



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

**VERBALE delle DELIBERAZIONI del CONSIGLIO COMUNALE**

*Sessione di Prima convocazione Seduta Pubblica*

**DELIBERA N° 74 del 28/11/2024**

**OGGETTO: VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL D. LGS. N. 112 DEL 25 GIUGNO 2008, CONVERTITO CON LEGGE N. 133 DEL 06/08/2008 E DELLA LRT 8/2012. “ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO” – CONTRODEDUZIONI A CONTRIBUTI ED OSSERVAZIONI PERVENUTI - APPROVAZIONE – EFFICACIA PREVISIONI “P.A.V.I. (TRIENNIO 2024 – 2026) – DELIBERAZIONE C.C. N. 60 DEL 30/09/2024**

**L’anno duemilaventiquattro, addì ventotto del mese di Novembre alle ore 09:20 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>N</b>
<b>MUCCIARINI SANDRA</b>	<b>S</b>	<b>MAZZINI EDOARDO</b>	<b>S</b>
<b>TAVARELLI FABIO</b>	<b>N</b>		

11                      **Presenti**

2                        **Assenti**

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

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

## PROPOSTA DI DELIBERA

**Visto** che con deliberazione C.C. n. 60 del 30/09/2024 l'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'approvazione del "*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (Triennio 2024-2026) - Seconda variazione alle Delibere del C.C. n. 91 del 18/12/2023 e n. 21 del 15/05/2024*" ha adottato una Variante al Regolamento Urbanistico, necessaria ad attuare le previsioni contenute nel Piano medesimo;

**Preso atto** che la variante in oggetto concerne la modifica della destinazione urbanistica di due immobili da inserire, secondo le procedure semplificate previste dall'art. 58, comma 2, del Decreto Legge n.112 del 25/06/2008, convertito in Legge n. 133 del 6/08/2008 s.m.i., e dall'art. 6 L.R. n. 8/2012, nel suddetto Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, d'ora in poi denominato P.A.V.I., ai fini della loro valorizzazione e futura alienazione:

- modifica della destinazione urbanistica da attrezzatura sanitaria pubblica a residenziale della Residenza sanitaria assistenziale in via dell'Ospedale a Castiglione della Pescaia;
- modifica della destinazione urbanistica da attrezzatura scolastica pubblica a residenziale della Scuola elementare del Vaticino in località Paesetto a Buriano;

**Considerato** che ai sensi dell'art. 6 comma 3 della L.R.T. 8/2012 è stato dato avviso della suddetta deliberazione e degli atti della Variante al Regolamento Urbanistico, ad essa allegati, mediante procedura di seguito indicata:

- deposito degli atti e degli elaborati per il periodo 9 ottobre 2024 – 9 novembre 2024 presso il Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana;
- pubblicazione degli atti e degli elaborati sul sito web istituzionale dell'ente (<https://comune.castiglionedellapescaia.gr.it/>);
- inserzione dell'Avviso di deposito all'Albo Pretorio Informatico (numero di registro 2251) per il periodo suddetto;
- pubblicazione dell'Avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 41, parte seconda, sezione II, pag.209, in data 09/10/2024;
- trasmissione della deliberazione e degli atti della Variante al Regolamento Urbanistico ad essa allegati alla Regione Toscana, all'Amministrazione Provinciale di Grosseto e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- facoltà agli interessati di presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione;

**Dato atto** che:

- a seguito della pubblicazione del suddetto avviso sono pervenute le seguenti osservazioni alla variante urbanistica adottata:

- |    |  |                            |
|----|--|----------------------------|
| 01 | Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio. | Prot. 47565 del 18/10/2024 |
| 02 | Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore “V.A.S. e VINC.A.”                                   | Prot. 47565 del 18/10/2024 |

- ai sensi dell'art.6, co. 4 della LR 8/2012, affinché la Variante sia approvata, si rende necessario procedere alla controdeduzione delle osservazioni soprarichiamate;

**Viste** le controdeduzioni alle osservazioni prodotte dall'Ufficio Pianificazione (All. 4);

**Rilevato** che, a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, gli elaborati relativi alla Variante al Regolamento Urbanistico sono stati modificati rispetto alla stesura relativa all'adozione avvenuta con Del C.C. n. 60 del 30/09/2024. In particolare:

- è stata variata, come riportato nell'Elaborato delle Controdeduzioni alle Osservazioni, a seguito del contributo fornito dal Settore V.A.S. e V.I.N.C.A. della Regione Toscana:
  - Relazione Tecnico/Urbanistica (All.2);
- sono rimasti invariati:
  - Elaborati Variante al Regolamento Urbanistico (All. 3):
    - Estratto modifiche normative N.T.A. Regolamento Urbanistico;
    - Elaborati grafici – stato vigente:
      - Estratto Tav.1 – Castiglione della Pescaia;
      - Estratto Tav.1a - Castiglione della Pescaia;
      - Estratto Tav.4 - Territorio aperto;
      - Estratto Tav.1a - Territorio aperto quadro d;
    - Elaborati grafici – modificato:
      - Estratto Tav.1 – Castiglione della Pescaia;
      - Estratto Tav.1a - Castiglione della Pescaia;
      - Estratto Tav.4 - Territorio aperto;
      - Estratto Tav.1a - Territorio aperto quadro d.

#### **Richiamati:**

1. il Piano Strutturale vigente e considerato che la variante è ad esso conforme;
2. il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale con valenza di Piano Paesaggistico e considerato che la variante è ad esso conforme e approvata nel rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del Territorio;

**Dato atto** che la presente Variante:

- non è sottoposta a VAS di cui all'art. 22 ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 10/2010 in quanto, in relazione agli specifici contenuti, è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 58, comma 2 del D.Lgs. n°112/2008, convertito con legge n. 133 del 06/08/2008;
- non presuppone, per quanto disposto dall'art.104 della LR 65/2014 e dall'art. 3 comma 2, lett. b) del Regolamento D.P.G.R. 5/R, la necessità di nuove indagini geologiche, trattandosi di Variante alle NTA del vigente RU che non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;

**Constatato** come:

- la Variante Urbanistica sia indirizzata alla valorizzazione di immobili di proprietà che, attraverso la procedura semplificata predisposta ai sensi dell'art. 58, comma 2, del Decreto Legge n.112 del 25/06/2008, convertito in Legge n. 133 del 6/08/2008 e sue successive modifiche, e ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 8 del 9/3/2012, rientreranno nell'elenco del patrimonio disponibile del Comune, dando così efficacia alle previsioni che la riguardano contenute nel "*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (Triennio 2024-2026) – Deliberazione C.C. n. 60 del 30/09/2024 con effetto di Variante Urbanistica*", in particolare nella Tabella denominata Elenco Immobili P.A.V.I. (Triennio 2024-2026) – Seconda Variazione, quale parte integrante e sostanziale, al presente atto (All.1);
- gli elaborati della Variante Urbanistica siano costituiti, per quanto sopra rilevato, dagli stessi documenti e contenuti allegati alla DCC di Adozione n. 60 del 30/09/2024, ad eccezione della Relazione Tecnico/Urbanistica (All.2) modificata a seguito del contributo fornito dal Settore V.A.S. e V.I.N.C.A. della Regione Toscana riportato nell'Elaborato delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute (All. 4), che si allega quale parte integrante e sostanziale al presente atto:
  - All.2 Relazione Tecnico/Urbanistica – Modificata;
  - All.3 Elaborati Variante al Regolamento Urbanistico;
  - All.4 Elaborato delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute;

**Acquisiti** i pareri favorevoli dei Responsabili dei servizi interessati, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 di emanazione del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali e s.m.i.;

**Visto** il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, di emanazione del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modifiche e integrazioni;

**Visti** lo Statuto, il Regolamento per la disciplina dei contratti e il Regolamento di contabilità comunali;

**Ritenuto** di dover procedere ad approvare il "*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (Triennio 2024-2026) – Deliberazione C.C. n. 60 del 30/09/2024 con effetto di Variante Urbanistica*", ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge n.112 del 25/06/2008, convertito in Legge n. 133 del 6/08/2008 e sue successive modifiche, e ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 8 del 9/3/2012;

Tutto ciò premesso;

## **DISPOSITIVO**

- 1) 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. 1.4) con la sola modifica della Relazione Tecnica della Variante al Regolamento Urbanistico;
- 2) di approvare, per le motivazioni in premessa richiamate, ai sensi dell'art.6 della L.R.T. 8/2012, la Variante al Regolamento Urbanistico denominata "Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare Pubblico";

- 3) di dare efficacia alle previsioni della Variante Urbanistica contenute nel *“Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (Triennio 2024-2026) – Deliberazione C.C. n. 60 del 30/09/2024”*;
- 4) di dare atto che gli elaborati allegati al presente atto e depositati agli atti dell’ufficio sono:
  - All.1 Tabella di Elenco Immobili P.A.V.I. (Triennio 2024-2026) – Seconda Variazione – Deliberazione C.C. n. 60 del 30/09/2024 ;
  - All.2 Relazione Tecnico/Urbanistica;
  - All.3 Elaborati Variante al Regolamento Urbanistico;
  - All.4 Elaborato delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- 5) di dare atto, altresì, 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 approvazione della Variante semplificata al R.U. ed efficacia delle sue previsioni contenute nel *“Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (Triennio 2024-2026) – Deliberazione C.C. n. 60 del 30/09/2024”*;
  - dare comunicazione di avvenuta approvazione alla Regione ed alla Provincia di Grosseto;
  - pubblicare nel sito istituzionale del comune i documenti relativi alla contestuale Variante al Regolamento Urbanistico e a depositare gli stessi nella casa comunale;
- 6) 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 dal richiamato articolo 32 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., nonché per la pubblicazione dei documenti di variante predisposti dal Servizio Pianificazione dell’Ente consultabili sul sito istituzionale del Comune nella sezione PIANIFICAZIONE – ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO sotto la dicitura *“Varianti al Regolamento Urbanistico”*;
- 7) di dichiarare l’atto immediatamente eseguibile, data la necessità di procedere all’avvio delle procedure di alienazione degli immobili interessati dalla variante.

## **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;
- Con voti favorevoli n. 8, astenuti 0 , contrari 3 (GIANNOTTI IANETTA;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 3 (GIANNOTTI IANETTA;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.

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

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

**OGGETTO:** VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL D. LGS. N. 112 DEL 25 GIUGNO 2008, CONVERTITO CON LEGGE N. 133 DEL 06/08/2008 E DELLA LRT 8/2012.  
“ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO” –  
CONTRODEDUZIONI A CONTRIBUTI ED OSSERVAZIONI PERVENUTI -  
APPROVAZIONE – EFFICACIA PREVISIONI “P.A.V.I. (TRIENNIO 2024 – 2026) –  
DELIBERAZIONE C.C. N. 60 DEL 30/09/2024

**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 15/11/2024

Il Responsabile del Servizio  
( Fabio Menchetti )

Il Responsabile del Procedimento  
( RITA MONACI )

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:** VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL D. LGS. N. 112 DEL 25 GIUGNO 2008, CONVERTITO CON LEGGE N. 133 DEL 06/08/2008 E DELLA LRT 8/2012.  
“ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO” –  
CONTRODEDUZIONI A CONTRIBUTI ED OSSERVAZIONI PERVENUTI -  
APPROVAZIONE – EFFICACIA PREVISIONI “P.A.V.I. (TRIENNIO 2024 – 2026) –  
DELIBERAZIONE C.C. N. 60 DEL 30/09/2024

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Il Responsabile del Servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, rilascia:

**Parere: Favorevole**

Note:

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

li 20/11/2024

Il Responsabile

PAOLA TASSELLI

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

ALL.1\_Tabella elenco immobili P.A.V.I. 2024-2026 Variazione II

cronologico	IMMOBILI DA ALIENARE	LOC/VIA	FG	PART	SUP mq	Valore OMI II SEM 2023 min e max o valore stimato - €	2024	2025	2026	NOTE
<u>1</u>	EX SCUOLA ELEMENTARE DEL VATICINO	LOC PAESETTO - BURIANO	50	166	60	2.000,00 €/mq	120.000,00 €			da valorizzare con cambio d'uso a residenza, presa atto reg. urb. - abitaz bassa collina
<u>2</u>	Porzione terreno via Sicilia parcheggio	Via Sicilia			50	100,00 €/mq	5.000,00 €			da frazionare
<u>3</u>	AREE PEEP Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà e svincolo prezzo massimo di cessione	Varie		varie			90.000,00 €	80.000,00 €	70.000,00 €	CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE VARI IMMOBILI IN ATTO. accantonamento per acquisizione demanio paduline
<u>4</u>	Porzione di piazza	Punta Ala il Gualdo	78 A	2012/p	130	30,00 €/mq	3.900,00 €			DA INSERIRE NEL BANDO
<u>5</u>	Area artigianale Ex Paoletti	Ex Paoletti	104	varie	lotti 3, 4 e 5A sup SE 3400mq	stima valore trasformazione: SE 746,00€	2.536.400,00 €			lotti 3, 4 e 5A per 3400 mq di SE che rimangono al Comune per vendita e/o utilizzo come da variante Piano attuativo Ex Paoletti lug.23 con realizzazione delle OOUU del I, II e V stralcio in atto. Valore incrementato dalle OOUU realizzate e da eseguire.
<u>6</u>	ex RSA vendita ex ospedale	Via dell'ospedale	106	74 subb. 2-4	578mq	scheda-stima aggiornamento 03/11/2023	2.080.500,00 €			si confermano le previsioni delle NTA del RU vigente con possibilità di cambio d'uso a residenziale e frazionamento, superficie utile lorda minima 50mq ad unità immobiliare derivata
<u>7</u>	APPARTAMENTO CENTRO STORICO - PT	VIA DI MEZZO - CASTIGLIONE centro storico	106	71 sub 9	77	scheda- stima	206.520,74 €			CONCLUSA TRATTATIVA PRIVATA +6,1% (base 194.647,26€) VENDUTO
<u>8</u>	APPARTAMENTO CENTRO STORICO - PT	VIA DI MEZZO - CASTIGLIONE centro storico	106	71 sub 10	73	scheda- stima	203.300,00 €			VENDUTO ASTA PUBBLICA +15,02% (base 176.750,10€)
<u>9</u>	APPARTAMENTO CENTRO STORICO - P1	VIA GIULIANELLI centro storico	106	71 sub 4	84,75+49,04	scheda- stima		594.711,50 €		
<u>10</u>	Fabbricato da ristrutturare con corte (Palazzine)	Macchiascandona	76	128	1445	valore medio volume rudere 150€/mc x 350,34= 52,551,00€ + 1060mq corte valore 10€/mq= 10.600,00	63.151,00 €			da destinare a residenziale. E' applicabile la normativa di recupero del ruderi in zona agricola con ampliamento una tantum.
<u>11</u>	Regolarizzazione P.E. 2080	Via del Camposanto fraz. Buriano	45	393	17	100,00 €/mq	1.700,00 €			FRAZIONATO - manca atto da notaio - in permuta solo per 2 mq - IN ATTESA DI DEFINIZIONE CONTRATTO
<u>12</u>	Lotto 1 terreno area verde PIP La valle	Loc. La Valle	105	260	1694	12,50 €/mq	21.175,00 €			VENDUTO
<u>13</u>	Lotto 2 terreno area verde PIP La valle	Loc. La Valle	105	262	2339	12,50 €/mq	29.237,50 €			RICHIESTA OFFERTA CONFINANTI CON PRELAZIONE
<u>14</u>	Lotto 3 terreno area verde PIP La valle	Loc. La Valle	105	263	795	12,50 €/mq	9.937,50 €			VENDUTO
<u>15</u>	TERRENO LOC. LE VIGNE	LOC. LE VIGNE	99	113, 425	5265	1,50 €/mq	7.897,50 €			DA INSERIRE NEL BANDO
<u>16</u>	Rotatoria S.P. - Ingresso ex Paoletti	S.P. del Padule	104	31	395	12,50 €/mq				SPOSTATO IN ACQUISIZIONI
<u>17</u>	Giardino Punta Ala III	Via dei Boscaioli - Via del Porto	77	2189	800	30,00 €/mq	24.000,00 €			VENDUTO
<u>18</u>	Giardino Punta Ala IV	Via dei Colombacci - Via del Porto	77	2191	462	30,00 €/mq	13.860,00 €			VENDUTO
<u>19</u>	Terreni corti condominiali	Via Signori - Via San Benedetto Po'	103	947-1939	285	13,00 €/mq	3.705,00 €			vedere sentenza n. 953/2015 (P.E. 12/2022)
<u>20</u>	Porzione proprietà privata	Loc. PEEP Santa Maria Circonvallazione	103	653	55	100,00 €/mq	5.500,00 €			CONCLUSA permuta proprietà Serrai - Comune valore = 0
<u>21</u>	Permuta terreni lotti PEEP Poggetto per aggiustamento confini	Via Maestri d'Ascia	104	diverse	-	20,00 €/mq	500,00 €			permuta terreni alla pari per aggiustamenti confini Lotti 1 e 2 PEEP Poggetto
<u>22</u>	Rotatoria Via delle Strette - Nuovo ingresso ex Paoletti	Via delle Strette	104	860	193	STIMA	0,00 €			permuta alla pari striscia terreno lungo muretto
<u>23</u>	Porzione strada pubblica da permutare	loc. Baldana	69	300	300	STIMA	1.000,00 €			da permutare
<u>24</u>	Giardino Punta Ala V	Via dei Colombacci - Via del Porto	77	2200	712	30,00 €/mq	21.360,00 €			Manifestazione di interesse Copaloni - FRAZIONATO
<u>25</u>	Giardino Punta Ala VI	Via dei Boscaioli - Via del Porto	77	2202	770	30,00 €/mq	23.100,00 €			Manifestazione di interesse Lavorato - FRAZIONATO
<u>26</u>	Porzione relitto stradale	loc. Paesetto Buriano	50	STRADE	125	Valore aree 12,50 €/mq + valore resede immobile 100€/mq	5.062,50 €			Manifestazione di interesse DORI loc. Paesetto Buriano - DA FRAZIONARE E RICHIEDERE SDEMANIALIZZ. PROVINCIA
<u>27</u>	Porzione sottostrada	Via XX Settembre	106	970	50	49.081,00 €	49.081,00 €			Ristorante IRIS già pagati 24.540,60€ - FRAZIONATO, DA DEFINIRE COMPRAVENDITA
<u>28</u>	Cabina ENEL ex Paoletti	area ex Paoletti	104	77	sub.27	valore standard ENEL € 10.000	10.000,00 €			CONCLUSA - realizzata dalla PIX con OOUU ex Paoletti
<u>29</u>	Vendita quota parte (1/11) immobile Siena	Via P. Strozzi 83-85	12	1227	subb. 11-12	Proposta d'acquisto 85.000 (quota 1/11)	7.727,27 €			vendita quota immobile Siena su proposta al condominio
<u>30</u>	Resede stradale (porzione)	Via delle Campane	106	STRADE	22,64	STIMA	10.000,00 €			Il corpo scale dovrà essere eventualmente frazionato dalla corte
<u>31</u>	Rotatoria S.P. n.3 del Padule - Ingresso ex Paoletti - Provincia	S.P. del Padule	104	1026, 1029, 1032	675	12,50 €/mq	8.437,50 €			convenzione provincia (da permutare anche con le p.lle espropriate alla diocesi)
<u>32</u>	Porzioni di varie aree a Punta Ala	fraz. Punta Ala	77-78	varie	-	aree €/mq 30,00 - strade €/mq 12,50		50.000,00 €	40.000,00 €	Regolarizzazioni legata ad atto di conciliazione con Soc. Punta Ala 1999 - da frazionare
						<b>TERRENI</b>	<b>219.016,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>40.000,00 €</b>	<b>309.016,00 €</b>
						<b>FABBRICATI</b>	<b>5.237.599,01 €</b>	<b>594.711,50 €</b>		<b>5.832.310,51 €</b>
						<b>Diritto di superficie</b>	<b>90.000,00 €</b>	<b>80.000,00 €</b>	<b>70.000,00 €</b>	<b>240.000,00 €</b>
						<b>PERMUTE</b>	<b>15.437,50 €</b>			<b>15.437,50 €</b>
						<b>TOTALI</b>	<b>5.562.052,51 €</b>	<b>724.711,50 €</b>	<b>110.000,00 €</b>	<b>6.396.764,01 €</b>

