



# COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

Provincia di Livorno

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale N. 22 del 29/02/2024

**OGGETTO:** PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA, DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 5-1A DEL VIGENTE PIANO OPERATIVO, SITUATO NELLA FRAZIONE DI CASTIGLIONCELLO, STRADA VICINALE DELLE SPIANATE - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA LR 65/2014 SMI.

L'anno **2024** il giorno **ventinove** del mese di **Febbraio** alle ore **09:00**, nella Fattoria Arcivescovile, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **Ordinaria**, seduta **Pubblica**, di **Prima** convocazione.

Sono presenti, all'atto della votazione, i Signori:

NOMINATIVO	PRESENZA
ALESSANDRONI MATTEO	si
BALZINI ROBERTO	si
BARRELLA GAETANO	si
BECHERINI ELISA	si
BECUZZI MARTINA	no
BIASCI ROBERTO	si
BURRESI ILARIA	si
CARAFA TOMMASO	si
CAREDDA TANIA	no
CECCONI DANIELE	si
CHIRICI PAOLO	si
DI DIO DONATELLA	no
D'ORIO VALERIO	si

NOMINATIVO	PRESENZA
FLAMMIA ALESSIO	si
GARZELLI MASSIMO	si
MARABOTTI CLAUDIO	si
MARTINI ANDREA	no
ROMBOLI LAURA	si
ROSSI LORENZO	no
SCARASCIA STEFANO	si
SERMATTEI MICHELA	si
SETTINO MARIO	si
TADDEUCCI LORENZO	no
TORRETTI ROBERTA	si
DONATI DANIELE	si

PRESENTI: 19 ASSENTI: 6

Si da atto che i Consiglieri Marabotti Claudio e Romboli Laura hanno partecipato alla discussione della presente deliberazione in modalità videoconferenza collegandosi da remoto;

Partecipano gli assessori: Caprai Montagnani Licia, Bracci Giovanni, Brogi Vincenzo, Franceschini Beniamino, Prinetti Alice, Ribechini Ilaria Alessandra.

Assiste Il Segretario Generale Signora **Castaldo d.ssa Maria**.

Alle ore **09:00** constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza Michela Sermattein nella sua qualità di Presidente del Consiglio ed espone gli oggetti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA, DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 5-1A DEL VIGENTE PIANO OPERATIVO, SITUATO NELLA FRAZIONE DI CASTIGLIONCELLO, STRADA VICINALE DELLE SPIANATE - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA LR 65/2014 SMI.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che il Comune di Rosignano Marittimo è dotato di:

- Piano Strutturale (di seguito PS), redatto ai sensi dell'art. 25 della LR 5/95, approvato con DCC n. 13 del 20/01/2004 e aggiornato con DCC n. 38 del 28/03/2006;
- Piano Operativo (di seguito PO), approvato con DCC n. 28 del 28/03/2019 ed efficace dal 19 luglio 2019. Il POC nella seduta della Conferenza paesaggistica del 24/05/2019 è stato valutato conforme al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano non trovando però applicazione le procedure semplificate del DLgs 42/2004 smi. Il PO è stato oggetto di modifiche a seguito di aggiornamento del Quadro conoscitivo e di correzione di meri errori ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014 nonché di modifica attraverso varianti puntuali;

Considerato che con delibera di CC n. 68 del 25/05/2023 è stato adottato il nuovo PS, il cui procedimento era stato avviato con deliberazione GC n. 116 del 04/04/2019;

Rilevato che il PO si attua mediante gli interventi descritti nell'Allegato 1 alle NTA attraverso specifiche schede norma che definiscono, per ciascun comparto, obiettivi, parametri dimensionali e destinazioni d'uso ammesse nonché le dotazioni urbanistiche minime da soddisfare;

Visto il vigente PO ed in particolare la scheda norma del Comparto 5-1a "Intervento per la realizzazione di una Struttura Ricettiva per albergo da 50 posti letto" di cui all'Allegato 1 delle NTA;

Dato atto che la proposta di Piano Attuativo riguarda un'area ubicata nella frazione di Castiglioncello, località Spianate, identificata catastralmente al foglio 47 alle Particelle: 905-908-910-912-914-917;

Vista la proposta di Piano Attuativo presentato in data 17/10/2023, prot. 70494, e successivamente integrata il 02/01/2024, prot. n. 00019 ed il 10/01/2024, prot. n. 01908, dal Sig. Fulvio Martini, nato a Casalmaggiore (CR) il 05/01/1949 in qualità di Amministratore Unico della Società Casale del Mare s.r.l., piva 0233820495, sede legale strada vicinale delle Spianate snc, Rosignano Marittimo (LI) proprietaria del comparto, da ora in poi identificato come "soggetto attuatore";

