



COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA III – SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA, PROGETTAZIONE E LAVORI PUBBLICI

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel.
0565/937111 - Fax 916391 - Cod. fisc. 82001370491

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA – PIANO
ATTUATIVO – PIP SGHINGHETTA.
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELLA LR.
65/2015.**

APPROVAZIONE DEFINITIVA

PRESO atto che in data 14/04/2014 prot. 11070 il Consorzio/Condominio Sghinghetta ha depositato proposta di **PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA – PIANO ATTUATIVO – PIP SGHINGHETTA;**

DATO atto dei disposti della legge 106/2011, articolo 5 c.13 lettera b), che dispone: *“Nelle regione a statuto ordinario (.....) decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, e sino all’entrata in vigore della normativa regionale, i piani attuativi come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale”;*

VISTO IL Regolamento Urbanistico approvato con delibera Consiglio Comunale n. 49/2013;

DATO atto l’articolo 51 c.1.3 delle NTA il del Regolamento Urbanistico;

DATO altresì atto che l’area interessata dal piano è la seguente:

Foglio 10 particelle: 675, 678, 679, 685, 691, 695, 709, 710, 716, 721, 728, 729, 732,
e che i proprietari risultano, per quote diverse:

Autorally di Ricceri Paolo & C. snc, 162/1000 utilista della superficie, Comune di Portoferraio, proprietario

CONAD del Tirreno soc. coop., 500/1000, utilista della superficie

Franceschini Andrea , 30/1000, utilista della superficie

Bastiano Autodemolizione di Carlo e Massimo Corsi snc 58/1000 utilista della superficie

Forniture alberghiere di G. Petucco & C. snc, 162/1000 utilista della superficie

Il Canneto snc di Franca Marianelli, 58/1000 utilista della superficie

Foglio 10 particella 850, sub. 601 (NCEU)

MVD di Gorgoglione & c., proprietà 1000/1000;

Foglio 10 particella 851 (NCEU)

Comune di Portoferraio, proprietà 1000/1000 area;

MVD di Gorgoglione & c. proprietà 1000/1000 fabbricato;

Foglio 10 particella 854, sub. 601 (NCEU)

Comune di Portoferraio, proprietà 1000/1000 area;

Illuminando srl, in diritto di superficie;



COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA III – SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA, PROGETTAZIONE E LAVORI PUBBLICI

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel.

0565/937111 - Fax 916391 - Cod. fisc. 82001370491

Foglio 10 particella 854, sub. 602 (NCEU)

Comune di Portoferraio, proprietà 1000/1000 area;

Franceschini Maris, proprietà superficiaria per 1000/1000;

Foglio 10 particella 795, sub. 615-613, particella 796, sub. 606 (NCEU),

Calit srl, proprietaria per 1/1

Foglio 10 particella 881, sub. 601-602 (NCEU),

Nocentini Group srl, proprietaria per 1/1

Foglio 10 particella 885, sub. 601 (NCEU),

Illuminando srl, proprietaria per 1000/1000;

Foglio 10 particella 885, sub. 602 (NCEU),

Franceschini Maris, proprietaria per 1000/1000;

Foglio 10 particella 853, sub. 601-602, particella 852, sub. 601-602, (NCEU),

Eltimar Supermercati srl, proprietaria per 1/1

Foglio 10 particella 888, sub. 601-602 (NCEU),

Nocentini Group srl, proprietaria per 1/1

Foglio 10 particella 892, (NCEU),

Forniture alberghiere di G. Petucco & C. snc, proprietaria per 1000/1000

Foglio 10 particella 897, sub. 601-602 (NCEU),

Comune di Portoferraio, proprietaria per 1000/1000

Forniture alberghiere di G. Petucco & C. snc, utilista della superficie

Foglio 10 particella 907, sub. 1-2 (NCEU),

Comune di Portoferraio, proprietaria per 1000/1000

Autorally di Ricceri Paolo & C. snc, utilista della superficie per 1000/1000

Foglio 10 particella 903, sub. 601-602 (NCEU),

Autorally di Ricceri Paolo & C. snc, proprietà per 1000/1000

**Foglio 10 particelle: 43, 117, 174, 285, 676, 680, 682, 683, 689, 690, 692, 693, 698,
708, 711, 719, 720, 722, 727, 731,**

Comune di Portoferraio, 1000/1000;

CONSIDERATO altresì che in relazione all'adeguamento paesaggistico del PIT quale Piano Paesaggistico, approvato con DCR n. 37 del 27.03.2015, l'intervento appare conforme in quanto:

- non rientra nella fascia di 300 metri dalla linea di costa;
- interessa comunque un lotto di terreno che può essere urbanisticamente definito intercluso;





COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA III – SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA, PROGETTAZIONE E LAVORI PUBBLICI

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel.