**ACQUISTI E ACQUISIZIONI**

cronologico	ACQUISTI E ACQUISIZIONI	SOLO TERRENI				ACQUISIZIONI			NOTE	
		LOC/VIA	FG	PART	SUP mq	2024	2025	2026		
<u>1</u>	Acquisizione terreno resede fabbricato Vaticano	Loc. Vaticano	50	166	480		4.500,00 €		ATTO RICOGNITIVO PER ACQUISIZIONE DEFINITIVA	
<u>2</u>	Donazione terreno Buriano	Buriano	24	113	330		1,00		donazione da privati - Podere San Carlo	
<u>3</u>	Porzione strada pubblica da permutare (rif. Punto 23 alienazioni)	loc. Baldana	69	300	300		1.000,00 €		da permutare	
<u>4</u>	Accordo programma ASL	Località casa Mora	95	892	16480	affitto + acquisto	9.000,00 €		pagato € 9.000 salvo conguaglio. DA FARE CONTRATTO	
<u>5</u>	Stanza pozzetto Mura Medioevali	Capoluogo	104	173	37	valore costruzione	1.000,00 €			
<u>6</u>	CR030 CONVENZIONE URBANISTICA	Paduline	104	DIVERSE	14779		0,00 €		ACCORDO PER CHIUSURA CONVENZIONI URBANISTICHE CR030 - Aree urbanizzate area a cessione gratuita - valore area da stima CTU	
<u>7</u>	Acquisizione porzione via	Castiglione ex Campo Tognelli	104	875, 876	230		0,00 €		cessione gratuita demanio strade	
<u>8</u>	Acquisizione porzione strada pubblica (rif. Punto 20 alienazioni)	Loc. PEEP Santa Maria Circonvallazione	103	173/p	55	100,00 €/mq	5.500,00 €		<b>CONCLUSA</b> - permuta proprietà Serrai	
<u>9</u>	ACCESSO FATTORIA DELLE ANATRE	porzione p.lle strada	109	855/856	200	20,00 €/mq	0,00 €		cessione gratuita da Bastianini Giacomo	
<u>10</u>	Acquisizione terreno scuola Buriano		45	223	480		8.600,00 €			
<u>11</u>	CONCESSIONI DEMANIALI								SPOSTATO IN TABELLA DEDICATA	
<u>12</u>	CONCESSIONI VARIE								SPOSTATO IN TABELLA DEDICATA	
<u>13</u>	Permuta terreni lotti PEEP Poggetto per aggiustamento confini (rif. Punto 21 alienazioni)	Via Masestri d'ascia	104	diverse da frazionare		20,00 €/mq	500,00 €		permuta terreni alla pari per aggiustamenti confini Lotti 1 e 2 PEEP Poggetto	
<u>14</u>	Acquisizioni terreni aree di pertinenza privati al fine di adeguare tracciato strada dela Dogana per realizzazione tratto ciclopista lotto 1	Lotto ciclopista 1	diverse	piano particolare		13,00 €/mq	0,00 €		cessioni in base a convenzioni, accordi, espropri per adeguamenti tracciati ciclopista - Lotto 1	
<u>15</u>	Acquisizioni pineta da privati al fine di adeguare tracciato strada dela Dogana per realizzazione tratto ciclopista variante migliorativa lotto 4	Lotto ciclopista4	95	piano particolare di esproprio	33359	0,81 €/mq	27.154,23 €		cessioni in base a convenzioni, accordi, espropri per adeguamenti tracciati ciclopista - Lotto 4	
<u>16</u>	Porzione strada loc. Rocchette	loc. Rocchette	94	901	370	13,00 €/mq	4.810,00 €		cessione gratuita da convenzione urbanistica Soc. Internos srl - Del. G.C. 64/2020- convenzione rep 31515 del 7/08/20 Notaio Giorgetti	
<u>17</u>	Rotatoria Via delle Strette - Nuovo ingresso ex Paoletti (rif. Punto 22 alienazioni)	Via delle Strette	104	860	193	0,00 €/mq	0,00 €		permuta striscia terreno lungo muretto	
<u>18</u>	Acquisizione terreno area urbana fraz. Tirli	Strada Provinciale	38	265	2332	12,00 €/mq	27.984,00 €		terreno per realizzazione nuovo parcheggio	
<u>19</u>	Acquisizione capannone (autorimessa-magazzino e archivio)	Via degli Scalari	104	138	sub.6	proposta acquisto	160.000,00 €		valutazione a seguito di indagine di mercato	
<u>20</u>	Acquisizione Casa di Riposo Vetulonia	Via XXI Aprile	19	404		proposta acquisto	700.000,00 €		investimento lascito testamentario Sig. Giunti Silvano	
<u>21</u>	Permuta porzione terreno Buriano (rif. Punto 11 alienazioni)	Via del Camposanto Buriano	45	394	2	0,00 €/mq	0,00 €		permuta e regolarizzazione PE 2080 Bimbi	
<u>22</u>	Porzione terreno realizzazione Ciclovía tirrenica Lotto 1	Golf Hotel Punta Ala	78	77	1200	13,00 €/mq	15.600,00 €		cessione per regolarizzazione strada - Soc Punta Ala Invest srl	
<u>23</u>	Porzione terreno realizzazione Ciclovía tirrenica Lotto 1	Camping Punta Ala	28	334	2142	13,00 €/mq	27.846,00 €		cessione gratuita da convenzione urbanistica - rep 4761 del 25/08/2022 Segretario Comunale	
<u>24</u>	Porzione terreno realizzazione Ciclovía tirrenica Lotto 1	Camping Baia Verde	28	diverse da frazionare	2166	13,00 €/mq	28.158,00 €		cessione gratuita da convenzione urbanistica - rep 4766 del 11/11/2022 Segretario Comunale	
<u>25</u>	Rotatoria S.P. - Ingresso ex Paoletti	S.P. del Padule	104	ex 31	395	12,50 €/mq	4.937,50 €		firmato accordo bonario con Diocesi FRAZIONATA - 1029, 1030, 1032	
<u>26</u>	Rotatoria S.P. n.3 del Padule - Ingresso ex Paoletti - Provincia (rif. Punto 31 alienazioni)	S.P. del Padule	104	1025	260	12,50 €/mq	3.250,00 €		convenzione provincia (da permutare anche con le p.lle espropriate alla diocesi)	
<u>27</u>	Rotatoria S.P. n.3 del Padule - Ingresso ex Paoletti - Provincia	S.P. del Padule	104	1034	10	12,50 €/mq	125,00 €		firmato nulla osta/accordo bonario Rossi Simone	
<u>28</u>	Porzione di terreno realizzazione area di sosta e fermata bus	S.P. del Padule	104	1033	750	12,50 €/mq		9.375,00 €	proprietà Diocesi	
<u>29</u>	Acquisizione bosco per donazione	loc. Poggio Biondo Buriano	47	35	14340	1.279,42 €/Ha		1.834,69 €	cessione gratuita da eredi Zannerini	
<u>30</u>	Porzioni di varie aree a Punta Ala	fraz. Punta Ala	77-78	varie				50.000,00 €	Regolarizzazioni legata ad atto di conciliazione con Soc. Punta Ala 1999 - da frazionare	
						<b>ACQUISTI/ACQUISIZIONI TRIENNIO 2024-26</b>	<b>1.021.653,23 €</b>	<b>61.209,69 €</b>	<b>0,00 €</b>	

**AFFITTI E CONCESSIONI DI NUOVA ATTIVAZIONE**

1	AFFITTI IMMOBILI/TERRENI COMUNALI						100.891,37 €	100.891,37 €	100.891,37 €	
2	CONCESSIONI ATTIVE						20.706,92 €	20.706,92 €	20.706,92 €	

*I prezzi indicati sono meramente indicativi e saranno aggiornati sulla scorta di idonea stima e/o perizia.*

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
PROVINCIA DI GROSSETO



VARIANTE AL PIANO PER LE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI  
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

con effetto di adozione di variante Urbanistica ai sensi dell'art. 6 della L.R.T. n.8/2012

**MODIFICATA A SEGUITO OSSERVAZIONI**

**RELAZIONE TECNICO/URBANISTICA**

Modifica destinazione urbanistica della R.S.A. in via dell'Ospedale a Castiglione della Pescaia e della scuola elementare di Vaticino in località Paesetto

**GRUPPO DI LAVORO**

Dirigente Settori "Pianificazione, Edilizia, Patrimonio, Rigenerazione Urbana" : Dott. Agr. Fabio Menchetti

**Pianificazione e Rigenerazione Urbana**

Arch. Rita Monaci

**Patrimonio e Edilizia**

Geom. Lucia Deleo

Novembre 2024

## Premessa

Con LR n. 8/2012 la Regione Toscana ha riconosciuto il carattere strategico delle iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico quale risultato di processi di valutazione attraverso i quali gli Enti proprietari, tra cui anche i Comuni, prendano in considerazione le diverse possibilità di valorizzazione del patrimonio stesso, dalla concessione o locazione onerosa fino all'alienazione.

Gli Enti proprietari valutano tali processi di valorizzazione in considerazione della natura di ciascun bene e nel rispetto delle effettive possibilità di stimolo, nonché attrazione, di interventi di sviluppo economico locale nonché dell'eventuale incremento delle dotazioni dei servizi pubblici locali e dell'abitare.

## Inquadramento della Variante

La presente Variante trae origine dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 15/05/2024 con la quale l'Amministrazione Comunale ha disposto una variazione al "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari a.a. 2024/2026", già approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 18/12/2023.

Il suddetto Piano delle alienazioni è stato approvato con allegato l'elenco dettagliato degli immobili oggetto del Piano stesso.

Gli atti sono stati emanati ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112 del 25 giugno 2008, convertito con L.n. 133 del 6 agosto 2008 e successive modificazioni, il quale stabilisce che per procedere al riordino, alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà di enti occorre la predisposizione di apposito elenco, da approvare con specifico atto, con il quale vengono individuati beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non più utili all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.

Gli immobili che rientrano nell'elenco approvato in seno al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", ai sensi del comma 2 del medesimo art. 58, vengono conseguentemente classificati come "patrimonio disponibile".

Considerato che è obiettivo prioritario del Documento Unico di Programmazione la valorizzazione dei beni di proprietà del Comune ritenuti ormai di scarso interesse per finalità pubbliche, e pertanto non più utilizzabili, con apposita delibera, l'Amministrazione Comunale proporrà al Consiglio di prendere atto e approvare il piano delle alienazioni contenente, in particolare, i seguenti immobili:

- 1. Residenza sanitaria assistenziale in Via dell'Ospedale a Castiglione della*

*Pescaia: identificazione catastale: fg. 106 p.lla 74, sub2 e 4 (case di cura e ospedali);*

- 2. Scuola Elementare del Vaticanò in località Paesetto a Buriano: identificazione catastale: fg. 50, p.lla 166 (scuole – laboratori scientifici)*

La presente Variante al Regolamento Urbanistico comunale è pertanto indirizzata alla valorizzazione di immobili di proprietà che dovranno rientrare, attraverso la procedura semplificata predisposta ai sensi dell'art. 58, comma 2, del Decreto Legge n.112 del 25/06/2008, convertito in Legge n. 133 del 6/08/2008 e sue successive modifiche, e ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 8 del 9/3/2012, nell'elenco del patrimonio disponibile del Comune.

Successivamente all'approvazione del suddetto "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari a.a. 2024/2026" e alla ricognizione condotta dagli uffici competenti sui beni di proprietà del Comune ritenuti ormai di scarso interesse per finalità pubbliche, e pertanto non più utilizzabili, è, infatti, emersa la necessità di valorizzare i seguenti immobili:

- 1. Residenza sanitaria assistenziale in Via dell'Ospedale a Castiglione della Pescaia: identificazione catastale: fg. 106 p.lla 74, sub2 e 4 (case di cura e ospedali);*
- 2. Scuola Elementare del Vaticanò in località Paesetto a Buriano: identificazione catastale: fg. 50, p.lla 166 (scuole – laboratori scientifici);*

Il motivo ispiratore della variante è riferito alla necessità di eliminare situazioni di abbandono/degrado o di non utilizzo di proprietà pubbliche, consentendone, nell'ottica di uno sviluppo sostenibile locale e con idonei interventi, una complessiva rivitalizzazione e sistemazione.

Il contenuto della Variante tiene conto della necessità di dare una destinazione d'uso a due immobili di proprietà comunale, nonché, se esistenti, delle relative aree pertinenziali, attualmente inutilizzati, sui quali non sono previsti investimenti pubblici, anche in conseguenza della loro conformazione ed ubicazione.

Per tale motivo è stato dato mandato ai competenti uffici comunali di avviare il procedimento per la redazione della variante urbanistica ai sensi dell'art. 58, comma 2, del Decreto Legge n.112 del 25/06/2008, convertito in Legge n. 133 del 6/08/2008 e sue successive modifiche, e ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 8 del 9/3/2012.

## Procedura tecnico-amministrativa

La Variante in oggetto interessa i seguenti punti:

1. modifica della destinazione urbanistica da attrezzatura sanitaria pubblica a residenziale della residenza sanitaria assistenziale in Via dell'Ospedale a Castiglione della Pescaia;
2. modifica della destinazione urbanistica da scolastica a residenziale, della scuola elementare del Vaticanino in località Paesetto a Buriano;

Essa segue le "Procedure preliminari per la formazione dei P.A.V.I e delle varianti comunali semplificate" ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 8/2012 e viene approvata da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 6 della medesima legge, ovvero:

- Approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano di alienazione e valorizzazione con effetto di adozione di variante urbanistica necessaria ad attuare le previsioni del Piano stesso;
- Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) dell'avviso relativo alla deliberazione di approvazione del Piano e contestuale pubblicazione degli elaborati relativi sul sito istituzionale del Comune al fine della presentazione da parte degli interessati delle osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT;
- Approvazione, decorsi i trenta giorni dalla pubblicazione, del Piano da parte del Consiglio Comunale che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e contestualmente approva la variante urbanistica ai sensi del comma 8 dell'art.6 della LRT n. 8/2012, successiva pubblicazione di tale delibera sul BURT, a seguito della quale la variante acquista efficacia.

Per l'approvazione della presente Variante, è applicabile la procedura semplificata ai sensi degli articoli 3 co. 2 ter e 6 della LR 8/2012 con riferimento all'art 3 co. 2-quater e 3, in quanto, sotto il profilo urbanistico essa non comporta:

1. una contestuale variazione degli strumenti della pianificazione territoriale della Regione o della Provincia;
2. in presenza di piano strutturale: un superamento che ecceda del 10 per cento il dimensionamento previsto per ciascuna destinazione d'uso con riferimento alle

singole unità territoriali organiche elementari (UTOE), oppure che ecceda i 5.000 metri quadri di superficie utile lorda (SUL) complessivi per singola UTOE, oppure un superamento del dimensionamento del piano strutturale, con riferimento a ciascuna UTOE, che determini significativi effetti di carattere sovracomunale in termini di carico urbanistico e di aggravio sul sistema infrastrutturale e della mobilità. Nei limiti dimensionali sopra indicati non sono computati i mutamenti della destinazione d'uso relativi alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale;

3. una nuova destinazione urbanistica che preveda la realizzazione di grandi strutture di vendita;
4. un nuovo impegno di suolo ineditato;
5. un mutamento della destinazione d'uso di immobili oggetto delle procedure di valorizzazione di cui al decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 (Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42).

La presente Variante è costituita dai seguenti elaborati:

1 - Relazione Tecnico/Urbanistica.

2 - Elaborati Variante al Regolamento Urbanistico:

- Estratto modifiche normative N.T.A. Regolamento Urbanistico;
- Elaborati grafici – stato vigente:
  - Estratto Tav.1 – Castiglione della Pescaia;
  - Estratto Tav.1a - Castiglione della Pescaia;
  - Estratto Tav.4 - Territorio aperto;
  - Estratto Tav.1a - Territorio aperto quadro d;
- Elaborati grafici – modificato:
  - Estratto Tav.1 – Castiglione della Pescaia;
  - Estratto Tav.1a - Castiglione della Pescaia;
  - Estratto Tav.4 - Territorio aperto;
  - Estratto Tav.1a - Territorio aperto quadro d.

### **Gli immobili oggetto di Variante Urbanistica**

**1- Residenza sanitaria assistenziale - Castiglione della Pescaia**

L'immobile oggetto della variante è costituito da un fabbricato storico già presente, anche se in forma diversa, al catasto generale Toscano (1835-1917) L'edificio ricade nel centro storico di Castiglione della Pescaia all'interno del circuito murario medievale ed è situato lungo l'attuale Via dell'Ospedale nei pressi della Porta di San Giovanni Battista e della relativa chiesa.

L'edificio fu costruito quale ospedale nel 1605 dall'architetto fiorentino Francesco Gatti ed *“affidato in cura alla Comunità di Castiglione della Pescaia”*<sup>1</sup>, ma la definitiva acquisizione al Patrimonio Comunale a seguito dello scioglimento per legge dell'Ente di assistenza nel 1938, avviene con atto del segretario comunale Dott.ssa Maria Luisa Massai rep.2731 del 28/12/1999 trascritto a Grosseto il 14/02/2000 IT 2134

L'immobile, fino a pochi anni fa, sede di una residenza sanitaria assistita per gli anziani abitanti del paese, mantiene la struttura tardo cinquecentesca e presenta due piani su via dell'Ospedale e tre livelli sulla retrostante via dell'Amore. Il Regolamento Urbanistico lo classifica come “A1- edifici e/o complessi di valore storico architettonico e documentario vincolati” e prevede, ai sensi art. 13, co. 5, lett. m delle N.T.A. e tramite manifestazione di interesse, la delocalizzazione della funzione di r.s.a. in altra sede con la possibilità, una volta trasferita tale funzione, *“di interventi edilizi compatibili con la zona nella quale insistono gli immobili (A1 ed A2) di cui all'art. 12 del presente regolamento. Il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso in residenziale sono ammessi, in deroga alle norme di cui al presente regolamento, a condizione che venga rispettata una SUL minima per ogni alloggio di 50,00 mq”*.

In data 16/10/2014 è stato avviato ai sensi dell'art. 12 D.lgs. 42/2004 e s.m.i. il procedimento di verifica dell'interesse culturale per questo immobile afferente al patrimonio immobiliare pubblico e con nota prot. 18825 del 04/12/2014 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio esso è stato dichiarato non rientrante tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. Sull'edificio in questione vengono meno, pertanto, gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., parte seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del decreto legislativo medesimo.

La mancata definizione dell'operazione di delocalizzazione e la ricollocazione nel 2020 della residenza sanitaria assistita in altro edificio, posto in via XXI Aprile a Vetulonia, dovuta ad accertate carenze strutturali, funzionali, igieniche e di accessibilità dell'immobile oggetto di Variante (come indicato nel parere della Commissione vigilanza e controllo strutture dell'A.S.L. n. 9 di Grosseto, acquisito agli atti del Comune di Castiglione della Pescaia con il prot. n. 32274 del 01/07/2013, loro protocollo 19099) ha lasciato quest'ultimo inutilizzato.

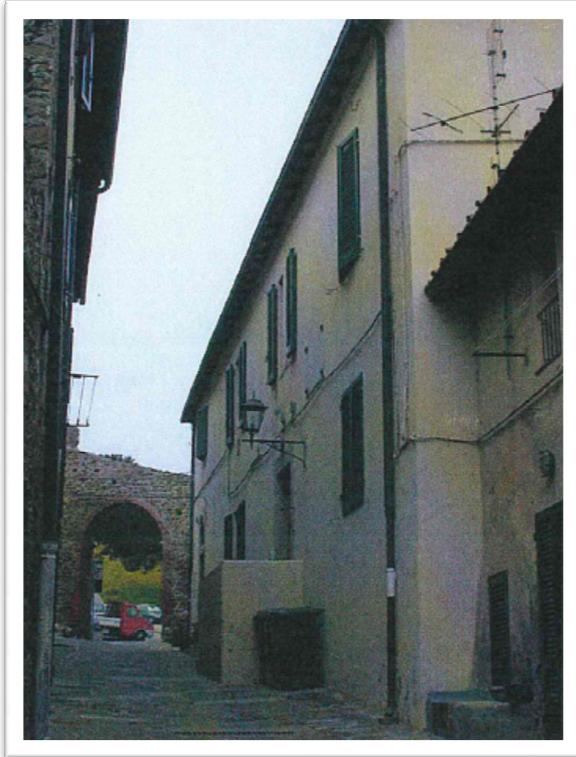
**Previsione di variante:** la finalità dell'Amministrazione Comunale è modificare la destinazione d'uso dell'immobile da attrezzatura sanitaria pubblica a residenziale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato, con successiva

---

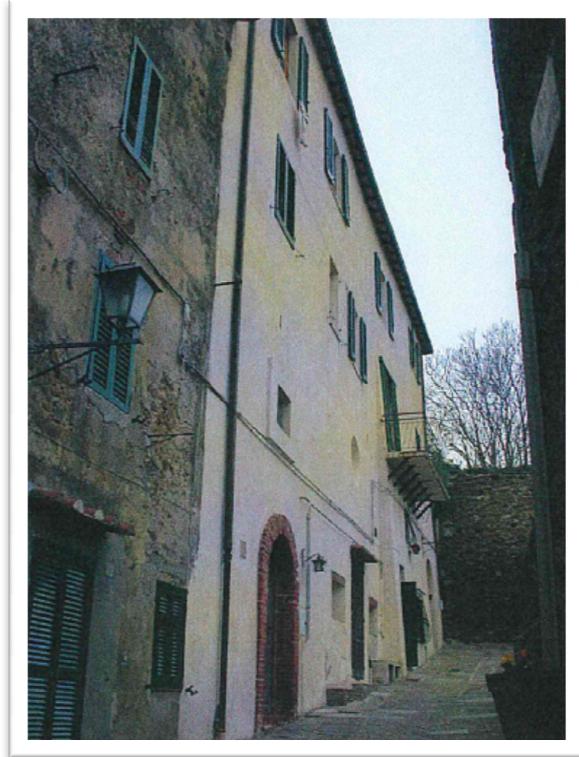
<sup>1</sup> ASF, Possessioni 6934, ins. 4 agosto 1695, carte dello Spedale.

alienazione del bene.

