. 5 Chiesa – Stato di progetto
- 4) Norme tecniche di attuazione – Allegato A - Interventi di programmazione negoziata – Scheda intervento n. 5 Chiesa – Stato sovrapposto
- 5) Tabella dimensionamento generale R.U. – Stato attuale
- 6) Tabella dimensionamento generale R.U. – Stato di progetto
- 7) Tabella dimensionamento generale R.U. – Stato sovrapposto;

Dato atto altresì che la tabella del dimensionamento generale è stata aggiornata con le modifiche determinate a seguito del recepimento del parere espresso dalla conferenza paritetica per l'intervento di cui all'allegato Abis delle norme – Intervento C2 – circonvallazione;

Dato atto che, alla luce di quanto sopra descritto, la documentazione di piano attuativo risulta costituita da:

- Tav. 1 – Inquadramento cartografico
- Tav. 2 – Estratto di mappa e visure catastali
- Tav. 3 – Stato attuale e planimetria generale
- Tav. 4 – Stato di progetto – Azzonamento e verifica standard
- Tav. 5 – Stato di progetto – Planivolumetrico
- Tav. 6 – Stato di progetto – Edificio A e B – Pianta
- Tav. 7 – Stato di progetto – Edificio A e B – Prospetti e sezioni
- Tav. 8 – Stato di progetto – Schema reti impiantistiche

Tav. 9 – Sezione ambientale 1 - stato attuale – di progetto – sovrapposto
Tav. 10 – Sezione ambientale 2 - stato attuale – di progetto – sovrapposto
Tav. 11 – Relazione generale
Tav. 12 – Norme Tecniche di Attuazione
Tav. 13 – Fotoinserimenti e render
Tav. 14 – Relazione geologica

Considerato come:

- con nota PEC in data 3/08/2016 prot. 21207/2016 il responsabile del procedimento abbia trasmesso il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS della variante in oggetto ai soggetti individuati come competenti in materia ambientale, nonché all'autorità competente in materia di VAS e VIA individuata dal Consiglio Comunale ed i cui componenti sono stati individuati con le deliberazioni G.C. 99/2012 e 260/2012;
- con nota cartacea raccomandata in data 1/9/2016 prot. 23538/2016 tale documento sia stato trasmesso alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto ed Arezzo (sedi di Siena e Firenze);
- nell'ambito di tale procedimento risulti pervenuto, con nota prot. 27012/2016, il parere favorevole di non assoggettabilità da parte del responsabile Settore Patrimonio e Ambiente del Comune, nonché il contributo istruttorio da parte di ARPAT con nota PEC in data 17/08/2016;
- in data 7 ottobre 2016 l'autorità competente in materia di VAS e VIA, individuata come sopra ricordato, ha concluso il procedimento esprimendo **parere di non assoggettabilità a VAS** per la variante in oggetto, con le seguenti raccomandazioni:
 - o che sia valutata la possibilità di prevedere due posti auto per ciascun alloggio, in conformità a quanto prescritto dall'art. 6 delle norme di R.U.;
 - o che sia valutata la possibilità di garantire un accesso al parco dalla viabilità pubblica di via Ximenes, in aggiunta a quello previsto dal piano e che avviene attraverso le opere parrocchiali;
- la commissione consiliare tenutasi in data 21 ottobre 2016, dopo aver esaminato il progetto di piano attuativo ha espresso parere favorevole all'intervento con le seguenti prescrizioni/indicazioni:
 - o che sia garantito l'accesso al parco attrezzato dalla via Ximenes;
 - o che gli accessi ai posti auto privati vengano contenuti in massimo uno per ogni strada;
 - o che un terzo degli alloggi (e dunque (6) sei) vengano destinati ad edilizia pubblica/convenzionata;
 - o che sia disciplinata la realizzazione delle strutture a servizio del parco;
 - o che sia esplicitato e dettagliato nello schema di convenzione la realizzazione delle attrezzature del parco e le aree da cedere all'amministrazione (resedi, marciapiedi, ecc.);
 - o che lo standard per posti auto pubblici venga individuato e soddisfatto in aree che non siano già destinate di fatto al pubblico parcheggio;

Visto lo schema di convenzione per la disciplina dei rapporti tra il comune ed il soggetto richiedente, predisposto dall'ufficio ed allegato al presente atto sotto la lettera B;

Richiamati

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

Ritenuto procedere adottando la variante semplificata al Regolamento urbanistico di cui in oggetto, ai sensi dell'art. 30 della l.r.t. 65/2014 e con le procedure di cui all'art. 32 della stessa norma regionale;

Ritenuto altresì, contestualmente, adottare il piano attuativo sopra descritto, con le raccomandazioni e prescrizioni sopra richiamate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 L.R.T. 65/2014, in attuazione di quanto previsto dalle norme del RU approvato con deliberazione C.C. 57/2014 e deliberazione C.C. 50/2015 (allegato A intervento n. 5 – Chiesa);

tutto ciò premesso

DISPOSITIVO

1) di prendere atto di quanto in premessa richiamato, con particolare riferimento al parere di non assoggettabilità a VAS della variante al Regolamento urbanistico comunale, nonché a quanto espresso dalla Regione Toscana circa il parere di adeguatezza e la fattibilità idraulica degli interventi;