0565/937111 - Fax 916391 - Cod. fisc. 82001370491

-
- è finalizzato alla riqualificazione di un insediamento esistente sia dal punto di vista architettonico che ambientale;
 - non prevede incremento delle altezze massime degli edifici se non in termini fisiologici per assicurare un coordinamento progettuale e formale dell'intero insediamento;
 - è comunque previsto all'interno di un'area che lo strumento urbanistico vigente di Portoferraio, antecedentemente all'entrata in vigore del già citato adeguamento paesaggistico del PIT (Piano Paesaggistico), classifica quale di degrado paesaggistico e quindi destinata naturalmente alla riqualificazione e rigenerazione;

PRESO ATTO che la proposta di **PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA – PIANO ATTUATIVO – PIP SGHINGHETTA** è costituita da:

- Relazione generale
- Relazione paesistica
- Schema di Convenzione;
- Norme tecniche di attuazione
- Fattibilità (elaborati vari)
- TAV. 01_b Estratto aereo fotogrammetrico, catastale, regolamento urbanistico.
- TAV. 02_b Stato attuale: Piano interrato
- TAV. 03_b Stato attuale: Piano terra, prospetti, sezioni
- TAV. 04_b Stato attuale: pianta piano primo.
- TAV. 05_b Stato attuale: pianta delle coperture.
- TAV. 06_b Schema illustrativo implemento 20% delle superfici, soluzioni distributive
- TAV. 07_b Verifica degli standard urbanistici relativi all'aumento delle superfici del 20%
- TAV. 08_b Stato di progetto: Piano interrato
- TAV. 09_b Stato di progetto: Pianta piano terra, prospetti, sezioni
- TAV. 10_b Stato di progetto: Pianta piano primo
- TAV. 11_b Stato di progetto: Planivolumetrico
- TAV. 12_b Stato di progetto: Sistemazioni esterne, Viste 3D
- TAV. 13_b Stato di progetto: Planimetria rete impiantistica
- TAV. 14_b Stato di progetto: Planimetria aree comuni
- TAV. 15_b Stato di progetto: Planimetria aree viabilità stradale
- TAV. 16_c Stato di progetto: Inserimento fotografico





COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA III – SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA, PROGETTAZIONE E LAVORI PUBBLICI

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel.

0565/937111 - Fax 916391 - Cod. fisc. 82001370491

DATO ATTO che la documentazione progettuale, ai sensi della legge 12.07.2011, n. 106 è stata pubblica all'albo pretorio oltre 15 giorni a partire dal giorno 07/01/2014;

Richiamata la relazione redatta dal sottoscritto ai fini dell'adozione in data 20.01.2016 si rileva che in seguito alla deliberazione di G.C. n. 8 del 26.01.2016, è stata svolta l'attività di informazione, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 65/2014, come risultante dalla relazione del Garante della Comunicazione alla quale si rimanda per il dettaglio.

Sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) n. 13 del 30.03.2016 è stato pubblicato l'avviso di avvenuta adozione.

Tutta la documentazione adottata è stata pubblicata per 30 gg consecutivi, a decorrere dalla data di pubblicazione sul Burt dell'avviso di avvenuta adozione, sul sito internet del Comune di Portoferraio, nella sezione "Amministrazione Trasparente, pianificazione territoriale e governo del territorio".

In data 21.04.2016, prot. n. 10494, è pervenuta n°1 osservazione a mezzo pec dallo studio Legale Associato Caretti-Tagliaferri di Firenze (prot. n. 10494) per conto del Consorzio Sghinghetta, proponente del Piano, che si riassume di seguito.

OSSERVAZIONE N° 1 – STUDIO LEGALE ASSOCIATO CARETTI TAGLIAFERRI, PROT. N. 10494 DEL 21.04.2016.

