



COMUNE DI GROSSETO
SETTORE GESTIONE TERRITORIO

Servizio Pianificazione Urbanistica

VARIANTE NORMATIVA
AL PIANO STRUTTURALE
ai sensi dell'art. 32 della LRT 65/2014

APPROVAZIONE

DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE

PROGETTISTA

Arch. Marco De Bianchi

ASSISTENZA AMMINISTRATIVA

Dott.ssa Marta Baici

Dott.ssa Letizia Corso

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Elisabetta Frati

ASPETTI DELLA VALUTAZIONE

Arch. Elena Fredianelli

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Sig. Spartaco Betti

Osservazione n. 1 – UNICOOP TIRRENO, prot. 17289 del 16/02/2016

Sintesi

L'osservante elabora un'osservazione complessa in materia di urbanistico-commerciale che si articola in tre punti:

1) L'osservante rileva non rispondente all'obiettivo di adeguamento degli indirizzi del Piano Strutturale, alle intervenute modifiche in tema di pianificazione commerciale, il mantenimento della previsione all'art. 100 di *“una ulteriore grande distribuzione di vendita non alimentare mediante procedura di trasferimento, ammettendo l'incremento fino al 30% della superficie di vendita, previsto dalla normativa regionale vigente in materia, fatta salva la disponibilità dell'apposito contingente”*.

2) L'osservante rileva, inoltre, che la cancellazione del vincolo del rapporto del 50% tra superficie di vendita ed attività di supporto contenuto nell'art. 26 delle NTA del P.S., comporta il venir meno di qualsiasi limitazione anche per quanto attiene la superficie di vendita realizzabile all'interno dell'area PIS di proprietà dello scrivente.

“Si conclude sui punti 1 e 2 chiedendo che l'art. 100 delle NTA del PIS venga modificato con la cancellazione della previsione che la ulteriore grande struttura sia realizzabile solo per trasferimento e con la introduzione - da valere anche come variante al RU per l'area in oggetto o comunque come indirizzo per la variante dello stesso – della previsione che ciascuna delle strutture attivabili sull'area potrà avere – nel rispetto della S.L.P. Complessiva ammessa sull'area – una Superficie di Vendita fino al massimo consentito per ciascuna tipologia della Reg. Tosc. 28/05 e la contestuale cancellazione della scheda del RU del limite massimo si SV fissato in 20.000 mq.”

3) L'osservante rileva infine che *“appaiono superate dalle intervenute modifiche normative e comunque non più rispondenti alle definizioni date dalle vigenti leggi in tema di urbanistica e commercio le dizioni, contenute nell'art. 100 **“Area Commerciale Integrata”** e **“ipermercato”**; se ne propone la sostituzione rispettivamente con **“area commerciale”** e **“centro commerciale”**”*

Controdeduzione

La variante normativa in oggetto non consiste in una sostanziale rielaborazione del Piano Strutturale, ma in un mero adeguamento e aggiornamento che, nel rispetto degli obiettivi generali dello strumento, consenta il recepimento di disposizioni legislative e regolamentari sopravvenute (nuova Legge sul Governo del Territorio - LRT 65/2014 e il Regolamento Regionale 64/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi) oltre a modifiche intervenute negli strumenti urbanistici sovraordinati.

La variante intende favorire il rilancio dell'economia locale che continua a risentire del costante trend negativo. Infatti l'attuale quadro socio-economico e le dinamiche territoriali risultano mutate rispetto all'epoca di elaborazione del PS (2006). Tale obiettivo viene perseguito principalmente mediante:

- la valorizzazione delle attività commerciali, garantendo maggiore libertà imprenditoriale ed agevolando il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- la rilettura della norma sulla perequazione urbanistica e sull'edilizia residenziale sociale, demandando al RU la puntuale determinazione degli obblighi perequativi.

Inoltre, si intende meglio chiarire la portata applicativa del PS con riferimento alle prescrizioni e alle regole specifiche per la definizione degli assetti insediativi, intendendo ribadire la valenza non conformativa del Piano Strutturale.

Con la presente variante si prende atto che la liberalizzazione nel settore commerciale ha imposto una sostanziale riscrittura della norma di cui all'art. 26 “Sistema produttivo”, in adeguamento a quanto disposto con la sentenza TAR Lombardia n. 308/2013.

In particolare, le modifiche hanno riguardato l'eliminazione di ogni riferimento al contingentamento delle attività di media distribuzione di vendita, evitando comunque che l'insediamento di grandi e di medie distribuzioni di vendita, dia luogo ad una aggregazione delle stesse e quindi alla formazione di centri commerciali.

Tenuto conto che la liberalizzazione del settore commerciale di cui sopra, si riferisce alle sole attività di media distribuzione, ne consegue che la norma per le grandi strutture di vendita non è da ritenersi in questa sede modificabile, in quanto ciò rappresenterebbe variante sostanziale allo strumento urbanistico.

La Variante normativa al P.S., adottata con D.C.C. n. 111 del 21.12.2015, pubblicata sul BURT n. 3 del 20/01/2016 apporta minime variazioni all'art. 100 delle NTA che non attengono in alcun modo quanto osservato da UNICOOP TIRRENO. Tale variante, per i suoi contenuti, si configura come una variante semplificata di cui all'art. 30 della sopracitata LRT 65/14; una variante, cioè che non comporta incremento del dimensionamento complessivo e che non modifica gli standard, oltre a non contenere nuove previsioni nel territorio non urbanizzato.

Quanto osservato ai sopra descritti punti 1 e 2 necessiterebbe, invece, di una variante al PS da adottarsi secondo le procedure previste all'art. 26 della LRT 65/14 con il parere favorevole preventivo della Regione Toscana. Pertanto l'osservazione relativamente ai punti 1 e 2 è da ritenersi non pertinente.

Per quanto attiene il punto 3, anch'esso non oggetto di adozione, si ritiene di non correggere le dizioni presenti nelle norme, dal momento che il PS non è uno strumento conformativo e infatti la terminologia presente nelle norme non ha inficiato l'attuazione dell'intervento. Pertanto l'osservazione, nel suo complesso, non è accoglibile.

Osservazione n. 2 – CONFCOMMERCIO, prot. 16839 e 17084 del 15/02/2016

Sintesi

L'osservante presenta un'osservazione (inviata in duplice copia: con PEC prot. 17084/2016 e con posta ordinaria prot. 16839/2016) in materia di urbanistico-commerciale che abbraccia tutto il capoluogo, più che le frazioni; gli aspetti negativi evidenziati sono molteplici: dalla sproporzione sbilanciata nel rapporto popolazione/superficie commerciale complessiva, alle categorie commerciali previste dal PS, dall'“impoverimento” del tessuto commerciale del “centro storico” a favore di una espansione dello stesso in ambito periferico, dalla facoltà data di insediare nel tessuto produttivo anche attività commerciali di media e grande distribuzione di vendita, con conseguenti problematiche legate ai flussi di traffico. Quest'ultimo aspetto è l'unico ribadito.