Inquadramento fotografico dell'immobile:



*Fronte su via dell'Ospedale*



*Fronte su via dell'Amore*



*Fronte su via dell'Ospedale e prospetto laterale*



*Fronte particolare di via dell'Amore*



*Fronte particolare di via dell'Amore*



## 2- Scuola elementare Vaticino – località Paesotto - Buriano

L'immobile oggetto della variante è un'ex struttura scolastica, attualmente non utilizzata, ubicata nel territorio rurale in località Paesotto, a nord-est del capoluogo e costituita da un unico piano fuori terra, cui si accede da pubblica via tramite il resede di pertinenza.

L'immobile è suddiviso in tre vani, più due disimpegni, un ripostiglio ed un bagno. Esso fu progettato nell'ultimo periodo della Riforma Fondiaria dell'Ente Maremma, quale infrastruttura di uso collettivo volta a rendere migliore la vita delle famiglie contadine assegnatarie in zona delle unità poderali dell'Ente. La sua realizzazione avvenne verso tra gli anni cinquanta/sessanta: la progettazione fu, infatti, approvata con D.C.C. n. 139 del 15/12/1958, mentre l'approvazione del certificato di regolare esecuzione risale alla delibera di giunta di approvazione n. 639 del 13/11/1967.

Il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 34, co. 2, lett. c.2) consente per i manufatti con "Sul" > di mq. 36,00 e destinazione d'uso diverse dalla residenza ed estranee al mondo agricolo: "la manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8); la ristrutturazione edilizia (Art. 9); la trasformazione urbanistica ed edilizia RU1 (Art. 10) è consentita purché sia giustificata da esigenze di miglioramento ambientale e a condizione che l'intervento non pregiudichi in alcun modo la conservazione dell'assetto vegetazionale e paesaggistico con una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 10,00, distanza minima dalle strade di ml. 10,00 e, comunque, nel rispetto del Codice della Strada. Destinazioni d'uso ammesse: attività integrative nel rispetto di quanto previsto al successivo Art. 37 e le destinazioni e/2 (laboratori per arti e mestieri e attività di servizio alla persona), f/3 (attrezzature culturali - pubbliche), f/6 (pubblici esercizi), f/10 (attrezzature per lo spettacolo private)". L'edificio ad oggi non versa in buone condizioni e necessita di opere di manutenzione straordinaria.

**Previsione di variante:** la finalità dell'Amministrazione Comunale, come per l'r.s.a. di Castiglione della Pescaia è modificare la destinazione d'uso dell'immobile da scolastico a residenziale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato, finalizzato all'alienazione del bene.

**Inquadramento fotografico dell'immobile:**



*Fronti su via pubblica*



*Prospetto frontale*

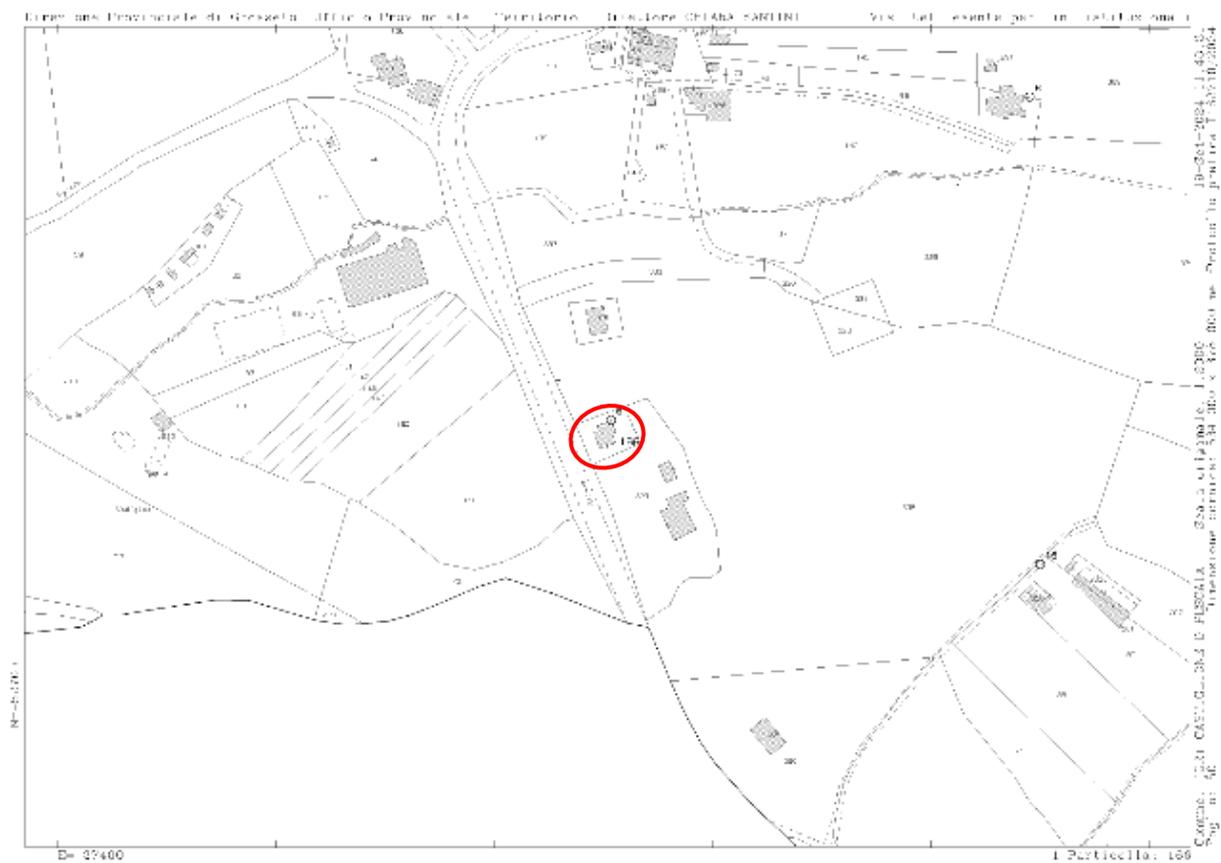


*Particolare decorazioni plastiche del fronte*

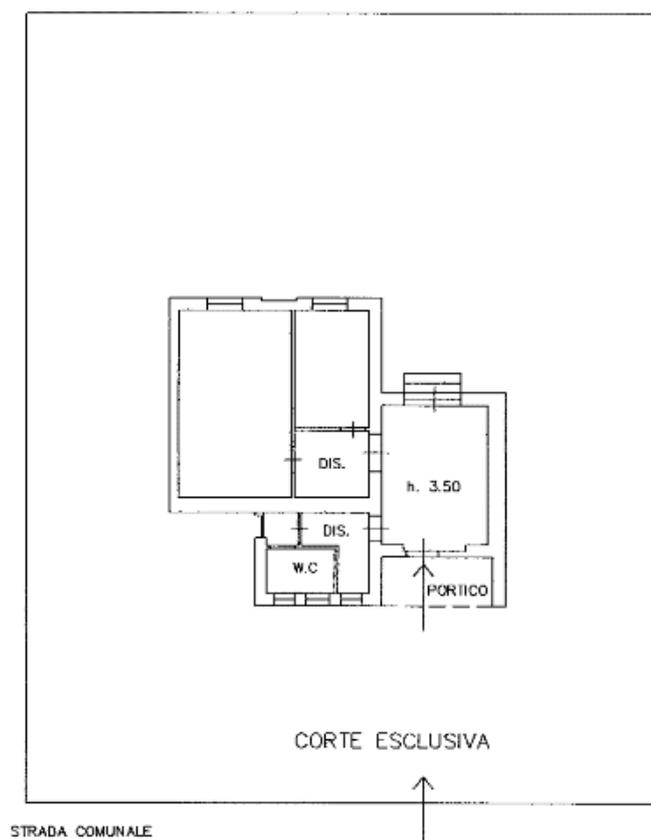


*Prospetto laterale*

**Individuazione catastale:** l'edificio in oggetto è individuato al Catasto Fabbricati fg. 50 p.lla 166 (Scuole, laboratori scientifici).



Planimetria:



PIANO TERRA

### **Contenuti di natura urbanistica della Variante al piano delle alienazioni**

Di seguito vengono riportati nel dettaglio i contenuti di natura urbanistica della proposta di Variante al piano delle alienazioni e pertanto le verifiche di coerenza interna ed esterna agli strumenti urbanistici vigenti.

#### Riferimenti al PS ed al RU vigente:

Inquadramento Piano Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 2 del 22.01.2010 e D.C.C. n.6 del 4/02/2011, nonché D.C.C. n. 20 del 17/03/2014 per la “Variante 2013 al Piano Strutturale Comunale”):

- UTOE 1 di Castiglione della Pescaia (immobile in via dell’Ospedale a Castiglione della Pescaia);
- Sistema territoriale dei Rilievi di Poggio Ballone, Tirli, Monte Alma e dei Poggi di Vetulonia - Subsistema di Pian d’Alma di Poggio Ballone (immobile in località Paesotto – Buriano).

Inquadramento Regolamento Urbanistico vigente (approvato con D.C.C. n. n. 57 del 31.07.2014 e D.C.C. n. 50 del 29.06.2015, successivamente modificato, D.C.C. n.15 del 17/03/2016, come stabilito dalla Conferenza Paritetica del 22.01.2016 ed aggiornato, D.C.C. n.105 del 11/11/2019, ai sensi art. 222 comma 2bis della L.R.T. 65/2014):

- Castiglione della Pescaia – Classificazione edifici: Edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 Art. 142 lettera m) con funzione in essere da delocalizzare (immobile in via dell’Ospedale a Castiglione della Pescaia);
- Territorio aperto - Aree agricole - Recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola (immobile in località Paesotto – Buriano).

**Vincoli Sovraordinati/Fasce di rispetto e tutela:** la residenza sanitaria assistita posta lungo l’attuale Via dell’Ospedale, nel centro storico di Castiglione della Pescaia ricade all’interno dell’area vincolata ai sensi art. 136, comma 1, lett. d) del D.Lgs. n. 42/2004 dal D.M. 09/04/1963 - G.U. 126/1963a

**Modifiche urbanistiche contestuali alla approvazione della Variante al P.A.V.I.:** l’inquadramento urbanistico dei due immobili (PS e RU) rimane invariato. La Variante consiste pertanto in una modifica normativa, alle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Regolamento Urbanistico con l’eliminazione delle previsioni relative alla delocalizzazione, tramite pubblico avviso della funzione relativa a residenza sanitaria assistenziale in zona urbana D4 (zona turistico – produttiva) e l’introduzione di apposito articolo (art. 75 - Immobili interessati dal piano delle alienazioni e valorizzazioni) che disciplina il mutamento di destinazione dei due fabbricati oggetto della presente Variante. Le modifiche normative ed i relativi aggiornamenti cartografici sono riportati nell’apposito Documento “Elaborati Variante al Regolamento Urbanistico”.

## **Coerenza interna ed esterna con gli strumenti urbanistici vigenti**

### **Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT/PPR)**

Con riferimento al Piano di indirizzo territoriale (PIT) della Regione Toscana approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2007 ed alla sua implementazione relativa alla disciplina paesaggistica, adottata con deliberazione di Consiglio Regionale n 58 del 2 luglio 2014, il territorio del Comune di Castiglione della Pescaia fa parte dell’ambito 18 – Maremma Grossetana. Gli obiettivi di qualità e le direttive di cui alla sezione 4 delle schede di ambito sono parte integrante della disciplina.

Come noto l’implementazione paesaggistica del Piano di Indirizzo territoriale (PIT), approvata con deliberazione del CRT. n. 37 del 27.03.2015 (diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT del 20.05.2015), ha valore di Piano Paesaggistico ai sensi dell’art. 135 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/2004, e produce effetti immediati (fin dall’adozione avvenuta nel luglio 2014) sulla pianificazione territoriale ed urbanistica comunale nonché sugli interventi edilizi che interessino beni paesaggistici riconosciuti.

La disciplina del PIT è costituita da:

- disposizioni riguardanti lo Statuto del territorio, costituenti integrazione paesaggistica del PIT, articolato in:
  - disciplina relativa alle invariante strutturali (di cui al Capo II della disciplina del piano e al relativo Abaco)
  - disciplina a livello d'ambito contenuta nelle "schede degli ambiti di paesaggio"
  - disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B (e relativi allegati),
  - declinata in obiettivi, direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso,
- disposizioni riguardanti la Strategia di sviluppo territoriale, recante disposizioni relative:
  - alla pianificazione territoriale in materia di offerta di residenza urbana,
  - all'accoglienza per l'alta formazione e la ricerca,
  - alla mobilità intra e interregionale,
  - la presenza industriale in Toscana,
  - le connessioni tra la strategia dello sviluppo territoriale regionale e il Quadro strategico nazionale (contenute nell'elaborato "La Toscana nel quadro strategico nazionale 2007-2013"),
- gli indirizzi e le prescrizioni per la pianificazione delle infrastrutture dei porti e degli aeroporti toscani contenuti nel "Masterplan dei porti toscani" e nel "Masterplan del sistema aeroportuale toscano".

L'apparato normativo e prescrittivo del PIT/PPR relativo allo Statuto del territorio (articolato in direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso) prevale automaticamente sull'intero territorio regionale, anche per le parti ad oggi non vincolate, comportando la disapplicazione delle eventuali discipline e previsioni urbanistico-territoriali contrastanti (si veda art. 18 della disciplina del piano); inoltre le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, integrano la disciplina dello statuto del territorio dei Piani Strutturali vigenti e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi. Ne consegue (si veda l'art. 20 della disciplina del Piano) che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e relative varianti, da adottare successivamente all'approvazione del PIT/PPR sono tenuti a conformarsi/adeguarsi alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

L'immobile in località Bagnolo è interessato dal Vincolo paesaggistico della "zona sita nel territorio del comune di Castiglione della Pescaia a monte e a mare della strada provinciale" D.M. 09/04/1963 - G.U. 126/1963a. Il PIT adottato disciplina dette aree indicando in apposite schede gli obiettivi con valore di indirizzo, le direttive e le prescrizioni.

Si ritiene che la variante al RU sia coerente con il PIT vigente e con gli obiettivi di qualità della Disciplina della Scheda d'Ambito 18 Maremma Grossetana di cui alla Integrazione al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, adottata con DCR n.58 del 2 luglio 2014. Tuttavia, ai sensi delle norme di salvaguardia di cui all'art.38 c.1 lett.c) della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, con riferimento alle previsioni riguardanti l'immobile situato in via dell'Ospedale nel centro storico di Castiglione della Pescaia, gli interventi dovranno risultare conformi alle prescrizioni contenute nella disciplina della Scheda di vincolo relativa al DM 126/1963a con particolare riferimento ai punti 3.c.1 e 3.c.5.

## **Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP)**

Il Piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia di Grosseto, approvato con D.C.P. n.7 del 29/02/2024, è stato pubblicato sul BURT n.25 del 19 giugno c.a. e, decorsi trenta giorni, è divenuto efficace il 19/07/2024.

Ai fini della Variante ed in particolare della sua verifica di coerenza al nuovo strumento della pianificazione provinciale, occorre fare riferimento alla parte IV della Disciplina del PTCP dedicata alla “Strategia dello sviluppo sostenibile” in cui sono definite le “Linee strategiche per la tutela attiva del Patrimonio Territoriale”, ed in particolare, all’art. 18.8.3, relativo all’Ambito 18 Maremma Grossetana, che contiene indirizzi per le politiche territoriali delle aree di costa.

Riguardo a tali disposizioni si ritiene che i contenuti della Variante oggetto della presente relazione siano coerenti con le strategie e con gli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e che gli obiettivi e le azioni del PTCP siano sostenuti e perseguiti dagli obiettivi della Variante.

## **Piano Strutturale Comunale (PS)**

Il Piano Strutturale (PS) del Comune di Castiglione della Pescaia, redatto ai sensi della previgente Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5 è stato approvato, ai sensi della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" con le delibere di Consiglio Comunale n. 2 del 22/01/2010 e n. 6 del 4/02/2011.

Lo strumento risente anche dei contenuti della Variante del 2013, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 17/03/2014 e pubblicata sul BURT n. 15 parte II del 16/04/2014, che ha introdotto alcune modifiche nella gestione delle aree boscate interne all’UTOE, ha revisionato le aree vincolate ai sensi della lett. m) di cui all’art. 142 del D.Lgs. 42/2004, nonché aggiornato alcuni parametri dimensionali nel rispetto del tetto massimo previsto.

Con deliberazione Consiglio Comunale n.38 del 29/05/2015 è stata, infine, approvata la Variante al Piano Strutturale, in l’Accordo di Pianificazione con Provincia di Grosseto e Regione Toscana, per l’ampliamento e alla riqualificazione del porto di Punta Ala.

In linea con i principi sanciti dalla legislazione regionale già allora vigente, il Piano Strutturale è espressione di una pianificazione territoriale di matrice ambientale che pone al centro lo sviluppo sostenibile, articolato in alcune componenti essenziali quali l’integrità dell’ecosistema, l’efficienza dell’economia, la sostenibilità economica, l’equità sociale e spaziale. Tutto ciò declinato in un contesto territoriale come quello dell’ambito comunale di Castiglione della Pescaia dove convivono il mare, il paesaggio della pianura costiera e dei rilievi collinari della Maremma grossetana, i centri storici e le emergenze archeologiche di Vetulonia.

In questa prospettiva il PS, anticipando nella sostanza alcuni principi di fondo della L.R. 65/2014, configurava, attraverso il quadro conoscitivo (modelli d’uso, vicende urbanistiche, tendenze evolutive, caratteri socio-economici, distribuzione delle attività, dei servizi, delle infrastrutture e dal riconoscimento di relazioni, collegamenti, interconnessioni), il territorio comunale secondo cinque morfologie ambientali e paesaggistiche dalla precisa identità permettendo la definizione di Sistemi e Sub sistemi rispetto ai quali definire la compatibilità degli interventi per la trasformabilità del territorio aperto. La Strategia di sviluppo del PS è affidata, invece, alla definizione delle UTOE il perimetro delle quali comprende i centri abitati e le relative aree di espansione.

Di seguito, relativamente ai due immobili oggetto di Variante si riportano in estrema sintesi quanto disposto dal PS circa:

- gli indirizzi strategici per lo sviluppo dell'UTOE 1 di Castiglione della Pescaia dove è localizzato l'immobile posto in via dell'Ospedale: *“(...) Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, al recupero e alla valorizzazione delle aree ed immobili di proprietà pubblica, allo sviluppo dei servizi per i residenti e per la filiera del turismo alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, a consolidare la residenza permanente e ridurre l'uso del patrimonio edilizio come seconde case, a riqualificare ed elevare la qualità del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi connessi al fine anche del prolungamento della stagione turistica, a riorganizzare e riqualificare le previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate ad eliminare o ridurre le aree e gli elementi costituenti degrado e criticità”*.
- la compatibilità degli interventi relativamente al Subsistema della Piana di Poggio alle Piane dove è localizzato immobile posto in località Paesotto – Buriano: *“(...) le tutele e la compatibilità degli interventi riferimento al subsistema, in modo specifico, sono le seguenti:*  
*(...);*  
*- in relazione alla difesa del paesaggio, del territorio e del patrimonio edilizio, proteggere il paesaggio agrario come risorsa ambientale, recupero dei nuclei e case sparse e loro vitalizzazione funzionale, tutela delle risorse fisiche e delle identità locali;*  
*(...)*  
*- opere di difesa del suolo, del paesaggio agrario, dei beni storico-culturali e dei documenti della cultura rurale”*.

Riguardo a tali disposizioni si ritiene che i contenuti della Variante oggetto della presente relazione siano coerenti con le strategie e con gli indirizzi del Piano Strutturale Comunale e che gli obiettivi e le azioni del PS siano sostenuti e perseguiti dagli obiettivi della Variante.

### **Regolamento Urbanistico Comunale (RU)**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione della Pescaia è stato approvato definitivamente con Del. del C.C. n. 57 del 29.06.2015 e successivamente modificato come stabilito dalla Conferenza Paritetica del 22.01.2016 (Del. C.C. n.15 del 17/03/2016).

Il Regolamento Urbanistico vigente ha tra i suoi obiettivi principali:

*“(...*

- *il perseguimento di un'alta qualità urbana, principalmente connessa al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti con interventi volti a migliorarne la qualità complessiva,*

*(...)”*

In tal senso, rispetto al Patrimonio Edilizio esistente esso ha reso possibile migliorare, sia in ambito urbano che rurale, l'uso e l'assetto spaziale degli immobili attraverso azioni di modifica graduale e diversificate per meglio inserirli nel contesto urbano e/o rurale di

appartenenza, con una disciplina che ne dettaglia l'utilizzazione, il recupero e la riqualificazione, nonché gli ampliamenti e l'edificazione di completamento, compresa la tutela e la conservazione degli immobili di valore storico, architettonico e/o documentario.