Dato atto che il Piano Attuativo è costituito dagli elaborati indicati nell'Allegato A, quale parte integrante e sostanziale della presente delibera, nel quale è indicato: il numero ed il nome dell'elaborato, il nome del documento digitale che costituisce l'elaborato, il codice univoco HASH del file, codificato secondo l'algoritmo MD5, (al fine di assicurarne l'identificabilità e l'integrità) ed il link al quale reperire il documento, per la consultazione e conservazione;

Atteso che il progetto di Piano Attuativo è stato sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 5 bis, comma 2 della LR n. 10/2010, dato che, pur essendo stato sottoposto a VAS lo strumento sovraordinato che lo prevede (POC), la scheda norma non definisce l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, né gli indici di edificabilità o i contenuti piano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, e non detta i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;

Rilevato che per quanto attiene la procedura di verifica di assoggettabilità (art. 22 LR n. 10/2010), il proponente ha depositato il documento preliminare in data 17/10/2023 prot. 70494, inoltrato ai soggetti competenti in materia ambientale con nota del 27/10/2023, prot. n. 73214;

Visto il Decreto n. 3225 del 21/12/2023 e l'allegato verbale con il quale L'Autorità Competente, esaminati i pareri pervenuti (ARPAT prot. n. 79098 del 24/11/2023, USL Toscana Nord Ovest

Livorno prot. n. 79363 del 27/11/2023, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Pisa e Livorno prot. n. 82009 del 7/12/2023, Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore VAS e VincA prot. n. 82149 del 7/12/2023), condividendone i contenuti e ritenendo che, stanti le carenze valutative del Documento Preliminare, non sia possibile escludere impatti significativi negativi sull'ambiente dovuti all'attuazione degli interventi introdotti dal Piano Attuativo, rimandando lo stesso alla procedura di VAS;

Dato atto che, per quanto attiene la procedura di VAS i soggetti coinvolti sono:

- proponente: soc. Casale del Mare s.r.l., piva 0233820495, sede legale strada vicinale delle Spianate snc, fraz. Castiglioncello, Rosignano M.mo (LI);
- Autorità Competente: Nucleo unificato comunale di valutazione costituito dai membri interni all'Amministrazione, nominati con specifico atto di Giunta n. 293 del 06/10/2015 e successivamente modificati con deliberazione n. 1 del 04/01/2022;
- Autorità Procedente: Consiglio Comunale, in quanto organo competente all'adozione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio;

Dato atto che, per quanto attiene la procedura di assoggettabilità a VAS (art. 22 LR n. 10/2010), in data 07/02/2024, prot. n. 9663, il proponente ha trasmesso il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica e ai sensi dell'art. 8 della LR 10/2010 smi, l'adozione del Piano Attuativo e del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica costituisce avvio del procedimento di VAS;

Visti il "Rapporto Ambientale", la relativa "Sintesi non Tecnica", costituenti parti integranti dello strumento di pianificazione urbanistica da adottare, ai sensi delle disposizioni contenute nel DLgs 152/2006 e nella LR 10/2010;

Rilevato che l'ambito del Piano Attuativo ricade nei limiti di applicazione del DLgs n. 42 del 22/01/2004;

Dato atto che il Piano Attuativo:

- non è situato all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato dal PO ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 e la previsione è stata soggetta a conferenza di copianificazione del 05/10/2016;
- non è individuato all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del PS adottato ma che lo stesso è stato oggetto di conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art 25 della LR 65/2014, del 23/03/2021 che ha confermato le previsioni della scheda norma;
- l'iter istruttorio non ha rilevato contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati;

Preso atto che, al fine di acquisire i pareri dei vari soggetti coinvolti, l'U.O. Pianificazione territoriale e demanio marittimo ha indetto, con nota del 08/01/2024, prot. n. 01330, una Conferenza di servizi istruttoria, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della Legge 241/1990 smi da svolgere in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi del successivo art. 14 bis, a seguito della quale sono pervenuti i seguenti pareri:

- in data 26/01/2024, prot. 6562, da parte della U.O. Servizi all'impresa e promozione turistica;
- in data 26/01/2024 prot. 6346, dall'U.O. Ambiente, Igiene Urbana e Tutela degli Animali;
- in data 29/01/2024 prot. 6783 dall'U.O. Sportello Unico Edilizia Privata;
- in data 30/01/2024 prot. 7148, da parte del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo - Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le Province di Pisa e Livorno;
- in data 30/01/2024 prot. 7085 da parte di ASA;

come meglio dettagliato nella documentazione che si conserva agli atti dell'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo e successivamente recepite nella documentazione di Piano;

Considerato che la scheda norma prevede la realizzazione di 999 m<sup>2</sup> di verde pubblico e 999 m<sup>2</sup> di parcheggi pubblici quali standard di cui al D.M. 1444/1968 e smi;