Controdeduzione

Per gli obiettivi generali della variante, si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 1). Nel merito, invece alla controdeduzione alla presente osservazione, si rileva che la stessa si limita ad una critica globale della variante senza fornire elementi od apporti costruttivi specifici. Si ritiene comunque opportuno correggere, per una migliore comprensione dell'articolato, la composizione sintattica del secondo e terzo alinea del comma 5 dell'art. 26, che pertanto risultano così unificati e riformulati:

- “incentivando il trasferimento delle ~~altre~~ grandi distribuzioni esistenti attestandole **preferibilmente** lungo la nuova viabilità di margine del capoluogo, ~~;~~ ~~(è in ogni caso recepita la normativa regionale in materia di contingentamento della grande distribuzione e pertanto il Regolamento Urbanistico non potrà prevedere il superamento del quantitativo massimo di superficie di vendita previsto nell'arco temporale di riferimento);~~
- ~~contingentando le medie distribuzioni di vendita con puntuali nuove localizzazioni o trasferimenti, anch'esse lungo la nuova viabilità di margine del capoluogo o nei centri abitati minori. Il Regolamento Urbanistico prevederà i meccanismi di trasferimento delle attività esistenti finalizzati ad evitare che nei nuovi insediamenti previsti dal Piano Strutturale si realizzino solo nuove attività; l'assetto urbanistico delle aree interessate dall'insediamento delle nuove medie distribuzioni di vendita, non dovrà dar luogo ad una aggregazione delle~~

~~stesse, onde evitare la formazione di centri commerciali e/o grandi distribuzioni di vendita. In ogni caso, l'insediamento delle nuove attività di media distribuzione di vendita dovrà essere successivo a quello relativo ai trasferimenti delle attività di media distribuzione di vendita esistenti, nel rapporto di uno a uno. Pertanto non~~ **tuttavia** sono ammesse nuove attività di grande e media distribuzione di vendita **anche** nei centri urbani, ~~anche~~ **preferibilmente** mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente. ~~;~~ **L'assetto urbanistico delle aree interessate dall'insediamento di grandi e di medie distribuzioni di vendita, non dovrà dar luogo ad una aggregazione delle stesse, onde evitare la formazione di centri commerciali;"**

Pertanto la versione coordinata dell'art. 26, comma5, secondo alinea, è la seguente:

— “incentivando il trasferimento delle grandi distribuzioni esistenti attestandole preferibilmente lungo la nuova viabilità di margine del capoluogo, tuttavia sono ammesse nuove attività di grande e media distribuzione di vendita anche nei centri urbani, preferibilmente mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente. L'assetto urbanistico delle aree interessate dall'insediamento di grandi e di medie distribuzioni di vendita, non dovrà dar luogo ad una aggregazione delle stesse, onde evitare la formazione di centri commerciali;"

Osservazione n. 3 – REGIONE TOSCANA, prot. 17894 del 16/02/2016

Sintesi

L'osservazione proviene dalla Direzione Urbanistica e Politiche Abitative – Settore Pianificazione del Territorio alla quale è allegata una seconda osservazione prodotta dalla Direzione Generale – Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale – Settore Programmazione Porti Commerciali, Interporti e Porti e Approdi Turistici.

La prima osservazione, fornita quale contributo ai sensi dell'art. 53 della LRT 65/2014, evidenzia che il testo adottato della variante prevede l'inserimento in vari articoli del Piano strutturale della seguente precisazione: “...*I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali...*”.

Viene quindi evidenziato che la strategia dello sviluppo sostenibile del PS, ai sensi della nuova norma, definisce gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE nonché gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella

definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti (si cita, a questo proposito, anche parte dell'art. 8 del Regolamento 3/R 2007). Pertanto l'osservante ritiene opportuno che i criteri e le prescrizioni definiti nelle strategie del PS possano essere “*declinati e/o integrati*” dal Regolamento Urbanistico, piuttosto che “*ridefiniti*”.

La seconda osservazione richiede, invece, la modifica di parte dell'art. 102 delle NTA del PS, al fine di armonizzare la disciplina del Piano Strutturale con il rinnovato quadro normativo regionale, sostituendo il seguente vigente testo:

“Per il Porto di Marina il Piano Strutturale rinvia alle scelte effettuate con l'Accordo di Programma (e sue varianti) tra Regione, Provincia e Comune. L'attuale ponte attestato sulla via di Tombolo dovrà in ogni caso essere sostituito, sullo stesso sedime, da almeno un collegamento pedonale e ciclabile tra le due parti della frazione. Una volta valutata la compatibilità e la sostenibilità di nuova ricettività e servizi all'interno del perimetro del Porto Turistico di Marina, la nuova previsione sarà introdotta mediante variante all'accordo di programma per il Porto Turistico, trattandosi di opera pubblica ; in tal caso, sarà utilizzata una quota dei posti letto previsti complessivamente all'interno del Capoluogo. Il Regolamento Urbanistico e il Piano Regolatore del Porto potranno ridefinire il perimetro dell'area portuale e il numero dei posti barca”

con il seguente:

“Il porto turistico di Marina di Grosseto è un porto di interesse regionale ai sensi dell'art. 85, comma 1, della LR n. 65/2014.

Il perimetro dell'ambito portuale è definito dal Piano Strutturale in coerenza con il vigente Piano Regolatore Portuale; modifiche di lieve entità alla definizione del Piano Strutturale potranno essere apportate in ragione di specifiche esigenze funzionali dello scalo marittimo facendo eventualmente ricorso al procedimento dell'adeguamento tecnico funzionale di cui all'Art. 86, comma 8, della LR n. 65/2014.

La capacità ricettiva massima del porto, riferita all'attuale dimensionamento, è pari a..... posti barca, inclusi i posti barca destinati all'attività peschereccia.

Le funzioni ammissibili del Porto di Marina di Grosseto sono individuate nel diportismo nautico e nelle attività ad esso correlate, ivi compresa la pesca.

Sono consentiti gli interventi di riqualificazione funzionale delle infrastrutture portuali esistenti nel rispetto della disciplina del Masterplan regionale. L'attuale ponte attestato sulla via di Tombolo dovrà in ogni caso essere sostituito, sullo stesso sedime, da almeno un collegamento pedonale e ciclabile tra le due parti della frazione.

Ai sensi dell'art. 86 della LR 65/2014 le previsioni del porto turistico sono attuate attraverso il Piano Regolatore Portuale e previa sottoscrizione di uno specifico accordo di programma da parte dei soggetti pubblici interessati”.

Controdeduzione

per quanto attiene la prima osservazione predisposta dalla Direzione urbanistica e Politiche abitative- settore pianificazione del Territorio, se ne propone l'accoglimento. Si procederà alla modifica della normativa per le parti osservate.

In riferimento alla seconda osservazione prodotta dalla Direzione Generale – Politiche Mobilità, Infrastrutture Trasporto Pubblico Locale, di intesa con il responsabile del procedimento per l'attuazione dell'accordo di programma, Dott. Arturo Bernardini, e considerato quanto deciso dal collegio di vigilanza del 14.10.2015, nonché gli ulteriori chiarimenti forniti dalla suddetta struttura regionale per il tramite del Dirigente Arch. Adriano Poggiali, si specifica che il numero dei posti barca è pari a n. 575 comprensivi dei posti barca riservati all'attività professionale dei pescatori.

Nei chiarimenti forniti dalla struttura tecnica regionale risulta specificato che il ripristino tecnico funzionale del ponte dal punto di vista della funzionalità possa intendersi coerente con il concetto di “sostituzione”. In altri termini la manutenzione finanche straordinaria del ponte può intendersi coerente con la “sostituzione” prevista dal Piano Strutturale. Tale concetto si ritiene debba essere definito ed esplicitato con chiarezza nella normativa del Piano Strutturale. Si evidenzia che l'attuale sezione del ponte comprende due sensi di marcia e due marciapiedi di modesta dimensione; una pista ciclo-pedonale può essere ricavata solo eliminando uno dei due marciapiedi e comunque riducendo le attuali carreggiate. Si ritiene che la fattibilità di tale intervento possa attuarsi con un progetto di dettaglio; qualora con la progettazione non potessero essere garantite le condizioni e prescrizioni tecniche minime di legge, si renderà necessario o sostituire fisicamente il ponte o affiancare all'attuale struttura, mantenuta, una specifica passerella ciclo-pedonale. Chiarito ciò, si propone di accogliere l'osservazione della regione, sostituendo il vigente testo normativo del PS, con quanto proposto.

Osservazione n. 4 – Antonio Cappelli prot. 19104 del 18/02/2016

Sintesi

L'osservante, in qualità di tecnico incaricato dalla Curia Vescovile, chiede che il P.S. preveda in maniera esplicita la possibilità di realizzare nuove SUL, da definire secondo il bisogno effettivo, per finalità sanitaria o di assistenza alla persona per interventi edilizi anche privati,

ritenuti comunque di interesse comune, nell'area interna al compendio immobiliare di Villa Pizzetti di proprietà della stessa Curia Vescovile di Grosseto.

