



Comune di Grosseto

Consiglio Comunale

Deliberazione n.ro 114 adottata nella seduta del 03/10/2011

Oggetto : GESTIONE TERRITORIO - Variante al Piano Strutturale per adeguamento al quadro normativo - Esame osservazioni, controdeduzioni ed approvazione ai sensi dell'art. 17 LRT 1/2005 e s.m.i.

Il 03/10/2011 alle ore 09:00 in Grosseto, nella Sede Comunale, previa convocazione, si e' riunito il Consiglio Comunale.

Risultano presenti

Nominativo	In qualita' di
BONIFAZI EMILIO	Sindaco
LECCI PAOLO	Presidente del Consiglio
PANFI ROBERTO	Capogruppo
LAURENTI STEFANIA	Consigliere
BILIOTTI SAIMO	Consigliere
DAVIDDI MARIA CHIARA	Consigliere
MIGLIACCIO PIETRO	Consigliere
PIANDELAGHI DANIELA	Consigliere
D'ALISE BIAGIO	Consigliere
TANCREDI VERONICA	Consigliere
TINACCI RICCARDO	Consigliere
MASCAGNI LORENZO	Consigliere
BARTOLINI SIMONE	Consigliere
QUERCIOLI MARA	Consigliere
COSSU MAURIZIO	Consigliere
ROSINI STEFANO	Capogruppo
MARCHETTI SIMONE	Capogruppo
TONELLI IACOPO	Consigliere
CITERNI CRISTINA	Capogruppo
TREGLIA MARCELLO	Capogruppo
CERBONI GIACOMO	Capogruppo
AGRESTI LUCA	Consigliere
ROSSI FABRIZIO	Consigliere
ANGELINI PIER FRANCESCO	Consigliere
COLOMBA LUIGI	Capogruppo
PACELLA COSIMO	Capogruppo
MEGALE RICCARDO	Consigliere
ULMI ANDREA	Consigliere
GORI GIACOMO	Capogruppo
FELICIONI MASSIMO	Capogruppo

Risultano assenti

Nominativo	In qualita' di
GIORGI FRANCESCO	Capogruppo
BUZZETTI DAVIDE	Consigliere

2 di 10

116/2011



Comune di Grosseto

Risultano assenti

Nominativo

In qualita' di

LOLINI MARIO

Consigliere

Essendo legale l'adunanza assume la Presidenza il Presidente del Consiglio Paolo Lecci. Assiste il Segretario Generale Mario Venanzi.

Sono nominati scrutatori i Sigg.ROSSI FABRIZIO,TANCREDI VERONICA,LAURENTI STEFANIA.

Il Presidente del Consiglio Comunale ricorda che l'argomento è stato rinviato dall'ultimo Consiglio Comunale e che, pertanto, il dibattito riprende dal punto in cui era arrivato nella precedente seduta.

Relaziona il Sindaco Bonifazi.

(Entra il consigliere Buzzetti: i presenti sono 31)

Aperta la discussione, intervengono i consiglieri Megale, Citerni, Colomba, Mascagni, Gori, il Presidente Lecci (che precisa che le osservazioni verranno votate singolarmente), Buzzetti e Felicioni, ai quali replica il Sindaco Bonifazi.

(E' uscito, nel frattempo, il consigliere Daviddi: i presenti sono 30).

Intervengono altresì, per dichiarazione di voto, i consiglieri Gori, Colomba e Citerni.

(Esce il Presidente Lecci -essendo assenti il vice Presidente del Consiglio Lolini e il consigliere Anziano Daviddi, assume la presidenza il consigliere Laurenti-: i presenti sono 29).

Seguono le dichiarazioni di voto dei consiglieri Panfi e Rossi.

(Rientra Lecci che riassume la presidenza della seduta: i presenti sono 30)

Dopo le dichiarazioni di voto dei consiglieri Megale, Rosini, Marchetti e Felicioni, il Presidente del Consiglio precisa che alla deliberazione sono allegati i documenti all. 3 (Relazione del Responsabile del Procedimento) e all. 4 (Rapporto del Garante della Comunicazione) e che, in calce alla proposta di deliberazione, è riportato il parere di regolarità tecnica.

