

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
PROVINCIA DI GROSSETO

**VARIANTE NORMATIVA AL RU PER "INTERVENTO N.9
STRUTTURE RICETTIVE EXTRAALBERGHIERE E
RESIDENZIALI DI ALTA QUALITÀ" IN ATTUAZIONE
DI QUANTO PREVISTO DALL'ACCORDO
PROCEDIMENTALE SOTTOSCRITTO CON LA SOCIETÀ
IL POGGIO D'ORO S.R.L. IN DATA 15 FEBBRAIO
2021. ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.T.
art. 238 della L.R.T. 65/2014**

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ALL'APPROVAZIONE**

*Progettista e Responsabile del Procedimento: ing. Donatella Orlandi
Garante dell'informazione e della partecipazione: dott.ssa Giorgia Giannini*

GIUGNO 2021

Con la presente relazione si accerta e certifica che il procedimento amministrativo relativo alla variante semplificata per la modifica della scheda di cui all'intervento 9 dell'allegato A del Regolamento Urbanistico Comunale, si svolge sia nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, sia in coerenza e conformità degli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10 della L.R.T. 65/2014.

La variante è stata redatta dal responsabile del Settore Pianificazione e Paesaggio con la finalità principale di consentire la definizione dell'intervento di demolizione e ricostruzione di un complesso immobiliare posto in località Poggiodoro a Castiglione della Pescaia. La attuale proprietà dell'immobile ha infatti proposto all'amministrazione comunale la sottoscrizione di un accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, accordo sottoscritto in data 15 febbraio 2021, registrato e trascritto, con il quale la società stessa si impegna a realizzare una CAV, con impegno alla gestione unitaria per 5 anni, all'interno del complesso, con appartamenti di almeno 65,00 mq ed a corrispondere al comune, a titolo di compensazione euro 1.200.00,00 per opere pubbliche.

La presente variante è stata redatta per rendere possibile quanto proposto.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

La variante si concretizza attraverso semplici modifiche normative alla norma già approvata, relativamente alla dimensione minima degli alloggi ed alla durata dell'impegno alla gestione unitaria come CAV. Specifica infine la superficie complessiva degli immobili, senza consentire alcun aumento di superficie o volume.

La relazione generale redatta all'adozione meglio esplicita il contenuto della variante e le finalità della stessa.

CONFORMITÀ CON IL P.I.T.

La variante, non aggiungendo nuove previsioni al di fuori del territorio urbanizzato, in conformità con quanto previsto all'art.4 comma 2 della L.R.T. 65/2014, mantiene il livello di coerenza del RU ai contenuti del PIT/PPR.

Si ritiene pertanto che nella redazione della variante siano stati rispettati obiettivi, direttive e prescrizioni fornite dalla disciplina del PIT/PPR, sia per le aree tutelate ai

sensi dell'art. 136 e 142 de D.Lgs 42/2004, sia per quanto riguarda quelle dettate dalla Scheda d'ambito n.18_Maremma_Grossetana.

Il contributo trasmesso dalla Regione Toscana contiene, tra gli allegati, quello inviato dal settore paesaggio della Regione, nel quale sono evidenziati obiettivi, direttive e prescrizioni dettate dal PIT per l'area nella quale si trova il complesso.

La variante non incide su alcuna delle norme di cui sopra, pertanto è pienamente compatibile con il PIT PPR vigente.

IL PIANO STRUTTURALE

La presente variante non opera modifiche alla destinazione d'uso ammessa per il complesso (residenziale), né le modalità per la trasformazione da turistico ricettivo a residenziale (convenzione da approvare in consiglio comunale e corrispondenza al comune della somma di euro 1.200.000 a titolo di compensazione).

Si ritiene pertanto che la variante sia coerente con il P.S. In particolare poi la variante consentirà la definizione di lavori di ultimazione del complesso, il cui cantiere di costruzione è fermo ormai da diversi anni.