2) di adottare, per le motivazioni in premessa richiamate, ai sensi dell'art. 30 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) Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
- 2) Norme tecniche di attuazione – Allegato A - Interventi di programmazione negoziata – Scheda intervento n. 5 Chiesa – Stato attuale
- 3) Norme tecniche di attuazione – Allegato A - Interventi di programmazione negoziata – Scheda intervento n. 5 Chiesa – Stato di progetto
- 4) Norme tecniche di attuazione – Allegato A - Interventi di programmazione negoziata – Scheda intervento n. 5 Chiesa – Stato sovrapposto
- 5) Tabella dimensionamento generale R.U. – Stato attuale
- 6) Tabella dimensionamento generale R.U. – Stato di progetto
- 7) Tabella dimensionamento generale R.U. – Stato sovrapposto;

3) di adottare, per le motivazioni in premessa richiamate, ai sensi dell'art. 111 LRT 65/2014, il “Piano attuativo in variante al regolamento urbanistico – intervento n.5 – Chiesa”, presentato dalla Parrocchia di San Giovanni Battista in Castiglione della Pescaia, proprietaria delle aree individuate come edificabili dalla scheda del Regolamento Urbanistico vigente denominata “Intervento n.5 – Chiesa” di cui all'allegato A delle norme, costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 – Inquadramento cartografico
- Tav. 2 – Estratto di mappa e visure catastali
- Tav. 3 – Stato attuale e planimetria generale
- Tav. 4 – Stato di progetto – Azzonamento e verifica standard
- Tav. 5 – Stato di progetto – Planivolumetrico
- Tav. 6 – Stato di progetto – Edificio A e B – Piante
- Tav. 7 – Stato di progetto – Edificio A e B – Prospetti e sezioni
- Tav. 8 – Stato di progetto – Schema reti impiantistiche
- Tav. 9 – Sezione ambientale 1 - stato attuale – di progetto – sovrapposto
- Tav. 10 – Sezione ambientale 2 - stato attuale – di progetto – sovrapposto
- Tav. 11 – Relazione generale
- Tav. 12 – Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 13 – Fotoinserimenti e render

Tav. 14 – Relazione geologica

Schema di convenzione (predisposto dall'ufficio)

dando atto che lo stesso, così come specificato dal responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio nella relazione allegata sub A al presente atto risulta pienamente conforme al Piano strutturale vigente ed acquisirà la piena conformità al regolamento urbanistico con la variante semplificata di cui al precedente punto 2) adottata in data odierna;

4) di dare atto che, così come espresso dall'Ufficio del Genio Civile di Grosseto nella nota PEC citata nelle premesse, le indagini geologiche redatte a supporto della variante e del piano attuativo sono adeguate alla normativa regionale vigente con la precisazione che le previsioni edificatorie avranno fattibilità limitata (F.4), in quanto la loro realizzazione rimane subordinata alla realizzazione degli interventi di autosicurezza, e la fruizione del verde di uso pubblico e del parco giochi dovrà essere collegata alla pianificazione di protezione civile comunale;

5) di dare atto altresì che, in coerenza e conformità con quanto espresso dalla commissione consiliare tenutasi in data 21/10/2016, prima della definitiva approvazione il piano attuativo dovrà essere adeguato alle condizioni che di seguito si riportano:

- che sia garantito l'accesso al parco attrezzato dalla via Ximenes;
- che gli accessi ai posti auto privati vengano contenuti in massimo uno per ogni strada;
- che un terzo degli alloggi (e dunque (6) sei) vengano destinati ad edilizia pubblica/convenzionata;
- che sia disciplinata la realizzazione delle strutture a servizio del parco;
- che sia esplicitato e dettagliato nello schema di convenzione la realizzazione delle attrezzature del parco e le aree da cedere all'amministrazione (resedi, marciapiedi, ecc.);
- che lo standard per posti auto pubblici venga individuato e soddisfatto in aree che non siano già destinate di fatto al pubblico parcheggio;

6) 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 ed alla Provincia di Grosseto, 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;

7) di dare atto altresì che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 111 della l.r.t. 65/2014 e s.m.i., il piano attuativo, una volta adottato, sarà trasmesso in copia alla Provincia e depositato 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;

8) di dare mandato al Responsabile Settore Pianificazione e Gestione del Territorio per gli adempimenti di cui sopra, per la pubblicazione sul BURT degli avvisi di adozione e deposito ai sensi di quanto previsto dai richiamati articoli 32 e 111 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;

9) di dare atto infine che, decorsi i termini di cui sopra, la variante ed il piano saranno nuovamente sottoposti all'attenzione di questo Consiglio Comunale per la determinazione sulle osservazioni eventualmente presentate e la loro approvazione ai sensi dei più volte citati articoli 32 e 111.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la proposta sopra riportata;
- Vista la scheda istruttoria del Responsabile del Procedimento in data 26/10/2016
- Visti gli allegati pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 18.08.2000 n. 267;
- Uditi gli interventi la cui trascrizione verrà depositata agli atti d'Ufficio ed approvata con successivo atto deliberativo;
- Con voti favorevoli n. 10, astenuti 2 (MAZZINI BENEDETTA e MASSAI GIANNI), 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. 10, astenuti 2 (MAZZINI BENEDETTA e MASSAI GIANNI), resi nei modi di legge;

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto:

Presidente
Sig. Pier Paolo Rotoloni

Segretario Generale
dott. ssa MARIA LUISA MASSAI

Ufficio Proponente:

SERVIZIO PIANIFICAZIONE

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