Dà quindi la parola al Segretario Generale dr. Venanzi perchè precisi quali sono i metodi di votazione del documento. Il Segretario Generale dichiara che si dovrà procedere a votare per ogni singola osservazione, con esclusione delle 2 pervenute in ritardo rispetto al termine indicato e che, pertanto, non sono valutabili. Ritiene che si debba votare se si è favorevoli o no all'accoglimento delle osservazioni.

A seguire, il consigliere Felicioni chiede chiarimenti sulla precisazione che il Presidente ha fatto sugli allegati alla deliberazione; dopo la risposta del Presidente (che precisa di aver voluto evidenziare la legittimità dell'atto in votazione) interviene il consigliere Mascagni, che propone un criterio diverso per la votazione delle singole osservazioni e, più precisamente, ritiene che si debba votare a favore o contro le controdeduzioni dell'ufficio.

A questo punto (ore 11.53), il Presidente chiede una breve sospensione per decidere sulle modalità di votazione e, alla ripresa dei lavori (ore 12.08), comunica che si procederà a votare per ogni singola osservazione e che il voto va espresso sulle controdeduzioni dell'ufficio.

Dato atto che le osservazioni n.6 e n.9, pur se istruite dall'Ufficio come da "Proposta di controdeduzioni" di cui all'allegato 1), non sono accoglibili in quanto pervenute in ritardo rispetto al termine perentorio di 45 giorni successivi al deposito ed alla pubblicazione della deliberazione consiliare n.20/2011 di adozione della variante in oggetto e pertanto non sono sottoposte a votazione

Visto il Dirigente del Settore Finanziario

Visto il Dirigente del Settore Gestione del Territorio

Il Consiglio procede alla votazione relativamente alle altre 7 controdeduzioni alle osservazioni, svoltesi nel corso della presente seduta, con gli esiti seguenti

OSSERVAZIONE n. 1 → controdeduzione ufficio: *NON PERTINENTE*

Voto sulla controdeduzione: 18 voti favorevoli (Sindaco Bonifazi e consiglieri Bartolini, Biliotti, D'Alise, Laurenti, Mascagni, Migliaccio, Panfi, Piandelaghi, Quercioli, Tancredi, Tinacci, Rosini, Cossu, Lecci, Marchetti, Tonelli e Treglia) e 8 astensioni (Agresti, Angelini, Carboni, Rossi, Colomba, Megale, Pacella e Ulmi), espressi dai consiglieri presenti (*si dà atto che i consiglieri Buzzetti, Citerni, Gori e Felicioni non hanno partecipato alla votazione*)

l'osservazione non è accolta

OSSERVAZIONE n. 2 → controdeduzione ufficio: *NON ACCOGLIBILE*

Voto sulla controdeduzione: n 18 voti favorevoli (Sindaco Bonifazi e consiglieri Bartolini, Biliotti, D'Alise, Laurenti, Mascagni, Migliaccio, Panfi, Piandelaghi, Quercioli, Tancredi, Tinacci, Rosini, Cossu, Lecci, Marchetti, Tonelli e Treglia) e 7 astensioni (Agresti, Angelini, Carboni, Rossi, Megale, Pacella e Ulmi), espressi dai consiglieri presenti (*si dà atto che i consiglieri Buzzetti, Citerni, Colomba, Gori e Felicioni non hanno partecipato alla votazione*)

l'osservazione non è accolta

OSSERVAZIONE n. 3 → controdeduzione ufficio: *NON PERTINENTE*

Voto sulla controdeduzione: 18 voti favorevoli (Sindaco Bonifazi e consiglieri Bartolini, Biliotti, D'Alise, Laurenti, Mascagni, Migliaccio, Panfi, Piandelaghi, Quercioli, Tancredi, Tinacci, Rosini, Cossu, Lecci, Marchetti, Tonelli e Treglia) e 8 astensioni (Agresti, Angelini, Carboni, Rossi, Colomba, Megale, Pacella e Ulmi), espressi dai consiglieri presenti (*si dà atto che i consiglieri Buzzetti, Citerni, Gori e Felicioni non hanno partecipato alla votazione*)