Controdeduzione

La Variante normativa al P.S., adottata con D.C.C. n. 111 del 21.12.2015, pubblicata sul BURT n. 3 del 20/01/2016 apporta minime variazioni all'art. 96 delle NTA che non attengono quanto osservato dall'Arch. Cappelli per conto della Curia Vescovile di Grosseto. Considerata comunque la valenza generale e l'interesse pubblico che l'osservazione riveste, si ritiene opportuno integrare l'art. 96 delle NTA con il seguente periodo: *“Per le funzioni del plesso Villa Pizzetti, il Piano Strutturale ne ammette il potenziamento e la valorizzazione per finalità socio – sanitarie.”* Pertanto l'osservazione è da ritenersi accoglibile.

Osservazione n. 5 – Consiglieri Comunali: Fabrizio Rossi, Luigi Colomba, Mario Lolini, Claudio Pacella, Riccardo Megale, Pier Francesco Angelini - prot. 19536 del 19/02/2016

Sintesi

Gli osservanti rilevano che la variante non ha le caratteristiche di una variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della LRT 65/2014; rilevano inoltre quanto segue:

- la variante normativa sostanzialmente va a modificare il dimensionamento delle categorie (commerciale e produttivo) contenute nel vigente Piano Strutturale; questo in difformità a quanto stabilito dall'art. 30 della LRT 65/2014 e cancellando quanto approvato con la variante anticipatrice del R.U. adottata dal Consiglio Comunale nel 2007.
- con tale variante si realizza un indubbio incremento della categoria “commerciale” ed un decremento di quella “produttiva”; ciò comporta, inevitabilmente, una modifica degli standard; l'ammissione nell'area produttiva anche di aggregazioni di medie strutture commerciali obbliga a sottostare alle prescrizioni degli artt. 26 e seguenti della LRT 65/2014, al Regolamento di attuazione del Codice del Commercio della R.T. E all'assoggettabilità a VAS, nonché l'applicazione dell'art 92 della citata LRT 65/2014, con particolare riferimento al comma 4.

Controdeduzione

Non si condivide il contenuto dell'osservazione, non rilevando le presunte illegittimità rappresentate. Si evidenzia che la Regione Toscana pur fornendo la propria osservazione/contributo al procedimento urbanistico di cui trattasi, non ha rilevato vizi di illegittimità con riferimento ai contenuti e/o alla procedura utilizzata. Pertanto, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

oss. (1)

Frati
16.02.16

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: c.a Sindaco - Variante Normativa al piano strutturale adottata con del. C.C. n°111 del 21.12.2015 - OSSERVAZIONE

Mittente: "Per conto di: sviluppo.unicooptirreno@legalmail.it" <posta-certificata@legalmail.it>

Data: 15/02/2016 14:46

A: comune.grosseto@postacert.toscana.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 15/02/2016 alle ore 14:46:03 (+0100) il messaggio "c.a Sindaco - Variante Normativa al piano strutturale adottata con del. C.C. n°111 del 21.12.2015 - OSSERVAZIONE" è stato inviato da "sviluppo.unicooptirreno@legalmail.it" indirizzato a:
comune.grosseto@postacert.toscana.it
Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: CA3FB9C2.000D817A.E52E4DE9.FE803595.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email message

On 15/02/2016 at 14:46:03 (+0100) the message "c.a Sindaco - Variante Normativa al piano strutturale adottata con del. C.C. n°111 del 21.12.2015 - OSSERVAZIONE" was sent by "sviluppo.unicooptirreno@legalmail.it" and addressed to:
comune.grosseto@postacert.toscana.it
The original message is attached.

Message ID: CA3FB9C2.000D817A.E52E4DE9.FE803595.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

— postacert.eml —

Oggetto: c.a Sindaco - Variante Normativa al piano strutturale adottata con del. C.C. n°111 del 21.12.2015 - OSSERVAZIONE

Mittente: <sviluppo.unicooptirreno@legalmail.it>

Data: 15/02/2016 13:45

A: comune.grosseto@postacert.toscana.it

Si trasmette l'osservazione allegata.
Distinti Saluti
Dr.ssa Giovanna Lazzerini 335/8721861



— Allegati: —

postacert.eml

2,9 MB

Spett.le

COMUNE DI GROSSETO

c.a. Settore Gestione Territorio

Servizio Pianificazione

Urbanistica.

PT/SP a mezzo pec

OGGETTO: Variante Normativa al piano strutturale adottata con del. C.C. n°111 del 21.12.2015 - OSSERVAZIONE

Il sottoscritto Paolo TURRINI, non in proprio ma quale Direttore Tecnico, Energia e Sviluppo della soc. **UNICOOP TIRRENO S:C: a r.l.** con sede in Piombino, fraz. Vignale Riotorto (LI) S.S. Aurelia km 237, P.IVA 00103530499, quale proprietaria dell'area identificata al foglio 63 particelle 7.136.137.139.143.145 e Foglio 71 particelle 235.136.742.743 (e loro eventuali derivate) ricompresa nella sub UTOE 1.9. "Cittadella" e destinata alla realizzazione di un Polo Integrato di Servizi (PIS).

Con riferimento alla del.C.C. n°111/2014 con cui è stata adottata, ai sensi dell'art. 30 della legge reg. 65/14, la variante normativa al Piano Strutturale del Comune di Grosseto,

con specifico riguardo alle modifiche apportate all'art.100 "Sub UTOE n°1.9 "Cittadella"

Premesso che

a. - con la variante che si osserva l'Amministrazione comunale ha inteso perseguire lo scopo di *"un mero aggiornamento normativo oltre che un necessario adeguamento delle previsioni e degli obiettivi definiti dalla vigente strumentazione urbanistica, in quanto la realtà e le dinamiche territoriali sono cambiate rispetto al contenuto del piano strutturale del 2006 e del successivo regolamento urbanistico"*.

b.- Tra gli obiettivi specifici viene evidenziato *"il rilancio delle attività commerciali, garantendo maggiore libertà imprenditoriale ed agevolando il riuso del patrimonio edilizio esistente"*: obiettivo perseguito, tra l'altro, recependo l'insegnamento giurisprudenziale secondo *"eventuali vincoli frutto di valutazioni relative ad interessi di natura economica,*

non attinenti profili strettamente ambientali o urbanistici, appaiono incompatibili con i principi in materia di liberalizzazione del mercato dei servizi sanciti dalla direttiva 123/06/CE" (pag. 11 della relazione illustrativa alla variante normativa che si osserva).

c. - In tale ottica "le modifiche hanno riguardato la eliminazione di ogni riferimento al contingentamento delle attività di media distribuzione di vendita" e la cancellazione "del riferimento al parametro del 50% tra la superficie di vendita e quella di supporto (ad esempio magazzini, depositi, uffici, locali accessori) per le nuove attività di grande e media distribuzione di vendita puntualmente localizzate" (ib.).

Osserva

Quanto segue:

1. - Non pare rispondente all'obiettivo di adeguamento degli indirizzi del PS alle intervenute modifiche in tema di pianificazione commerciale il mantenimento della previsione, all'art.100, della previsione sull'area di proprietà della scrivente di *"una ulteriore grande distribuzione di vendita non alimentare **mediante procedura di trasferimento, ammettendo l'incremento fino al 30% della superficie di vendita** previsto dalla normativa regionale vigente in materia, fatta salva la disponibilità dell'apposito contingente"*.

Infatti:

1.1. - In primo luogo appare priva di qualsiasi motivazione la grave limitazione, imposta all'imprenditore che volesse aprire la grande struttura nell'area PIS, di dover ricorrere esclusivamente al trasferimento di un esercizio già esistente: non solo tale scelta non pare il frutto di una ponderata analisi di sostenibilità urbanistica (quanto piuttosto il mantenimento di un vincolo imposto dalla esistenza della SVAG, oggi venuta meno a seguito delle modifiche legislative e delle pronunce della Corte Costituzionale), ma essa costituisce soprattutto un pesante aggravio per l'imprenditore che volendo aprire in questa area – considerata dallo stesso Comune come il più importante centro dello sviluppo commerciale sul territorio – si vedrebbe costretto ad acquistare da terzi una struttura già esistente per trasferirla. In tal modo verrebbe penalizzato gravemente l'ingresso di nuovi imprenditori sul mercato e quindi lo sviluppo della concorrenza sul territorio, in totale dispregio delle finalità che invece la Variante Normativa sostiene di voler perseguire.