Questo tipo di modalità operativa ha consentito, anche, di costruire una sintesi interpretativa delle differenti parti caratterizzanti la città storica e la città recente, che sono state così definite:

1. i nuclei storici, caratterizzati dalla presenza di una edilizia storica e da tessuti edilizi compatti, sono stati suddivisi in:
  - a) nucleo storico di Castiglione caratterizzato da edilizia storica e da tessuti edilizi compatti;
  - b) tessuto storico a sviluppo edilizio aperto costituito dall'insediamento storico sorto lungo la zona portuale;
  - c) nuclei storici collinari di Tirli, Vetulonia e Buriano caratterizzati da edilizia storica e da tessuti edilizi compatti;
2. La città recente è stata suddivisa in ambiti:
  - ambiti pianificati omogenei di valore documentario e/o paesaggistico.
  - ambiti pianificati.
  - ambiti urbani ordinati.
  - ambiti urbani recenti
  - ambiti periferici e/ di margine.
  - ambiti collinari a forte connotazione storico-ambientale
  - ambiti periferici.

Il Regolamento Urbanistico ha suddiviso, poi, il territorio comunale in tre distinte configurazioni territoriali di riferimento, all'interno delle quali sono previste differenti discipline urbanistiche, edilizie e ambientali:

- a) l'area urbana, nella quale si applicano le norme per il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa l'edificazione di completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b) il territorio aperto per il quale sono previste discipline diverse in relazione alle differenti categorie di beni: risorse naturali e paesaggistiche, emergenze architettoniche e/o documentarie, insediamenti, attività integrative, zone a prevalente funzione agricola;
- c) le aree di trasformazione in cui sono previsti interventi di addizione degli insediamenti, attraverso schede-norma che definiscono: regole urbanistiche, edilizie e ambientali, nonché la disciplina della perequazione urbanistica.

Riguardo a tali disposizioni si ritiene che i contenuti della Variante oggetto della presente relazione siano coerenti con le strategie e con gli indirizzi del Piano Strutturale Comunale e che gli obiettivi e le azioni del PS siano sostenuti e perseguiti dagli obiettivi della Variante.

## **Procedimento di VAS**

La presente Variante non è sottoposta a VAS ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 10/2010 in quanto, in relazione agli specifici contenuti, è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 58, comma 2 del D.Lgs. n°112/2008: “(...) *Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.*”. Decreto legge convertito con legge n. 133 del 06/08/2008.

### **Indagini geologiche**

In ottemperanza ai disposti dell'art 104 della LR 65/2014, per la variante in oggetto si provvede agli adempimenti previsti per la certificazione delle indagini geologiche presso la competente struttura regionale.

Nel caso specifico, ai sensi dell'art. 3 co.2 lett. b del Regolamento DPGR 53/R, il Comune non effettua nuove indagini geologiche trattandosi di variante alle NTA del vigente RU che non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici.

Castiglione della Pescaia, 15/11/2024

Il Dirigente del Settore Pianificazione,  
Edilizia, Patrimonio e Rigenerazione Urbana  
Dott. Agr. Fabio Menchetti

## **DOCUMENTI ALLGATI ALLA RELAZIONE TECNICO URBANISTICA**

### **1-Residenza sanitaria assistenziale - Castiglione della Pescaia:**

Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico- esclusione dall'elenco dei beni di cui all'articolo 10 comma 1 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i.

### **2-Scuola elementare Vaticino – località Paesotto - Buriano**

Tav\_progetto\_originario

Tav\_stato-finale

D.C.C. n. 639 del 1967



*Ministero  
dei beni e delle attività culturali e del turismo  
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici  
della Toscana*

Al Comune di Castiglione della Pescaia  
Strada Provinciale n. 3 del Palude -  
Km. 19  
58043 - CASTIGLIONE DELLA  
PESCAIA (GR)



Prot. N. 18825 Allegati \_\_\_\_\_  
04 DIC. 2014

Risposta al Foglio del \_\_\_\_\_  
Div. \_\_\_\_\_ Sez. \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

COMUNE DI CASTIGLIONE D P  
  
 PROTOCOLLO GENERALE  
 Nr. 0031780 Data 11/12/2014  
 Tit. 04.09 Arrivo

p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e  
Paesaggistici per le province di Siena e Grosseto  
Via di Città, 140 - 53100 SIENA  
[sbap-si@beniculturali.it](mailto:sbap-si@beniculturali.it)

p.c. Alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della  
Toscana  
Via della Pergola, 65 - 50121 FIRENZE  
[sba-tos@beniculturali.it](mailto:sba-tos@beniculturali.it)

**OGGETTO: PROPRIETÀ: COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCIA -** Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico - art. 12 D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni - **COMUNICAZIONE RELATIVA ELENCO BENI** (data di avvio del procedimento 16.10.2014).

In riferimento alla note n. 26010 e 26011 del 06.10.2014, pervenuta in data 14.10.2014 e acquisita al ns. prot. al n. 15772 e 15773 del 14.10.2014 con la quale codesto Ente ha trasmesso un elenco di n. 2 bene immobile da sottoporre al procedimento di verifica indicato in oggetto, questa Direzione Regionale, acquisito il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Siena e Grosseto con nota n. 13739 del 10.11.2014 e della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana con nota n. 17923 del 17.11.2014 comunica che il seguente immobile:

- COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCIAIA (GR) - Immobile denominato "Abitazioni civili - via Giulianelli, 2 - via di Mezzo, 26 - via dell'Ospedale 21, 19 e 17", sito in Via Giulianelli, 2 - Via di Mezzo, 26 - Via dell'Ospedale, 21, 19 e 17, distinto in Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 106 part. 71 subb. 2, 3, 4, 5, 6 e 7;
- COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCIAIA (GR) - Immobile denominato "Casa di riposo anziani", sito in Via Giulianelli, Via di Mezzo e Via dell'Ospedale, snc - distinto in Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 106 part. 74 subb. 2 e 4;



Lungarno Anna Maria Luisa de' Medici, 4 - 50122 FIRENZE  
Cent. 055 - 27189750 Fax 055 27189700

email: [dr-tos@beniculturali.it](mailto:dr-tos@beniculturali.it) - PEC: [mbac-dr-tos@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-dr-tos@mailcert.beniculturali.it)

12.12.2014

non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, per le motivazioni riportate nel campo "valutazione" visibile nel sistema, non rientra tra i beni di cui all'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Sull'immobile in questione vengono meno, pertanto, gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., parte seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del decreto legislativo medesimo.

Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dall'art. 90 e ss. del citato D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite nell'immobile in oggetto. In tal caso è fatto obbligo di presentare denuncia entro 24 ore al Soprintendente per i Beni Archeologici della Toscana, o al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Per i beni di cui all'art. 11 comma 1 lettera a), anche nel caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si evidenzia inoltre che i beni culturali mobili di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., eventualmente conservati nell'immobile sopracitato, rimangono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella Parte Seconda del citato D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e, in particolare per quanto attiene ad eventuali spostamenti, alle misure di protezione dettate dagli articoli 20 e 21.

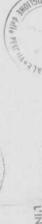
Avverso il presente atto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'art.16 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

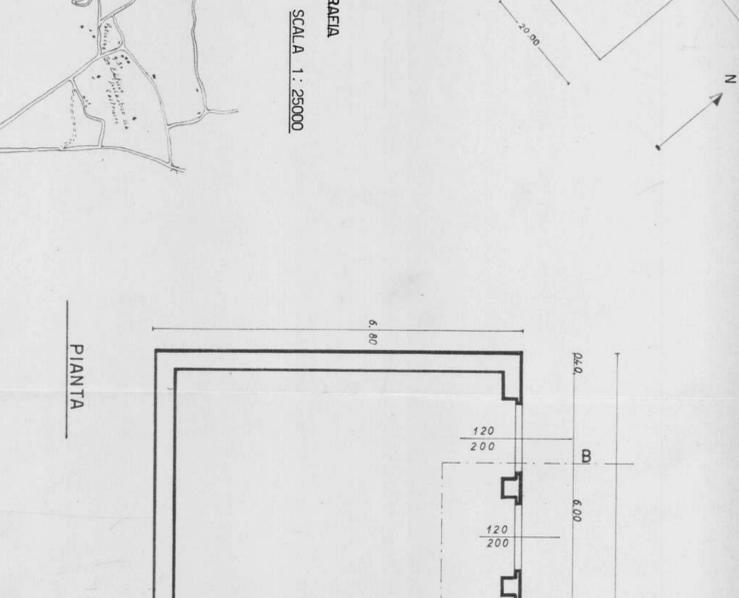
Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

  
IL DIRETTORE REGIONALE supplente  
Dot.ssa Vera Valtotto

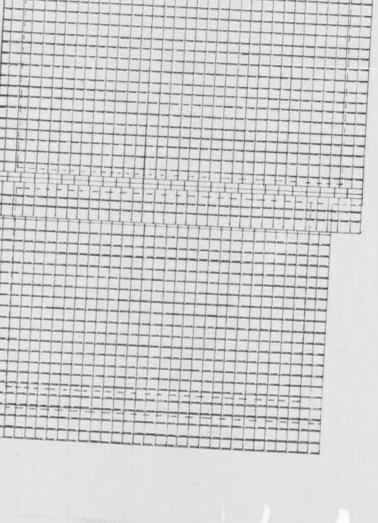
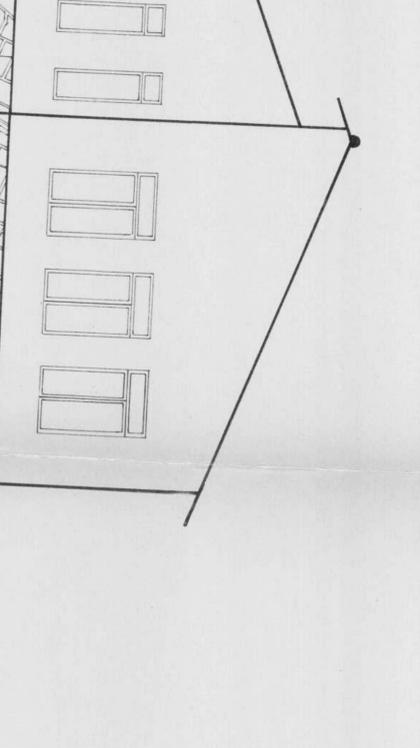
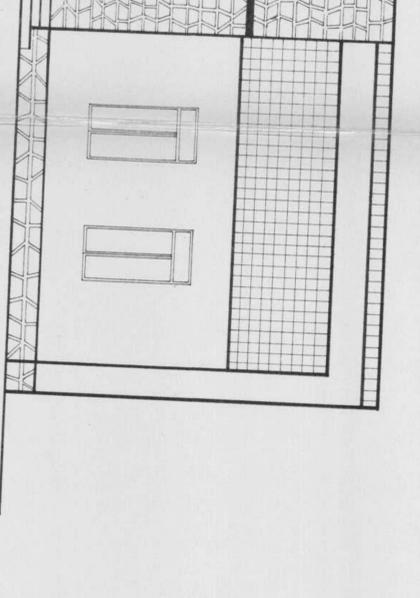
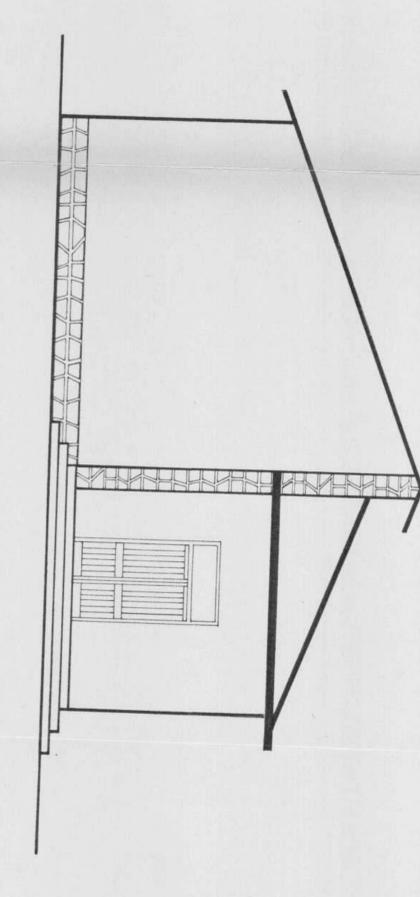
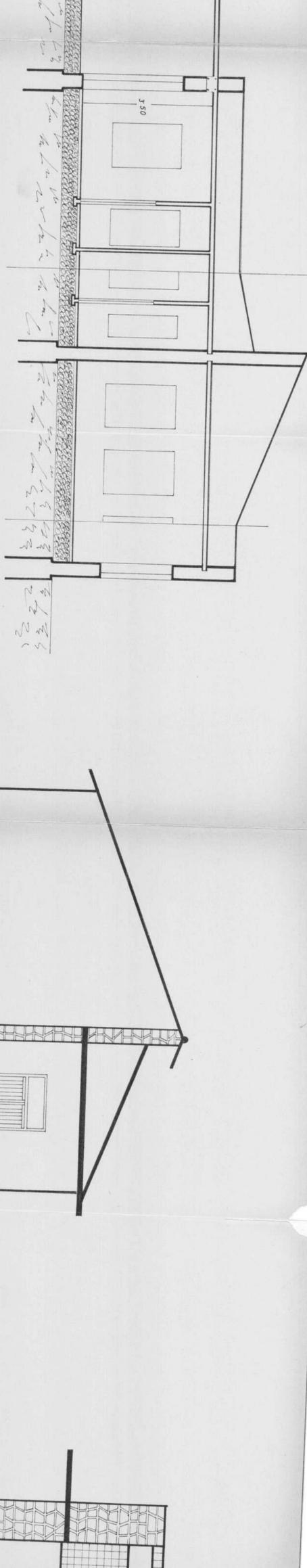
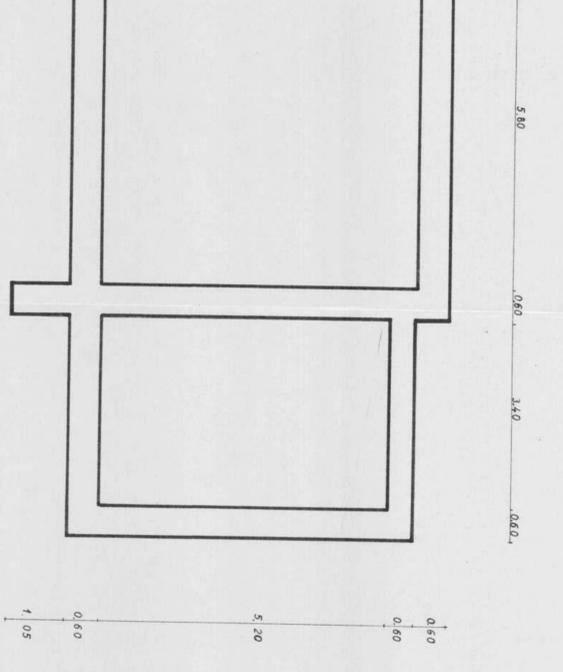
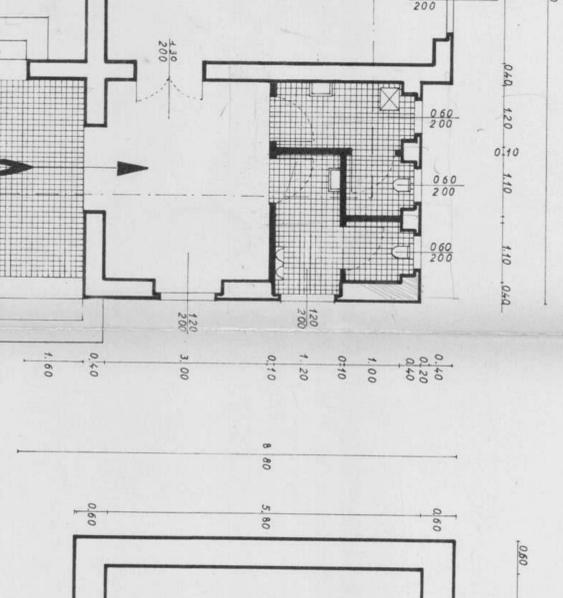
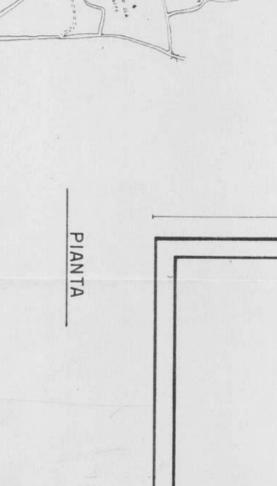
MT/IG/ape




  
 Ministero dei Lavori Pubblici
   
 Ufficio della Città di Castiglione della Pescaia
   
 con riferimento alle note in data 7 MAR 1955
   
 L'INGEGNERE
   

COFFOGRAFIA  
 SCALA 1:25000



COMUNE CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
PROGETTO DI EDIFICIO SCOLASTICO  
PER LA LOCALITA' VATICINIO

Scala 1:100

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI  
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI GROSSETO

PLANIMETRIA

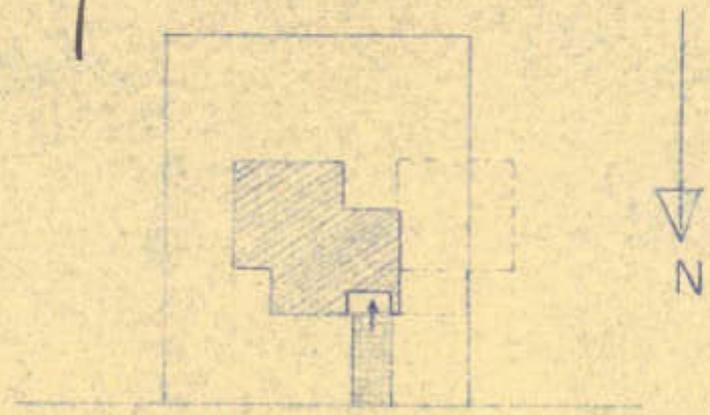
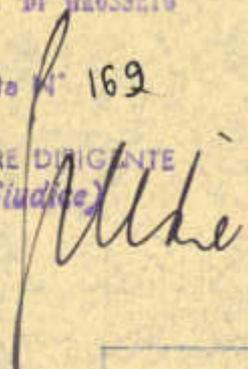
VISTO

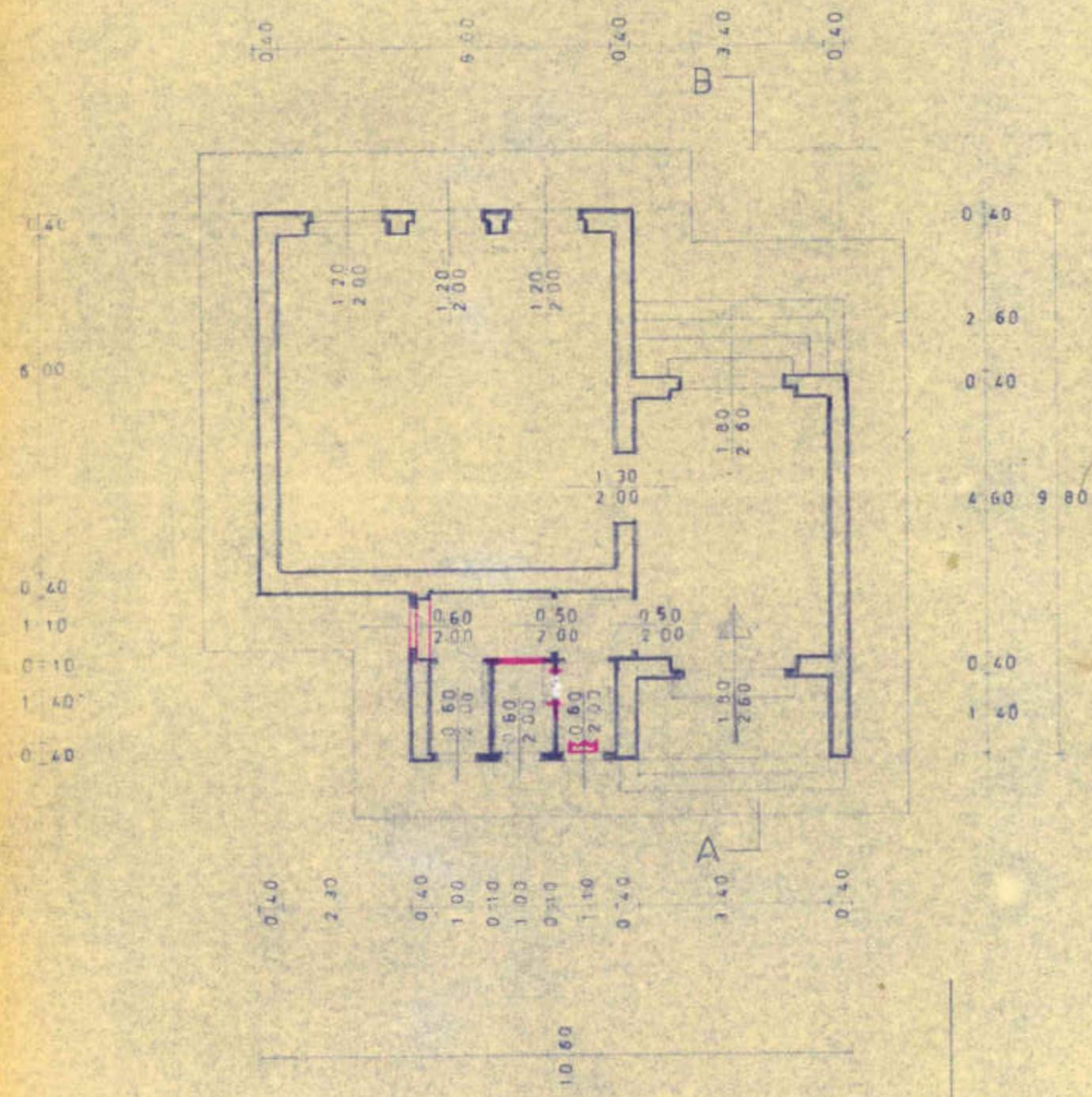
con riferimento alla nota n° 169  
in data 5 MAR 1958

