



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

**VERBALE delle DELIBERAZIONI del CONSIGLIO COMUNALE**

*Sessione di Prima convocazione Seduta Pubblica*

**DELIBERA N° 101 del 29/12/2022**

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ALL'INTERNO DEL CASTIGLIONE DELLA PESCAIA CAMPING VILLAGE (EX CAMPING STELLA DEL MARE) - ST. PROV.LE DELLE ROCCHETTE - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI - APPROVAZIONE**

**L'anno duemilaventidue, addì ventinove del mese di Dicembre alle ore 09:45 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>S</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>N</b>		

12                      **Presenti**

1                        **Assenti**

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

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

## **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;
- con deliberazione C.C. n. 15 del 17/03/2016 si approvavano alcune ulteriori modifiche al Regolamento Urbanistico in adeguamento al parere reso dalla conferenza paritetica interistituzionale nella seduta del 22 gennaio 2015;
- con deliberazione C.C. n. 34 del 16/04/2019 è stata approvata la variante di manutenzione – adeguamento del Regolamento Urbanistico Comunale;
- il Responsabile del Procedimento è stato individuato nel dott. agr. Fabio Menchetti;

### **DATO ATTO CHE:**

- in data 07/04/2020 prot. interno 7998 è pervenuta dal SUAP l'istanza presentata dalla soc. CASTIGLIONE GEST SRL nella persona di Adriano D'Andrea Ricchi nato a Giulianova (TE) il 24/12/1970, per l'approvazione del “PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ALL'INTERNO DEL CASTIGLIONE DELLA PESCAIA CAMPING VILLAGE”, in attuazione delle previsioni di cui all'art. 28, punto 1 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale;
- a seguito dell'istruttoria effettuata dal responsabile del procedimento è emerso come il Piano Attuativo, che prevede la generale riqualificazione delle strutture presenti nel campeggio anche attraverso la loro parziale demolizione e ricostruzione in area diversa, oltre all'allestimento di 81 delle piazzole esistenti per l'alloggiamento di case mobili, risulta conforme con la normativa vigente;

- l'area sulla quale insiste la struttura è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., e che pertanto, con nota prot. 4595 del 25/02/2021, è stata richiesta la convocazione della conferenza dei servizi tra Regione, Provincia Ministero e Comune, ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT/PPR per la valutazione della conformità del piano con le prescrizioni dello strumento regionale;
- a seguito della convocazione della conferenza ex art.23 disciplina del PIT/PPR, gli enti coinvolti hanno chiesto un'integrazione documentale, esaminata nella III seduta della Conferenza dei Servizi tenutasi il 09/11/2022;
- in data 18/11/2022 è stato acquisito, con prot. 31996, il verbale della Conferenza dei Servizi sopra richiamata, allegato al presente atto sotto la lettera "C", che esprime il rispetto delle prescrizioni della specifica Disciplina dei beni paesaggistici a condizione che le Norme Tecniche di Attuazione siano modificate in alcune parti così come evidenziate nel documento allegato al verbale, allegato "D" del presente atto;
- in data 14/11/2022 sono pervenuti, con prot. n. 31380, elaborati del Piano Attuativo in sostituzione dei precedenti, aggiornati in accordo con gli esiti della Conferenza dei Servizi sopra richiamata;
- in data 20/12/2022 sono pervenuti, con prot. n. 35203, ulteriori elaborati specialistici che sostituiscono ed integrano i precedenti; tali elaborati, come dichiarato con nota pervenuta nella medesima data con prot. 35273, sono stati modificati solamente per aggiornare la planimetria di progetto variata a seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi ex art. 23 del PIT;

#### **PRESO ATTO**

- dell'avvenuto deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Grosseto delle indagini geologico-tecniche di supporto relative al Piano attuativo in oggetto - deposito n. 1382 del 03/02/2021, nota prot. 2920 del 04/02/2021 e del relativo parere pervenuto in data 05/05/2022 Prot 13486, allegato al presente atto sotto la lettera "A" rispetto al quale, in fase di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi, dovrà essere verificata l'osservanza;
- che con Deliberazione Consiglio Comunale n. 78 in data 15 novembre 2022 veniva adottato il PIANO ATTUATIVO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ALL'INTERNO DEL "CASTIGLIONE DELLA PESCAIA CAMPING VILLAGE", in loc. Punta Ala costituito dai seguenti elaborati;
- che con nota prot. 31736 in data 16/11/2022, copia della deliberazione e degli allegati venivano trasmessi alla Regione e alla Provincia di Grosseto;
- che in data 23/11/2022 è stato pubblicato sul BURT n.47 Parte II l'avviso di avvenuta adozione del Piano;
- che a seguito della pubblicazione del suddetto avviso di adozione non sono pervenute osservazioni;
- della relazione del Responsabile del Procedimento, dott. agr. Fabio Menchetti che attesta la conformità degli interventi, oltre con quanto disposto dal PIT/PPR, con gli strumenti urbanistici e in particolare con quanto disposto dall'art. 28 delle N.T.A. del R.U., il quale prevede la possibilità di *"realizzare nuove attrezzature di servizio nei limiti previsti dalla legge di classificazione stellare dei campeggi e la possibilità di trasformazione delle piazzole in bungalows nella misura consentita dalla normativa vigente in materia"*;

