



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA  
GROSSETO

All'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia

**Osservazioni all'avviso di adozione della Variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica e contestuale Variante al RU dell'area Ex Paoletti via del Padule – Castiglione della Pescaia, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i**

**Confesercenti Grosseto** nella persona del Direttore Andrea Biondi e **Confcommercio Grosseto** nella persona della Direttrice Gabriella Orlando in qualità di associazioni di categoria del commercio, turismo e servizi del territorio provinciale maremmano.

**PREMESSO CHE**

Vista la proposta di Variante al Piano Attuativo e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico predisposta dal Settore Pianificazione, Edilizia, Patrimonio, Rigenerazione Urbana, LL.PP e Ambiente.

Vista la Del. C.C. n. 35 del 16/05/2023 di adozione della Variante al suddetto Piano Attuativo e contestuale Variante al R.U. ai sensi degli artt. 32 e 111 della Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014.

Visto l'estratto del Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 21 del 24/05/2023 a firma del Dirigente comunale competente Fabio Menchetti ove si rende noto che dalla data di pubblicazione nel BURT ed entro il termine n. 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi la Variante al Piano Attuativo e la contestuale variante al R.U. di cui sopra, adottate con D.C.C. n. 35 del 16.05.2023, sono pubblicate e libera visione del pubblico, ai sensi degli artt. 32 e 111 della L.R.T. 65/2014, presso l'Ufficio Pianificazione e pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" e "Albo Pretorio" del sito istituzionale del comune,

<http://comune.castiglionedellapescaia.gr.it> e che entro il termine di n. 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data di pubblicazione del presente avviso sul B.U.R.T., chiunque può presentare osservazioni ai sensi degli artt. 32 e 111 della L.R. 65/2014.

Preso atto che il Piano attuativo approvato con deliberazione C.C. n. 81 del 15/11/2022 ha portato alla seguente individuazione dei lotti sulla superficie disponibile, mantenendo il parco urbano nella zona centrale, come previsto dal Master Plan.

In particolare, come illustrato nella RELAZIONE ILLUSTRATIVA allegata alla delibera del consiglio comunale gli effetti che la Variante al Piano Attuativo "Ex Paoletti" e la relativa variante al Regolamento Urbanistico vigente l'Amministrazione Comunale si propone di raggiungere i seguenti obiettivi attraverso il citato piano attuativo:

1. Incremento della qualità e della quantità delle funzioni compatibili e sostenibili del territorio;
2. Miglioramento dell'accessibilità e della fruizione urbana da parte dei suoi abitanti e decongestionamento del centro storico con la delocalizzazione di funzioni di interesse collettivo e commerciali-direzionali in area più periferica
3. Rafforzamento del corretto transito della mobilità veicolare all'interno del centro abitato;
4. Maggiore sicurezza delle persone e dei beni
5. Trasformazione di un'area dismessa in un tessuto urbano morfotipologicamente compiuto e coerentemente inserito nel contesto territoriale e paesaggistico di riferimento.

Nel dettaglio il progetto variato prevede l'edificazione di due lotti destinati ad accogliere attività di tipo direzionale-commerciale ed attrezzature di interesse generale, mentre sui restanti 3 lotti sono localizzate attrezzature di interesse generale di carattere sociale, servizi, esercizi di vicinato e attività direzionali. In particolare, nel lotto tre oltre alle strutture di servizio dell'esistente Municipio saranno dislocate le strutture della ASL, attualmente ubicate in via Vittorio Veneto. Il lotto 5, invece, a seguito dell'accordo transattivo tra Comune e SCAV Prema s.r.l., è stato subarticolato in due distinte porzioni mantenendo invariate le superfici totali (S.F. e S.E.) e le destinazioni funzionali.

LOTTI	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	PIANI F.T.	S.F.		S.E.	
			D	E	F	G
A	B	C	D	E	F	G
1	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.000	6.000	1.950	3.900
2	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.000		1.950	
3	f/1, f/2, f/3,	2	5.331	7.401	800	1.900
4	c/1, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/11	2	2.070		1.100	
5	c/1, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.530	3.530	2.200	2.200
TOT.			16.931	16.931	8.000	8.000

Tabella 2 – Subarticolazione del lotto 5

SUB. LOTTO	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	PIANI F.T.	S.F.	S.E.
5A	c/1, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	2.730	1.700
5B	c/1, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	800	500
TOT.			3.530	2.200

Il Piano Attuativo fornisce l'organizzazione insediativa e le funzioni ammesse per il recupero e la riqualificazione dell'area in coerenza con i contenuti del masterplan approvato con Del. G.C. n. 257 del 17/12/2020 con l'obiettivo di:

- contribuire allo sviluppo della comunità locale attraverso la realizzazione di infrastrutture e strutture strategiche di tipo sociale, sanitario e culturale;
- incentivare la mobilità sostenibile nel centro abitato;
- qualificare lo spazio urbano attraverso la realizzazione di un parco urbano e di aree verdi ad esso connesse.

