

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
1	55324 15/12/2025	Regione Toscana

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede:

1. La Regione evidenzia che l'applicazione dell'art.252-ter comma a) della L.R. 65/2014 è consentita nel caso di contesti produttivi esistenti e per tale motivo richiede approfondimenti in merito all'assimilazione dell'area dell'ippodromo ad un contesto produttivo esistente, attestando di conseguenza la coerenza con l'articolo menzionato;
2. La Regione ricorda che l'applicazione dell'art.252-ter ammette cambi di destinazione d'uso esclusivamente verso le categorie funzionali industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, escludendo di conseguenza quelle previste al comma 1 lett. a), d), f) e g) dell'art. 99 della L.R. 65/2014 (residenziale, turistico-ricettiva, commerciale all'ingrosso e depositi, agricola e funzioni connesse ai sensi di legge) e ritiene opportuno quindi dettagliare ulteriormente le tipologie delle funzioni consentite dalla Variante, stabilendo le specifiche condizioni e limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso che possono essere introdotte nell'area dell'ippodromo.

PARERE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Proposta di accoglimento.

La richiesta della Regione merita accoglimento e pertanto.

1. Viene integrata la relazione del Responsabile del procedimento al fine di meglio chiarire e attestare l'assimilazione dell'area dell'ippodromo ad un contesto produttivo esistente. Si evidenzia comunque come anche sulla base della normativa del R.U. vigente l'area in questione sia "un'area produttiva esistente"..

il Regolamento Urbanistico individua l'area dell'ippodromo all'art. 55 comma 7 come "Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature F" .

L'art.55 comma 7 del R.U. dispone : Per questo luogo sono integralmente confermate le disposizioni del piano particolareggiato approvato e in fase di esecuzione.

Il piano particolareggiato dell'ippodromo è stato approvato con deliberazione della G.C. 58/2001 ai sensi dell'articolo 28 delle N.T.A. di cui alla Variante DCC 127/1999 di cui all'Allegato 2 e individuava sei ambiti funzionali di intervento:

- Ambito 1 – Piste per cavalli;
- Ambito 2 – Spazi pubblici e viabilità;
- Ambito 3 – Servizi ai cavalli;
- Ambito 4 – Servizi alle corse;
- Ambito 5 – Foresteria;
- Ambito 6 – Parco.

Ai sensi dell'art 4.1 si definisce la destinazione dell'Ambito 1 quale Piste per cavalli e di tutte le strutture e servizi necessari per lo svolgimento delle corse .

Ai sensi dell'art 4.2 si definisce la destinazione dell'Ambito 2 quali strade , opere , parcheggi e spazi a verde pubblico necessari per la fruizione degli impianti e delle strutture di servizio.

Ai sensi dell'art 4.3 si definisce la destinazione dell'Ambito 3 quali strutture per l'allevamento, la cura e l'ospitalità temporanea dei cavalli da corsa e i servizi per i relativi addetti.

Ai sensi dell'art 4.4 si definisce la destinazione dell'Ambito 4 servizi alle corse : strutture e attrezzature per il funzionamento delle corse e per la fruizione pubblica dell'impianto. Si articolano in diversi edifici e manufatti nelle quali sono ammesse varie funzioni : uffici, segreterie, club house, ristorante, sala corse, infermeria, biglietteria, servizi vari, tribuna, percorso coperto.

Ai sensi dell'art 4.5 si definisce la destinazione dell'Ambito 5, Foresterie : strutture per la residenza degli addetti e dei proprietari e i servizi relativi al centro ippico.

Le destinazioni ammesse sono : foresteria, bar, mensa e ristoro, spaccio, e attività commerciali connesse con l'attività ippica, sale ritrovo e giochi , alloggi di servizio.

Ai sensi dell'art 4.6 si definisce la destinazione dell'Ambito 6, Parco: aree opere e strutture necessarie per l'organizzazione a parco attrezzato delle aree interne alle piste.