Premesso che:

1. il PIP – Sghinghetta ha iniziato il suo iter nel 2012 chiedendo al Comune di Portoferraio un parere preventivo sull'elaborando piano, e che tale parere è risultato essere poi positivo ed esplicitato nella deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 19.03.2013;
2. tale piano prevedeva degli ampliamenti di tutte le strutture esistenti, compresa la media struttura di vendita;
3. in seguito ad un supplemento d'istruttoria della documentazione del Piano Attuativo PIP-Sghinghetta, in data 16.09.2015 prot. n. 24346, con una nota dirigenziale è stato comunicato ai proponenti il piano (Consorzio Sghinghetta) che "gli ampliamenti ivi previsti riguarderebbero solo gli esercizi di vicinato e non la media struttura", precludendo di fatto la possibilità di ampliarsi alla media struttura di vendita esistente;
4. il punto 1 del dispositivo della deliberazione di adozione di Giunta Comunale n. 8 del 26.01.2016 recita: "di adottare la **PROPOSTA DI PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA – PIANO ATTUATIVO – PIP SGHINGHETTA** specificando che comunque gli ampliamenti non potranno essere destinati all'ampliamento della superficie di vendita della media struttura distributiva esistente".

L'osservazione è volta sostanzialmente alla contestazione del punto n.4 di cui sopra, per le seguenti motivazioni:



COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA III – SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA, PROGETTAZIONE E LAVORI PUBBLICI

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel.
0565/937111 - Fax 916391 - Cod. fisc. 82001370491

- a. l'Amministrazione Comunale, per una diversa lettura dell'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (nota prot. n. 24346 del 16.09.2016), sembra aver cambiato orientamento sull' ampliamento che il PUA prevedeva nella versione pre-adozione, non ammettendo più questa possibilità. Nello specifico, l'art. 51, comma 4 del RU ammette ampliamenti del 20% della Superficie Utile per attività della *"piccola distribuzione commerciale"*. Per converso, l'ampliamento previsto dal PUA della media struttura di vendita non sarebbe pertanto ritenuto ammissibile (nota prot. n. 24346 del 16.09.2016), contravvenendo a quanto concordato negli anni precedenti durante la fase di elaborazione del PUA. Questo cambio di orientamento sarebbe illogico e senza fondamento in quanto la definizione *"piccola distribuzione commerciale non trova alcun riscontro nell'ordinamento di talchè da essa non può derivare qualsivoglia effetto pregiudizievole"*. Inoltre, l'illogicità si ravviserebbe nel fatto che gli elaborati adottati sono quelli redatti in fase di elaborazione che prevedevano gli ampliamenti per tutte le strutture esistenti, compresa la media struttura di vendita, contrastando quindi con la nota prot. n. 24346 del 16.09.2016.
- b. *"In ogni caso, l'art. 51 del RU è certamente una disposizione che se letta nel senso della delibera di adozione del piano si pone in contrasto con gli artt. 31 e 34 del d.l. 6 dicembre 2011 n. 201 (convertito in Legge 22 dicembre 2011 n. 214) e dell'art. 1 del d.l. 1/2012 circa il divieto di ogni vincolo (anche di natura urbanistica) all'insediamento e sviluppo dell'attività commerciale a meno che non sussistano specifiche ragioni (afferenti in generale alla tutela della salute pubblica e dell'ambiente urbano) che devono essere esplicitamente chiarite."* Anche una recente sentenza del TAR Toscana (n. 532 del 19.03.2014) dà forza a questa disposizione stabilendo che *"il mancato adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni sopra richiamate entro il termine legislativo stabilito (30 settembre 2012) determina la perdita di efficacia di ogni disposizione regionale e locale, legislativa e regolamentare, incompatibile con i principi dettati dalla normativa statale"*.

Visto quanto sopra con l'osservazione il Consorzio Sghinghetta chiede di:

1. Rimuovere l'inciso che circonda gli ampliamenti ai soli esercizi di vicinato (vietandoli dunque per la media struttura di vendita esistente) esplicitando, al contrario, la possibilità di realizzare gli ampliamenti come originariamente progettati
2. Solo in subordine, qualora non dovesse essere accolto il punto 1, si chiede l'immediata revisione/modifica dell'art. 51 del RU con il suddetto recepimento degli artt. 31 e 34 del d.l. 6 dicembre 2011 n. 201 (convertito in Legge 22 dicembre 2011 n. 214) e dell'art. 1 del d.l. 1/2012, consentendo così di ampliarsi alla media struttura di vendita esistente.