l'osservazione non è accolta

OSSERVAZIONE n. 4 → controdeduzione ufficio: *PARZIALMENTE ACCOGLIBILE*

Voto sulla controdeduzione: 18 voti favorevoli (Sindaco Bonifazi e consiglieri Bartolini, Biliotti, D'Alise, Laurenti, Mascagni, Migliaccio, Panfi, Piandelaghi, Quercioli, Tancredi, Tinacci, Rosini, Cossu, Lecci, Marchetti, Tonelli e Treglia) e 8 astensioni (Agresti, Angelini, Carboni, Rossi, Colomba, Megale, Pacella e Ulmi), espressi dai consiglieri presenti (*si dà atto che i consiglieri Buzzetti, Citerni, Gori e Felicioni non hanno partecipato alla votazione*)

l'osservazione è parzialmente accolta, come da controdeduzione dell'Ufficio (all.1)

OSSERVAZIONE n. 5 → controdeduzione ufficio (primo punto): *NON PERTINENTE*

Voto sulla controdeduzione: 18 voti favorevoli (Sindaco Bonifazi e consiglieri Bartolini, Biliotti, D'Alise, Laurenti, Mascagni, Migliaccio, Panfi, Piandelaghi, Quercioli, Tancredi, Tinacci, Rosini, Cossu, Lecci, Marchetti, Tonelli e Treglia) e 8 astensioni (Agresti, Angelini, Carboni, Rossi, Colomba, Megale, Pacella e Ulmi), espressi dai consiglieri presenti (*si dà atto che i consiglieri Buzzetti, Citerni, Gori e Felicioni non hanno partecipato alla votazione*)

l'osservazione non è accolta

(Esce il consigliere Rosini: i presenti 29)

Visto il Dirigente del Settore Finanziario

Visto il Dirigente del Settore Gestione del Territorio



OSSERVAZIONE n. 7 → controdeduzione ufficio: **NON ACCOGLIBILE**

Voto sulla controdeduzione: 16 voti favorevoli (Sindaco Bonifazi e consiglieri Bartolini, Biliotti, D'Alise, Laurenti, Mascagni, Migliaccio, Panfi, Piandelaghi, Quercioli, Tancredi, Tinacci, Cossu, Lecci, Marchetti e Treglia) e 9 contrari (Buzzetti, Citerni, Agresti, Angelini, Cerboni, Rossi, Colomba, Megale e Ulmi), espressi dai consiglieri presenti (*si dà atto che i consiglieri Tonelli, Pacella, Gori e Felicioni non hanno partecipato alla votazione*)

l'osservazione non è accolta

OSSERVAZIONE n. 8 (integrazione della osservazione n.5) → controdeduzione ufficio punti 2 e 3 delle controdeduzioni alla osservazione n.5: **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

Voto sulla controdeduzione 17 voti favorevoli (Sindaco Bonifazi e consiglieri Bartolini, Biliotti, D'Alise, Laurenti, Mascagni, Migliaccio, Panfi, Piandelaghi, Quercioli, Tancredi, Tinacci, Cossu, Lecci, Marchetti, Tonelli e Treglia) e 7 astensioni (Angelini, Cerboni, Rossi, Colomba, Megale, Pacella e Ulmi), espressi dai consiglieri presenti (*si dà atto che i consiglieri Buzzetti, Citerni, Agresti, Gori e Felicioni non hanno partecipato alla votazione*)

l'osservazione è parzialmente accolta, come da controdeduzione dell'Ufficio (All.1)

A seguire, il Presidente pone in votazione la seguente proposta di deliberazione nel suo complesso, che viene approvato con 17 voti favorevoli (Sindaco Bonifazi e consiglieri Bartolini, Biliotti, D'Alise, Laurenti, Mascagni, Migliaccio, Panfi, Piandelaghi, Quercioli, Tancredi, Tinacci, Cossu, Lecci, Marchetti, Tonelli e Treglia) e 12 contrari (Buzzetti, Citerni, Agresti, Angelini, Cerboni, Rossi, Colomba, Megale, Pacella, Ulmi, Gori e Felicioni), espressi dai consiglieri presenti.

Dopodichè,

IL CONSIGLIO

con 17 voti favorevoli (Sindaco Bonifazi e consiglieri Bartolini, Biliotti, D'Alise, Laurenti, Mascagni, Migliaccio, Panfi, Piandelaghi, Quercioli, Tancredi, Tinacci, Cossu, Lecci, Marchetti, Tonelli e Treglia) e 12 contrari (Buzzetti, Citerni, Agresti, Angelini, Cerboni, Rossi, Colomba, Megale, Pacella, Ulmi, Gori e Felicioni), espressi dai consiglieri presenti.