Preso atto che il soggetto attuatore ha proposto, in luogo della realizzazione degli standard di verde e parcheggi, la monetizzazione degli stessi secondo quanto previsto dalla scheda norma;

Visto il Regolamento Unico per la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e per la monetizzazione" approvato con deliberazione di CC n. 32/2023 che al comma 2, dell'art. 15, prevede che "È ammessa la monetizzazione degli standard pubblici da destinarsi a parcheggi e verde, qualora l'Amministrazione ritenga non conveniente l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree, che, per esigue dimensioni, o inadeguata localizzazione, o conformazione planimetrica, non risultino idonee agli scopi preposti, ovvero siano ritenute eccessivamente onerose in relazione ai costi di gestione e di manutenzione.";

Visti i pareri favorevoli alla proposta di monetizzazione rilasciati dagli uffici competenti:

- U.O. Urbanizzazioni primarie, mobilità e difesa del suolo, in data 16/11/2023, prot. n. 76942;
- U.O. Patrimonio con note del 21/11/2023 e del 16/01/2024, prot. 3454;

Vista la DG n. 15 del 25/01/2024 avente ad oggetto: Piano Attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di una struttura ricettiva per albergo da 50 posti letto, situato nel Comune di Rosignano Marittimo, in Castiglioncello, ubicato in strada vicinale delle Spianate. - Comparto scheda norma 5-1a. Richiesta monetizzazione degli standard urbanistici. Atto di indirizzo;

Rilevato che gli importi per la monetizzazione degli standard di cui sopra, calcolati sulla base del richiamato regolamento, ammontano a 60.060,00 € per il verde e a 200.200,00€ per i parcheggi;

Dato atto che le indagini geologico tecniche di supporto al Piano Attuativo, corredate degli elaborati, sono state depositate in data 20/02/2024, prot. n. 12760, presso l'Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, così come previsto dall'art. 104 della LR 65/2014 e dal Regolamento di attuazione in materia (DPGR n. 5/R/2020);

Dato atto che il progetto del Piano Attuativo è stato esaminato dalla Commissione Edilizia (parere n. 5) in data 18/01/2024 e dalla Commissione Paesaggistica (parere n.1) in data 23/01/2024;

Dato atto che la proposta di Piano Attuativo, redatto in conformità alle previsioni contenute nella scheda norma comparto 5-1a, disciplina il nuovo insediamento e che ai sensi dell'art. 4, comma 10, della LR n. 65/2014 e s.m.i., verifica le condizioni di fattibilità, assicurando comunque:

- la sicurezza idrogeologica;
- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- la disponibilità di energia;
- l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
- un'adeguata qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti di cui all'art. 60 della legge regionale sopra citata;
- la gestione delle diverse tipologie dei rifiuti;

Visto lo schema di convenzione (22\_CONV\_Bozza\_Convenzione.pdf) redatto ai sensi della normativa vigente nonché del Regolamento unico per la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e per la monetizzazione di cui alla DCC n.32 del 30/03/2023;

Preso atto che la Responsabile del procedimento è l'ing Federica Francia quale Responsabile della U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo;

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Preso atto che il Garante dell'informazione e della partecipazione è il dott. Gabriele Gasperini responsabile dell'U.O. Segretariato, nominato con provvedimento dirigenziale n. 1445/2021; Visto il rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione redatto ai sensi dell'art. 38 della LR 65/2014, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Richiamati:

- il Decreto legislativo n. 267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e s.m.i;
- la Legge Regionale n. 65/2014 (Norme per il Governo del Territorio) e s.m.i;
- la Legge Regionale n.10/2010 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza) e s.m.i;
- il DLgs n.152 del 03.04.2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale";
- la L 241/1990 smi;
- il DPGR n. 5/R/2020;

Dato atto dell'allegato parere, reso ai sensi dell'art. 49 del DLgs 267/2000, dal Dirigente del Settore Programmazione e sviluppo del territorio in merito alla regolarità tecnica della presente deliberazione;

Dato atto dell'allegato parere, reso ai sensi dell'art. 49 del DLsg 267/2000, dal Dirigente del Settore Risorse e Controllo in merito alla regolarità contabile della presente deliberazione;

Dato atto della necessità di provvedere all'immediata eseguibilità della presente, ai sensi dell'art. 134 del TUEL, approvato con D.Lgs. 267/2000, onde non creare ritardi all'azione amministrativa;

Con n. 13 voti favorevoli, nessun voto contrario e n. 6 astenuti (Becherini Elisa, Burresi Ilaria, Flammia Alessio, Marabotti Claudio, Scarascia Stefano, Settino Mario) su n. 13 votanti, resi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