Scala 1:500

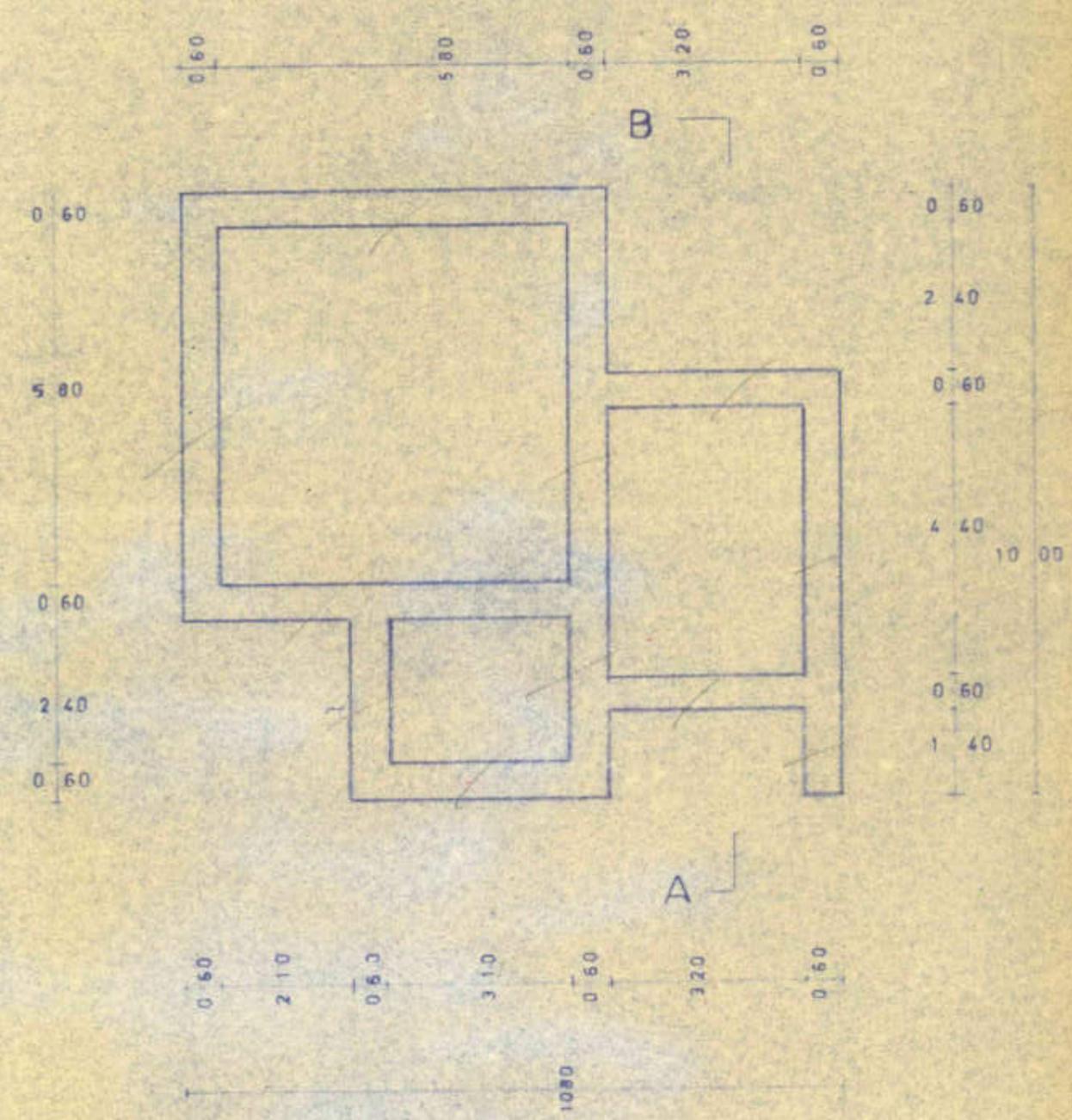
L'INGEGNERE DIRIGENTE

(G. Giudice)

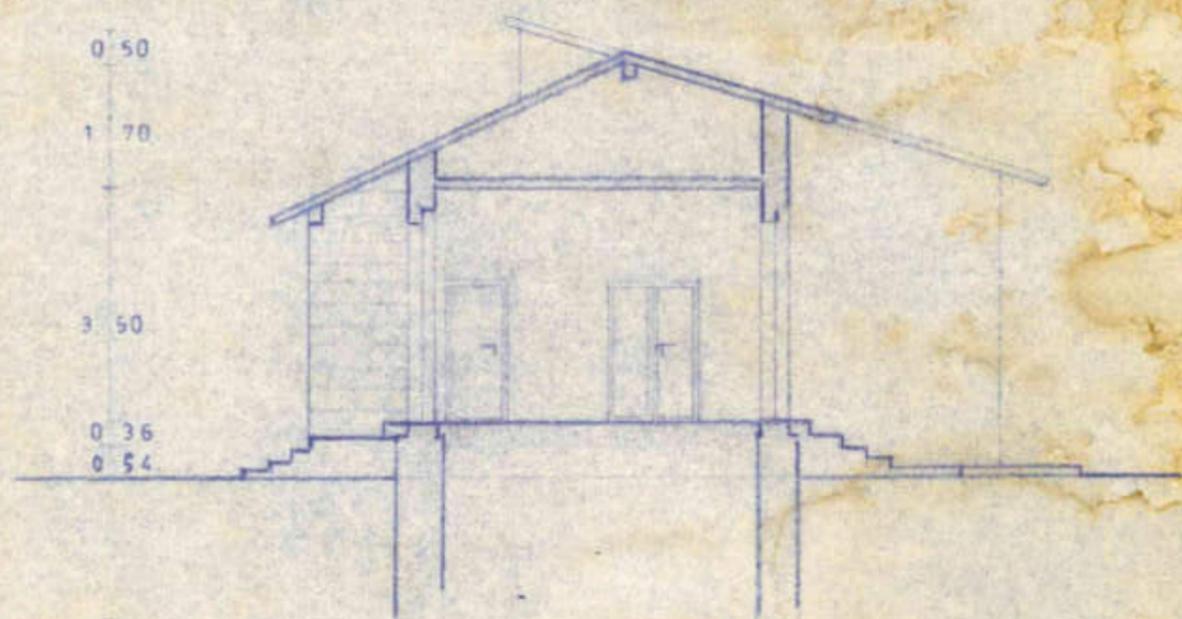




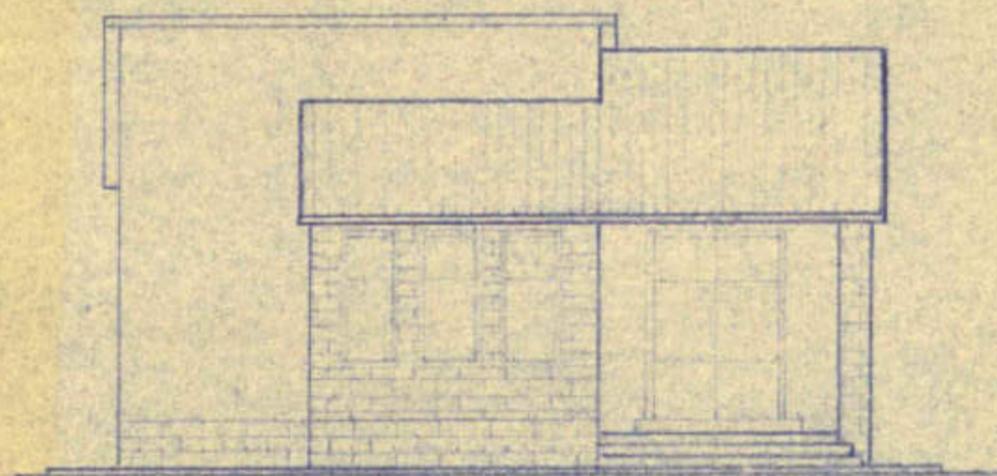
Pianta



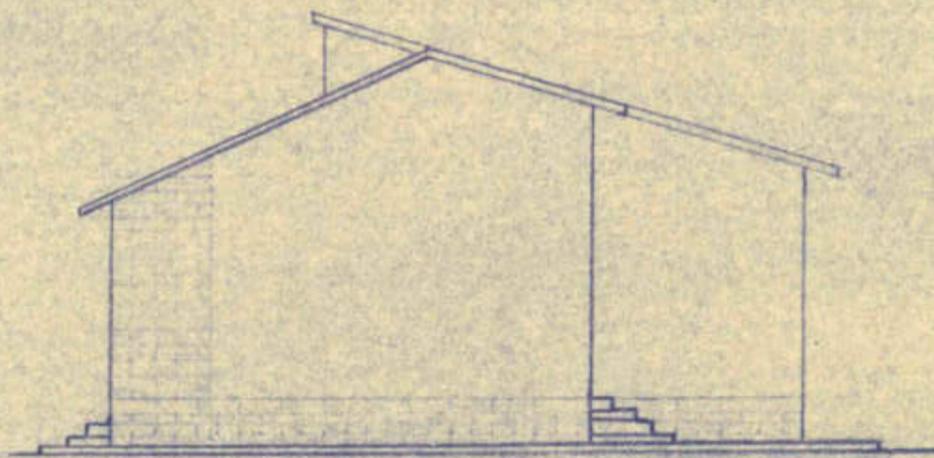
Pianta fondazioni



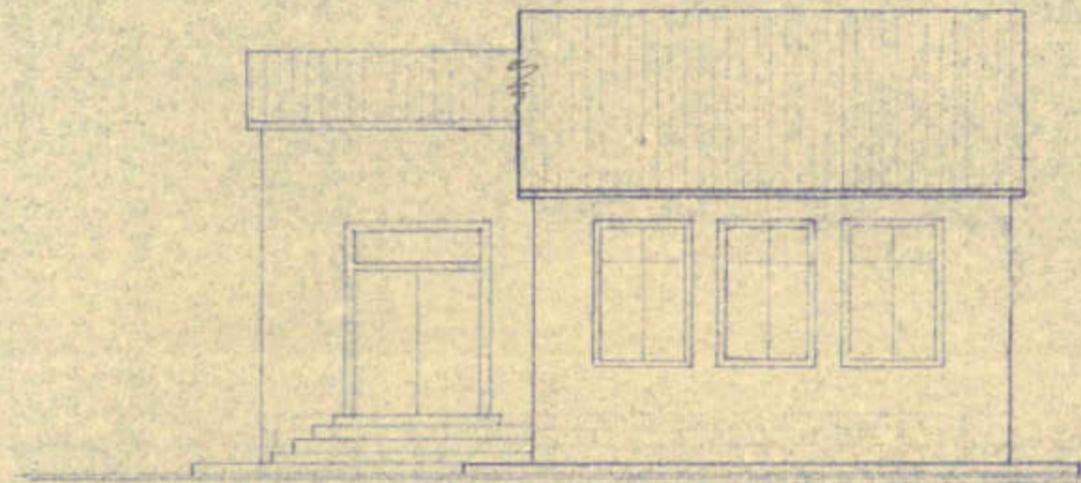
Sezione A B



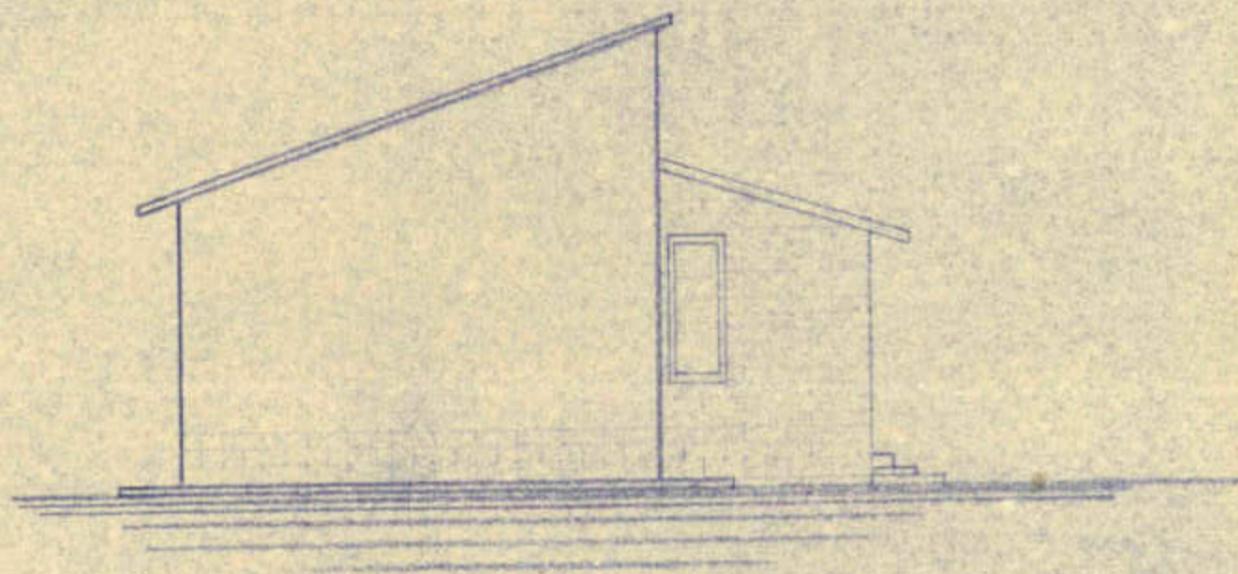
Prospetto nord



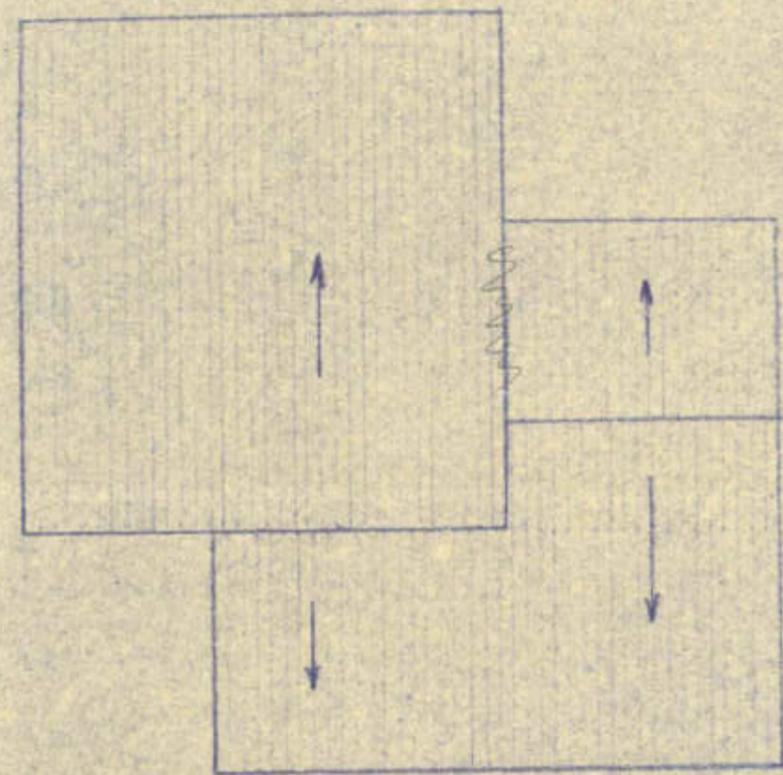
Prospetto ovest



Prospetto sud



Prospetto est



Tetto



# COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

PROVINCIA DI GROSSETO

Prot. N. \_\_\_\_\_

Data di spedizione \_\_\_\_\_

## ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

(Deliberazione N. 639 del 13/11/1967)

**OGGETTO:** LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO SCOLASTICO ELEMENTARE IN LOCALITA  
"VATICINO". APPROVAZIONE CERTIFICATO REGOLARE ESECUZIONE DEI LAVORI

L'anno millenovecentosessantasette e questo di tredici del mese di novembre alle ore 16 in Castiglione della Pescaia, nella sala delle adunanze posta nella Sede Comunale, si è riunita, previa regolare convocazione, la Giunta Municipale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Sig. MIROLLI Fedro Sindaco.

Sono presenti Assessori N. 5 Sono assenti Assessori N. 1 sebbene invitati:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
<u>Dott. Angelo MAGAGNINI</u>	<u>si</u>		<u>Rag. Mauro DONATI</u>	<u>si</u>	
<u>Sig. Aimo MAGGIORANI</u>	<u>si</u>		<u>Rag. Ilio GISOLLI-Sup.</u>		<u>si</u>
<u>Sig. Igo BARTOLI</u>	<u>si</u>		<u>Sig. Pietro BELLINI</u>	<u>si</u>	

L'Assessore supplente BELLINI Pietro prende parte alla discussione, ma non alla votazione, a norma dell'articolo 57 del regolamento 12/2/1911 n°297. -

Assiste il sottoscritto Sig. MUZZI Giuseppe Segretario Capo del Comune.

Il Presidente riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

VISTO l'atto consiliare n°139 del 15/12/1957, vistato il 5/8/58 al n°19324/IV<sup>^</sup>, con il quale si approvava il progetto dei lavori di costruzione dell'edificio della Scuola Elementare in loc. Vaticino, nell'importo complessivo di lire 3.335/939 di cui L. 2.911.301 a base d'asta, approvato anche dal Provveditorato Regionale alle OO. PP. per la Toscana con decreto in data 23/8/58 n°29450, debitamente registrato alla Corte dei Conti il 19/9/58 Reg. 346 Foglio 51;

VISTO che con con precedente atto n°331 del 30/8/60, veniva approvata la perizia suppletiva dei lavori in questione nell'importo di L. 595.414, approvata anche dal CTA presso il Provveditorato Regionale alle OO. PP. per la Toscana il 20/12/1960 al n°21126, per cui l'importo complessivo dell'opera ammontava a nette L. 3.631.089 di cui L. 2.671.119 nette per lavori in appalto;

ATTESO che per L. 2.924.000 l'opera è finanziata con mutuo concesso dalla Cassa DD. PP. e assistita dal Contributo statale;

VISTO il contratto n°185 di repertorio in data 30 gennaio 1959, vistato il 21 febbraio 1959 al n°4493/IV<sup>^</sup>, debitamente registrato, con il quale si affidano i lavori alla Ditta GALLI Galileo che aveva offerto il ribasso dello 8,25%;

Che pertanto, i lavori, compreso l'importo delle perizia suppletiva, ammontano a nette L. 3.266.533 di cui L. 2.671.119 nette per contratto principale e lire 595.414 nette per ordine di servizio;

VISTO lo stato finale dei lavori in data 21/1/63, redatto dal Tecnico Comunale direttore dei lavori, deliberato con atto n°92 del 10/3/64, approvato il 21/3/64 al n°22207/IV<sup>^</sup>, dal quale si rileva che i medesimi ammontano a nette lire 3.264.083 e che, detratti gli acconti ricevuti dalla Ditta appaltatrice in lire 2.921.300, resta un credito netto della medesima di L. 342.783;

FATTO presente che questa Amministrazione, con atto n°234 del 12/6/64, approvò la liquidazione in sanatoria di maggiori lavori eseguiti ma che il predetto atto non riportò l'approvazione dell'autorità tutoria, in quanto il Genio Civile suggeriva che i lavori in questione potevano essere liquidati soltanto se riconosciuti ammissibili ed approvati dal collaudatore;

ATTESO che i lavori di cui sopra non sono inseriti nei libri contabili ma figurano in un allegato a parte;

DATO atto che in conseguenza dei maggiori lavori di cui sopra l'ammontare dell'opera è di nette L. 3.687.367;

CONSIDERATO che i lavori sono stati seguiti nel tempo utile e che non  
si sono stati reclami da parte di terzi;

VISTO il verbale di regolare esecuzione dei lavori in questione in data 20/12/66;

FATTO presente che i maggiori lavori eseguiti sono stati riconosciuti ammissi-  
bili in sede di collaudo;

ATEESO che in conseguenza di quanto sopra e come risulta dal verbale succitato  
i lavori ammontano a nette L. 3.687.367 e che, detratti gli acconti ricevuti in lire  
2.931.300, resta un credito netto dell'appaltatore di L. 766.067;

RILEVATO che all'art. 149 RR. PP. 1962 "Maggiori spese Scuola Vaticino", è  
stata appositamente conservata analoga disponibilità per l'imputazione della spesa  
suddetta;

Con voti unanimi, legalmente espressi:

DELIBERA:

1) - di approvare il certificato di regolare esecuzione dei lavori di costruzione  
dell'edificio scolastico in loc. Vaticino in data 4/3/67, redatto dal Direttore dei  
lavori, nelle seguenti risultanze:

- ammontare netto dei lavori .....	L. 3.687.367
- acconti corrisposti .....	" 2.921.300
- credito netto dell'appaltatore .....	L. 766.067

2) - di liquidare alla ditta appaltatrice GALLI Galileo la somma di L. 766.067;

3) - di imputare la spesa succitata all'art. 149 RR. PP. 1962 "Maggiori opere Scuola  
Vaticino", che presenta sufficiente di sponibilità. -

.....