Le NTA di cui alla Variante approvata con DCC 127/1999 prescrivono all'art 28 punto 2 della lettera d)

D) SOTTOZONA G/4 – CENTRO IPPICO IPODROMO

Per tutte le strutture edilizie connesse e pertinenti allo svolgimento dell'attività la convenzione dovrà prevedere l'uso specifico vincolato all'attività la cui violazione comporterà l'automatica decadenza della Concessione relativa alla gestione del centro ippico ove affidata ai privati.

In particolare per gli alloggi della foresteria la convenzione dovrà prevederne l'utilizzo solo da parte del personale addetto al centro ippico e non consentire l'alienazione, l'affitto o comunque l'uso a terzi.

Per quanto sopra l'area e le strutture connesse sono inquadrare ai sensi dell'art 99 comma 1 lettera e) della legge regionale 65/2014 e di conseguenza rientrano nella categoria contesti produttivi esistenti con destinazione direzionali e di servizio .

L'approfondimento sopra esposto è riportato nella relazione del responsabile del procedimento al quale per completezza è allegato l'estratto delle N.T.A. di cui alla Variante DCC 127/1999.

- 2 Ai fini render più chiara e puntuale le tipologie di funzioni consentite dalla variante viene integrato l'art. 55 comma 7 con la seguente disciplina

VARIAZIONI CONSEGUENTI

Modifica della norma adottata integrando la disciplina con :

In ogni subAmbito sono escluse le destinazioni di cui al comma 1 lett. a), d), f) e g) dell'art. 99 della L.R. 65/2014 ovvero

- a) residenziale;
- d) turistico-ricettiva;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
2	937 12/01/2026	Provincia di Grosseto

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede:

1. La Provincia suggerisce di verificare l'applicabilità della procedura prevista all'art.252-ter lett a) della L.R. 65/2014 dato che quest'ultima riguarda le varianti agli strumenti urbanistici generali in contesti produttivi esistenti.
2. Infine segnala una non perfetta corrispondenza tra la rappresentazione grafica dell'All.1 "Planimetria esplicativa dei sub-ambiti" e le funzioni indicate nella legenda dello stesso elaborato. In particolare ci si riferisce all'Ambito 2 "servizi alle corse" dove all'indicazione 2b "percorso coperto" parrebbe essere invece presente un parcheggio e dove all'indicazione 2e "Club house" non si individua alcuna grafica che raffiguri la struttura esistente.

PARERE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Proposta di accoglimento.

1. La richiesta di approfondimento sulla destinazione attuale è riportata sia nella controdeduzione all'osservazione della Regione Toscana, al cui contenuto si rinvia, sia nella Relazione del Responsabile del procedimento.
2. L'errore materiale segnalato è stato corretto modificando l'All.1 "Planimetria esplicativa dei sub-ambiti" modificando la dicitura "percorso coperto" con "parcheggio corse"

VARIAZIONI CONSEGUENTI

Modifica dell' All.1 "Planimetria esplicativa dei sub-ambiti"

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
3	423 08/01/2026	Studio Buffin per conto della CERVED spa procuratrice della PURPLE SPV srl i

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, in nome e per conto della CERVED spa procuratrice della PURPLE SPV srl, creditore pignoratizio su porzioni dell'immobile interessato dalla Variante, richiede per quanto riguarda il sub ambito 5 (foresterie):

1. La modifica della norma introducendo le categorie commerciale¹, residenziale², nonché turistico ricettiva³ o extra-alberghiere⁴.
2. La modifica della norma introducendo la possibilità di Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, da attuarsi anche per singolo blocco.
3. La modifica della norma introducendo il cambio d'uso funzionale delle singole unità immobiliari, diverso dall'uso attuale ovvero l'uso specifico connesso esclusivamente a servizio del centro ippico, sono ammissibili solo a fronte della stipula di una specifica convenzione, eventualmente modificativa di quella esistente, e sarà soggetto agli oneri di urbanizzazione della misura della differenza fra quanto precedentemente corrisposto per la porzione e quanto dovuto secondo le tariffe protempore vigenti, per la porzione oggetto di cambio d'uso.
4. sia cassato, al comma 1 dello stesso articolo il riferimento all'art. 58 delle norme del Piano Strutturali, in quanto abrogato;
5. siano uniformate le denominazioni dei codici identificativi dei SubAmbiti fra l'art. 55 NTA del RU, dell'allegato 1 – "Planimetria esplicativa dei sub-ambiti" e dell'allegato 2 – "estratto NTA RU" di cui al punto 3 della Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 29 ottobre 2025.

