



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

**VERBALE delle DELIBERAZIONI del CONSIGLIO COMUNALE**

*Sessione di Prima convocazione Seduta Pubblica*

**DELIBERA N° 17 del 31/03/2021**

**OGGETTO:** Variante normativa al RU per "Intervento n.9 Strutture ricettive extra alberghiere 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. 65/2014 e s.m.i. art. 238

L'anno duemilaventuno, addì trentuno del mese di Marzo alle ore 09:10 convocato in

Videoconferenza, ex art. 73, c. 1 del D.L. n. 18 del 17.03.2020 e s.m.i., si è riunito il

Consiglio Comunale..

Fatto l'appello nominale, risultano presenti i signori:

	<b>Presente:</b>		<b>Presente:</b>
<b>FARNETANI GIANCARLO</b>	<b>S</b>	<b>MUCCIARINI SANDRA</b>	<b>S</b>
<b>NAPPI ELENA</b>	<b>S</b>	<b>TOGNIETTI ELISA</b>	<b>S</b>
<b>LORENZINI SUSANNA</b>	<b>S</b>	<b>GIANNONE MICHELE</b>	<b>S</b>
<b>MAZZARELLO FEDERICO</b>	<b>S</b>	<b>PALMIERI MASSIMILIANO</b>	<b>S</b>
<b>MASSETTI WALTER</b>	<b>N</b>	<b>MASSAI GIANNI</b>	<b>S</b>
<b>ROTOLONI PIER PAOLO</b>	<b>S</b>	<b>GAUDIERI BRUNO</b>	<b>S</b>
<b>TAVARELLI FABIO</b>	<b>S</b>		

12                      **Presenti**

1                        **Assenti**

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

**Assume la Presidenza il Presidente Sig. Pier Paolo ROTOLONI.**

Rientra il Consigliere Palmieri.

## **PROPOSTA DI DELIBERA**

**Premesso che** il Comune di Castiglione della Pescaia è dotato di:

- Piano Strutturale, quale strumento della pianificazione urbanistica, approvato con Del. C.C. n. 2 del 22/01/2010, successivamente modificato con Del. C.C. n. 6 del 4/2/2011 e con l'approvazione della variante avvenuta con Del. C.C. n. 20 del 17/03/2014;
- Regolamento urbanistico, quale atto di governo del territorio, approvato con deliberazione C.C. n. 57 del 31 luglio 2014, definitivamente approvato con deliberazione C.C. n. 50 del 29 giugno 2015, ulteriormente modificato, all'esito della conferenza interistituzionale promossa dalla Regione Toscana per la conformità al PIT, con deliberazione C.C. n. 15 del 17/03/2016 ed infine modificato, attraverso l'approvazione di una variante generale di manutenzione/adeguamento, con deliberazione C.C. n. 34/2019 in data 16/04/2019;

**Preso atto che** il Comune di Castiglione della Pescaia con deliberazione della Giunta Comunale n. 300 del 25.11.2019, ha avviato il procedimento volto alla formazione del nuovo Piano strutturale;

**Rilevato che** per ciò che concerne la proprietà della società Poggio d'Oro le attuali norme urbanistiche, contenute nel vigente Regolamento urbanistico, prevedono una apposita scheda, denominata INTERVENTO 9/A, che consente la trasformazione del complesso immobiliare in struttura ricettiva extralberghiera (Casa Albergo Vacanza) di cui alla disciplina regionale (l.r.t. 86/2016 – Capo II articoli 44 e seguenti), attraverso la realizzazione di max n. 20 alloggi di dimensioni unitarie superiori a mq 90 di SUL, previa stipula di apposita convenzione volta a disciplinare le modalità di intervento e che preveda la corresponsione da parte del privato proprietario al comune della somma di euro 1.200.000,00 e l'impegno, da parte dell'amministrazione comunale a rivalutare, trascorso un congruo lasso di tempo, la possibilità di trasformazione da cav in residenza delle superfici oggetto di trasformazione;

**Preso atto che:**

- con nota prot. 23914/2020 la società "Il Poggio D'Oro S.r.l.", con sede in via Zarini 350/C a Prato, P.IVA 02027920970, ha proposto all'amministrazione comunale la sottoscrizione di un accordo procedimentale al fine di addivenire alla ultimazione dei lavori di sostituzione edilizia del complesso immobiliare ex Hotel Poggiodoro; si è dichiarata disponibile a dare corso alla previsione contenuta nella scheda del RU relativa all'immobile e cioè ad ultimare in tempi rapidi i lavori di ricostruzione del complesso, previo rilascio di permesso di costruire per la trasformazione in CAV e la modifica degli alloggi, in modo da raggiungere, per tutti, una superficie edificabile minima di 65 mq, senza operare ampliamenti alla struttura e quindi portando dagli attuali 40 a 28 gli alloggi all'interno della struttura ricettiva, nonché a corrispondere la somma di euro 1.200.000,00 all'amministrazione comunale, quale misura compensativa straordinaria ed ha chiesto di limitare a 5/3 anni la durata del vincolo di destinazione a cav del compendio immobiliare, trascorsi i quali la destinazione diverrà automaticamente residenziale (a/1 secondo art. 6 delle norme di RU);
- con delibera C.C. n. 4 del 21 gennaio il consiglio comunale ha accolto la proposta di accordo procedimentale presentata dalla società Il Poggio d'Oro S.r.l. ed ha dato mandato al responsabile

del Settore Pianificazione, Paesaggio e Ambiente per la sottoscrizione e la predisposizione degli atti conseguenti;