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Mirolli

F.to

L'ASSESSORE ANZIANO

Bartoli

F.to

IL SEGRETARIO CAPO

Muzzi

F.to

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Publicata all'Albo Pretorio il giorno **20 NOV 1967** per gg. 15 consecutivi.

In pubblicazione

il dal

**20 NOV 1967**

per gg. 15 consecutivi.

Li

**20 NOV 1967**

IL SEGRETARIO CAPO

Muzzi

F.to

La presente copia è conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio.

Li

**20 NOV 1967**

Visto: IL SINDACO

IL SEGRETARIO CAPO



COMUNE di CASTIGLIONE della PESCAIA

Il sottoscritto **805** pubblicato all'Albo Pretorio dal **20-11-67** al **5-12-67**.

Castiglione, il **6-12-67**.

IL MESSO COMUNALE  
(Borsari Alfredo)



*2 copie  
di cui una in busta.*

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

OPERE DI EDILIZIA SCOLASTICA legge 9/8/1954,

----- n.645-----

Lavori di costruzione di edificio scolastico ele-  
mentare per la località VATICINIO-----

Impresa Galli Galileo di Grosseto-----

Contratto in data 30 gennaio 1959, n. 185 di repert.

LIQUIDAZIONE FINALE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE

EDIFICIO SCOLASTICO PER LA LOCALITA' VATICINIO

RELAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Perizia principale :redatta in data 20 ottobre 1957

approvata dal Consiglio Comunale con atto in data

15 dicembre 1957, n.139, vistato dall'On.Prefettura

di Grosseto con. n.19324 Div.IV in data 5/8/1958 ed

approvata con Decreto del Provveditorato Regionale

alle OO.PP. per la Toscana in data 23 agosto 1958 ,

n.29450 e registrato alla Corte dei Conti il 19/9/

1958, reg.46 foglio 51, per l'importo complessivo di

£.3.335.939 così suddiviso:-----

a)per lavori a base d'asta .....£.2.911.301

b)somme a disposizione dell'Amministrazione:

-per arredamento £.295.100

-per imprevisti £. 64.128

-per competenze t.£.65.410 .....£. 424.638



*segue  
di cui una in bollo*

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

OPERE DI EDILIZIA SCOLASTICA legge 9/8/1954,

----- n.645-----

Lavori di costruzione di edificio scolastico ele-  
mentare per la località VATICINIO-----

Impresa Galli Galileo di Grosseto-----

Contratto in data 30 gennaio 1959, n. 185 di repert.

LIQUIDAZIONE FINALE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE

EDIFICIO SCOLASTICO PER LA LOCALITA' VATICINIO

· RELAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Perizia principale :redatta in data 20 ottobre 1957

approvata dal Consiglio Comunale con atto in data

15 dicembre 1957, n.139, vistato dall'On. Prefettura

di Grosseto con. n.19324 Div.IV in data 5/8/1958 ed

approvata con Decreto del Provveditorato Regionale

alle OO.PP. per la Toscana in data 23 agosto 1958 ,

n.29450 e registrato alla Corte dei Conti il 19/9/

1958, reg.46 foglio 51, per l'importo complessivo di

£.3.335.939 così suddiviso:-----

a)per lavori a base d'asta .....£.2.911.301

b) somme a disposizione dell'Amministrazione:

-per arredamento £.295.100

-per imprevisti £. 64.128

-per competenze t.£.65.410 .....£. 424.638



dicati all'impresa Galli Galileo di Grosseto che offrì il ribasso d'asta dell'8,25% (otto e venticinque per cento)-----

Contratto: in data 30/1/1959 n.185 di repertorio reso esecutivo con visto prefettizio n;4493 Div.IV in data 21 febbraio 1959 e registrato a Grosseto il 27/2/1959 al n.1872 Vol.102 Mod.I.-----

Nel predetto contratto non fu stabilito di elevare il ribasso d'asta dell'8,25% in quanto l'impresa ha provveduto a versare alla Tesoreria Comunale, con bolletta n.31, in data 21/1/1959, la somma di £.133556 quale cauzione definitiva da svincolarsi dopo il collaudo dei lavori.-----

Importo contrattuale: L'importo contrattuale, in base all'applicazione del complessivo ribasso d'asta dell'8,25% sulla somma di £.2.911.301 è risultato di nette £.2.671.119.-----

Ordine di servizio: In data 9/1/1961 con ordine di servizio n.1, registrato a Grosseto il 5/2/1963 al n.12439 si ordinò all'impresa di eseguire i maggiori lavori previsti nella perizia suppletiva per un importo netto di £.595.414.-----

Spesa autorizzata per lavori: risulta di nette

£.3.266.533 così suddivisa:-----

a) per atto principale nette..... £.2.671.119

b) per l'ordine di servizio nette .....£. 595.414

Sommano.....£.3.266.414

Direttore dei lavori: I lavori vennero diretti per tutta la durata dal Geom. Carnabuci Antonino.-----

Consegna dei lavori: Avvenuta il 22 giugno 1959 come da verbale in pari data firmata senza riserve dall'impresa.-----

Tempo utile per l'esecuzione dei lavori: mesi sei naturali consecutivi decorrenti dal verbale di consegna come stabilito dall'art. 71 del Capitolato Speciale d'appalto e con scadenza pertanto il 21 dicembre 1959.-----

Proroghe: concessa per effetto dell'ordine di servizio una proroga di mesi tre.-----

Sospensione: fu disposta la seguente sospensione: dal 25/10/1959 al 9 gennaio 1961, mesi dodici e giorni 76.-----

Scadenza definitiva del tempo utile: Per effetto della predetta proroga e sospensione il tempo utile per eseguire i lavori è stato protratto a tutto il 24 maggio 1961.-----

Ultimazione dei lavori: Accertata il giorno 11/2/1961 come da verbale in pari data e pertanto in tempo utile.-----

Verbale dei nuovi prezzi: Per lavori non contemplati

nell'elenco prezzi di contratto furono convenuti  
n.2 nuovi prezzi con verbale in data 13 luglio 1960.

Danni di forza maggiore ed infortuni:Durante l'ese-  
cuzione dei lavori non si sono verificati danni di  
forza maggiore ed infortuni.-----

Lavori in economia ed anticipazioni di denaro:Duran-  
te il corso dei lavori non si sono resi necessari  
lavori in economia ed anticipazioni di denaro.-----

STATO finale:redatto in data 29/1/1963 dal Direttore  
dei lavori ed ammontante a nette £.3.264.083

A dedurre gli acconti già corri-  
sposti in base a n.3 certificati

per l'ammontare complessive di £.2.921.300

Resta il credito dell'impres in £. 342.783.=

(1)

Riserve dell'impresa: nessuna-----

Deposito cauzionale:effettuato dall'impresa mediante  
versamento della somma di £.133.556 presso la Teso-  
reria comunale.-----

Assicurazione degli operai: effettuata presso l'I.

N.A.I.L. di Grosseto con polizza assicurativa

n.07142/3 continuativa decorrente dal 1 gennaio 1959  
al 31 dicembre 1959,dal 1 gennaio 1960 al 31 dicem-  
bre 1960 e dal 1 gennaio 1961 al 31 dicembre 1961.

Assicurazioni sociali: L'impresa è in regola con  
l'obbligo delle assicurazioni sociali e previdenzia-

li come risulta dalle seguenti dichiarazioni in atti

-I.N.A.I.L. sede di Grosseto n.7142/3 in data 2/8/63

-I.N.A.M. sede di Grosseto n.II/3/e SP in data 22/7/

1963;-----

-I.N.P.S. sede di Grosseto n.1025/20 in data 7/11/1

963;-----

Avviso ad opponendum:vennero regolarmente pubblicati presso l'albo pretorio del Comune di Castiglione della Pescaia dal 28=6=1963 al 12=7=1963 e nel foglio annunci legali della Provincia di Grosseto. Entro il termine prefisso non fu presentato alcun reclamo, come attesta la dichiarazione in data 16/2/1963 del Segretario Comunale di Castiglione della Pescaia.--

Cessioni di credito: non risulta che l'impresa abbia fatto cessioni di credito per i lavori di che trattasi come attesta la dichiarazione della Direzione dei lavori in data 1/2/1963.=-----

Andamento generale dei lavori:I lavori sono stati condotti secondo le buone regole ed in attuazioni delle disposizioni impartite dalla Direzione dei lavori.-----

Castiglione della Pescaia li 28 febbraio 1964

IL DIRETTORE DEI LAVORI

(Geom. Carnabuci Antonino)



*L. Carnabuci*

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
PROVINCIA DI GROSSETO



VARIANTE AL PIANO PER LE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO  
con effetto di adozione di variante Urbanistica ai sensi dell'art. 6 della L.R.T. n.8/2012

ELABORATI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Modifica destinazione urbanistica della R.S.A. in via dell'Ospedale a Castiglione della Pescaia e della scuola elementare di Vaticino in località Paesetto

GRUPPO DI LAVORO

Dirigente Settori "Pianificazione, Edilizia, Patrimonio, Rigenerazione Urbana": Dott. Agr. Fabio Menchetti

**Pianificazione e Rigenerazione Urbana**

Arch. Rita Monaci

**Edilizia e Patrimonio**

Geom. Lucia Deleo

Settembre 2024

**ESTRATTO MODIFICHE NORMATIVE**

**N.T.A. REGOLAMENTO URBANISTICO**

## 1 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – N.T.A. Stato Vigente

### Art. 13 - Zone di riqualificazione produttiva

[...]

#### 5. Zona D4 – zona turistico produttiva:

[...]

m) Sull'immobile ubicato in zona classificata D4 dal presente regolamento ed all'interno dell'UTOE di Castiglione della Pescaia (Tav. 1) che verrà individuato a seguito dell'avviso pubblicato dall'ente per delocalizzare in area più idonea alla permanenza di persone anziane la funzione di residenza per anziani attualmente ubicata in Via dell'Ospedale a Castiglione in un fabbricato di proprietà comunale che risulta inadeguato alle esigenze degli ospiti, saranno consentiti i seguenti interventi: Trasformazione urbanistica ed edilizia con cambio di destinazione d'uso da turistico ricettiva d/1 a residenza per anziani f/8 ed eventuale ampliamento di SUL nel limite massimo del 30% dell'attuale.

La convenzione che, a seguito della definizione della procedura concorsuale, verrà stipulata tra il proprietario della struttura turistico ricettiva e l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere quanto segue:

- impegno del proprietario della struttura a realizzare, a propria cura e spese, gli interventi di ristrutturazione edilizia, con eventuale ampliamento nei limiti sopra stabiliti, per la trasformazione della struttura ricettiva in residenza per anziani con le caratteristiche specificate nell'avviso;
- cessione all'Amministrazione Comunale dell'immobile e delle sue pertinenze, a lavori ultimati e collaudati in modo da potervi trasferire la funzione attualmente esercitata nella casa di riposo comunale ubicata in Via dell'Ospedale a Castiglione della Pescaia;
- contestuale cessione all'aggiudicatario della gara, una volta effettuati i lavori di ristrutturazione, degli immobili di proprietà comunale indicati nell'avviso e confermati all'esito della procedura concorsuale;
- adempimento delle obbligazioni pecuniarie e delle altre previste all'esito della procedura concorsuale come condizioni per la trasformazione.

Condizioni ulteriori:

L'ampliamento realizzabile sul fabbricato individuato a seguito della procedura concorsuale non è cumulabile con quelli normati alle precedenti lettere h) ed i).

L'intervento di trasformazione della struttura ricettiva dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme dettate dal presente RU in materia di distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade per la zona in cui insiste il fabbricato;

Eventuali rialzamenti potranno essere assentiti solo per un piano in più rispetto all'attuale;

I fabbricati che verranno ceduti dall'Amministrazione Comunale potranno essere oggetto, una volta delocalizzata la funzione attuale, di interventi edilizi compatibili con la zona nella quale insistono gli immobili (A1 ed A2) di cui all'art. 12 del presente regolamento. Il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso in residenziale sono ammessi, in deroga alle norme di cui al presente regolamento, a condizione che venga rispettata una SUL minima per ogni alloggio di 50,00 mq.

[...]

## 2 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – N.T.A. Stato Modificato

### Art. 13 - Zone di riqualificazione produttiva

[...]

#### 5. Zona D4 – zona turistico produttiva:

[...]

### Art. 74 Salvaguardie

[...]

### Art. 75 - Immobili interessati dal piano delle alienazioni e valorizzazioni

#### V1- immobile ex residenza per anziani di via dell'Ospedale

E' prevista la modifica della destinazione d'uso da attrezzatura sanitaria pubblica a residenziale con possibilità di frazionamento dell'edificio in più unità immobiliari. Fatti salvi gli interventi edilizi compatibili con la zona nella quale insistono gli immobili (A1 ed A2) di cui all'art. 12 è ammesso il frazionamento in deroga alle norme di cui al presente regolamento, a condizione che venga rispettata una SUL minima per ogni alloggio di 50,00 mq.

#### V2- immobile ex scuola elementare di Vaticino

E' prevista la modifica della destinazione d'uso da attrezzatura scolastica a residenziale, in deroga alle norme di cui al presente regolamento. Sono consentiti interventi fino alla categoria R1 (art. 9 delle NTA) con la prescrizione di mantenere le caratteristiche morfotipologiche mutate dai modelli di edilizi delle scuole rurali diffusi negli anni'50/60 dall'Ente Maremma nel territorio delle Provincia di Grosseto ed in particolare: la configurazione della copertura, il manto in tegole marsigliesi, le decorazioni plastiche presenti in facciata e la tinteggiatura in materiali terrosi chiari..

### 3 - Regolamento Urbanistico Comunale (RU) – N.T.A. Stato Sovrapposto

#### Art. 13 - Zone di riqualificazione produttiva

[... ]

##### 5. Zona D4 – zona turistico produttiva:

[... ]

~~m) Sull'immobile ubicato in zona classificata D4 dal presente regolamento ed all'interno dell'UTOE di Castiglione della Pescaia (Tav. 1) che verrà individuato a seguito dell'avviso pubblicato dall'ente per delocalizzare in area più idonea alla permanenza di persone anziane la funzione di residenza per anziani attualmente ubicata in Via dell'Ospedale a Castiglione in un fabbricato di proprietà comunale che risulta inadeguato alle esigenze degli ospiti, saranno consentiti i seguenti interventi: Trasformazione urbanistica ed edilizia con cambio di destinazione d'uso da turistico ricettiva d/1 a residenza per anziani f/8 ed eventuale ampliamento di SUL nel limite massimo del 30% dell'attuale.~~

~~La convenzione che, a seguito della definizione della procedura concorsuale, verrà stipulata tra il proprietario della struttura turistico ricettiva e l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere quanto segue:~~

~~– impegno del proprietario della struttura a realizzare, a propria cura e spese, gli interventi di ristrutturazione edilizia, con eventuale ampliamento nei limiti sopra stabiliti, per la trasformazione della struttura ricettiva in residenza per anziani con le caratteristiche specificate nell'avviso;~~

~~– cessione all'Amministrazione Comunale dell'immobile e delle sue pertinenze, a lavori ultimati e collaudati in modo da potervi trasferire la funzione attualmente esercitata nella casa di riposo comunale ubicata in Via dell'Ospedale a Castiglione della Pescaia;~~

~~– contestuale cessione all'aggiudicatario della gara, una volta effettuati i lavori di ristrutturazione, degli immobili di proprietà comunale indicati nell'avviso e confermati all'esito della procedura concorsuale;~~

~~– adempimento delle obbligazioni pecuniarie e delle altre previste all'esito della procedura concorsuale come condizioni per la trasformazione.~~

~~Condizioni ulteriori:~~

~~L'ampliamento realizzabile sul fabbricato individuato a seguito della procedura concorsuale non è cumulabile con quelli normati alle precedenti lettere h) ed i).~~

~~L'intervento di trasformazione della struttura ricettiva dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme dettate dal presente RU in materia di distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade per la zona in cui insiste il fabbricato;~~

~~Eventuali rialzamenti potranno essere assentiti solo per un piano in più rispetto all'attuale;~~

~~I fabbricati che verranno ceduti dall'Amministrazione Comunale potranno essere oggetto, una volta delocalizzata la funzione attuale, di interventi edilizi compatibili con la zona nella quale insistono gli immobili (A1 ed A2) di cui all'art. 12 del presente regolamento. Il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso in residenziale sono ammessi, in deroga alle norme di cui al presente regolamento, a condizione che venga rispettata una SUL minima per ogni alloggio di 50,00 mq.~~

[... ]

#### Art. 74 Salvaguardie

[... ]

#### Art. 75 - Immobili interessati dal piano delle alienazioni e valorizzazioni

##### V1- immobile ex residenza per anziani di via dell'Ospedale

~~E' prevista la modifica della destinazione d'uso da attrezzatura sanitaria pubblica a residenziale con possibilità di frazionamento dell'edificio in più unità immobiliari. Fatti salvi gli interventi edilizi compatibili con la zona nella quale insistono gli immobili (A1 ed A2) di cui all'art. 12 è ammesso il frazionamento in deroga alle norme di cui al presente regolamento, a condizione che venga rispettata una SUL minima per ogni alloggio di 50,00 mq.~~

##### V2- immobile ex scuola elementare di Vaticino

~~E' prevista la modifica della destinazione d'uso da attrezzatura scolastica a residenziale, in deroga alle norme di cui al presente regolamento. Sono consentiti interventi fino alla categoria R1 (art. 9 delle NTA) con la prescrizione di mantenere le caratteristiche morfotipologiche mutate dai modelli edilizi delle scuole rurali diffusi negli anni '50/60 dall'Ente Maremma nel territorio della Provincia di Grosseto ed in particolare: la configurazione della copertura, il manto in tegole marsigliesi, le finestrate con decorazioni plastiche presenti nella facciata principale e la tinteggiatura in materiali terrosi chiari.~~

## ELABORATI GRAFICI

### STATO VIGENTE

Estratto LEGENDA insediamenti

Estratto Tav.1 - Castiglione della Pescaia

Estratto Tav.1a - Castiglione della Pescaia centro

Estratto LEGENDA territorio aperto

Estratto Tav.4 - Territorio aperto

Estratto Tav.4d - Territorio aperto quadro a

LEGENDA

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI - TITOLO V

- Nuclei storici - art.12
- Nucleo storico di Castiglione - comma 3 lett.a
- Tessuto Storico di Castiglione - comma 3 lett.b
- Nuclei Storici Collinari - comma 3 lett.c
- Tessuto Storico collinare di Vetulonia - comma 3 lett.d
- Ambiti urbani - art.12
- Ambito pianificato omogeneo di valore documentario e/o paesaggistico - comma 5 lett.a
- Ambito pianificato - comma 5 lett.b
- Ambito urbano ordinato - comma 5 lett.c
- Ambito urbano recente - comma 5 lett.d
- Ambito periferico e/o di margine - comma 5 lett.e
- Ambito collinare a forte connotazione storico-ambientale - comma 5 lett.f
- Ambito periferico collinare - comma 5 lett.g
- Ambito Fronte Porto - comma 5 lett.h

Classificazione edifici - art.12

- A1 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario vincolati - comma 2 lett.a
- A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario - comma 2 lett.b
- A3 - edifici e/o complessi di impianto storico di interesse storico e/o documentario - comma 2 lett.c
- B1 - edifici di valore architettonico e/o documentario - comma 4 lett.a
- B2 - edifici all'interno dei tessuti storici o urbani prevalentemente omogenei, urbanisticamente compiuti - comma 4 lett.b
- B3 - edifici che necessitano di interventi di riqualificazione e/o ricomposizione architettonica - comma 4 lett.c
- B4 - edifici incompatibili con il tessuto/ambito urbano di appartenenza - comma 4 lett.d
- B5 - nuova costruzione - art.11

