

COMUNE DI MASSA MARITTIMA
PROVINCIA DI GROSSETO



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE DI INIZIATIVA PRIVATA
PER ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ DI ACCESSO E RIQUALIFICAZIONE
ALL'AREA DENOMINATA SANT'ANNA AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 252 TER DELLA
LRT. N. 65/2014 E SS.MM.II.”

**RELAZIONE SULLE CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE
Determinazioni adottate**

Art. 19 c.5 e Art. 32 comma 3 LRT 65/2014

Allegato alla Delibera di Approvazione delle controdeduzioni
Massa Marittima, 22.10.2020

Sindaco e Assessore all'urbanistica:

Sig. Marcello Giuntini

Responsabile del procedimento :

Arch. Assuntina M. Messina

Ottobre 2020

Premessa

Il Comune di Massa Marittima ha adottato con delibera di C.C. n. 56 del 08/09/2020 la Variante URBANISTICA SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PRIVATA PER ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ DI ACCESSO E RIQUALIFICAZIONE ALL'AREA DENOMINATA SANT'ANNA AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 252 TER DELLA LRT. N. 65/2014 E SS.MM.II.

Con D.C.C: n. 56 del 08.09.2020 è stata adottata la Variante urbanistica semplificata di cui all'oggetto.

L'avviso di adozione della Variante è stato pubblicato sul Burt n.38 del 16.09.2020 e ai sensi dell'art. 32 comma 2 della L.R. 65/2014 gli interessati potevano presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul B.U.R.T.

Inoltre la Documentazione relativa è stata inviata alla Regione Toscana – settore Pianificazione, alla Provincia di Grosseto – Settore Pianificazione Territoriale, affinché esprimessero le loro osservazioni e pareri.

Risulta pervenuta entro il termine di 30 giorni previsto dall'art. 32 comma 2 della L.R.T. n. 65/2014 n. 1 contributo/osservazione allegato alle presente relazione, di seguito descritto:

1. Prot. n. 15298 del 12.10.2020 - La AsCom ConfCommercio di Grosseto ha espresso il proprio contributo in qualità di associazione portatrice di interesse collettivo degli imprenditori dei settori commercio, turismo e servizi.

Il presente documento costituisce pertanto relazione tecnica di proposta di controdeduzione all'osservazione presentata.

- **1. Contributo della AsCom ConfCommercio di Grosseto. Prot. n. 15298 del 12.10.2020.**

Sintesi della osservazione:

L'osservazione viene formulata in merito alla Variante adottata "con la volontà di mantenere i giusti equilibri tra media/grande distribuzione ed esercizi di vicinato".

Nello specifico viene sottolineato il rischio che l'insediamento di nuove medie/grandi distribuzioni di vendita possa "uccidere" il piccolo commercio, danneggiando la capillarità della distribuzione, oltre che le categorie più deboli a danno dell'immagine turistica.

L'osservazione contesta inoltre la volontà dell'Amministrazione di consentire la creazione di un nuovo "centro commerciale artificiale", circondando la media struttura già autorizzata, in concorrenza con quello "naturale", e teme distrazioni al turismo prodotte dalla presenza di un nuovo polo commerciale.

Considerazioni dell'ufficio:

Obiettivo della Variante Urbanistica, che si ricorda essere Variante di Iniziativa privata, non è quella di creare un nuovo "centro commerciale", ma in primo luogo, mediante il prolungamento del tratto di viabilità già esistente e la ristrutturazione degli edifici esistenti (ex magazzini), riqualificare

un'area già degradata da parecchi anni, consentendo il recupero degli edifici oggi fatiscenti, destinandoli ad un uso direzionale, di servizio e commerciale, pur preservando il carattere di area a destinazione socio-assistenziale.

Inoltre obiettivo della Variante, mediante la creazione di una viabilità di attraversamento dell'area, è quello di aprire un tessuto urbano oggi conchiuso e circoscritto alla fruizione complessiva dell'area urbana comunemente chiamato "il Poggio" e conseguentemente rivitalizzarla e qualificarla maggiormente per la socialità dei cittadini.

Questo obiettivo è d'altronde in linea con le azioni strategiche del Piano Strutturale del Comune di Massa Marittima, che rilevano in particolare il potenziamento e riqualificazione delle attività di servizio e commerciali mediante la costituzione di percorsi da valorizzare.

La Variante adottata risulta inoltre in linea con l'indicazione strategica del Piano Strutturale relativa agli interventi mirati alla riqualificazione e riutilizzazione del complesso di edifici del Rifugio Sant'Anna.

Ciò si traduce nel tentativo di trasformare un'area rendendola potenzialmente fertile per ogni tipo di attività quali quelle appunto destinate ai servizi, alle attività direzionali e commerciali nell'ottica di una sua complessiva riqualificazione.

L'obiettivo della Variante in esame è infatti proprio quello di poter dare risposta alla possibile domanda di servizi, direzionali e commerciali, ad oggi ancora non determinata né quantificata.

Precludere pertanto a priori la destinazione d'uso commerciale e/o limitarla potrebbe conseguentemente precludere e ostacolare il possibile sviluppo dell'area secondo le specifiche richieste del mercato.

Non si ritiene inoltre che la Variante possa "creare distrazioni al turismo" poiché l'attrattiva della città è e rimane il suo centro storico con le sue peculiarità storico-architettoniche e culturali: il turismo non potrà certo essere deviato da una nuova area destinata a servizi attività direzionali e commerciali, che invece sono rivolti, nell'interesse pubblico e dei cittadini, all'accrescimento economico della città secondo uno sviluppo di qualità, accessibile e organizzato.

Proposta Ufficio:

Non accoglibile in quanto la Variante di iniziativa privata adottata non si propone di costituire un nuovo centro di aggregazione commerciale, bensì, mediante il recupero degli edifici oggi fatiscenti, destinandoli ad un uso direzionale, di servizio e commerciale, preservare il carattere di area a destinazione socio-assistenziale e, mediante la creazione di una viabilità di attraversamento dell'area, aprire alla fruizione complessiva dell'area urbana comunemente chiamato "il Poggio" un tessuto urbano ad oggi conchiuso e circoscritto.

In conclusione il fine proposto è quello di rivitalizzare e qualificare maggiormente l'area in esame per la socialità dei cittadini, in modo da consentirne lo sviluppo in linea con le esigenze e la domanda del mercato.

L'obiettivo principale resta quello di riqualificare un'area fortemente degradata, restituendola ai cittadini per favorire uno sviluppo economico della città di qualità.

IL Responsabile del Procedimento
(Arch. Assuntina M. Messina)*

*Documento sottoscritto con firma digitale