Le destinazioni d'uso ammesse dal Piano Attuativo fanno riferimento alla classificazione contenuta nell'art. 6 delle NTA del Regolamento Urbanistico Comunale e riportate in corsivo in calce alla presente.

In coerenza con quanto stabilito nella scheda del Regolamento Urbanistico di cui all'allegato A bis, denominato "Intervento C1 Orto del Lilli - Ex Paoletti", le destinazioni ammesse nei singoli lotti sono così dettagliate per quanto concerne le destinazioni commerciali:

*c/1 Esercizi di vicinato alimentari e non alimentari*

- *gli spazi di vendita, esposizione e di servizio di attività commerciali al dettaglio con Superficie di vendita fino a mq. 300;*

*c/2 Media struttura di vendita alimentare*

*- gli spazi di vendita, esposizione e di servizio di attività commerciali per la vendita di prodotti alimentari, con Superficie di vendita compresa tra mq. 300 e mq. 1500.*

*c/3 Media struttura di vendita non alimentare*

*- gli spazi di vendita, esposizione e di servizio di attività commerciali diverse dal c/2 con Superficie di vendita compresa tra mq. 300 e mq. 1500;*

Con riferimento alle sole medie superfici di vendita sono ammissibili, nelle UMI 1 e 2, fino a tre medie strutture di vendita per una superficie di vendita (come definita all'art. 13, comma 1, lettera "c", della L.R. 62/2018) non superiore a mq 1.000 ciascuna, di cui una di tipologia C2 e due di tipologia C3.

I suddetti diritti edificatori compensativi sono allocati nei lotti identificati con le UMI 1 e UMI 2, come individuate nella Tavola 4 del Piano Attuativo, e la Società Scav Prema s.r.l., alla quale gli stessi sono attribuiti, potrà realizzare sui medesimi - previa acquisizione della disponibilità dell'area - le edificazioni consentite dal presente Piano con le associate destinazioni d'uso nel rispetto dei parametri urbanistici di cui ai precedenti artt. 6 e 8.

Nello stato modificato del RU il piano attuativo per la sistemazione dell'area Ex Paoletti individua fino a un massimo di 6 lotti (UMI - unità minime di intervento) e le relative opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, ecc.), nonché la demolizione di tutti i fabbricati esistenti ricompresi all'interno dell'area D10.1.

Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Superficie Utile Lorda (SUL) massima complessiva: mq. 7.800;
- Numero piani fuori terra: fino a 2;
- Altezza massima dell'edificio (Hmax): 8,00 mt;
- Distanza minima tra fabbricati: 10,00 mt o in aderenza;
- Destinazioni consentite: c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/9, f/11.

**CONSIDERATO CHE**

Non vi è condivisione da parte degli scriventi a nome del tessuto commerciale locale, rispetto parte degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale prefigge adottando la previsione

urbanistica osservata. In particolare, contestiamo che la necessità di decongestionamento del centro storico sia perpetrata con la delocalizzazione di funzioni commerciali in area più periferica, in quanto il raggiungimento di tale obiettivo rischierebbe di penalizzare il piccolo commercio, ecosistema importante dell'economia locale. Le piccole imprese del commercio al dettaglio sono infatti fondamentali per la località, fanno parte del tessuto sociale e contribuiscono direttamente alla prosperità, all'inclusione e al benessere dei cittadini residenti e non residenti, alla vita culturale locale e al patrimonio del paese, mentre il potenziale deterioramento del commercio locale contribuisce al degrado sociale, economico e fisico del centro urbano.

A sostenerlo non sono solo le associazioni di categoria Confcommercio e Confesercenti, ma l'Unione Europea, in una risoluzione approvata il 17 gennaio di quest'anno dal Parlamento Europeo: "Le PMI del commercio, in particolare le attività urbane di vicinato, sono un patrimonio economico e sociale".