Zone di Riqualificazione Produttiva - art.13

- D1 - Zona mista artigianale e direzionale esistente e di completamento - comma 2
- D2 - Zona commerciale esistente - comma 3
- D3 - Zona direzionale e per servizi privati esistente e di completamento - comma 4
- D4 - Zona turistico produttiva - comma 5
- D5 - Residence (R) - edifici di valore architettonico e/o documentario - comma 6
- D6 - Zona florovivaistica - comma 7
- D7 - Fascia costiera - comma 8
- D7.1 - Scuola vela - comma 8
- D8 - Porto di Punta Ala - comma 9
- D9 - Zona del Porto canale di Castiglione - comma 10
- D10 - Zona produttiva mista - comma 11

Zone per attrezzature e impianti di interesse generale pubblici e privati - art.14

- F1 - Zone per impianti tecnici e tecnologici - comma 4 lett.a
- F2 - Zone cimiteriali - comma 4 lett.b
- F3 - Zone militari, caserme e servizi per l'ordine pubblico - comma 4 lett.c
- F4 - Zone per servizi privati - comma 5 lett.a
- F5 - Zone per servizi alla visibilità - comma 5 lett.b
- F6 - Zone per parcheggi privati - comma 5 lett.c
- Zone sportive private - comma 5 lett.d
- F7a - Campo da polo di Punta Ala
- F7b - Centro Sportivo
- F7c - Impianto sportivo la Molletta
- F7d - Impianti sportivi all'aria aperta
- F8 - Parco archeologico naturale - comma 5 lett.e

Zone per servizi pubblici - art.14

- G1 - Zone a verde pubblico attrezzato - comma 6 lett.a
- G2 - Zone a verde sportivo - comma 6 lett.b
- G3 - Zone per l'istruzione - comma 6 lett.c
- G4 - Zone per attrezzature di interesse collettivo - comma 6 lett.d
- G5 - Zone per parcheggi pubblici - comma 6 lett.e
- Zone "H" Pertinenziali - art.15
- H1 - Giardini storici e parchi pertinenziali di valore - comma 1 lett.a
- H2 - aree a giardino, resedi, orti, corti, strade private e aree pertinenziali in genere - comma 1 lett.b

Zone "I" di tutela dell'ambiente - art.16

- I1 - Area di interesse paesaggistico e/o ambientale - comma 1 lett.a
- I2 - Zona verde di protezione e filtro - comma 1 lett.b
- I3 - Bosco - comma 1 lett.c
- I4 - Aree ad economia agricola debole - comma 1 lett.b

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI - TITOLO VI

Ambito della città della trasformazione - art.18

**TSD** TS-D Ambito di trasformazione per funzioni produttive e direzionali integrate - comma 4

**TST** TS-T Ambito di trasformazione per attrezzature urbane e truibistiche integrate - comma 5

Programmazione negoziata - art.19

**INTIC** Interventi della programmazione negoziata - allegati A ed Albis alle N.T.A.

Elementi grafici indicativi e/o prescrittivi all'interno dell'area di intervento

- Area insediabile
- Verde pubblico e/o di pregio ambientale
- Parcheggio pubblico
- Strada pubblica
- Pista ciclabile
- Edificio esistente
- Edificio di previsione
- Edificio da demolire

Piani attuativi vigenti- art.20

- Peep loc. Santa Maria - Piano attuativo approvato e confermato
- PIP La Valle - Piano attuativo approvato e confermato

SIMBOLI

- rotonda
- vincolo cimiteriale
- allargamento viabilità
- corridoio infrastrutturale
- percorso pedonale
- Funzione in essere da delocalizzare

LEGENDA

DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO - Titolo VII

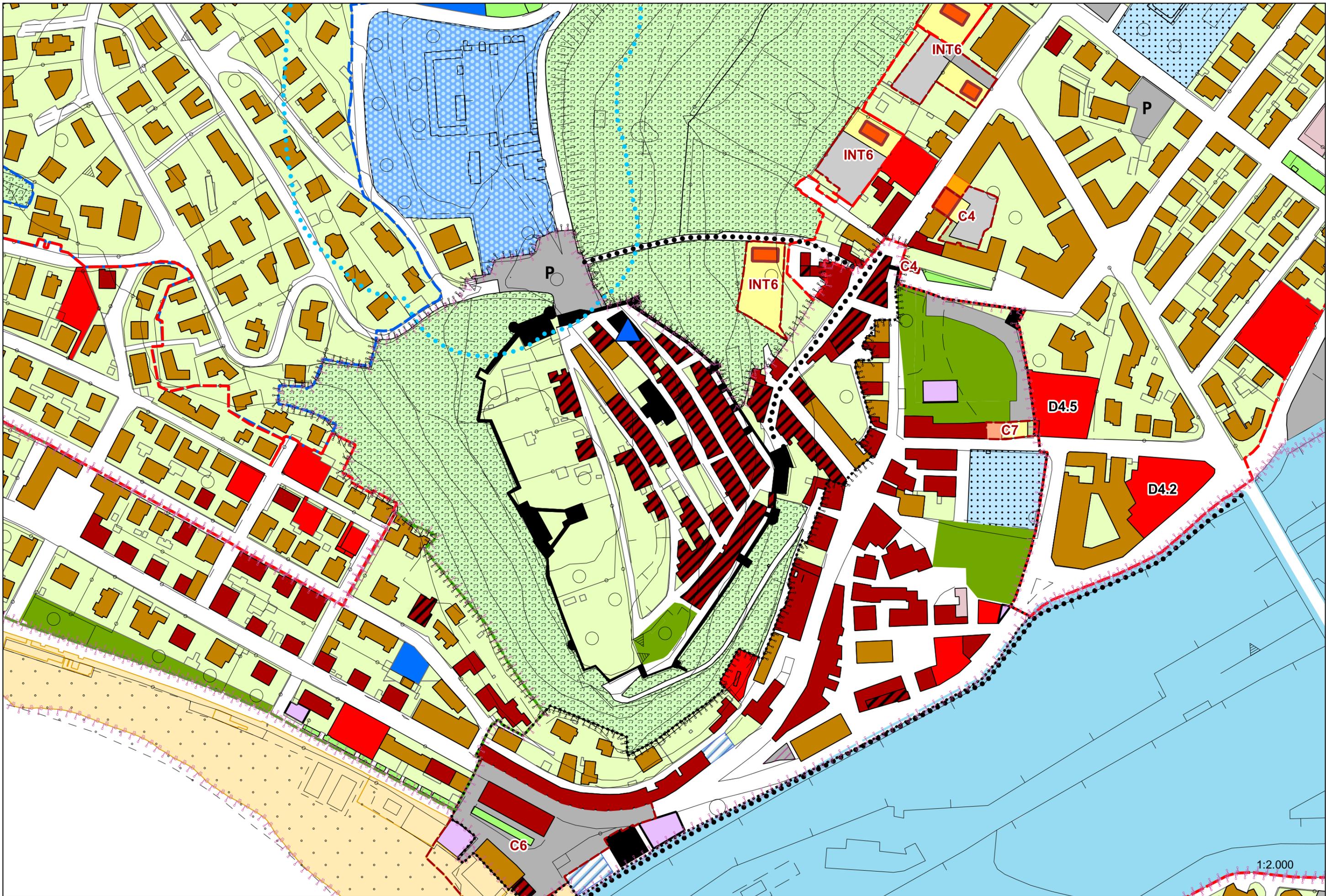
- Aree agricole
- RISORSE NATURALI E PAESAGGISTICHE - Titolo VII , Parte I
- Zone Umide - art.21
- Risorse vegetazionali - art.22
- Biotopi di boschi
- Boschi
- Pinete costiere
- Costa e Litorale - art.23
- Litorale sabbioso
- Sistema dunale
- Litorale Roccioso

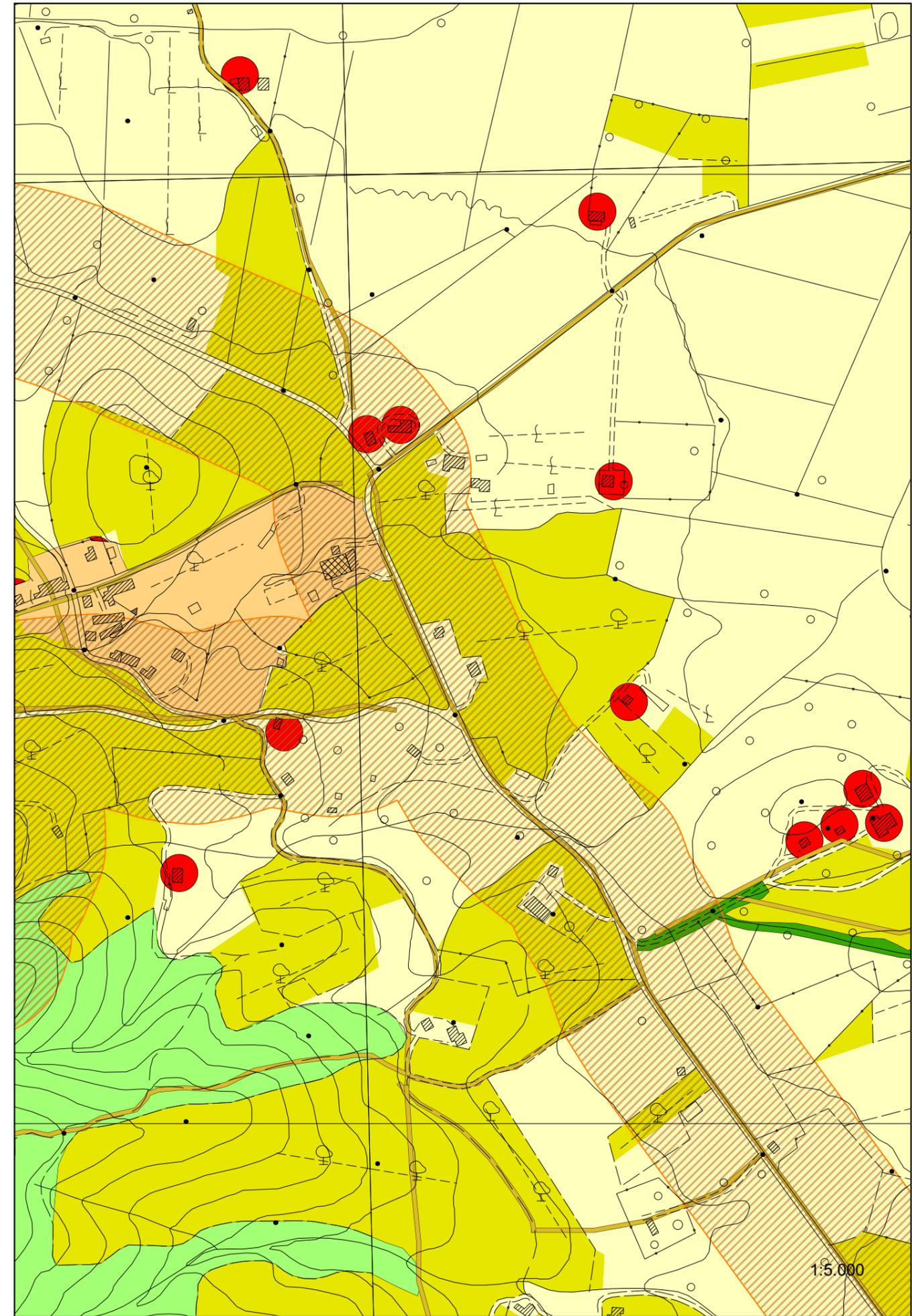
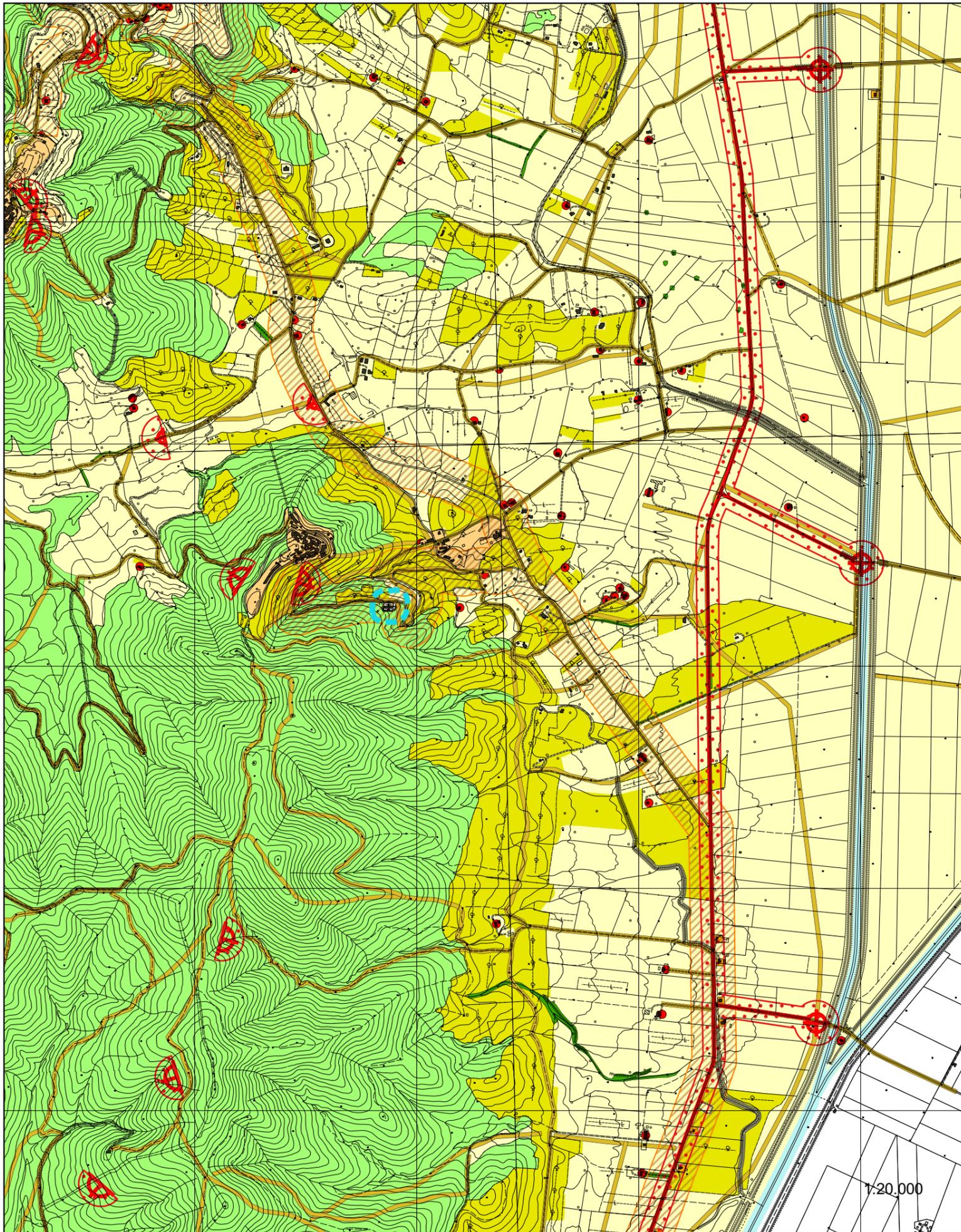
- Emergenze floristiche - art.24
- Alberi Monumentali, filari di alberi e siepi significative
- Altre risorse paesaggistiche - art.25
- Coni di visuale paesaggistica
- Punti di visuale paesaggistica
- Viabilità storica poderalo
- Aree agricole ad oliveto
- Aree agricole a olivopoggio
- Percorso Museale
- Parco tematico di Tiri
- Parco di Poggio Staffo
- Giardino Artistico Viaggio di Ritorno

- EMERGENZE STORICHE-ARCHITETTONICHE E/O DOCUMENTARIE - Titolo VII , Parte II
- Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario - art. 26
- A1 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario vincolati
- A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario
- A3 - edifici e/o complessi di impianto storico di interesse storico e/o documentario
- B1 - edifici di valore architettonico e/o documentario

- INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO APERTO - Titolo VII
- DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO APERTO - Titolo VII , Parte III
- Pineta antropizzata - art.27
- Campeggio esistente - art.28
- Campeggio esistente lungo la fascia costiera - art.28
- Campo da Golf - art.29
- Area di sosta temporanea - art.30
- Area R.L.R. - art.32
- Servizi ed attrezzature di interesse pubblico - art.30
- Cava dismessa - art.31
- Attività produttive esistenti - art.32
- Corridoio turistico del Progetto Terre di Castiglione - art.35
- Ambito per cassa di laminazione di previsione - art.54
- Fascia di rispetto cimiteriale - art.54

- SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI - Titolo X
- Sottosistemi insediativi - art.58
- U.T.O.E. di Castiglione, U.T.O.E. di Punta Ala, U.T.O.E. Collinari (Tavole: 1 , 2 ; 3)





## **ELABORATI GRAFICI**

## **STATO MODIFICATO**

Estratto LEGENDA insediamenti  
Estratto Tav.1 - Castiglione della Pescaia  
Estratto Tav.1a - Castiglione della Pescaia centro

Estratto LEGENDA territorio aperto  
Estratto Tav.4 - Territorio aperto  
Estratto Tav.4d - Territorio aperto quadro a

## LEGENDA

## DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI - TITOLO V

	Nuclei storici - art.12
	Nucleo storico di Castiglione - comma 3 lett.a
	Tessuto Storico di Castiglione - comma 3 lett.b
	Nuclei Storici Collinari - comma 3 lett.c
	Tessuto Storico collinare di Vetulonia - comma 3 lett.d
	Ambiti urbani - art.12
	Ambito pianificato omogeneo di valore documentario e/o paesaggistico - comma 5 lett.a
	Ambito pianificato - comma 5 lett.b
	Ambito urbano ordinato - comma 5 lett.c
	Ambito urbano recente - comma 5 lett.d
	Ambito periferico e/o di margine - comma 5 lett.e
	Ambito collinare a forte connotazione storico-ambientale - comma 5 lett.f
	Ambito periferico collinare - comma 5 lett.g
	Ambito Fronte Porto - comma 5 lett.h

## Classificazione edifici - art.12

	A1 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario vincolati - comma 2 lett.a
	A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario - comma 2 lett.b
	A3 - edifici e/o complessi di impianto storico di interesse storico e/o documentario - comma 2 lett.c
	B1 - edifici di valore architettonico e/o documentario - comma 4 lett.a
	B2 - edifici all'interno dei tessuti storici o urbani prevalentemente omogenei, urbanisticamente compiuti comma 4 lett.b
	B3 - edifici che necessitano di interventi di riqualificazione e/o ricomposizione architettonica comma 4 lett.c
	B4 - edifici incompatibili con il tessuto/ambito urbano di appartenenza - comma 4 lett.d
	B5 - nuova costruzione - art.11

## Zone di Riqualificazione Produttiva - art.13

	D1 - Zona mista artigianale e direzionale esistente e di completamento - comma 2
	D2 - Zona commerciale esistente - comma 3
	D3 - Zona direzionale e per servizi privati esistente e di completamento - comma 4
	D4 - Zona turistico produttiva - comma 5
	D5 - Residence (  ) - edifici di valore architettonico e/o documentario) - comma 6
	D6 - Zona florovivaistica - comma 7
	D7 - Fascia costiera - comma 8
	D7.1 - Scuola vela - comma 8
	D8 - Porto di Punta Ala - comma 9
	D9 - Zona del Porto canale di Castiglione - comma 10
	D10 - Zona produttiva mista - comma 11

## Zone per attrezzature e impianti di interesse generale pubblici e privati - art.14

	F1 - Zone per impianti tecnici e tecnologici - comma 4 lett.a
	F2 - Zone cimiteriali - comma 4 lett.b
	F3 - Zone militari, caserme e servizi per l'ordine pubblico - comma 4 lett.c
	F4 - Zone per servizi privati - comma 5 lett.a
	F5 - Zone per servizi alla visibilità - comma 5 lett.b
	F6 - Zone per parcheggi privati - comma 5 lett.c
	F6 - Zone per parcheggi pubblici - comma 6 lett.e
	F7 - Parco archeologico naturale - comma 5 lett.e

## Zone per servizi pubblici - art.14

	G1 - Zone a verde pubblico attrezzato - comma 6 lett.a
	G2 - Zone a verde sportivo - comma 6 lett.b
	G3 - Zone per l'istruzione - comma 6 lett.c
	G4 - Zone per attrezzature di interesse collettivo - comma 6 lett.d
	G5 - Zone per parcheggi pubblici - comma 6 lett.e
	Zone "H" Pertinenziali - art.15
	H1 - Giardini storici e parchi pertinenziali di valore - comma 1 lett.a
	H2 - aree a giardino, resedi, orti, corti, strade private e aree pertinenziali in genere - comma 1 lett.b

## Zone "I" di tutela dell'ambiente - art.16

	I1 - Area di interesse paesaggistico e/o ambientale - comma 1 lett.a
	I2 - Zona verde di protezione e filtro - comma 1 lett.b
	I3 - Bosco - comma 1 lett.c
	I4 - Aree ad economia agricola debole - comma 1 lett.b

## DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI - TITOLO VI

Ambito della città della trasformazione - art.18

	TSD TS-D Ambito di trasformazione per funzioni produttive e direzionali integrate - comma 4
	TST TS-T Ambito di trasformazione per attrezzature urbane e truibistiche integrate - comma 5

## Programmazione negoziata - art.19

Interventi della programmazione negoziata - allegati A ed Albis alle N.T.A.