1.2. - Parimenti immotivato appare anche il mantenimento del limite del 30% per l'eventuale ampliamento, per l'ipotesi che si procedesse comunque all'apertura della

nuova GSV per trasferimento; la norma regionale fissa un limite massimo per la superficie di vendita delle grandi strutture: nel caso di specie, trattandosi di grande struttura autonoma dal centro commerciale già autorizzato ed in corso di realizzazione nonché dalle 4 medie strutture permesse dal medesimo art.100 delle NTA del P.S., l'ampliamento nel caso di trasferimento dovrebbe essere in ogni caso consentito sino al massimo previsto dalla legge regionale per tale tipologia (così come il medesimo articolo ha previsto per le 4 medie strutture da attivare sull'area), apparendo certamente ingiustificato ed immotivatamente penalizzante qualsiasi limitazione in proposito come ad oggi contenuta nel Piano che si osserva.

2. - La cancellazione operata dalla Variante normativa del vincolo del rapporto del 50% tra superficie di vendita e le attività di supporto, già contenuta nell'art.26 delle NTA del P.S., comporta il venir meno di qualsiasi limitazione anche per quanto attiene la superficie di vendita realizzabile all'interno dell'area PIS di proprietà della scrivente.

Il venir meno del rapporto minimo già previsto dall'art.26 comporta pertanto che non vi sia più spazio né per il Piano Strutturale né per il regolamento Urbanistico di dettare limiti specifici della superficie di vendita complessivamente attivabile sull'area di proprietà Unicoop ; al riguardo - non essendo evidenziata alcuna ragione di tipo urbanistico alla limitazione della superficie di vendita - appare rispondente alla legge operare un rinvio esclusivamente ai limiti imposti dalla normativa regionale in materia di commercio che fissa appunto i limiti massimi autorizzabili per ciascuna delle distinte strutture che verranno realizzate sull'area.

Come noto, infatti, il RUC di Grosseto ha stabilito in mq 20.000 la Superficie di vendita attivabile all'interno dell'area PIS, sul presupposto - oggi venuto meno - del limite del 50% previsto dalla art.26; alla luce di quanto sopra esposto, solo eliminando il riferimento ai 20.000 mq di SV contenuto nel RUC (art. 168 co III delle NTA) e precisando in sede di PS che l'unico limite è quello imposto in materia dalla legge regionale 28/05, si renderebbe peraltro possibile la completa attuazione delle previsioni del Piano Strutturale: basti pensare che il centro commerciale già autorizzato sull'area (quello originariamente previsto in loc. Casalone) ha, a seguito della variante al Piano attuativo adottata con delibera del CC numero 116 del 21 dicembre 2015, una superficie di vendita di mq. 14.820, per cui l'eventuale mantenimento del limite dei 20.000 mq. renderebbe già di per sé inattuabile a pieno la previsione delle ulteriori 4 MSV. Per la normativa sia regionale che comunale (come oggi variata) infatti, nelle 4 MSV del Piano sarebbero allocabili 1.500 mq. di superficie di vendita ciascuna, per un totale di 6000 mq. di SV, mentre per i limiti imposti dalle NTA - in palese contrasto con la normativa regionale e comunale (di cui alla presente variante) - nelle stesse è

possibile realizzare solo 5180 mq. (ovvero il delta da 14820 mq. al limite dei 20.000 mq.).

Ciò costituisce un grave discrimine e nocumento per l'imprenditore che voglia investire in una MSV all'interno del PIS rispetto ad una fuori dal Piano stesso, in quanto si vedrebbe costretto a realizzare solo 1250 mq. SV, nonostante per l'intero intervento siano state previste e realizzate opere e standards urbanistici proporzionali ai limiti massimi previsti dalla normativa regionale. Senza tacer il fatto che così si nega *a priori* anche la possibilità di aprire l'ulteriore GSV prevista dall'art.100.

Si conclude sui punti 1 e 2 chiedendo pertanto che l'art.100 delle NTA del PS venga modificato con la cancellazione della previsione che la ulteriore grande struttura sia realizzabile solo per trasferimento e con la introduzione - da valere anche come variante al RU per l'area in oggetto o comunque come indirizzo per la variante dello stesso - della previsione che ciascuna delle strutture attivabili sull'area potrà avere - nel rispetto della SLP complessiva ammessa sull'area - una Superficie di Vendita fino al massimo consentito per ciascuna tipologia dalla legge Reg. Tosc. 28/05 e la contestuale cancellazione dalla scheda del R.U. del limite massimo di SV fissato in 20.000 mq..

3. - Appaiono superate dalle intervenute modifiche normative e comunque non più rispondenti alle definizioni date dalle vigenti leggi in tema di urbanistica e commercio le dizioni, contenute nell'art.100 "Area commerciale integrata" e "ipermercato"; se ne propone la sostituzione rispettivamente con "**area commerciale**" e "**centro commerciale**".

Qualsiasi comunicazione può essere indirizzata allo scrivente al seguente indirizzo di posta elettronica:

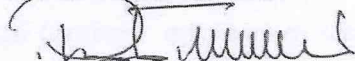
sviluppo.unicooptirreno@legalmail.it

Vignale Riotorto, li 15 Febbraio 2016

Per la Unicoop Tirreno sc

Il Direttore Tecnico, Energia e Sviluppo

Arch. Paolo Turrini



Si allega:

- Documento di identità
- Procura notarile



Cognome... **TURRINI**

Nome... **PAOLO**

nato il... **10/05/1952**

(atto n. **628** P. **1** S. **A**)

a... **LIVORNO (LI)**

Cittadinanza... **italiana**

Residenza... **LIVORNO (LI)**

Via... **VIA ANTONIO LABRIOLA, 24**

Stato civile... **CONIUGATO**

Professione... **ARCHITETTO**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

1,73

Statura... **BIANCHI**

Capelli... **CASTANI**

Occhi...

Segni particolari...

Firma del titolare... **PAOLO TURRINI**

LIVORNO il **05/06/2013**

Impronta del dito indice sinistro

ESATTI E.5,42

IL SINDACO

MARAFIOTTA CLAUDIO

DUPLICATO

Repertorio n. 9332

Raccolta n. 4071

PROCURA

Con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge che resterà depositato presso il Notaio autenticante la firma, il sottoscritto:

- LAMI Marco, nato a Piombino, il giorno 17 febbraio 1955, domiciliato per la carica in Piombino, frazione Vignale Riotorto, S.S. Aurelia Km. 237, codice fiscale LMA MRC 55B17 G687R, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società:

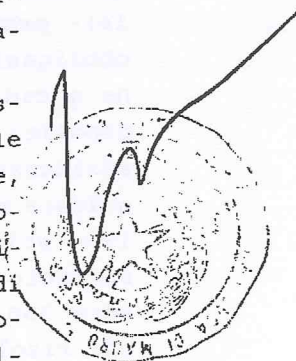
- "UNICOOP TIRRENO Società Cooperativa" (già Coop Toscana Lazio soc. coop. a r.l.) con sede a Vignale Riotorto, S.S. Aurelia km 237, codice fiscale e numero iscrizione Registro Imprese di Livorno 00103530499 (REA 12989) a questo atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 26 maggio 2008

conferisce

considerate le previsioni legislative e statutarie, al all'Arch. Paolo TURRINI, nato a Livorno il 10 maggio 1952 e domiciliato per la carica presso la sede legale della cooperativa (codice fiscale TRRPLA52E10E6250) nella sua qualità di Dirigente, con la responsabilità di cui risponde direttamente al Consiglio di Amministrazione e riferisce al Presidente, speciale procura, ai sensi dell'art. 2209 del codice civile e delle norme statutarie, affinché, in nome e per conto della Unicoop Tirreno soc.coop. stessa, possa provvedere in via continuativa e fino a revoca a:

- 1)- compiere tutti gli atti di gestione ordinaria della Direzione;
- 2)- firmare la corrispondenza della Cooperativa;
- 3)- ritirare, per conto della Cooperativa, da qualsiasi Ufficio o Ente, pacchi, lettere, valori assicurati, merce e qualsiasi altro oggetto o bene e ricevere da qualsiasi Ufficio notifiche, atti giudiziari e simili;
- 4)- stipulare, anche delegando terzi, con qualsiasi Ufficio pubblico e privato, contratti di somministrazione, utenza e fornitura di interesse della Cooperativa; prestare in conseguenza cauzioni e rilasciare depositi e anticipazioni;
- 5)- Partecipare per conto della Cooperativa, anche delegando terzi, e con pieni poteri, in assemblee di condominio e di associazioni o consorzi;
- 6)- rappresentare la Cooperativa in tutti i giudizi attivi e passivi di ogni ordine, grado e sede di giurisdizione, comprese le Commissioni Tributarie e le Giurisdizioni speciali amministrative, con attribuzione di ampia rappresentanza e facoltà di conciliazione e transazione per ogni necessario incombente; rendere le dichiarazioni del caso, tra cui quella ex art. 547 del codice di procedura civile; presentare memorie e documenti; nominare e revocare avvocati, procuratori, periti e consulenti tecnici o equipollenti;
- 7)- Presentare a nome della Cooperativa denunce e querele, nonché costituirsi parte civile in giudizi penali dinanzi ad ogni Autorità Giudiziaria, con facoltà di rinunciare e/o rimettere le quere-

Atto in procedura testamentaria
 19 SETTEMBRE 2008
 344
 198/02



le;

- 8)- rappresentare la Cooperativa davanti a tutte le Amministrazioni, Autorità, Enti e Uffici Statali, regionali, provinciali e comunali, con facoltà di inoltrare ai medesimi domande, avanzare reclami, sottoscrivere dichiarazioni, fornire chiarimenti, promuovere ricorsi e simili, presentare scritti difensivi e simili, richiedere certificati, attestazioni, prestare cauzioni, versare depositi e anticipazioni, sottoscrivere richieste di notizie, informazioni, chiarimenti, documenti, certificati, attestazioni, comunicazioni alle C.C.I.A.A., Ministeri ed altri Enti ed Uffici Pubblici e Privati, riguardanti adempimenti posti a carico della Cooperativa da leggi e regolamenti;
- 9)- esigere, e occorrendo procedere in via giudiziale per il loro recupero avanti a qualsiasi Autorità Giudiziaria, i crediti di qualsiasi natura della Cooperativa e quindi anche tutti i crediti derivanti da rapporti con fornitori e acquirenti;
- 10)- esigere per conto della società, dandone liberatoria quietanza, capitali, interessi, somme, valori, vaglia, mandati, assegni, cambiali, fidi o certificati di credito da privati, da banche, da enti, da Pubbliche amministrazioni, da Uffici fiscali, postali e telegrafici;
- 11)- chiedere, in nome e conto della Cooperativa, trascrizioni ed annotazioni ipotecarie e trascrizioni ed annotazioni in qualsiasi altro Pubblico Registro, con la facoltà di esonerare i Conservatori dei Pubblici Registri da ogni responsabilità;
- 12)- promuovere, nell'interesse della Cooperativa, esecuzioni forzate anche presso terzi;
- 13)- provocare dichiarazioni di fallimento, rappresentare la Cooperativa nei giudizi relativi, chiedere l'ammissione al passivo di crediti, presentare domande di rivendica, opposizione alle escussioni, accettare concordati ed opporsi ad essi, far valere i diritti della Cooperativa in ogni procedura concorsuale; stipulare transazioni, sempre che la rinuncia da parte della Cooperativa non abbia a superare il valore di Euro 350.000,00 (trecentocinquantomila/00) per ogni singola transazione;
- 14)- provvedere a tutto quanto necessario per l'adempimento delle obbligazioni della Società, con facoltà di effettuare, in relazione a ciò, ed, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, depositi e prestare cauzioni, accettare fideiussioni bancarie e/o assicurative, caparre di ogni natura, esaminare, discutere e liquidare pagamenti;
- 15)- stipulare contratti di assicurazione di interesse della Cooperativa, fissarne condizioni, coperture e premi con il limite di Euro 350.000,00 (trecentocinquantomila/00) per ogni polizza, nonché risolvere ogni controversia in merito;
- 16)- definire ogni indennizzo assicurativo a favore della Cooperativa con il limite di Euro 350.000,00 (trecentocinquantomila/00) per ogni sinistro;
- 17)- acquistare, con riferimento ai compiti affidati, beni di consumo e servizi di interesse aziendale con un limite di spesa di

Euro Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00) per ogni operazione omogenea; di conseguenza cedere o dare in permuta i beni mobili dei quali si provvedesse alla sostituzione o che risultassero inutilizzati;

18)- curare la manutenzione dei beni mobili e immobili della Cooperativa; in relazione a ciò affidare incarichi di manutenzione e riparazione a privati e/o Società, sia in forma occasionale che continuativa;

19)- firmare qualsiasi domanda e richiesta utile per il migliore e completo uso degli immobili aziendali e per la loro iscrizione in qualsiasi Registro o Ufficio Pubblico;

20)- fare quanto necessario per l'ottenimento, il rinnovo e la proroga di ogni permesso, licenza e autorizzazione per normative in materia di funzionamento, sicurezza e prevenzione ed Energy manager;

21)- provvedere presso i competenti Organi, Autorità, Uffici ed Enti Pubblici e Privati a tutti gli adempimenti e formalità connesse con tutte le aperture dei punti di vendita, ivi comprese le richieste, così di rilascio, come di voltura e di proroga, di licenze, autorizzazioni e concessioni - anche edilizie - ed in genere rappresentare la Cooperativa presso Amministrazioni, Autorità, Enti ed Uffici statali, regionali, provinciali e comunali nella trattazione di tutte le pratiche e nello svolgimento della normale attività, rappresentando a tali effetti, con il proprio nome, la Cooperativa sui documenti ed atti rilasciati dalle autorità competenti, secondo quanto richiesto dalla legge;

22)- Effettuare studi specifici sulle localizzazioni, avere contatti con tutte le Autorità competenti per la verifica dei progetti, contattare costruttori e partners commerciali, incaricando eventualmente allo scopo Enti, Istituti, professionisti ed altri; ricercare finanziamenti per le iniziative intraprese e le opportunità di gestione contrattuale, sottoponendo preventivamente agli organi statutari le linee di azione programmate al fine di definire i limiti di intervento sia sotto il profilo della spesa che della portata dell'iniziativa da intraprendere;

23)- stipulare, per conto della Cooperativa con Enti Pubblici e Privati in Italia ed all'estero, con tutte le clausole opportune compresa quella compromissoria, modificare, risolvere, cedere ed acquisire, contratti di qualsiasi natura e tipo, quali a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

- contratti di acquisto, vendita, leasing di beni mobili, anche iscritti in Pubblici Registri, di merci, materie prime, prodotti finiti, scorte, macchinari e generi e stipulare contratti di prestazione di servizi connessi;

- contratti di appalto, noleggio, trasporto, assicurazione, comodato, cessione, anche di beni immobili, somministrazione, opera, fornitura franchising;

- contratti di mediazione, commissione, mandato, spedizione, agenzie, deposito, concessione di vendita, prestazione di servizi in genere;

- contratti di locazione, attivi e passivi, sublocazioni - anche ultranovennali -, affitti di azienda e di rami di azienda di interesse della Cooperativa, anch'essi attivi o passivi, affitti di reparto;

