



# CITTA' DI FOLLONICA

Largo Cavallotti, 1 - 58022 Follonica (GR)  
Tel. 0566/59111 - Fax. 41709 - C.F. 00080490535



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Numero 45 del 28-07-2023**

Adunanza Ordinaria - seduta Pubblica

**OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART 17 DELLA L.R. 65/2014 - VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALL'ART. 145 LETT. D) PER REALIZZAZIONE DI DUE IMMOBILI AD USO SERVIZI A CORREDO DELL'IMPIANTO DA GOLF A 18 BUCHE - LOC. POGGIO ALLOLIVO AI SENSI DELL'ART. 252ter DELLA L.R. 65/2014**

L'anno duemilaventitre e questo giorno ventotto del mese di luglio alle ore 08:30 nella Sala Consiliare, si e' riunito il Consiglio Comunale.

Presiede l'adunanza il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO Francesca Stella.

All'inizio della discussione dell'argomento in oggetto risultano:

Benini Andrea	P	Buttitta Rosaria	P
Paggetti Monica	P	Calossi Enrico	A
Chiti Ilaria	A	Di Giacinto Massimo	P
Pistolessi Mara	P	Lynn Charlie	A
Manni Giacomo	P	Azzi Roberto	A
Stella Francesca	P	Pizzichi Daniele	P
Balloni Giovanni	P	Baietti Danilo	P
Buccianti Marco	P	Marrini Sandro	A
Matteucci Mario	P		

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, Dott. Michele D'Avino incaricato della redazione del presente verbale.

### IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

*Premesso che :*

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 dell'11/11/2019, l'Amministrazione Comunale, ha avviato il procedimento di formazione della variante al vigente Piano Strutturale e contestuale formazione del Piano Operativo, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, essendo dotata di Piano Strutturale redatto ai sensi della previgente Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5 e approvato ai sensi della L.R. 1/2005, con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22.07.2005 e di Regolamento Urbanistico approvato in due fasi, la prima parte, riferita al patrimonio edilizio esistente, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 10/10/2010 (pubblicata su BURT del 17/11/2010) e la seconda parte, riferita alle aree di trasformazione, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 10 giugno 2011, diventata efficace nel luglio 2011 (pubblicata su BURT del 13/07/2011).
- con nota del 21/11/2019 (prot. Regione n. 434132 del 21/11/2019) il Comune di Follonica ha trasmesso la Delibera di Consiglio Comunale n. 47 dell'11/11/2019 di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e dall'art. 21 della disciplina del PIT/PPR, per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, richiedendo contestualmente la convocazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.
- a seguito dell'avvio della procedura di formazione dei nuovi strumenti urbanistici, l'Amministrazione Comunale, ha attivato sul proprio portale istituzionale la possibilità per tutti i cittadini di presentare il proprio contributo alla formazione del Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo.
- per quanto sopra, con nota Pec del 12.10.2020 prot. 32764, l'Amministratore unico della Resorts & Retreats s.r.l. campo da Golf a 18 buche in Località Poggio all'Olivo, a monte della S.P. n. 152 Vecchia Aurelia ed a valle della Variante Aurelia, in forza delle previgenti previsioni del Regolamento Urbanistico, ha partecipato al procedimento presentando una Osservazione al Processo Partecipativo di Adeguamento al Piano Strutturale e formazione del nuovo Piano Operativo, per l'area classificata dal R.U. con la sigla AG – Area per il campo di Golf”.
- in data 12 aprile 2021, a seguito della convocazione inoltrata con l'avvio del procedimento di cui DCC 47/19, si è svolta la Conferenza di Copianificazione ai sensi art. 25 della L.R. n. 65/2014, che ha proceduto alla valutazione delle trasformazioni proposte esterne al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della LR 65/2014.
- fra le valutazioni di trasformazione delle proposte al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato è stata esaminata anche l'area del campo da Golf a 18 buche in Località Poggio all'Olivo, a monte della S.P. n. 152 Vecchia Aurelia ed a valle della Variante Aurelia, succitata.
- a seguito dei risultati della conferenza di copianificazione sono stati convocati dall'Amministrazione Comunale i diretti interessati, al fine di precisare agli stessi le prescrizioni e le direttive impartite dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Grosseto in sede di Conferenza di copianificazione.