DELIBERA ALTRESI'

di rendere la seguente deliberazione **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Grosseto è provvisto di PRG approvato con deliberazione C.R.T. n. 72/96;

Dato atto che con D.C.C. n. 43 del 8/04/2006, D.C.C. n. 92 del 15/11/2006 e D.C.C. n. 11 del 9/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale ed il Piano dei tempi e degli orari;

Visti

- gli aggiornamenti legislativi più significativi della L.R.T. 1/2005 e dei Regolamenti attuativi della stessa;

Visto il Dirigente del Settore Finanziario

Visto il Dirigente del Settore Gestione del Territorio



- l'approvazione definitiva del nuovo PIT, avvenuta il 24 luglio 2007, nell'ottica di investire questo strumento delle prerogative di un Piano Paesaggistico, così come sancito anche dell'intesa del 23/01/2007 fra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Paesaggio e la Regione Toscana;
- la riforma apportata dai D.Lgs. 62 e 63 del 26/03/2008 al Codice di Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004);
- il dettato normativo della L.R.T. n. 62/08 (cd. "Legge di manutenzione");

Visto che con propria deliberazione n. 20 del 27/01/2011 il Consiglio Comunale adottava la variante in oggetto;

Richiamata la L.R.T. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in particolare l'art. 17, cc. 2 - 4, che stabiliscono le procedure per il deposito e la pubblicazione degli atti;

Considerato che il Settore Gestione del Territorio, in ottemperanza ai succitati commi, ha provveduto al deposito ed alla pubblicazione della D.C.C. n. 20/2011 a partire dal 23/02/2011 e che nei quarantacinque giorni successivi alla scadenza del deposito chiunque poteva presentare osservazioni;

Dato atto che la Deliberazione è stata trasmessa alla Provincia di Grosseto e alla Regione Toscana, prot. n. 15170 dell' 8/02/2011;

Dato atto che complessivamente sono pervenute n. 9 osservazioni di seguito elencate:

OSSERVAZIONE N.1

Pervenuta in data 14/03/2011 prot. n. 30007 RICHIEDENTE: Soggetti vari

OSSERVAZIONE N.2

Pervenuta in data 29/03/2011 prot. n. 35088 RICHIEDENTE: Provincia di Grosseto - Dipartimento Sviluppo sostenibile

OSSERVAZIONE N.3

Pervenuta in data 04/04/2011 prot. n.38216 RICHIEDENTE: Comune di Grosseto - Settore Polizia Municipale - Ufficio Traffico

OSSERVAZIONE N.4

Pervenuta in data 08/04/2011 prot. 40816 RICHIEDENTE: Regione Toscana

OSSERVAZIONE N.5

Pervenuta in data 04/04/2011 prot. 38033 RICHIEDENTE: Comune di Grosseto - Settore Gestione del Territorio - Servizio Edilizia Privata

OSSERVAZIONE N.6

Pervenuta in data 09/04/2011 prot. n. 42040 del 11/04/2011

RICHIEDENTE: Maria Angela Teresini

OSSERVAZIONE N. 7

Pervenuta in data 8/04/2011, prot. n. 42039 dell' 11/04/2011

RICHIEDENTE: Boni Maurilio, Patrizio Galeotti, Robi Giannini

OSSERVAZIONE N. 8

Pervenuta in data 17/06/2011 prot. n. 70678 RICHIEDENTE: Comune di Grosseto - Settore Gestione del Territorio - Servizio Edilizia Privata

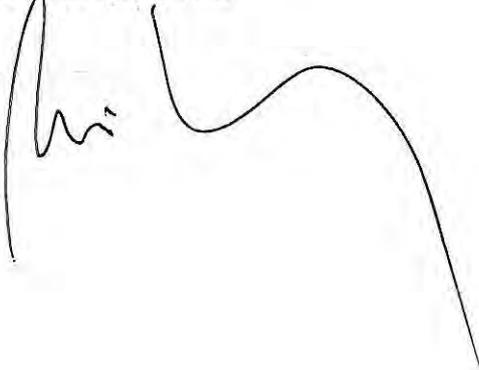
OSSERVAZIONE N. 9

Visto il Dirigente del Settore Finanziario

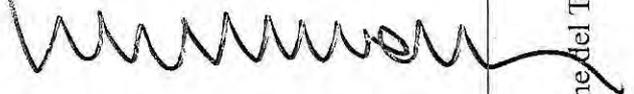
Visto il Dirigente del Settore Gestione del Territorio *M.A.*