Il timore del potenziale deterioramento del tessuto del piccolo commercio locale deriva dalla considerazione che l'ampliamento dell'offerta commerciale conseguente alla previsione urbanistica oggetto della presente osservazione, con l'insediamento di nuovi negozi di vicinato e medie superfici di vendita in area maggiormente periferica, non potrà essere a nostro avviso a saldo zero per il tessuto commerciale locale, fondamentale per offrire adeguati servizi ai cittadini residenti, soprattutto in un contesto di riduzione progressiva del numero dei residenti nel Comune di Castiglione della Pescaia:

- Residenti al 31.12.2008: 7.467 (picco di residenti periodo 2001-2021)
- Residenti al 31.12.2021: 7.098
- Saldo medio naturale annuale nel quinquennio dal 2017 al 2021: -73 (media nella differenza annuale fra nascite e decessi)

Il progetto globale di rigenerazione urbana dell'area ex-Paoletti prevede la demolizione di un'area artigianale dismessa e abbandonata da oltre 40 anni e la realizzazione al suo posto di un progetto virtuoso che prevede la realizzazione di un parco verde, parchi pubblici, strade e piste ciclabili, ma gli scriventi esprimono viva e ferma preoccupazione che l'insediamento commerciale previsto dal suddetto Piano Attuativo possa rappresentare l'embrione, la prima pietra, per la realizzazione di un polo attrattivo di servizi di pubblica utilità, compresi pubblici esercizi, negozi di vicinato e medie superfici di vendita alimentari e non alimentari, andando a delocalizzare il commercio rispetto al centro cittadino, e viste le ampie metrature a disposizione per la totalità dei lotti, divenire indirettamente attraverso stralci successivi, il terzo centro commerciale della città di Grosseto.

## OSSERVANO CHE

Visto quanto scritto in premessa alla presente e dato quanto considerato precedentemente gli scriventi richiedono che vi sia una globale revisione delle destinazioni urbanistiche, escludendo le destinazioni c/1, c/2 e c/3, oltre f/6, nei lotti che compongono il master plan di riconversione del sito ex Paoletti:

LOTTI	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	PIANI F.T.	S.F.		S.E.	
			D	E	F	G
A	B	C	D	E	F	G
1	<del>c/1, c/2, c/3</del> , e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.000	6.000	1.950	3.900
2	<del>c/1, c/2, c/3</del> , e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.000		1.950	
3	f/1, f/2, f/3,	2	5.331	7.401	800	1.900
4	<del>c/1</del> , e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, <del>f/6</del> , f/7, f/8, f/11	2	2.070		1.100	
5	<del>c/1</del> , e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, <del>f/6</del> , f/7, f/8, f/11	2	3.530	3.530	2.200	2.200
TOT.			16.931	16.931	8.000	8.000

Tabella 2 – Subarticolazione del lotto 5

SUB. LOTTO	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	PIANI F.T.	S.F.	S.E.
5A	<del>c/1</del> , e/1, e/2, f/1, <del>f/6</del> , f/7, f/8, f/11	2	2.730	1.700
5B	<del>c/1</del> , e/1, e/2, f/1, <del>f/6</del> , f/7, f/8, f/11	2	800	500
TOT.			3.530	2.200

In alternativa, secondo i vincoli di destinazione urbanistica pendenti sull'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia a seguito dell'accordo transattivo tra Comune e SCAV Prema s.r.l., visto quanto scritto in premessa alla presente e dato quanto considerato precedentemente gli scriventi richiedono che vi sia una globale revisione delle destinazioni urbanistiche, escludendo le destinazioni c/1, c/2 e c/3, oltre f/6, nei lotti non oggetto del suddetto accordo transattivo, e specificamente nel lotto 4, e nella subarticolazione del lotto 5 denominata 5A, considerato che nel lotto 3 non vi sono destinazioni ad uso commerciale né di pubblici esercizi f/6:

LOTTI	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	PIANI F.T.	S.F.		S.E.	
			D	E	F	G
A	B	C				
1	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.000	6.000	1.950	3.900
2	c/1, c/2, c/3, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.000		1.950	
3	f/1, f/2, f/3,	2	5.331	7.401	800	1.900
4	<del>c/1</del> , e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, <del>f/6</del> , f/7, f/8, f/11	2	2.070		1.100	
5	c/1, e/1, e/2, f/1, f/2, f/3, f/6, f/7, f/8, f/11	2	3.530	3.530	2.200	2.200
TOT.			16.931	16.931	8.000	8.000

Tabella 2 – Subarticolazione del lotto 5

SUB. LOTTO	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	PIANI F.T.	S.F.	S.E.
5A	<del>c/1</del> , e/1, e/2, f/1, <del>f/6</del> , f/7, f/8, f/11	2	2.730	1.700
5B	c/1, e/1, e/2, f/1, f/6, f/7, f/8, f/11	2	800	500
TOT.			3.530	2.200

Fiduciosi dell'attenzione che l'assise comunale vorrà porre alle nostre istanze, l'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.

Grosseto, lì 23/06/2023




---

Andrea Biondi  
Direttore Confesercenti Grosseto




---

Gabriella Orlando  
Direttrice Confcommercio Grosseto