- i diretti interessati hanno comunicato la volontà di aderire a quanto indicato in sede di conferenza di copianificazione, confermando i dati relativi alle nuove superfici edificabili richiesti dalla proprietà, manifestando comunque l'esigenza di realizzare in tempi brevi due immobili ad uso servizi al fine di ottenere l'omologazione da parte della Federazione Italiana Golf nonché di consentire all'impianto di ospitare gare del circuito nazionale e internazionale incrementando la dotazione di servizi quali strutture magazzino e deposito, camere per il personale, per gli atleti e per gli ospiti
- Il procedimento di pianificazione territoriale è proseguito con l'Adozione del nuovo Piano Strutturale con D.C.C. 73 del 12.11.2021 e successiva Approvazione delle controdeduzioni con D.C.C. n. 6 del 24.03.2023;
- Con la D.C.C. n. 6 del 24.03.2023, accogliendo le osservazioni pervenute e recependo le direttive della Conferenza di Pianificazione in merito alla riduzione del consumo di suolo, l'area interessata dal Campo da golf è stata inserita nell'UTOE 2 Pratoranieri con la previsione di superfici per nuova edificazione pari a 1172,00 mq;

Richiamato per completezza il verbale della prima seduta della conferenza paesaggistica del 17.05.2023, ai sensi dell'art 21 della Disciplina del PIT relativa alla conformazione al Piano Strutturale, nel quale la conferenza con nota prot 23659 del 07.06.2023 ha rilevato un errore materiale nell'Atlante delle UTOE di cui alla DCC n. 6 del 24.03.2023 per cui i dati relativi al Campo da Golf anche se inseriti materialmente nell'UTOE 6 sono riferiti all'UTOE 2 e che la SE di nuova edificazione è da attribuirsi totalmente alla destinazione d'uso direzionale e servizi anziché in parte a quella turistico ricettiva come erroneamente riportato.

Dato atto che in data 10.07.2023 con prot. 29213 è pervenuta istanza, integrata a sostituzione degli elaborati di cui al prot 29213, con prot 30147 del 17.07.2023, a nome dell'Amministratore unico della Resorts & Retreats s.r.l nella quale si chiede all'Amministrazione di attivare specifica variante al vigente Regolamento Urbanistico per "Completamento strutture di servizio" al Campo da Golf "Riva Toscana Golf Resort e spa", requisito essenziale per poter procedere alla omologazione del campo di GOLF da parte della Federazione Italiana Golf e sviluppare la attività sportiva nei circuiti nazionali e internazionali.

Dato atto che l'Amministrazione Comunale ha valutato positivamente l'istanza e in attuazione dell'art. 252 ter della L.R.T. 65/2014, rientrando nei casi di cui all' art. 222 della stessa L.R.T. 65/14, ha ritenuto possibile ammettere di variare lo strumento urbanistico relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi la destinazioni d'uso di servizio in contesti produttivi esistenti.

Evidenziato altresì l'interesse pubblico alla attivazione della Variante in oggetto relativamente all'importanza strategica che il Complesso Campo da Golf "Riva Toscana Golf Resort e spa" ha assunto nel territorio, interpretando gli obiettivi del Comune di Follonica in materia di impianti di eccellenza e turismo sportivo, posizionandosi tra le strutture di rilievo della Città e costituendo un punto di riferimento anche per altre realtà del territorio, turistiche, balneari ed enogastronomiche, con le quali è attiva una rete di collaborazione.

Rilevato che

- il Complesso Campo da Golf “Riva Toscana Golf Resort e spa”, in linea con le strategie del Piano Strutturale dell’Utoe 2 Pratoranieri, promuove un’offerta sportiva diversificata ed integrata in riferimento alle specificità ed alla vocazione dei luoghi e in modo da realizzare un “rinnovo sistemico dell’offerta” attraverso la destagionalizzazione delle strutture e l’apertura a nuovi target turistici sportivi .
- Il progetto proposto ha l’obiettivo di incrementare i servizi legati all’attività sportiva del golf, in particolare integrando l’impianto con strutture tipo magazzini e alloggi personale e una foresteria in modo da rendere competitiva la struttura anche nei circuiti internazionali.
- L’obiettivo del complesso è anche creare sinergie con aziende già presenti sul territorio, soprattutto altri golf con l’ambizione di diventare un centro di allenamento per le squadre nazionali di golf e per la formazione di nuovi golfisti.

Preso atto della conseguente necessità di procedere alla predisposizione della Variante al Regolamento Urbanistico inserendo integrazioni e modifiche all’art. 145 lettera I) delle Norme Tecniche di Attuazione finalizzate a consentire la realizzazione due nuovi immobili ad uso servizi a corredo dell’impianto da Golf a 18 buche in Località Poggio all’Olivo.

