

Reg. Pubblicazioni n. _____



COMUNE DI PORTOFERRAIO
Provincia di Livorno

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 177 DEL 05/07/2016

**OGGETTO: PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E
RIGENERAZIONE URBANA - PIANO ATTUATIVO - PIP
SGHINGHETTA - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 111
DELLA L.R. 65/2014.**

L'anno duemilasedici e in questo giorno cinque del mese di Luglio alle ore 13:00 in Portoferraio, nella Sede Comunale si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

FERRARI MARIO	Sindaco	Presente
MARINI ROBERTO	Vice Sindaco	Presente
BERTUCCI ADALBERTO	Assessore	Assente
BERTI LAURA	Assessore	Presente
ANSELMi ADONELLA	Assessore	Presente
DEL MASTRO ANGELO	Assessore Esterno	Presente

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. Arch. FERRARI MARIO nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Partecipa il Segretario Generale del Comune di Portoferraio Dott. Pier Luigi ACERBI che redige il presente verbale.

OGGETTO: PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA - PIANO ATTUATIVO - PIP SGHINGHETTA - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. 65/2014.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la sottoriportata proposta a firma del Dirigente Area 3 Arch. Mauro Parigi:

“OGGETTO: PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA – PIANO ATTUATIVO – PIP SGHINGHETTA - APPROVAZIONE AI SENSI DELL’ART. 111 DELLA L.R. 65/2014.

Il Dirigente Area 3

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**, a firma dell’ Arch. Paolo Fabbro, dello “Studio Fabbro Architetti & associati srl” con studio professionale in Livorno, Piazza Cavallotti, 29;

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 di cui sopra;

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;

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;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 26/01/2016 con la quale veniva adottato il **PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA – PIANO ATTUATIVO – PIP SGHINGHETTA; DATO ATTO CHE:**

- L'avviso di avvenuta adozione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) n. 13 del 30/03/2016;
- Tutta la documentazione è stata pubblicata sul sito on line del Comune di Portoferraio- Sezione Amministrazione Trasparente-Pianificazione e Governo del territorio per 30 giorni consecutivi a partire dalla pubblicazione sul B.U.R.T.;

VISTA l'osservazione pervenuta in data 21.04.2016, prot. n. 10494, 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

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;

Delibera N. 177 DEL 05/07/2016

- 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, superfici utili;
- 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 ed illuminazione;
- TAV. 15_b Stato di progetto: Planimetria aree viabilità stradale;
- TAV. 16_c Stato di progetto: Inserimento fotografico;
- Studio geologico-tecnico di fattibilità di supporto;
- Studio geologico-tecnico di fattibilità di supporto – Tavola 1;
- Studio geologico-tecnico di fattibilità di supporto – Tavola 2;
- Indagini geognostiche;

VISTA l'osservazione pervenuta in data 21.04.2016, prot. n. 10494, 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.

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:

- 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, 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 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 circoscrive 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 dell'art. 51 del RU proposta 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.

VISTA la relazione del Responsabile del Procedimento, Arch. Mauro Parigi, che oltre a certificare la regolarità del procedimento istruisce l'osservazione pervenuta, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

VISTA la relazione del Garante della Comunicazione, Arch. Ilaria Poggiani, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

VISTO l'art. 111 della L.R. 65/2014, "*Approvazione dei piani attuativi*";

RICHIAMATO l'art. 5 bis della LR 10/2010 come modificata dalla LR 6.2012, che recita: *“In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all'articolo 65 della l.r. 1/2005, nonché i piani di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali”*;

PRESO ATTO di quanto al paragrafo precedente, il presente piano non è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in quanto lo Regolamento Urbanistico vigente che lo prevede è già stato assoggettato a tale procedimento;

VISTO il Dlgs 267/2000, TUEL Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio di competenza;

PROPONE DI DELIBERARE

Per quanto espresso in narrativa e qui richiamato:

1. di approvare definitivamente la **PROPOSTA DI PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA – PIANO ATTUATIVO – PIP SGHINGHETTA** accogliendo parzialmente l'osservazione pervenuta in data 21.04.2016, prot. n. 10494, a mezzo PEC dallo studio Legale Associato Caretti-Tagliaferri di Firenze (prot. n. 10494) per conto del Consorzio Sghinghetta, e controdeducendo come sotto riportato:

[omissis]

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.