- in data 15 febbraio 2021 è stato sottoscritto l'accordo procedimentale tra la società Il Poggio d'Oro S.r.l. e l'amministrazione comunale con atto Repertorio 4688 registrato a Grosseto il 5/03/2021 al n. 1 Mod 2°;

**Visto** l'accordo sottoscritto Rep 4688 del 15 febbraio 2021;

**Considerato** che con la sottoscrizione di tale atto l'amministrazione comunale si è impegnata ad adottare apposita variante al Regolamento Urbanistico vigente in modo da arrivare alla approvazione della scheda intervento n.9 secondo lo schema allegato all'accordo e già sottoposto a questo consiglio nella seduta del 21 gennaio scorso;

**Vista** la relazione del responsabile del procedimento all'adozione allegata sub A al presente atto;

**Visto** l'elaborato "Norme\_Int\_9", allegato sub B al presente atto che contiene lo stato attuale, sovrapposto e modificato della norma che si intende modificare con la presente variante;

**Visto e richiamato** l'art. 238 della l.r.t. 65/2014 e s.m.i. che ammette in qualsiasi momento, e pertanto anche con il quadro normativo attuale dello strumento urbanistico vigente a Castiglione della Pescaia, l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'art. 224 della legge;

**Dato atto** che:

- l'area sulla quale insiste il compendio immobiliare ex David è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come individuato dall'art. 224 della legge;
- la variante che intende adottare si riferisce ad un compendio immobiliare esistente e non prevede consumo di nuovo suolo;
- la variante di cui al presente atto rientra tra quelle di cui all'art. 238 sopra richiamato, atteso che:
  - a) consente di dare avvio ad una struttura ricettiva, e pertanto di interesse pubblico, all'interno del territorio comunale,
  - b) consente all'amministrazione comunale di incamerare euro 1.200.000,00, quale misura compensativa, da utilizzare per la realizzazione di opere pubbliche;

**Ritenuto** pertanto procedere in ordine a quanto sopra, adottando la "VARIANTE NORMATIVA AL RU PER "INTERVENTO N. 9 STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE 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" ai sensi dell'art. 238 della L.R.T. 65/2014;

**Dato atto** che per la variante in oggetto non si è reso necessario integrare gli studi geologici, in quanto per essa rimangono validi ed esaustivi quelli depositati nell'ambito del procedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico (Deposito n. 1209 in data 24/03/2014);

**Visti:**

- il d.lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- la l.r.t. 65/2014 e s.m.i.

## **DISPOSITIVO**

- 1) di adottare, ai sensi dell'art. 238 della l.r.t. 65/2014 e s.m.i. e con le procedure di cui all'art. 32 della stessa legge regionale, la variante semplificata al Regolamento Urbanistico denominata "VARIANTE NORMATIVA AL RU PER "INTERVENTO N.9 STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE 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" costituita dai seguenti elaborati che si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere A e B:  
A) Relazione del Responsabile del Procedimento;  
B) Norme\_Int\_9 Attuale, sovrapposto e modificato;
- 2) 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 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;
- 3) di dare mandato al Responsabile Settore Pianificazione, Paesaggio 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;
- 4) 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 del più volte citato articolo 32.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Visto l'art. 73 del D.L. n. 18 del 17.03.2020 e s.m.i. che, al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19 e fino alla fine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei Ministri, consente di effettuare i Consigli comunali in videoconferenza, anche per quei Comuni che siano privi di regolamentazione;
- Dato atto che la seduta odierna si è svolta in videoconferenza e che risultano collegati tramite la piattaforma "Go to Meeting" il Sindaco Giancarlo Farnetani, il Segretario Dott. Riccardo Masoni, il Presidente del Consiglio comunale Pier Paolo Rotoloni, i consiglieri Elena Nappi, Susanna Lorenzini, Federico Mazzaello, Sandra Mucciarini, Elisa Tognietti, Fabio Tavarelli, Massimiliano Palmieri, Michele Giannone, Gianni Massai e Bruno Gaudieri;
- Vista la proposta sopra riportata;
- Vista la scheda istruttoria del Responsabile del Procedimento in data 25/03/2021;
- Visti gli allegati pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 18.08.2000 n. 267;

- Udit i gli interventi la cui trascrizione verrà depositata agli atti d'Ufficio ed approvata con successivo atto deliberativo;
- Sentito il Consigliere Giannone che dichiara che il gruppo DARE uscirà dall'Aula al momento della votazione, scollegandosi dalla piattaforma insieme al Consigliere Palmieri;
- Sentita la dichiarazione di voto contrario del Consigliere Massai come da trascrizione che verrà depositata agli atti d'Ufficio ed approvata con successivo atto deliberativo;

I Consiglieri Giannone e Palmieri si scollegano dalla piattaforma e non partecipano alla votazione.

- Con voti favorevoli n. 8, contrari 2 (GAUDIERI BRUNO; 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. 8, contrari 2 (GAUDIERI BRUNO; 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. Riccardo Masoni

**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.