## **RICHIAMATO**

- l'art. 111 della L.R.T. 65/2014;
- ritenuto procedere approvando il piano attuativo sopra descritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 L.R.T. 65/2014, in attuazione di quanto previsto all'art. 28, punto 1, delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale;

tutto ciò premesso;

## **DISPOSITIVO**

- 1) di approvare, per le motivazioni in premessa richiamate, ai sensi dell'art. 111 LRT 65/2014, il "PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ALL'INTERNO DEL CASTIGLIONE DELLA PESCAIA CAMPING VILLAGE", pervenuto dal SUAP in data 07/04/2020 prot. interno 7998 dalla soc. CASTIGLIONE GEST SRL, nella persona di Adriano D'Andrea Ricchi, nato a Giulianova (TE) il 24/12/1970, proprietaria dei terreni ubicati in Castiglione della Pescaia, costituito dai seguenti elaborati:

### **ELABORATI GRAFICI**

- TAV\_01\_INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DEI VINCOLI
- TAV\_02\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AREA D'INTERVENTO E DEL CONTESTO PAESAGGISTICO
- TAV\_02\_2\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE DEGLI EDIFICI ESISTENTI
- TAV\_02\_3\_DOC. FOTOGRAFICA
- TAV\_03\_RILIEVO PLANIMETRICO
- TAV\_04\_CARTA DELLA VEGETAZIONE
- TAV\_05A\_PERICOLOSITÀ IDRAULICA TR30\_SA
- TAV\_05B\_PERICOLOSITÀ IDRAULICA TR200\_SA
- TAV\_05C\_RILIEVI\_SASSI\_BIANCHI\_SA
- TAV\_05D\_SEZIONI\_MODELLO\_SA
- TAV\_05E\_DIFFERENZA\_BATTENTI
- TAV\_06A\_SCHEMA RETI IMPIANTI ELETTRICI\_SA
- TAV\_06B\_SCHEMA ANTINCENDIO\_SA
- TAV\_06C\_SCHEMA RETE GAS\_SA
- TAV\_06D\_SCHEMA IMPIANTO IDRICO\_SA
- TAV\_06E\_SCHEMA IMPIANTO FOGNARIO\_SA
- TAV\_07\_PLANIMETRIAGENERALE DI PROGETTO

- TAV\_08.2\_PLANIMETRIA GENERALE DEGLI EDIFICI-STATO SOVRAPPOSTO
- TAV\_08\_PLANIMETRIA GENERALE-STATO SOVRAPPOSTO
- TAV\_09\_PLANIMETRIA GENERALE DESTINAZIONE D'USO
- TAV\_10 2\_SEZIONI AMBIENTALI
- TAV\_10\_SEZIONI AMBIENTALI
- TAV\_11\_PERICOLOSITÀ\_IDRAULICA\_TR\_30\_ANNI\_SP
- TAV\_12\_PERICOLOSITÀ\_IDRAULICA\_TR\_200\_ANNI\_SP
- TAV\_13 FASCIA DI RISPETTO\_10\_M\_SP
- TAV\_13A\_RETI IMPIANTO ELETTRICO\_SP
- TAV\_13B\_RETI IMPIANTI SPECIALI\_SP
- TAV\_13C\_SCHEMA ANTINCENDIO\_SP
- TAV\_13D\_SCHEMA RETE GAS\_SP
- TAV\_13E\_SCHEMA IMPIANTO RETE IDRICA\_SP
- TAV\_13F\_SCHEMA IMPIANTO RETE FOGNARIA\_SP
- TAV\_13G\_CARTA DELLA VEGETAZIONE\_SP
- TAV\_14A\_PLANIMETRIA DI DETTAGLIO E SCHEMI TIPOLOGICI\_SERVIZI IGIENICI E LAVANDERIA
- TAV\_14B 2\_PLANIMETRIA DI DETTAGLIO E SCHEMI TIPOLOGICI\_BAR SOMMINISTRAZIONE ALL'APERTO
- TAV\_14B\_PLANIMETRIA DI DETTAGLIO E SCHEMI TIPOLOGICI\_BAR SOMMINISTRAZIONE ALL'APERTO
- TAV\_14C\_PLANIMETRIA DI DETTAGLIO E SCHEMI TIPOLOGICI\_reception
- TAV\_14D\_PLANIMETRIA DI DETTAGLIO E SCHEMI TIPOLOGICI\_MARKET E RISTORANTE
- TAV\_14F\_PLANIMETRIA DI DETTAGLIO E SCHEMI TIPOLOGICI-MOBILHOMES
- TAV\_14I\_PLANIMETRIA DI DETTAGLIO E SCHEMI TIPOLOGICI\_TEATRO
- TAV\_15C\_FOTOINSERIMENTO\_MOBILHOME
- TAV\_15D\_FOTOINSERIMENTO\_MOBILHOME
- TAV\_15E\_FOTOINSERIMENTO\_BAR\_SOMMINISTRAZIONEAPERTO
- TAV\_15F\_FOTOINSERIMENTO\_AREARISTORANTE-MARKET
- TAV\_15G\_FOTOINSERIMENTO\_RECEPTION
- TAV\_15H\_FOTOINSERIMENTO\_SERVIZIIGIENICI-LAVANDERIA
- TAV\_15I\_FOTOINSERIMENTO\_MOBILHOMES
- TAV\_15L\_FOTOINSERIMENTO\_SERVIZI IGIENICI
- TAV\_15M\_FOTOINSERIMENTO\_PARCHEGGI
- TAV\_15N\_FOTOINSERIMENTO\_NOTTURO