PARERE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Proposta di parziale accoglimento.

1. Le destinazioni richieste non rientrano tra quelle ammissibili ai sensi dell'art 252ter lett. a) della LRT 65/2014 anche a fronte dell'accoglimento delle osservazioni della Regione Toscana e della Provincia di Grosseto in virtù del quale le destinazioni richieste nell'osservazione sono state esplicitamente escluse.
2. La strategia pianificatoria sottesa alla variante adottata individua quale migliore opportunità, l'approvazione di un piano di iniziativa pubblica che risulta maggiormente coerente con la finalità di riqualificare funzionalmente l'area dell'ippodromo e valorizzarne le potenzialità, nonché di assicurare un suo utilizzo più consoni con lo sviluppo economico e sociale del territorio e una sua migliore integrazione paesaggistica nel contesto dei luoghi. In coerenza con le finalità strategiche sopra richiamate. L'approvazione di un piano attuativo per singoli blocchi non appare coerente con le finalità della variante.
3. La proposta di prevedere modifiche di destinazione d'uso per singole unità immobiliari (anche attraverso convenzioni apposite) si scontra con quanto evidenziato ai punti che precedono
4. L'osservazione appare non pertinente, non interessando la variante l'art. 55 comma 1; peraltro il comma 1 dell'art 55 è un comma generale che non può essere abrogato, l'art 58 si riferisce al Piano strutturale di cui al DCC 67/2005.
5. Sono presenti alcuni errori materiali che comportano modifiche alle nomenclature della Planimetria esplicativa dei subAmbiti per la corrispondenza con la norma.

VARIAZIONI CONSEGUENTI

Modifica delle nomenclature degli spazi dell' All.1 "Planimetria esplicativa dei sub-ambiti" corrispondente alla norma.

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
4	723 09/01/2026	Bertocci Edoardo

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede:

1. Che nel sub Ambito 5 venga inserito che almeno il 30% delle foresterie rimanga ad uso delle manifestazioni equestri.

PARERE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Proposta di non accoglimento.

1. La norma ad oggi destina, fino all'approvazione del Piano attuativo di iniziativa pubblica, le foresterie a servizi ippici e quindi anche ad uso di manifestazioni equestri. Sarà la norma di piano attuativo che specificherà ulteriori destinazioni.

VARIAZIONI CONSEGUENTI

Nessuna

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
5	725 09/01/2026	Bertocci Edoardo

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede:

1. Di accorpare la clinica veterinaria al subAmbito 3 in modo da farne un servizio legato alle corse dei cavalli e al nuovo bando.

PARERE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Proposta di non accoglimento.

1. La norma è tesa ad consentire la conservazione e riqualificazione della clinica veterinaria, attualmente non in esercizio. L'individuazione della clinica veterinaria come struttura non a servizio esclusivo dell'ippodromo, non esclude la possibilità di che la stessa venga convenzionata o comunque destinata alle attività connesse all'ippodromo o eventualmente inserita nell'elenco dei beni da mettere a gara insieme alle strutture destinate alle corse.

VARIAZIONI CONSEGUENTI

Nessuna

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
6	794 09/01/2026	Bertocci Edoardo

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante richiede:

1. L'osservazione ha lo stesso contenuto del prot 725 del 09.01.2026

PARERE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Proposta di non accoglimento.

2. La norma è tesa ad ampliare le possibilità di utilizzo. L'individuazione della clinica veterinaria come Ambito 6, non esclude di inserirla nell'elenco dei beni da mettere a gara insieme alle strutture destinate alle corse.

VARIAZIONI CONSEGUENTI

Nessuna