- 1) di prendere formalmente atto che complessivamente sono pervenute n. 9 osservazioni alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2011 di adozione della Variante al Piano Strutturale per adeguamento al quadro normativo regionale, osservazioni esaminate, valutate e controdedotte, come dettagliatamente esposto in: "Proposta di controdeduzioni alle osservazioni alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2011" (Allegato n. 1), che contiene puntualmente le motivazioni per l'integrale accoglimento, per il parziale accoglimento o per il non accoglimento delle osservazioni stesse;
- 2) di dare atto che le osservazioni n.6 e n.9 non sono accoglibili in quanto pervenute in ritardo rispetto al termine perentorio di 45 giorni successivi al deposito ed alla pubblicazione della deliberazione consiliare n.20/2011 di adozione della variante in oggetto e pertanto non sono state sottoposte a votazione;
- 3) di non accogliere le osservazioni n.1, 2, 3, 5 (1^ punto delle controdeduzioni) e 7
- 4) di accogliere parzialmente, per le motivazioni riportate nella "Proposta di controdeduzioni", (all.n.1) le osservazioni n. 4 e n.8 (2^ e 3^ punto della controdeduzione all'osservazione n.5);
- 5) di approvare la variante in oggetto con le modifiche e le integrazioni derivanti dalle controdeduzioni alle osservazioni, ai sensi dell'art 17, L.R.T. 1/2005;
- 6) di dare atto che gli allegati numerati elencati in premessa costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, conservati agli atti del Settore Gestione del Territorio – Servizio Pianificazione Urbanistica;
- 7) di disporre la trasmissione in copia del presente atto, corredato di elaborati, alla Regione ed alla Provincia, nonché di provvedere alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana;
- 8) di trasmettere copia del presente atto al Garante della Comunicazione per gli adempimenti di competenza, ai sensi di quanto previsto dalla L.R.T. 1/2005 e dal vigente Regolamento Comunale;
- 9) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs.267/2000

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



Visto il Dirigente del Settore Finanziario

Visto il Dirigente del Settore Gestione del Territorio



SETTORE PROPONENTE: GESTIONE DEL TERRITORIO – PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PARERI ISTRUTTORI

Oggetto: Variante al Piano Strutturale per adeguamento al quadro normativo regionale – Esame osservazioni, controdeduzioni ed approvazione ai sensi dell'art. 17 L.R.T. 1/2005 e s.m.i.

<p>Visto per la regolarità del procedimento ai sensi degli artt. 5 e 6 della Legge n.241/1990 e smi e art. 17 del Regolamento di Organizzazione</p>	<p>Il Responsabile del Procedimento COMUNE DI GROSSETO Settore Gestione del Territorio IL DIRIGENTE (Arch. Marco DE BIANCHI)</p>
<p>li,</p>	
<p>Parere di regolarità tecnica ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000</p>	<p>Il Dirigente del Settore</p>
<p>li</p>	

Parere di regolarità contabile ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000

L'ATTO NON HA RILEVANZA CONTABILE

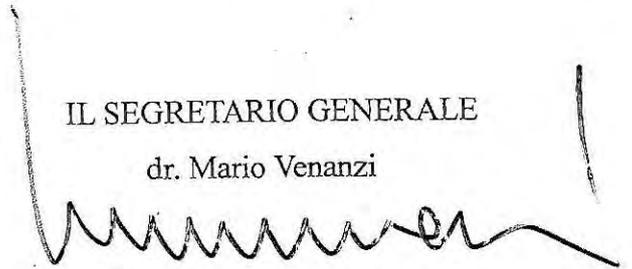
<p>Parere FAVOREVOLE</p>	
<p>Li, _____</p>	<p>Il Dirigente del Settore Finanziario Dr. Giulio Balocchi</p>
<p>Parere CONTRARIO</p>	
<p>Li, _____</p>	<p>Il Dirigente del Settore Finanziario</p>