Persegue pertanto il duplice obiettivo di interesse pubblico di finanziamento di opere pubbliche e di riqualificazione di un'area posta al margine del centro urbano che risulta ad oggi degradata in quanto non ultimata.

IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Le finalità principali della variante sono dettate dalla opportunità di rendere realizzabile l'ultimazione dell'intervento di ricostruzione, con l'impegno che per i primi cinque anni sarà gestito in maniera unitaria come CAV, quindi con la garanzia di incremento della offerta turistica del territorio, in linea con i principi e gli obiettivi dello strumento urbanistico vigente e con il documento di avvio del nuovo P.S.

RAPPORTO DELLA VARIANTE CON LA PROCEDURA DI VAS

Per quanto riguarda la variante in oggetto, il procedimento di VAS è stato espletato in forma semplificata secondo quanto disciplinato dalla L.R.T. 10/2010 all'art. 5 bis comma 3 ter.

ITER PROCEDURALE

La variante è stata adottata con deliberazione C.C. n. 17 in data 31 marzo 2021, nel rispetto degli artt. 238 e 32 della l.r.t. 65/2014.

In data 21 aprile 2021 è stato pubblicato sul BURT avviso di adozione ed indicati modi e termini per la presentazione delle osservazioni.

Con nota PEC in data 13 aprile u.s., la deliberazione ed i relativi atti adottati sono stati inviati a Provincia e Regione, nel rispetto delle procedure di cui all'art 32 della norma regionale citata.

Non si è provveduto al deposito della variante all'Ufficio Regionale del Genio Civile, in quanto per essa sono validi e coerenti gli studi condotti nell'ambito della procedura di approvazione del Regolamento Urbanistico, di cui al deposito 1209 in data 24.03.2014.

Nel periodo di trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT risulta pervenuta un solo contributo, da parte della Regione Toscana, trasmesso con nota PEC, ns. prot. 13489 in data 20.05.2021.

La sottoscritta, in quanto responsabile del progetto, dopo averne valutato i contenuti, ha provveduto a redigere il documento semplificato di assoggettabilità a VAS, per l'espletamento della procedura semplificata di cui alla legge r.t. 10/2010 all'art. 5 bis comma 3 ter, accogliendo quanto evidenziato dal settore VAS della Regione Toscana.

La procedura di VAS si è conclusa con il parere di non assoggettabilità reso dalla autorità competente in data 28 giugno 2021 e che si allega alla proposta di approvazione della variante.

Nel parere favorevole reso, l'autorità competente ha evidenziato la opportunità di due precisazioni, atte a garantire il rispetto della norma di cui all'art. 5 bis comma 3 ter della l.r.t. 10/2010 e s.m.i. e pertanto l'ammissibilità della procedura semplificata. Tali precisazioni sono state accolte e pertanto la norma che si propone di approvare è stata modificata:

- precisando che la durata del vincolo di gestione unitaria è stabilita in 5 anni;
- rinviando, per gli interventi ammessi nelle corti di pertinenza dei fabbricati (qualificati H1 dall tavola di RU), al vigente art. 15 delle norme di RU

CONCLUSIONI

La variante, in coerenza con gli obiettivi e le direttive degli strumenti vigenti, una volta approvata, consentirà la possibilità di definizione dell'intervento di ricostruzione dell'immobile ex hotel David, in conformità all'accordo procedimentale sottoscritto, nonché la possibilità di riscossione di un contributo privato di euro 1.200.000 per la realizzazione di opere pubbliche.

Si propone pertanto l'approvazione al Consiglio Comunale.

Nel rispetto dell'art. 32 della l.r.t. 65/2014, la variante acquisterà efficacia dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione della Variante.

Castiglione della Pescaia 29.06.2021

Il Responsabile Settore
Pianificazione, Paesaggio e Ambiente
Ing. Donatella Orlandi
(documento sottoscritto digitalmente)