2. di rimandare alla Relazione del Responsabile del Procedimento per l'istruttoria completa dell'osservazione, che si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
3. **di dare mandata** al Dirigente dell'Area III competente, di pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) l'estratto di avvenuta approvazione e di trasmettere copia della **PROPOSTA DI PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA – PIANO ATTUATIVO – PIP SGHINGHETTA** alla Provincia di Livorno ai sensi dell'art. 111, comma 3 della LR 65/2014;
4. **di disporre** che tutti gli elaborati del PIP elencati in premessa data la quantità non vengono allegati alla presente ma restino depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune ai fini della consultazione durante il periodo delle osservazioni;

PROPONE ALTRESI'

5. **di dichiarare** la presente immediatamente esecutiva;

VISTO il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal responsabile del servizio interessato, allegato alla presente che ne costituisce parte integrante e sostanziale (Allegato 1);

CON voti unanimi e favorevoli espressi per alzata di mano;

DELIBERA

Di approvare la soprariportata proposta e pertanto:

1. di approvare definitivamente la **PROPOSTA DI PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA – PIANO ATTUATIVO – PIP SGHINGHETTA** accogliendo parzialmente l'osservazione pervenuta in data 21.04.2016, prot. n. 10494, a mezzo PEC dallo studio Legale Associato Caretti-Tagliaferri di Firenze (prot. n. 10494) per conto del Consorzio Sghinghetta, e controdeducendo come sotto riportato:

[omissis]

Si propone

2. 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;
3. di rimandare alla Relazione del Responsabile del Procedimento per l'istruttoria completa dell'osservazione, che si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
4. **di dare mandato** al Dirigente dell'Area III competente, di pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) l'estratto di avvenuta approvazione e di trasmettere copia della **PROPOSTA DI PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA – PIANO ATTUATIVO – PIP SGHINGHETTA** alla Provincia di Livorno ai sensi dell'art. 111, comma 3 della LR 65/2014;

Delibera N. 177 DEL 05/07/2016

5. **di disporre** che tutti gli elaborati del PIP elencati in premessa data la quantità non vengono allegati alla presente ma restino depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune ai fini della consultazione durante il periodo delle osservazioni;
6. **di dichiarare** la presente immediatamente esecutiva;

Delibera N. 177 DEL 05/07/2016

**OGGETTO: OGGETTO: PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE
E RIGENERAZIONE URBANA - PIANO ATTUATIVO - PIP
SGHINGHETTA - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 111
DELLA L.R. 65/2014.**

PARERI EX ART. 49 T.U N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Per quanto riguarda la regolarità dell'atto si esprime:
parere favorevole

Portoferraio, 04/07/2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PARIGI MAURO

Delibera N. 177 DEL 05/07/2016

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
_F.to Mario Ferrari

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Pier Luigi Acerbi

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

Chiara Mancusi

Portoferraio, lì 06.07.2016

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto responsabile del servizio delle pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale, visti gli atti d'ufficio;
Visto lo statuto comunale,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69) ed è stata compresa nell'elenco, in data odierna, delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiliari (art. 125, del T.U. n. 267/2000).

Portoferraio, lì 06.07.2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Chiara Mancusi

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 06.07.2016 al _____ ed è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, del T.U. n. 267/2000).

Portoferraio, lì _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Chiara Mancusi

Copia	Data	Note	Copia	Data	Note
Albo					
Area I					
Area II					
Area III					
VV UU					