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (Art. 124 D.Lgs. 267/2000)

La presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio, di cui alla legge 18/06/2009 n. 69, per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE

dr. Mario Venanzi



Grosseto, li 15/10/2011

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (Art. 134 D.Lgs. 267/2000)

Certificasi che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 25-10-2011

IL SEGRETARIO GENERALE

dr. Mario Venanzi

F.to VENANZI

ALLEGATO 1

Allegato alla Deliberazione C.C.
n. 116 del 2011

IL DIRIGENTE

VARIANTE al Piano Strutturale

COMUNE DI GROSSETO
Settore Gestione del Territorio

per adeguamento al quadro normativo regionale

IL DIRIGENTE

Arch. Marco DE BIANCHI

Deliberazione Consiglio Comunale N. 20 del 07/01/2011



PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

Modifiche al testo dell'articolato:

xxxx testo aggiunto

~~xxxx testo soppresso~~

27 SETTEMBRE 2011



OSSERVAZIONE N: 1 (TESCIONE + ALTRI)

- chiede di modificare l'art. 35 "Criteri inerenti particolari usi agricoli dei suoli", ovvero specificatamente cita l'art. 20 delle NTA del Territorio Aperto chiedendo che sia modificato il termine di riferimento per la data di frazionamento "... quella dell'approvazione del Piano Strutturale ovvero il 31/05/2006 ..."

Proposta di controdeduzione: NON PERTINENTE

La variante al PS contempla specifiche modifiche delle norme tecniche di attuazione e fra queste non è ricompresa la disciplina degli annessi per le coltivazioni orticole e per il tempo libero. In considerazione di ciò l'osservazione non risulta pertinente in quanto si riferisce a norme del P.S. che non sono state oggetto della Variante.

* * *

OSSERVAZIONE N: 2 – PROVINCIA

L'osservazione è articolata sui seguenti 5 articoli:

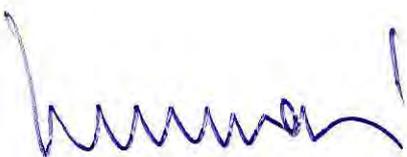
- Art. 3, comma 3, terzo alinea: chiede di indicare il numero degli alloggi non solo per gli insediamenti presenti nel territorio aperto, ai sensi della scheda 10C del PTC, ma anche nelle UTOE.

Proposta di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

L'osservazione non è tecnicamente accoglibile, ma consente un opportuno chiarimento.

La Variante indica espressamente il numero degli alloggi nel Capitolo IV (pag. 10 e segg.) della Relazione Generale. Tale dato non è stato evidenziato nelle NTA per evitare che assumesse efficacia vincolante per i successivi Regolamenti Urbanistici, quando invece era espresso e specifico scopo della Variante di adeguare il PS medesimo ai dettami dell'art. 7, comma 2, del Regolamento Regionale n. 3 del 2007 che, in maniera chiara ed inequivocabile, indica che il dimensionamento contenuto nel Piano strutturale debba essere espresso in "metri quadrati di superficie utile lorda" per tutte le funzioni insediative, ad eccezione di quella turistico ricettiva. Peraltro, come indicato nella Relazione alla Variante è stata mantenuta ferma la s.u.l. totale derivante dal dimensionamento originario in alloggi del P.S. in quanto dato sensibile nei confronti dell'impegno di suolo nonché il numero totale di abitanti desunti dal prodotto tra il numero di alloggi totali e il numero medio di componenti per famiglia (2,25) sempre espresso dal P.S. originario.

Quanto al rispetto della scheda 10C del PTC non si è provveduto ad indicare il numero degli alloggi previsti nei nuclei insediativi del territorio aperto poiché non vi sono nuove previsioni ma solo la conferma dei piani attuativi previsti dal piano regolatore vigente, peraltro già in corso di attuazione (cfr. Squartapaglia "Recupero dell'insediamento abitativo" D.C.C. n. 9 del 25/01/05, P.d.R. Nomadelfia Delib. C.C. n. 129 DEL 17/10/1991).

- 
- Art. 4, comma 15, chiede che il riferimento alla funzione residenziale sia espresso in numero di alloggi

Proposta di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

L'osservazione non è accoglibile per le stesse ragioni di cui al punto precedente.