Di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Di approvare, stante la particolare ubicazione in territorio agricolo, la conformità alla previsione della scheda norma, a quanto disposto dal Regolamento di cui alla DCC n. 32/2023, considerati i pareri favorevoli pervenuti e l'atto di indirizzo di cui alla DG n. 15/2024, la proposta di monetizzazione delle aree a standard per il verde ed i parcheggi;

Di prendere atto che gli importi per la monetizzazione degli standard di cui sopra, calcolati sulla base del richiamato regolamento, ammontano a 60.060,00 € per il verde e a 200.200,00€ per i parcheggi;

Di adottare ai sensi dell'art. 111 della LR 65/2014, il Piano Attuativo di iniziativa privata di cui alla scheda norma comparto 5-1a, costituito dagli elaborati di cui all'Allegato A, quale parte integrante e sostanziale della presente delibera, nel quale è indicato: il nome dell'elaborato, il nome del documento digitale che costituisce l'elaborato, il codice univoco HASH del file, codificato secondo l'algoritmo MD5, (al fine di assicurarne l'identificabilità e l'integrità) ed il link al quale reperire il documento, per la consultazione e conservazione;

Di adottare lo schema di convenzione allegato alla presente, quale parte integrante e sostanziale, contenente gli obblighi, impegni, condizioni, prescrizioni e loro eventuale trasferimento, che il Soggetto Attuatore assumerà con la sottoscrizione;

Di adottare contestualmente il Rapporto Ambientale, la Sintesi non tecnica e tutti gli allegati elencati in premessa, ai sensi dell'art. 8 della LR 10/2010;

Di disporre, in conformità dell'art. 8 della LR 10/2010, il deposito dei documenti costituenti la valutazione ambientale strategica adottati nella sede del Comune per la durata di 45 giorni consecutivi, affinché chiunque possa prenderne visione. Il deposito dovrà essere reso noto al pubblico mediante avviso sul BURT. Contestualmente alla pubblicazione sul BURT dovranno essere avviate le consultazioni con le modalità previste dall'art. 25 della LR 10/2010;

Di prendere atto della relazione redatta ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014 dal Responsabile del Procedimento, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, con la quale si accerta e certifica che il procedimento di formazione del Piano Attuativo si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e si attesta la sua coerenza con gli altri strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati;

Di prendere atto del "Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione" redatto ai sensi dell'art. 38 della LR 65/2014, allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;

Di dare atto che:

- la presente deliberazione con i relativi allegati sarà visibile sul sito web del comune;
- gli allegati in cartaceo saranno depositati e visibili presso l'U.O. Pianificazione Territoriale e Demanio Marittimo per 45 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., durante i quali chiunque avrà facoltà di prenderne visione e presentare le osservazioni;
- decorso il termine utile per la presentazione delle osservazioni, l'amministrazione si pronuncerà sulle eventuali osservazioni, motivando le determinazioni assunte, fermo restando che, ai sensi dell'art. 111, comma 5, della LR n. 65/2014, nel caso in cui non pervenissero osservazioni nel termine previsto dalla legge, e conclusi i procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Impatto Ambientale, il Piano Attuativo, compreso lo schema di convenzione, diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso che ne dà atto;
- il provvedimento comprensivo degli allegati sarà consultabile nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente- Pianificazione e governo del territorio";

Di prendere atto che la Responsabile del Procedimento è l'ing. Federica Francia quale responsabile della U.O. Pianificazione territoriale e demanio marittimo, mentre il Garante dell'Informazione e della Partecipazione è il dott. Gabriele Gasparini dell'U.O. Segretariato, nominato con provvedimento dirigenziale n. 1445/2021;

Di disporre ai sensi dell'art. 111 co. 3 della LR 65/2014 l'invio del presente atto all'Amministrazione Provinciale di Livorno;

Di dare mandato al Responsabile del Procedimento e al Garante dell'Informazione e della Partecipazione, ognuno per le proprie competenze, di procedere agli adempimenti gestionali conseguenti all'adozione del presente atto;

Di informare che l'autorità a cui ricorrere avverso il presente provvedimento amministrativo è il Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione. In alternativa è possibile impugnare l'atto, per soli motivi di legittimità, mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, nel termine di 120 giorni;

Di dare atto che la presente deliberazione è soggetta a pubblicazione in ottemperanza alle disposizioni del D.Lgs. 14.3.2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni.";

dopodiché

Dato atto che la Consigliera Caredda Tania ha partecipato alla seduta nel corso della votazione nominale relativa all'immediata eseguibilità;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con n. 14 voti favorevoli, nessun voto contrario e n. 6 astenuti (Becherini Elisa, Burresi Ilaria, Flammia Alessio, Marabotti Claudio, Scarascia Stefano, Settino Mario) su n. 14 votanti, resi nelle forme di legge;

dichiara immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 134 T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

La Presidente del Consiglio  
Michela Sermattein

Il Segretario Generale  
Castallo d.ssa Maria