- convenzioni, protocolli d'intesa, atti d'obbligo e qualsiasi altro atto con le Amministrazioni, Enti, Autorità Pubbliche e Privati connesse con le aperture dei punti di vendita e con la loro successiva gestione, nonché connesse con l'amministrazione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei punti di vendita già operanti;

resta precluso al Direttore il potere di stipulare accordi, della natura e specie sopra menzionata, del valore e/o che comportino impegni attuali o potenziali superiori a Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00) per ogni contratto;

24)- provvedere all'acquisto, alla installazione, alla sostituzione ed alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, di impianti, macchinari, attrezzature, dotazioni individuali e materiali d'uso, comunque necessari ai fini della prevenzione, igiene e sicurezza del lavoro, nonché secondo le indicazioni fornite dalle Divisioni Commerciali ed altre Società del Gruppo;

25)- provvedere, secondo le indicazioni fornite dalla Direzione commerciale ed altre Società del Gruppo, all'esecuzione di quelle modifiche edilizie che si imponessero per l'adeguamento degli ambienti di lavoro alle norme vigenti in tema di prevenzione, igiene e sicurezza del lavoro;

26)- provvedere, in via autonoma e senza limiti di spesa, a tutti gli adempimenti di legge per il rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro, di tutela della salute dei lavoratori e di prevenzione degli infortuni sul lavoro relativamente agli uffici deputati alle attività di ristrutturazione esterne alla sede legale; in tale materia e per tale ambito il su indicato procuratore dovrà a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

a)- decidere la partecipazione di dipendenti, o di terzi comunque in rapporto con la Società e rispetto ai quali se ne ravvisi l'obbligo, a corsi di formazione in tema di prevenzione, igiene e sicurezza del lavoro;

b)- verificare, prima che gli stessi vengano inseriti nel ciclo produttivo aziendale, la conformità e l'idoneità sia tecnica che giuridica, delle attrezzature, dei macchinari e delle dotazioni comunque utilizzate dal personale dipendente per il proprio lavoro od in occasione dello stesso; provvedere ai necessari adeguamenti in caso di normative sopravvenute o alle sopravvenute acquisizioni tecnologiche e conoscitive in tema di prevenzione, igiene e sicurezza sul lavoro;

c)- provvedere alla installazione, alla sostituzione ed alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, di impianti, macchinari, attrezzature, dotazioni individuali e materiali d'uso, comunque necessari ai fini della prevenzione, igiene e sicurezza del lavoro;

d)- decidere quelle modifiche edilizie che si imponessero per

l'adeguamento degli ambienti di lavoro alle norme vigenti in tema di prevenzione, igiene e sicurezza del lavoro;

e)- interdire l'uso di locali, macchinari, impianti ed attrezzature che non risultassero conformi a tutte le prescrizioni in tema di prevenzione, igiene e sicurezza del lavoro anche se ciò comportasse la temporanea cessazione dell'attività operativa connessa;

f)- provvedere alla irrogazione delle sanzioni disciplinari per le violazioni commesse dal personale dipendente in tema di norme per la prevenzione, l'igiene e la sicurezza del lavoro;

27)- provvedere a tutti gli adempimenti di legge per il rispetto delle norme in materia di Energy Manager

Il tutto da eseguire secondo le direttive stabilite dagli organi societari competenti e con facoltà di avvalersi, per la migliore esecuzione, di diretti collaboratori dipendenti della Società. Anche al di fuori dei casi sopra previsti, il sig. Paolo Turrini potrà pienamente rappresentare la Cooperativa nella stipulazione di atti e contratti di qualsivoglia natura, specie ed importo che siano deliberati ed autorizzati, di volta in volta, dagli organi sociali deliberanti della stessa.

Il Sig. Paolo Turrini in ogni occasione farà precedere la propria firma personale dalla indicazione, apposta anche con timbro, della Cooperativa mandante.

F.to: Marco LAMI

Repertorio n. 9332

Raccolta n. 4071

AUTENTICAZIONE DI FIRMA

L'anno duemilaotto, il giorno sedici del mese di settembre, in Piombino, frazione Vignale Riotorto, Strada Statale Aurelia Km.237.

Certifico io sottoscritto Dottor Gian Luca CRISTIANI, Notaio in Campiglia Marittima iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Livorno che il signor:

- LAMI Marco, nato a Piombino (LI), il giorno 17 febbraio 1955, domiciliato per la carica in Piombino, frazione Vignale Riotorto, S.S. Aurelia Km. 237 della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, previa lettura da me effettuata ha apposto la propria firma all'atto che precede in mia presenza e vista, in fine ed in margine dei fogli di cui l'atto stesso si compone alle ore nove e cinquanta.

F.to: Gian Luca CRISTIANI Notaio

Copia conforme all'originale in più fogli firmati come per legge, nei miei rogiti, che rilascio per USO CONSENTITO

Campiglia Marittima, 15 FEBBRAIO 2011



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
GROSSETO

CP/go
151

P.C.

INVIATO
DA SINDACO
IL 23-2-2016

Grosseto, 12 febbraio 2016

COMUNE DI GROSSETO		
ARCHIVIO GENERALE N° 16839		
15 FEB 2016		
CAT. 6	CL. 3	FASC. 0

201.

Al Sindaco Comune di Grosseto
Emilio Bonifazi
Piazza Duomo
Grosseto

E, p.c.
Regione Toscana
Dir. Gen. Governo del Territorio
Firenze

2011/12 F.M.S.T.
24/2/16 copie x Allicore
pm

In relazione alla variante urbanistica approvata dal Consiglio Comunale in data 30/11/2015, la sottoscritta Carla Palmieri nella sua qualità di presidente Ascom Confcommercio Imprese per l'Italia Grosseto,

osserva quanto segue:

tale variante al Piano Strutturale è, a nostro avviso, un maldestro quanto tardivo atto necessario a sanare un pasticcio compiuto dall'amministrazione comunale, nella precedente legislatura.

Dopo oltre cinque anni dall'apertura del centro commerciale Aurelia Antica, infatti, si va a regolarizzare la destinazione d'uso che ad oggi risulta ancora artigianale, questo senza dubbio atto necessario.

C'è però da chiedersi quale sia l'idea di città che questa amministrazione intenda realizzare intervenendo con uno strumento urbanistico così sbilanciato tra popolazione e superficie commerciale totale.

Grosseto già nel 2008 risultava tra le 6 città italiane con il più alto rapporto tra mq di superfici commerciali e numero di abitanti (fonte: rapporto ISTAT – La distribuzione commerciale in Italia, caratteristiche strutturali e tendenze evolutive – 2006/2008). Oggi il dato è enormemente salito.

La quantità, per le categorie commerciali, previste nel Piano Strutturale vigente, nato in periodo di vacche grasse dovrebbero essere stabilizzate e non aumentate in un periodo, come l'attuale, di crisi veramente acuta.

C'è poi da considerare il costante, progressivo e preoccupante spostamento del commercio nelle periferie, con conseguente impoverimento del tessuto commerciale nei quartieri del centro storicizzato.

A questo c'è da aggiungere anche la delocalizzazione di molti servizi, che negli anni hanno spostato la loro sede producendo un'ulteriore diminuzione dei flussi di cittadini nel centro e nelle aree limitrofe, con conseguente aumento di episodi di microcriminalità. Con questa variante il rischio sarà la dilatazione delle superfici commerciali, prevedendo l'insediamento nelle aree artigianali di commercio anche di medie e grandi dimensioni, con le inevitabili anche problematiche connesse al traffico, stante l'attuale rete infrastrutturale non concepita per aree commerciali e ciò in contrasto con i diversi standard da rispettare per gli insediamenti commerciali prescritti dalla legge 65/2014 e dal Decreto Ministeriale n. 1444/1968.

Uno strumento urbanistico armonico ed equilibrato non può essere concepito solamente secondo le logiche di sviluppo edilizio, ma deve essere il frutto di una approfondita analisi complessiva, compiuta tenendo conto di tutti gli aspetti: sociali, economici e culturali della città e dei cittadini.

Sia la citata legge 65 che il regolamento di attuazione del Codice del Commercio, prevedono studi preliminari e conoscitivi per poter trasformare e modificare le aree urbane con destinazione urbanistica stabilita a suo tempo dal vigente Piano Strutturale.