- Art. 23, comma 7, "Sistema energia", chiede di indicare i criteri per localizzare gli impianti FERS

Proposta di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

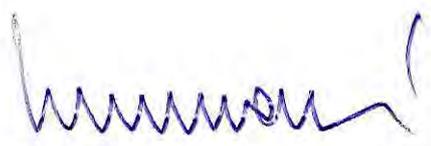
Poiché la materia della localizzazione dei FERS è in rapido aggiornamento, come dimostra la circostanza che sono intervenute in un breve lasso di tempo sia le Linee Guida Nazionali di cui al DM 10.09.2010 sia la legge regionale n. 11 del 21 marzo 2011 che hanno disciplinato tale materia; ed in considerazione altresì del fatto che secondo quanto stabilito dalle normative succitate la competenza per la individuazione delle aree non idonee è rimessa alla Regione, che la esercita in osservanza dei criteri generali stabiliti nelle linee guida, si è ritenuto far cosa utile nel non impegnare il PS con la cristallizzazione di criteri rigidi richiamando solo il rispetto della normativa sovra comunale. Tanto più che per quanto attiene alla individuazione dei siti non idonei degli impianti fotovoltaici a terra, ai sensi dell'art. 7, comma 4, della L.R. n. 11/2011 i perimetri indicati dalla Regione potranno essere modificati su proposta delle Amministrazioni Provinciali.

Pertanto l'osservazione della Provincia è di segno opposto a quella espressa sul medesimo articolo 23 dalla Regione Toscana che ha sottolineato come, ai sensi del D.M. 10.9.2010 prima richiamato, solo le Regioni e le Province Autonome possono porre limitazioni e divieti in atti di tipo programmatico o pianificatorio per le installazioni di specifiche tipologie di impianti alimentabili da fonti rinnovabili.

- Art. 25, comma 8, "Sistema della mobilità" chiede di procedere con variante al RU per rendere realizzabili soluzioni di dettaglio.

Proposta di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

La norma non è utilizzabile nei casi di varianti alle previsioni del RU, per le quali si dovranno utilizzare le procedure ordinarie, ma solo nelle ipotesi laddove si assuma una diversa soluzione di dettaglio della viabilità, così come testualmente previsto dalla norma, fermo restando che tali diverse soluzioni di dettaglio devono ricadere all'interno di aree di proprietà pubblica. In sostanza si tratta di ipotesi residuali e limitate, laddove si debba addivenire ad esempio ad una diversa configurazione di una rotatoria, del raggio di curvatura, ecc., che non vanno ad incidere su le previsioni urbanistiche e che, in assenza di una norma come quella introdotta, imporrebbero oneri procedurali ingiustificati e sproporzionati.

- 
- Art. 90, comma 11, chiede di introdurre, per la funzione residenziale, oltre al parametro della s.u.l. anche quello del numero degli alloggi. Chiede inoltre di chiarire rispetto a quale dato è consentito l'incremento del numero degli alloggi.

Proposta di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

In merito alla prima richiesta si rinvia a quanto indicato nella risposta n. 1.

Per ciò che concerne il dato cui fare riferimento si rappresenta che, come si desume dalla disposizione oggetto dell'osservazione, questo è rappresentato dalle singole previsioni riferite al numero degli alloggi contenute negli articoli successivi all'art. 90 del PS.

Stante quanto sopra riportato l'osservazione, nel suo complesso, risulta non accoglibile.

* * *

OSSERVAZIONE N: 3 - COMUNE UFFICIO TRAFFICO

- Si richiede, in attesa dell'emanazione da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti delle norme per la classificazione delle strade esistenti, la rimodulazione dell'attuale classificazione delle strade normate dal Piano Strutturale.

Proposta di controdeduzione: NON PERTINENTE

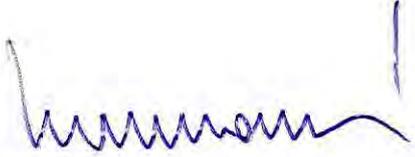
La variante al PS contempla specifiche modifiche delle norme tecniche di attuazione e fra queste non è ricompresa la classificazione delle strade esistenti. In considerazione di ciò l'osservazione non risulta pertinente in quanto si riferisce a norme del P.S. che non sono state oggetto della Variante.