Elementi grafici indicativi e/o prescrittivi all'interno dell'area di intervento

	Area insediabile		Pista ciclabile
	Verde pubblico e/o di pregio ambientale		Edificio esistente
	Parcheggio pubblico		Edificio di previsione
	Strada pubblica		Edificio da demolire

## Piani attuativi vigenti- art.20

	Peep loc. Santa Maria - Piano attuativo approvato e confermato
	PIP La Valle - Piano attuativo approvato e confermato

## SIMBOLI

	rotonda
	vincolo cimiteriale
	allargamento viabilità
	corridoio infrastrutturale
	percorso pedonale
	Funzione in essere da delocalizzare

## LEGENDA

## DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO - Titolo VII

	Aree agricole
	RISORSE NATURALI E PAESAGGISTICHE - Titolo VII , Parte I
	Zone Umide - art.21

## Risorse vegetazionali - art.22

	Biotopi di boschi
	Boschi
	Pinete costiere
	Costa e Litorale - art.23
	Litorale sabbioso
	Sistema dunale
	Litorale Roccioso

## Emergenze floristiche - art.24

Alberi Monumentali, filari di alberi e siepi significative

## Altre risorse paesaggistiche - art.25

Coni di visuale paesaggistica

Punti di visuale paesaggistica

Viabilità storica poderale

Aree agricole ad oliveto

Aree agricole a giropoggio

Percorso Museale

Parco tematico di Tiri

Parco di Poggio Staffo

Giardino Artistico Viaggio di Ritorno

## EMERGENZE STORICHE-ARCHITETTONICHE E/O DOCUMENTARIE - Titolo VII , Parte II

Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario - art. 26

A1 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario vincolati

A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario

A3 - edifici e/o complessi di impianto storico di interesse storico e/o documentario

B1 - edifici di valore architettonico e/o documentario

## INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO APERTO - Titolo VII

## DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO APERTO - Titolo VII , Parte III

Pineia antropizzata - art.27

Campeggio esistente - art.28

Campeggio esistente lungo la fascia costiera - art.28

Campo da Golf - art.29

Area di sosta temporanea - art.30

Area R.I.R. - art.32

Servizi ed attrezzature di interesse pubblico - art.30

Cava dismessa - art.31

Attività produttive esistenti - art.32

Corridoio turistico del Progetto Terre di Castiglione - art.35

Ambito per cassa di laminazione di previsione - art.54

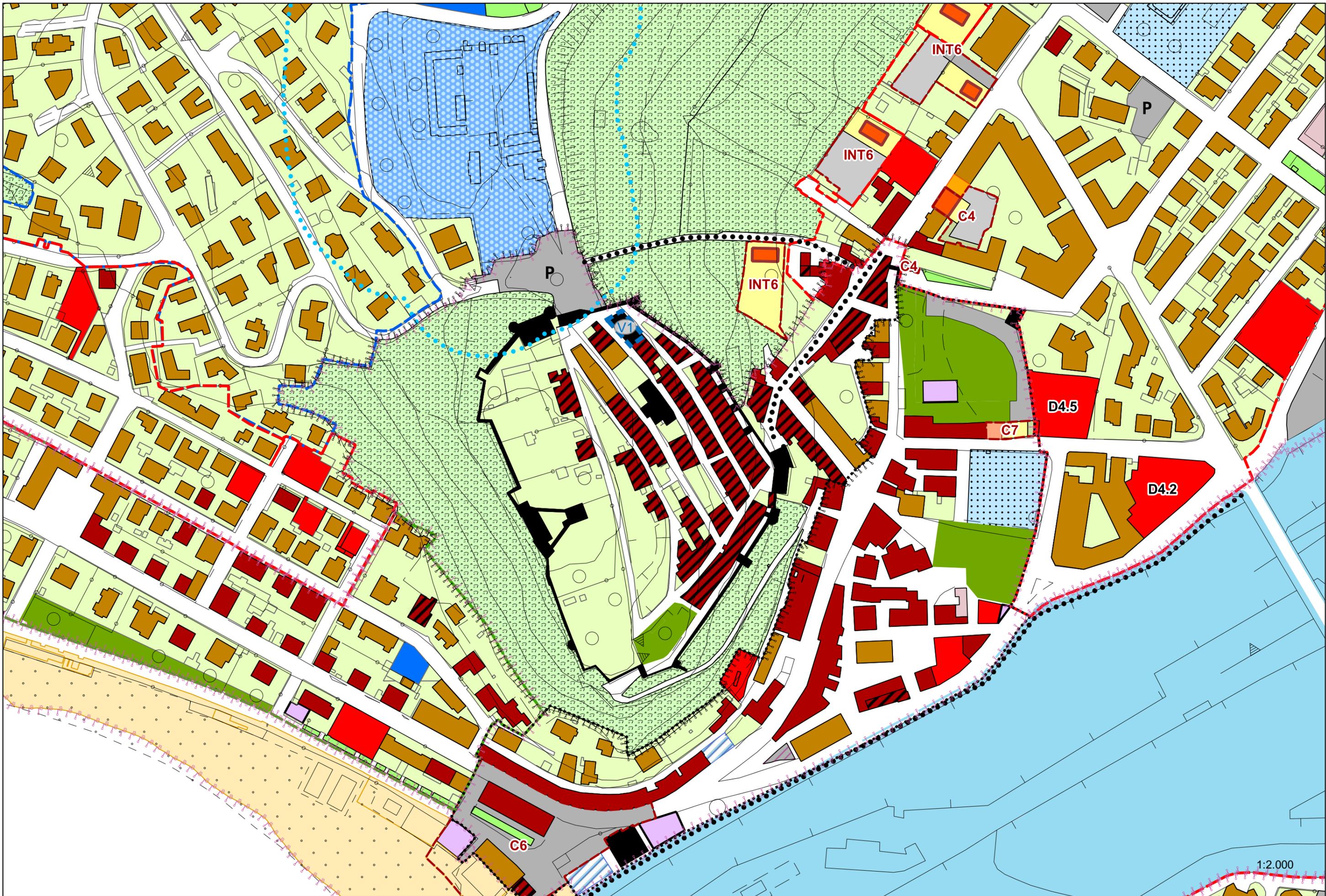
Fascia di rispetto cimiteriale - art.54

## SOTTOSISTEMI INSEDIATIVI - Titolo X

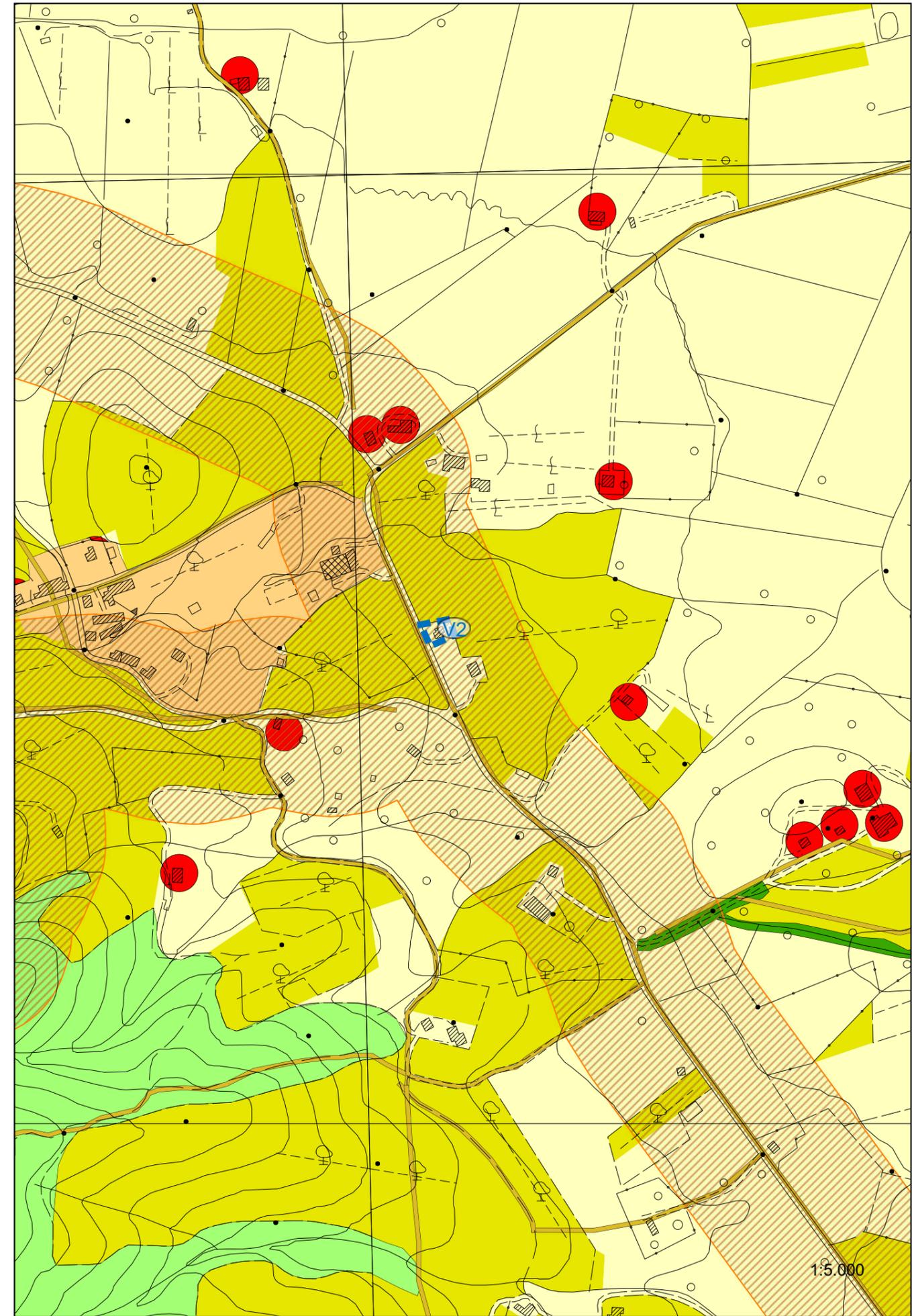
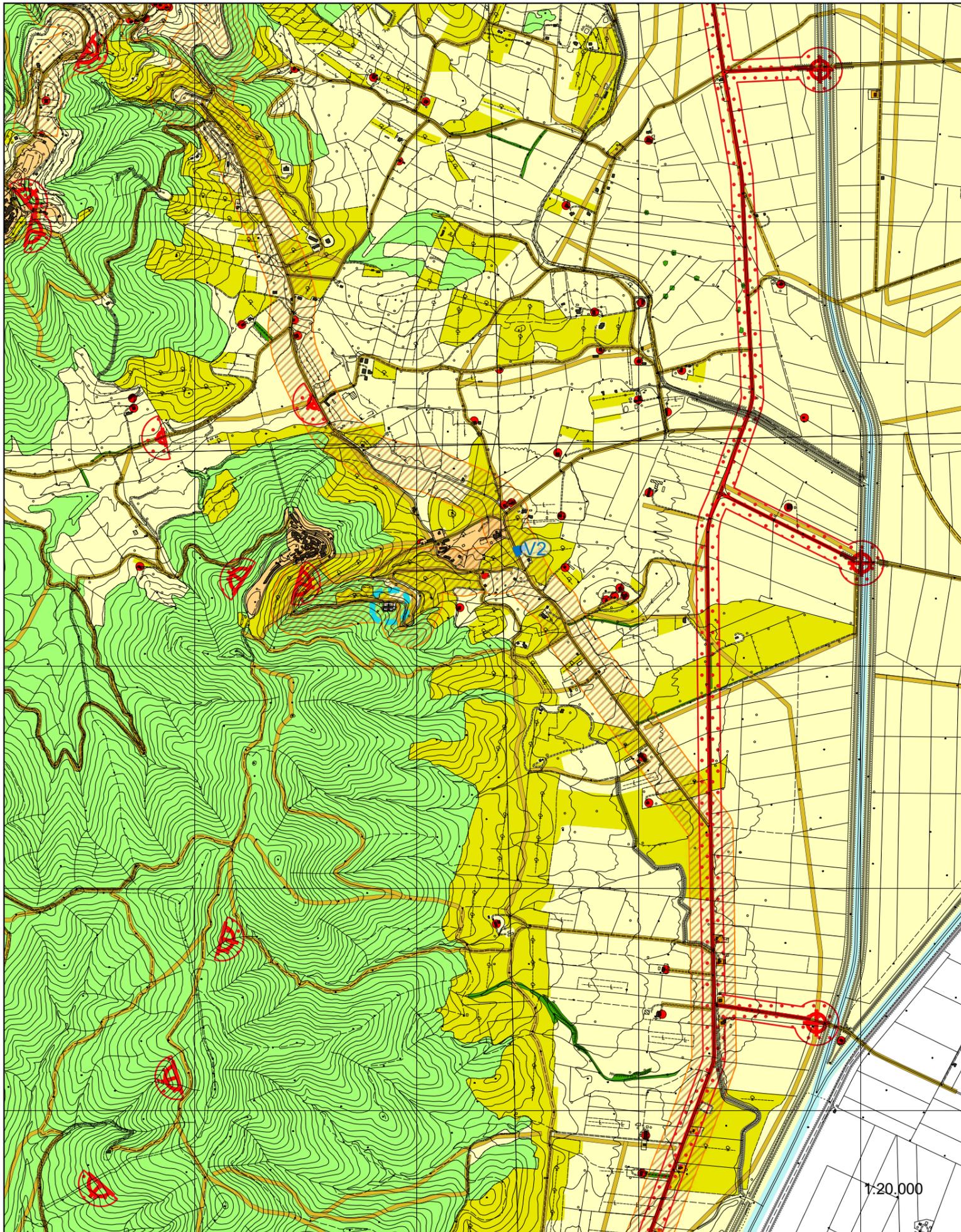
Sottosistemi insediativi - art.58

U.T.O.E. di Castiglione, U.T.O.E. di Punta Ala, U.T.O.E. Collinari (Tavole: 1 , 2 ; 3)

Immobili interessato dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni



ESTRATTO TAV. N.4 E TAV. N.4d DEL RU: STATO MODIFICATO



**Osservazioni pervenuti da soggetti privati**

nessuna

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL D. LGS. N. 112 DEL 25 GIUGNO 2008, CONVERTITO CON LEGGE N. 133 DEL 06/08/2008 E DELL'ART.6 DELLA L.R.T. N. 8 DEL 2012 PER APPROVAZIONE PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CON EFFETTO DI VARIANTE URBANISTICA.**

**Allegato A - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi osservazione	Parere e proposta di controdeduzione
01	NESSUNA		

## Contributi pervenuti da Enti Pubblici - Liste Civiche – Partiti politici

01	Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio.	Prot. 47565 del 18/10/2024
02	Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore “V.A.S. e V. INC.A.”	Prot. 47565 del 18/10/2024
03	Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Toscana Sud.	Prot. 47565 del 18/10/2024

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL D. LGS. N. 112 DEL 25 GIUGNO 2008, CONVERTITO CON LEGGE N. 133 DEL 06/08/2008 E DELL'ART.6 DELLA L.R.T. N. 8 DEL 2012 PER APPROVAZIONE PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CON EFFETTO DI VARIANTE URBANISTICA.**

**Allegato A - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi contributo	Parere e proposta di controdeduzione
01	<p><b>Regione Toscana</b> Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio (47565 del 18/10/2024)</p>	<p>La Residenza sanitaria in via dell'Ospedale a Castiglione della Pescaia, oggetto insieme alla Scuola elementare del Vaticano del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (triennio 2024-2026) con effetto di Variante Urbanistica per modifica di destinazione d'uso dei due immobili, ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 in forza del D.M. 09/04/1963 – G.U. 126/1963a. In virtù di ciò, ai sensi dell'art. 5 dell'ACCORDO "MiBaCT (ora Mic) – Regione Toscana", trattandosi di una modifica ad un piano non conformato, si prevede la valutazione di coerenza al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario, tramite l'espressione delle eventuali osservazioni all'adozione da parte della Regione e del MiBaCT (ora Mic). Considerato che la variante contempla la modifica della destinazione d'uso dell'immobile da residenza sanitaria a</p>	<p><b>Accolta.</b> PRESA D'ATTO</p> <p><b>Elaborati da modificare.</b> NESSUNO.</p>

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL D. LGS. N. 112 DEL 25 GIUGNO 2008, CONVERTITO CON LEGGE N. 133 DEL 06/08/2008 E DELL'ART.6 DELLA L.R.T. N. 8 DEL 2012 PER APPROVAZIONE PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CON EFFETTO DI VARIANTE URBANISTICA.**

**Allegato A - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi contributo	Parere e proposta di controdeduzione
		residenza, mantenendo come interventi edilizi ammessi quelli previsti dall'art.12 delle stesse N.T.A per le categorie A1 e A2 e inserendo la possibilità di frazionamento in più unità immobiliari, si ritiene che non emergano profili di criticità con i contenuti del PIT-PPR. Resta fermo il rispetto degli interventi edilizi sull'immobile, delle specifiche prescrizioni contenute nella sezione 4 della Scheda di Vincolo del D.M. 09/04/1963 – G.U. 126/1963°, con particolare riferimento alle prescrizioni 3.c.1 e 3.c.5.	
02	<b>Regione Toscana</b> Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore "V.A.S. e V. INC.A." (47565 del 18/10/2024)	La D.D.C. n. 60 del 30/09/2024 di adozione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (triennio 2024-2026) con effetto di Variante Urbanistica per modifica di destinazione d'uso di due immobili in esso contenuti e la Relazione Tecnica a questa allegata riportano che <i>"La presente Variante non</i>	<b>Parzialmente Accolta.</b> In merito al motivo di esclusione da Valutazione Ambientale Strategica del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (triennio 2024-2026) con effetto di Variante Urbanistica per modifica di destinazione d'uso di due immobili si ritiene condivisibile la variazione delle motivazioni di esclusione a VAS relativamente alle disposizioni della L.R. 10/2010 per effetto delle quali la Variante avrebbe dovuto essere assoggettata a verifica di assoggettabilità. Si conferma, altresì, l'esclusione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL D. LGS. N. 112 DEL 25 GIUGNO 2008, CONVERTITO CON LEGGE N. 133 DEL 06/08/2008 E DELL'ART.6 DELLA L.R.T. N. 8 DEL 2012 PER APPROVAZIONE PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CON EFFETTO DI VARIANTE URBANISTICA.**

**Allegato A - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi contributo	Parere e proposta di controdeduzione
		<p><i>è sottoposta a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 in quanto, in relazione agli specifici contenuti, è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 5, comma 3 lettera b) della stessa legge, ovvero alle "modifiche minori di piani e programmi", trattandosi di variante normativa relativa ad una piccola area di interesse locale".</i> Rispetto a tale affermazione viene fatto presente che gli atti di governo del territorio, come definiti dall'art. 10 della L.R. 65/2014, sono soggetti a VAS ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 10/2010, mentre le relative varianti a seconda della loro configurazione, sono sottoposte, in forza della medesima legge:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. a VAS ai sensi dell'art. 5 co. 2 lett. b bis) se sostanziali;</li> <li>2. a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 co. 3 lettera b bis) se minori;</li> <li>3. a verifica di assoggettabilità semplificata a VAS ai sensi dell'art. 5 co.</li> </ol>	<p>Immobiliari (triennio 2024-2026) con effetto di Variante Urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 - Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali - del D.Lgs. n°112/2008, che al comma 2 recita: "(...)Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrano nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica". Decreto legge convertito con legge n. 133 del 06/08/2008.</p> <p><b>Elaborati da modificare.</b> Relazione Tecnica.</p>

**ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL D. LGS. N. 112 DEL 25 GIUGNO 2008, CONVERTITO CON LEGGE N. 133 DEL 06/08/2008 E DELL'ART.6 DELLA L.R.T. N. 8 DEL 2012 PER APPROVAZIONE PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CON EFFETTO DI VARIANTE URBANISTICA.**

**Allegato A - Delibera Consiglio Comunale N. --- del -----**

N.	Soggetto osservante (n. prot. - data) Oggetto	Sintesi contributo	Parere e proposta di controdeduzione
		<p>3 ter se varianti formali di carattere redazionale o che, comunque, non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS.</p> <p>Per l'art. 7 co.2 della L.R. 10/2010, inoltre, gli atti di approvazione dei piani e programmi assunti senza la previa valutazione ambientale strategica ove prescritta sono annullabili per violazione di legge.</p>	
03	<p><b>Regione Toscana</b> Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Toscana Sud. (47565 del 18/10/2024)</p>	<p>In riferimento al regolamento di attuazione dell'articolo 104 della L.R. 65/2014 contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, viene preso atto che nella Del. C.C. n° 60 del 30/09/2024, "... il Comune non effettua nuove indagini geologiche a supporto allo strumento urbanistico trattandosi di variante alle NTA del vigente RU che non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici".</p>	<p><b>Accolta.</b> PRESA D'ATTO</p> <p><b>Elaborati da modificare.</b> NESSUNO.</p>