Naturalmente non escludiamo la necessità di prevedere superfici di commercio di vicinato all'interno di quartieri che ad oggi, purtroppo, sono esclusivamente ad uso abitativo, i cosiddetti quartieri dormitorio.

Per tutto quanto sopra esposto **ci dichiariamo contrari** a questa proposta di variante, che a nostro avviso nasce con l'unico scopo di trasformare in modo indiscriminato e totalitario qualsiasi area artigianale in commerciale. E ciò in violazione della legge urbanistica n. 65/2014 della Regione Toscana.

Per noi la scienza urbanistica è lo strumento necessario a dettare i criteri per lo sviluppo consapevole di una città, e non può certo essere un palliativo da utilizzare all'occorrenza in modo improprio, soprattutto a ridosso del voto amministrativo.

Distinti saluti

Il Presidente
Carla Palmieri



Handare copia a Bernardini

③ Frati 17.02.16 *gu*

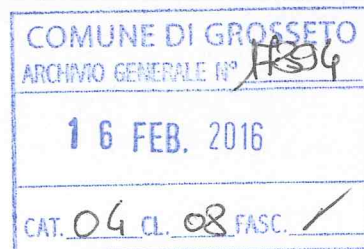
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Comune di Grosseto - Variante normativa al PS - Adozione. Con sensi dell'art. 53 della LR 65/2014

[E1_Protocollo_RegioneToscana_AOOGRT_0043982_2016-02-16_comune.grosseto@postacei

Mittente: "Per conto di: regionetoscana@postacert.toscana.it" <posta-certificata@pec.aruba.

Data: 16/02/2016 15:25

A: comune.grosseto@postacert.toscana.it



Messaggio di posta certificata

Il giorno 16/02/2016 alle ore 15:25:19 (+0100) il messaggio

"Comune di Grosseto - Variante normativa al PS - Adozione. Contributo ai sensi dell'art. 53 della LR 65/2014

[E1_Protocollo_RegioneToscana_AOOGRT_0043982_2016-02-16_comune.grosseto@postacei
è stato inviato da "regionetoscana@postacert.toscana.it"

indirizzato a:

comune.grosseto@postacert.toscana.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec281.20160216152519.20316.08.1.15@pec.aruba.it

— postacert.eml —

Oggetto: Comune di Grosseto - Variante normativa al PS - Adozione. Contributo ai sensi dell'a LR 65/2014

[E1_Protocollo_RegioneToscana_AOOGRT_0043982_2016-02-16_comune.grosseto@postacei

Mittente: regionetoscana@postacert.toscana.it

Data: 16/02/2016 15:25

A: comune.grosseto@postacert.toscana.it

Regione Toscana predispone i propri documenti in originale informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del DLgs 82/2005 - Codice dell'amministrazione digitale.

Per aprire i file firmati digitalmente in formato P7M è possibile usare uno dei software gratuiti (Dike, ArubaSign) indicati dall'Agenzia per l'Italia digitale alla pagina:

<http://www.agid.gov.it/identita-digitali/firme-elettroniche/software-verifica>

Nel caso in cui per aprire la PEC venga usato Thunderbird per vedere i documenti firmati digitalmente allegati, si deve verificare che sia disattivato il controllo sui file P7M.

— Segnatura.xml —

<?xml version='1.0' encoding='ISO-8859-1'?>

<Segnatura>

<Intestazione>

<Identificatore>



Oggetto: Comune di Grosseto (GR)

L.R. 65/2014, artt. 30 e 32 – Variante normativa al Piano Strutturale. – ADOZIONE

Contributo ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 111 del 21/12/2015 il Comune di Grosseto ha proceduto, ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R. 65/2014, all'adozione della variante in oggetto, finalizzata ad un aggiornamento delle norme che consenta di recepire le disposizioni legislative e regolamentari sopravvenute e le modifiche intervenute negli strumenti urbanistici sovraordinati, oltre che di ribadire la valenza non conformativa del Piano Strutturale.

La variante intende inoltre favorire il rilancio dell'economia locale mediante:

- la valorizzazione delle attività commerciali, garantendo maggiore libertà imprenditoriale ed agevolando il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- la rilettura della norma sulla perequazione urbanistica e sull'edilizia residenziale sociale, demandando al RU la puntuale determinazione degli obblighi perequativi.

Il presente contributo, nel quale si evidenziano alcuni elementi da approfondire al fine di ottenere una maggior coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, viene formulato ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014, nello spirito di collaborazione, in rapporto reciproco di sinergia, favorendo lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

Si evidenzia pertanto quanto segue.

La variante prevede l'inserimento in vari articoli della precisazione: *"...I criteri e le prescrizioni di cui al presente articolo, riferite al patrimonio edilizio esistente ed alla nuova edificazione, potranno essere ridefiniti dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la normativa sovracomunale, fatti salvi lo Statuto dei Luoghi e le Invarianti Strutturali..."*.

Si evidenzia che la strategia dello sviluppo sostenibile del PS, ai sensi della L.R. 65/2014, definisce gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE, nonché gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti.

L'art. 8 *"Disposizioni di raccordo tra piano strutturale e regolamento urbanistico"* del Regolamento 9 febbraio 2007, n. 3/R (Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1), in vigore fino all'emanazione del regolamento di cui alla L.R. 65/2014, prevede che: *"...Il piano strutturale può contenere prescrizioni e regole specifiche per la definizione degli assetti insediativi... Tali prescrizioni e regole non assumono in alcun caso valenza conformativa della disciplina dei suoli...la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, che devono essere coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del piano medesimo..."*.

Per quanto sopra, tenuto conto che la finalità dell'Amministrazione è quella di ribadire la valenza non conformativa del Piano Strutturale rispetto al Regolamento Urbanistico, non si ritiene opportuno prevedere che i criteri e le prescrizioni definiti nelle strategie del PS possano essere *"ridefiniti"* nel RU/PO, piuttosto potranno essere *"declinati"* e/o *"integrati"*.

In merito alle modifiche apportate all'art. 102 – U.T.O.E. n. 2 *"Marina di Grosseto"* si rimanda al contributo fornito dal Settore Programmazione Porti commerciali, interporti e porti e approdi turistici, che si invia in allegato.

Cordiali Saluti

Il Responsabile della P.O.

Arch. Luca Signorini

Il Funzionario per il territorio

Arch. Paola Relliccia



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale
POLITICHE MOBILITA', INFRASTRUTTURE
E TRASPORTO PUBBLICO LOCALE

Settore Programmazione Porti Commerciali,
Interporti e Porti e Approdi Turistici

AOO-GRT Prot. n.
da citare nella risposta

Data

Oggetto: *LR n. 65/2014. Comune di Grosseto, Variante normativa al Piano Strutturale. Adozione. Contributo del Settore.*

Al Dirigente
del Settore *Pianificazione del territorio*
Arch. **Antonella TURCI**

Con riferimento alla Variante normativa al Piano Strutturale di cui all'oggetto, si ritiene opportuno che vengano modificate e integrate le disposizioni normative riferite al porto turistico di Marina di Grosseto (Art. 102 – UTOE n. 2 “Marina di Grosseto”) in coerenza con la LR n. 64/2015 e la Disciplina del Masterplan “La rete dei porti toscani”, parte integrante del vigente PIT/piano paesaggistico regionale.

Le disposizioni del Piano Strutturale adottato concernenti il porto turistico di Marina di Grosseto sono le seguenti:

“Per il Porto di Marina il Piano Strutturale rinvia alle scelte effettuate con l’Accordo di Programma (e sue varianti) tra Regione, Provincia e Comune. L’attuale ponte attestato sulla via di Tombolo dovrà in ogni caso essere sostituito, sullo stesso sedime, da almeno un collegamento pedonale e ciclabile tra le due parti della frazione. Una volta valutata la compatibilità e la sostenibilità di nuova ricettività e servizi all’interno del perimetro del Porto Turistico di Marina, la nuova previsione sarà introdotta mediante variante all’accordo di programma per il Porto Turistico, trattandosi di opera pubblica; in tal caso, sarà utilizzata una quota dei posti letto previsti complessivamente all’interno del Capoluogo. Il Regolamento Urbanistico e il Piano Regolatore del Porto potranno ridefinire il perimetro dell’area portuale e il numero dei posti barca” (Art. 102 NTA, p. 187).