Richiamata la L.R.T. 65/2014 e in particolare l’art. 252 ter “*Disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell’imprenditore agricolo*” che dispone ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, ammette varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d’uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti.

Dato atto che

- la proposta oggetto della Variante si inserisce al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e di conseguenza per al procedimento si applica la disciplina delle Varianti ordinarie di cui all’art 17 e art. 25 della LRT 65/2014 e ssmmii ;
- la Variante in oggetto è assoggettata al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell’art. 14 della LRT 65/2014 e ssmmii;
- ai sensi dell’art 17 della LRT 65/2014 e ssmmii l’avvio del porcedimento è effettuato contemporaneamente all’invio del Documento preliminare di cui all’art. 23 comma 2 della LRT 10/2010;

Vista la **Relazione illustrativa dell’Avvio del Procedimento** ai sensi dell’art.17 della L.R.65/2014, allegata al presente atto in **ELABORATO 1**, quale parte integrante e sostanziale e depositata in atti nel fascicolo d’ufficio, che descrive:

- a) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale e la programmazione delle relative integrazioni;
- b) la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- c) l’indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali richiedere contributi tecnici, specificandone la natura e l’indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;

d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione della Variante.

Visto il **Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica** ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 in **ELABORATO 2**, quale parte integrante e sostanziale del presente delibera e depositato in atti nel fascicolo d'ufficio, redatto contestualmente all'Avvio del Procedimento, e che costituisce Avvio al procedimento di VAS, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

Vista la relazione illustrativa di cui all'istanza prot. 29213 del 10.07.2023, integrata a sostituzione del prot 29213 in data con 17.07.2023 prot 30147 e allegata al presente atto in **ELABORATO 3**, quale parte integrante e sostanziale e depositata in atti nel fascicolo d'ufficio;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 65 del 2014, il Garante dell'Informazione e della Partecipazione, è individuato nella persona della la Dott.ssa Noemi Mainetto, responsabile della Posizione Organizzativa UOC Comunicazione e Servizi al Cittadino.

Preso atto che, per la particolare concomitanza dell'elaborazione del Piano Operativo e della variante al Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale ha già aperto alla città l'attuale fase di riflessione sul bilancio delle attività di trasformazione in essere e sulle linee programmatiche per lo sviluppo futuro del territorio.

Preso atto che dall'avvio di formazione della Variante al Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, è stata resa disponibile sul portale web dell'Ente una specifica sezione all'indirizzo [http://www.comune.follonica.gr.it/piano\\_strutturale/](http://www.comune.follonica.gr.it/piano_strutturale/) mediante la quale è possibile far pervenire, proposte, suggerimenti ed idee compilando apposita scheda e inviando contributi, accessibile on line.

Precisato che l'intero procedimento di formazione della variante, risulta soggetto alle misure di prevenzione previste nel "*Piano Triennale per la prevenzione della Corruzione*" parte integrante del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2023-2025, approvato con Delibera di G.C. n. 190 del 29/06/2023

Precisato altresì che la Variante, per tutte le motivazioni riportate nel verbale della conferenza di copianificazione, è soggetta al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi del D. Lgs n. 152 del 3.04.2006 e s.m.i. e della L.R.T. n. 10/2010 e s.m.i. e che l'articolo 17, comma 2, della L.R.T. n. 65/2014, specifica che "*.... per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell'articolo 5 bis della L.R.T. n. 10/2010, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'articolo 22 della L.R.T n. 10/2010, oppure del documento preliminare di cui all'articolo 23 della L.R.T n. 10/2010*".

Preso atto:

- che il D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e la L.R. n. 10/2010 e s.m.i. individuano l'Autorità Proponente, l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente, quali soggetti coinvolti nel procedimento di V.A.S.;
- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 209 del 14.07.2023, ha provveduto alla Nomina del nucleo unificato comunale di valutazione e verifica (N.U.CO.V.V.) quale Autorità Competente nel procedimento VAS.

Visto il Documento Preliminare di V.A.S., redatto ai sensi dell'articolo 23 della L.R.T. n. 10/2010, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e depositato in atti nel fascicolo d'ufficio, che in particolare contiene le indicazioni inerenti la progettazione urbanistica di cui trattasi in merito ai possibili effetti ambientali connessi all'attuazione delle sue previsioni, i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale e l'esplicazione della metodologia utilizzata per il processo valutativo.