- TAV\_16 2\_SUPERFICI IMPERMEABILI PERMEABILI.
- TAV\_16\_SUPERFICI IMPERMEABILI PERMEABILI
- TAV\_17\_ABACO DELLE FINITURE
- TAV\_INT 02\_PLANIMETRIA GENERALE CON TIPOLOGIE D'ILLUMINAZIONE
- TAV\_INT 03\_SEZIONE GENERALE IMPIANTO ILLUMINAZIONE
- TAV05C RILIEVI SASSI BIANCHI
- TAV05D ESTRATTI MODELLO HECRAS
- TAV05E DIFFERENZA BATTENTI
- TAV13 FASCE DI RISPETTO

#### RELAZIONI E ALLEGATI

- R 01\_RELAZIONE GENERALE E CRONOPROGRAMMA
- R 02\_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- R 03\_RELAZIONE PAESAGGISTICA
- R04\_RELAZIONE GESTIONE DEL VERDE
- R04B\_RELAZIONE DI SUPPORTO PAESAGGISTICA
- R05\_RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA
- R06\_RELAZIONE IDROLOGICO IDRAULICA
- R06BIS\_RELAZIONE IDROLOGICA IDRAULICA\_INTEGRAZIONI11
- R07\_RELAZIONE IMPIANTISTICA RETI ELETTRICHE
- R08\_RELAZIONE IMPIANTISTICA ANTINCENDIO
- R09\_RELAZIONE IMPIANTISTICA RETE IDRICA E FOGNARIA
- R INT\_RELAZIONE INTEGRATIVA IN RISPOSTA ALLA CS
- R10 RELAZIONE INTERVENTI PREVISTINELLA FASCIA 10M
- A 01\_ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI
- A 02\_TITOLI ABILITATIVI
- A 03\_SCHEDE TECNICHE EDIFICI ESISTENTI
- A 04 1\_SUPERFICIE COPERTA\_INTERVENTI PREVISTI
- A 04\_TABELLA SUPERFICI RECUPERATE
- A 05\_TABELLA CON CALCOLO AREE DESTINATE A SERVIZI E VERDE
- A 06\_TABELLA CON CALCOLO SERVIZI IGIENICI INTERNI AL CAMPEGGIO

di tali elaborati vengono allegati al presente atto solo quelli essenziali ai fini della valutazione del Consiglio, mentre i rimanenti rimangono depositati presso gli uffici della Pianificazione;

- 2) di dare atto che lo stesso, così come specificato dal Responsabile del Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP. e Ambiente nella relazione allegata sub B al presente atto risulta conforme allo strumento urbanistico vigente;
- 3) di dare atto che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 111 della l.r.t. 65/2014 e s.m.i., il piano, una volta approvato, sarà trasmesso in copia alla Provincia di Grosseto;
- 4) 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 dell'avviso di approvazione ai sensi di quanto previsto dall'art. 111, comma 5, 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 art. 111;
- 5) di dare atto che il presente Piano Attuativo diverrà efficace dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione;
- 6) 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;
- Uditi gli interventi la cui trascrizione verrà depositata agli atti d'Ufficio ed approvata con successivo atto deliberativo;
- Dato atto che la seduta odierna si è svolta in videoconferenza parziale e che risultano presenti in sala del Consiglio la Presidente Isabelle Mariani, il Sindaco Elena Nappi, il Segretario Dott. Riccardo Masoni, il Vice Sindaco Federico Mazzarello, gli assessori Susanna Lorenzini, Walter Massetti, Sandra Mucciarini, i Consiglieri Jessica Biancalani, Costanza Quaratesi, Fabio Tavarelli, Alfredo Cesario, Edoardo Mazzini, Ianetta Giannotti, mentre risulta collegato da remoto il Consigliere Aldo Iavarone;
- 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.



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

**PARERI ART. 49 D.LGS 18.8.2000 N. 267**

**OGGETTO:** PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ALL'INTERNO DEL CASTIGLIONE DELLA PESCAIA CAMPING VILLAGE (EX CAMPING STELLA DEL MARE) - ST. PROV.LE DELLE ROCCHETTE - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI - APPROVAZIONE

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Responsabile del Settore interessato attesta, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare e pertanto rilascia:

**Parere: Favorevole**

**Note:**

Eventuali allegati n. \_\_\_\_\_

li 23/12/2022

Il Responsabile del Servizio  
( MENCHETTI FABIO )

Il Responsabile del Procedimento  
( PAOLO RUSCI )