Preso atto dell'osservazione sopra riportato si rileva quanto segue:

Ai sensi della LR 28/2005, (Codice del Commercio), art. 15, comma 1, lettere d) ed e), s'intendono

1. d) per esercizi di vicinato, quelli aventi superficie di vendita non superiore a 300 metri quadrati;
e) per medie strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato e fino a:
1) 1.500 metri quadrati;



COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA III – SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA, PROGETTAZIONE E LAVORI PUBBLICI

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel.
0565/937111 - Fax 916391 - Cod. fisc. 82001370491

2) 2.500 metri quadrati se insediati nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, inseriti nelle aree commerciali metropolitane Firenze-Pistoia-Prato e Livorno-Pisa, come individuati nell'allegato A.

f) per grandi strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui alla lettera e) e fino al limite stabilito dal piano di indirizzo territoriale (PIT) di cui all'articolo 48 della l.r. 1/2005, anche in misura differenziata in ragione delle diverse caratteristiche territoriali;

g) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti;

Dagli elaborati progettuali (tavola 108.02.A.03.b) allegati alla delibera di adozione n. 8 del 26.01.2016, risulta che la superficie utile della media struttura di vendita è di mq 2.662,87 (piano terra e piano primo).

Dalla pratica commerciale depositata presso gli uffici comunali risulta che la superficie di vendita della media struttura di vendita (Conad) è di mq 1.496,00

Tenuto conto dell'art. 51 comma 4 del Regolamento Urbanistico vigente che recita:

“4. nelle aree di cui al comma 1.3 sono ammessi:

- 4.1 interventi di rigenerazione urbana anche tramite ristrutturazione urbanistica con possibilità di incremento della S.U. del 20% per attività della piccola distribuzione commerciale e per la realizzazione di servizi complementari quali distribuzione di giornali, di sigarette, di carburanti in forma automatica;”

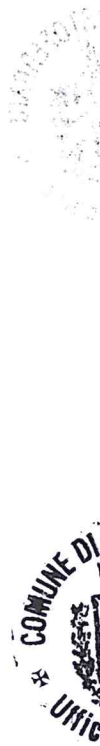
Preso atto che la definizione “piccola distribuzione commerciale” non è contemplata dalla LR 28/2005;

Rilevato che, qualora la media struttura di vendita volesse destinare il 20% dell'ampliamento alla superficie di vendita, la stessa si trasformerebbe in grande struttura di vendita e dovrebbe attivarsi il procedimento previsto dal regolamento di attuazione della LR 28/2005 n.15/R del 2009 consistente, oltre che in un'istruttoria comunale anche in una complessa istruttoria regionale dall'esito incerto. Soprattutto, a livello urbanistico, l'intervento andrebbe di fatto “riprogettato”, poichè strutture di queste dimensioni necessitano di notevoli infrastrutture (strade, parcheggi e servizi connessi) che stravolgerebbero di fatto l'assetto consolidato.

Tenuto conto che, l'ampliamento consentito dall'art. 51, comma 4 del RU, norma urbanistica, consente in linea generale un ampliamento della superficie utile, non specificando se trattasi di “superficie di vendita” o con un'altra destinazione funzionale interna alla destinazione commerciale

Richiamata la definizione di “Superficie di vendita” di cui al Regolamento n. 64/R di unificazione dei parametri edilizi urbanistici del 15.11.2013, ripresa anche dallo stesso codice del Commercio, che esclude dalla superficie di vendita i magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela:

“Articolo 25





COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA III – SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA, PROGETTAZIONE E LAVORI PUBBLICI

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel.
0565/937111 - Fax 916391 - Cod. fisc. 82001370491

Superficie di vendita. 1. Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela."

Si propone

*alla Giunta Comunale **l'accoglimento parziale** dell'osservazione in merito alla possibilità di ampliamento della media struttura di vendita, rimandando ad una fase successiva (procedimento istanza di permesso di costruire convenzionato) la scelta di destinare la superficie in ampliamento ammessa a superficie di vendita o ad altro (magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela).*

All'ipotesi di ampliare la superficie di vendita consegue ovviamente la verifica di fattibilità dell'intervento alla luce di quanto previsto dal Codice del Commercio in merito all'obbligo di dotazione delle infrastrutture necessarie in rapporto alle dimensioni delle strutture di vendita ed alle eventuali varianti agli strumenti degli strumenti urbanistici vigenti, se necessari.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Arch. Mauro Parigi, in qualità di Responsabile del Procedimento del **PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA – PIANO ATTUATIVO – PIP SGHINGHETTA**

CERTIFICA

- che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari; vigenti;
- che è stata verificata la coerenza con i piani e programmi di settore di competenza comunale;
- che è stata verificata la conformità all'adeguamento paesaggistico del PIT quale Piano Paesaggistico, approvato con DCR n. 37 del 27.03.2015;
- che è stata data opportuna informazione circa l'avvenuta adozione del PUA, come risulta dalla Relazione del Garante della Comunicazione alla quale si rimanda.

Portoferraio, 30/06/2016

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Mauro Parigi)