Ritenuto dover trasmettere, con modalità telematica, il Documento Preliminare di V.A.S. ai soggetti competenti in materia ambientale individuati dal N.U.CO.V.V. con il verbale del 17.07.2023, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, ai fini delle consultazioni, che devono concludersi entro novanta giorni dall'invio del documento medesimo.

Ritenuto, per quanto sopra detto, dover avviare, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, il procedimento di variante al vigente Regolamento Urbanistico inserendo integrazioni e modifiche all'art. 145 lettera I) delle Norme Tecniche di Attuazione finalizzate a consentire la realizzazione di due immobili ad uso servizi a corredo dell'impianto da Golf a 18 buche in Località Poggio all'olivo.

Visti i pareri favorevoli circa la regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267 ed inseriti nel presente provvedimento a costituirne parte integrale e sostanziale.

Con la seguente votazione:

PRESENTI	VOTANTI	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
12	12	12 (unanimità)	0	0

## DELIBERA

1. Di avviare, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico inserendo integrazioni e modifiche all'art. 145 lettera I) delle Norme Tecniche di Attuazione finalizzate a consentire la realizzazione di due nuovi edifici ad uso servizi a corredo dell'impianto da Golf a 18 buche in Località Poggio all'Olivo.

2. Di dare atto che le ipotesi di trasformazione per la realizzazione dei nuovi edifici ad uso servizi comportano impegno di suolo edificato al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e che pertanto tali ipotesi sono state sottoposte alle valutazioni della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 svoltasi il 12 aprile 2021;

3. Di dare atto che la variante riguarda principalmente:

- integrazioni e modifiche all'art. 145 lettera I) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, finalizzate a consentire la realizzazione di due nuovi edifici ad uso servizi a corredo dell'impianto da Golf a 18 buche in Località Poggio all'olivo,
- il recepimento delle disposizioni della conferenza di copianificazione.

4. Di approvare i seguenti elaborati, costituenti parti integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- ELABORATO 1:** Relazione illustrativa dell'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R.65/2014;

b) **ELABORATO 2:** Documento preliminare della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010; tale documento è stato redatto contestualmente all'Avvio del Procedimento, e costituisce Avvio al procedimento di VAS, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

5. Di dare atto degli indirizzi già formulati dall'Amministrazione Comunale per l'elaborazione della variante al Piano Strutturale con contestuale formazione del Piano Operativo di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 215 del 30 luglio 2019 e della delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 24.03.2023.

6. Di prendere atto della nomina del Garante dell'Informazione e della Partecipazione per il procedimento di cui trattasi, nominato con determinazione del Dirigente n. 611 del 17/07/2018, nella persona della la Dott.ssa Noemi Mainetto, responsabile della Posizione Organizzativa UOC Comunicazione e Servizi al Cittadino.

7. Di approvare il Programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza al procedimento di formazione della Variante al Piano Strutturale, elaborato dal Garante di concerto con l'Amministrazione Comunale, costituente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, depositato nel fascicolo d'ufficio contenuto nella relazione illustrativa dell'avvio del procedimento.

8. Di prendere atto del Documento Preliminare di V.A.S., redatto ai sensi dell'articolo 23 della L.R.T. n. 10/2010, costituente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione in Allegato.

9. Di disporre che l' "Autorità Proponente", provveda a trasmettere, con modalità telematica, il Documento Preliminare di VAS all' "Autorità Competente" e agli altri soggetti competenti in materia ambientale per l'avvio della fase di consultazione, secondo quanto previsto dall'art. 23 della L.R. n. 10/2010.

10. Di trasmettere altresì, con modalità telematica, il presente atto di avvio del procedimento:

-ai soggetti interessati al procedimento di formazione della Variante;

-ai soggetti previsti dall'art. 17, comma 1, della L.R. n. 65/2014 nonché ai soggetti tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione della variante.

Con la seguente votazione:

PRESENTI	VOTANTI	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
12	12	12 (unanimità)	0	0

### **DELIBERA**

l'immediata eseguibilità della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

**PARERI DI CUI ALL' ART. 49 Dlgs. 267/2000**

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA SETTORE 3** si esprime parere:  
**Favorevole**

Data, 20-07-2023

IL DIRIGENTE  
Beatrice Parenti

---

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** si esprime parere:  
**Favorevole**

Data, 20-07-2023

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
Paolo Marelli

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
Francesca Stella

IL SEGRETARIO GENERALE  
Michele D'Avino