L'intervento sulle disposizioni prescrittive (“Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento”) concernenti l'ambito portuale di Marina di Grosseto non può prescindere dall' esigenza di armonizzare la disciplina del Piano Strutturale con il rinnovato quadro normativo regionale. Si rileva pertanto la necessità di precisare nelle NTA, in sostituzione del testo adottato (sopra richiamato in corsivo) quanto segue:

“Il porto turistico di Marina di Grosseto è un porto di interesse regionale ai sensi dell'Art. 85, comma 1, della LR n. 65/2014.

Il perimetro dell'ambito portuale è definito dal Piano Strutturale in coerenza con il vigente Piano Regolatore Portuale; modifiche di lieve entità alla delimitazione del Piano Strutturale potranno essere apportate in ragione di specifiche esigenze funzionali dello scalo marittimo facendo eventualmente ricorso al procedimento dell' adeguamento tecnico funzionale di cui all'Art. 86, comma 8, della LR n., 65/2014.

La capacità ricettiva massima del porto, riferita all'attuale dimensionamento, è pari a posti barca, inclusi i posti barca destinati all'attività peschereccia.

Le funzioni ammissibili del porto di Marina di Grosseto sono individuate nel diportismo nautico e nelle attività ad esso correlate, ivi compresa la pesca.

Sono consentiti gli interventi di riqualificazione funzionale delle infrastrutture portuali esistenti nel rispetto della disciplina del Masterplan regionale. L'attuale ponte attestato sulla via di Tombolo dovrà in ogni caso essere sostituito, sullo stesso sedime, da almeno un collegamento pedonale e ciclabile tra le due parti della frazione.

Ai sensi dell'Art. 86 della LR n. 65/2014 le previsioni del porto turistico sono attuate attraverso il Piano Regolatore Portuale e previa sottoscrizione di uno specifico accordo di programma da parte dei soggetti pubblici e privati interessati”.

Il Settore rimane a disposizione per approfondimenti e chiarimenti.

Il Resp. P.O.

Demanio marittimo e opere portuali
(Arch. Sauro Sorini)

Il Dirigente

Settore Programmazione Porti
Commerciali, Interporti e Porti e
Approdi Turistici
(Arch. Adriano Poggiali)

oggetto: LR n. 65/2014. Comune di Grosseto, Variante normativa al Piano Strutturale. Adozione.

n allegati: 0

Dirigente Adriano Poggiali



Oggetto: POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE AREA VILLA PIZZETTI

Mittente: "Per conto di: studiotechnico@pec.scav.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

Data: 18/02/2016 16:27

A: comune.grosseto@postacert.toscana.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 18/02/2016 alle ore 16:27:06 (+0100) il messaggio
"OSSERVAZIONE AREA VILLA PIZZETTI" è stato inviato da "studiotechnico@pec.scav.it"
indirizzato a:

comune.grosseto@postacert.toscana.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: opec281.20160218162706.27618.10.2.69@pec.aruba.it

— postacert.eml —

Oggetto: OSSERVAZIONE AREA VILLA PIZZETTI

Mittente: "studiotechnico" <studiotechnico@pec.scav.it>

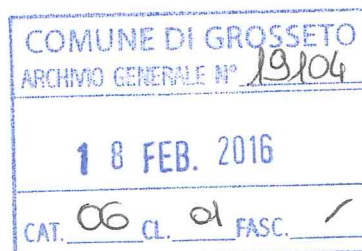
Data: 18/02/2016 16:27

A: comune.grosseto@postacert.toscana.it

Gentilissimi,
in allegato invio l'osservazione relativa alla modifica normativa del P.S. in corso di elaborazione.
Cordiali saluti,
Dott. Arch. Antonio Cappelli

— Allegati: —

datacert.xml	820 bytes
postacert.eml	266 KB
osservazione_PS_18feb2016.pdf	193 KB



Spett.le sig. Sindaco
Del Comune di GROSSETO
Piazza Duomo 1
58100 GROSSETO

E p.c. all'Arch. Marco De Bianchi
Ufficio Pianificazione Urbanistica
Piazza La Marmora 1
58100 GROSSETO

Grosseto 17 Febbraio 2016

OGGETTO: OSSERVAZIONE VARIANTE NORMATIVA AL P.S.

Il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Cappelli, nato a Grosseto il 14/04/62, ivi residente in Via A. Moro 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 168, in nome e per conto della Curia Vescovile di Grosseto, con la presente
chiede

che la normativa del P.S. in corso di revisione e modifica preveda esplicitamente la possibilità di realizzare nuove S.U.L. da definirsi secondo il fabbisogno effettivo, a finalità sanitaria o di assistenza alla persona o comunque per interventi edilizi anche privati, ritenuti di interesse comune, nell'area interna al compendio immobiliare di Villa Pizzetti e segnatamente sulle porzioni individuate al catasto urbano al foglio 87, p.lle 101,1093,1096, di proprietà della stessa Curia Vescovile di Grosseto.

Il tutto da realizzarsi in conformità con quanto anche previsto dall'Art. 88 del R.U. e pur preservando le caratteristiche ed il valore del contesto antropizzato, sancito dalla presenza dell'invariante strutturale del R.U. relativa all'impianto storicizzato di pini su filari, invariante che comunque, ai sensi dell'Art. 5 comma 2 della L.R.T. 65/2014, "... non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità."

Fiducioso nel positivo accoglimento della presente osservazione, porge Distinti saluti.

Cappelli Associati
Dott. Arch. Antonio Cappelli



5
Vot. 1/2 FRA
24/02/16
Al Sindaco del Comune di Grosseto

Oggetto: Variante semplificata del Piano Strutturale.

capicex P. Angelini

I sottoscritti consiglieri comunali, in riferimento alle due sedute del consiglio comunale del 30.11.2015 (andata deserta) e 21.12.2015 (approvazione della variante semplificata al P.S.) fanno rilevare che tale variante non è in linea con le norme di cui alla legge RT n.65/2014.

La delibera in argomento, infatti, solo nominalmente è semplificata, ma nella realtà è una variante normale che va a modificare, sostanzialmente, il dimensionamento delle singole categorie (commerciale e produttivo) contenute nel vigente Piano Strutturale, in difformità di quanto stabilito dall'art 30 della citata legge 65/2014, cancellando, tra l'altro, la variante anticipatrice del Regolamento Urbanistico adottata dal Consiglio Comunale nel 2007.

Con tale variante "semplificata" si realizza un indubbio incremento della categoria "commerciale" e un decremento di quella "produttiva" che comporta, inevitabilmente, una modifica degli standard. Se poi, come è ovvio, nell'area produttiva vengono ammesse le aggregazioni di medie strutture commerciali, ciò obbliga a sottostare alla prescrizioni degli artt. 26 e seguenti della legge 65/2014, al regolamento di attuazione del codice del commercio della R.T. e all'assoggettamento a V.A.S..

Inoltre, le modifiche di cui si parla dovrebbero comportare anche l'applicazione dell'art 92 della citata legge 65, con particolare riferimento al comma 4).

Le considerazioni sopra riportate vengono confermate da quanto è stato pubblicato dalla stampa locale (vedi rassegna stampa allegata), che in vari articoli si evidenziano:

- le reazioni dei vertici provinciali delle Associazioni di categoria interessate;
- i commenti e le interviste riportate con ampio ed eloquente rilievo dalla stampa cittadina.

Si confida nell'accoglimento delle sopra riportate osservazioni e si inviano i migliori saluti.

Grosseto, 19 febbraio 2016

Fabrizio Rossi

Luigi Colomba

Mario Lolini

Claudio Pacella

Riccardo Megale

Pier Francesco Angelini