* * *

OSSERVAZIONE N: 4 - REGIONE TOSCANA

L'osservazione è articolata sui temi del dimensionamento e sugli artt. 23 "Sistema energia" e 30 "Il territorio aperto".

- La Regione osserva che sarebbe stato opportuno effettuare una revisione completa del Piano Strutturale, verificandone la sostenibilità rispetto ai caratteri specifici del territorio comunale e rispetto all'uso delle risorse essenziali del territorio, in considerazione anche che il nuovo



PIT, la relativa Implementazione Paesaggistica nonché il nuovo PTC sono stati adottati successivamente all'approvazione del PS.

Proposta di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

Pur condividendo con la Regione l'opportunità di procedere ad una revisione completa del piano strutturale si reputa opportuno procedere a tale revisione generale una volta che il PIT implementato sia stato definitivamente approvato. D'altro canto esigenze di celerità ed efficacia dell'azione amministrativa hanno consigliato di procedere ad una mera manutenzione della normativa in vista dell'adozione del primo RU che comunque recepisce i principi sanciti dagli strumenti della pianificazione sovracomunale.

- Evidenzia poi che sono stati assunti valori di conversione non omogenei per la trasformazione del dimensionamento da n. di alloggi a mq. di s.u.l.

Proposta di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

L'apparente discrasia è giustificata dalla necessità di poter garantire l'attuazione delle previsioni fatte salve mantenendo le aspettative già consolidate nella consistenza già ammessa. A tal proposito, come riportato nella tabella 1 modificata allegata alle NTA, si evidenzia che dall'esame dei piani attuativi realizzati o in corso di realizzazione emerge un rapporto medio mc/mq pari a 1,5 e come pertanto nella tabella 1 sia stata modificata la colonna riportante il numero degli alloggi indicando i metri quadri di s.u.l. ammessi derivanti dal calcolo secondo il coefficiente riscontrato. Più in particolare è stata effettuata una verifica su alcuni Piani Attuativi in corso di realizzazione che rappresentano un campione sufficientemente significativo (cfr. P.d.L. Via del Commendone art. 80/2 NTA del PRG Delib. C.C. n. 129 del 08/11/2007, P.d.L. Batignano art. 85/1a NTA del PRG Delib. C.C. N. 138 del 23/12/2008 e P.d.L. Batignano art. 85/1b NTA del PRG Delib. C.C. N. 139 del 23/12/2008). Si aggiunga inoltre che ai fini della conversione degli alloggi in metri quadri di s.u.l. si è tenuto conto della circostanza che la volumetria assentibile, in base alle previsioni di PRG confermate, veniva determinata sulla scorta di un parametro diverso da quello assunto con la variante normativa al piano strutturale. Infatti è stata introdotta nell'art. 3 delle norme variate la definizione di s.u.l. che ricomprende al suo interno spazi accessori che secondo il previgente parametro (il volume) erano esclusi dal computo dei volumi urbanistici (quali ad esempio sottotetti, interrati, seminterrati per la parte fuori terra, portici, balconi, logge e simili).

- Viene rilevata la necessità di adeguare l'art. 23 - Sistema energia - alla disciplina del DM 10.09.2010 in materia di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili.

Proposta di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Condividendo l'assunto regionale si accoglie e si modifica l'art. 23 nel modo che segue:



Il Regolamento Urbanistico potrà definire i criteri per la localizzazione, in coerenza con gli indirizzi espressi dalla normativa e pianificazione sovracomunale, impianti industriali per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. ~~preferendo quale criterio localizzativo ambiti degradati o contermini ai medesimi.~~

- Relativamente all'art. 30 - Il Territorio Aperto - la Regione osserva che il PS dovrà dettare specifiche disposizioni al RU per l'individuazione e localizzazione degli impianti pubblici o di interesse pubblico per i quali l'art. 30 introduce la possibilità di realizzazione nel Territorio Aperto.

Proposta di controdeduzione: ACCOGLIBILE

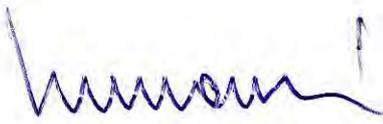
Si accoglie e si precisano meglio i criteri per la localizzazione degli impianti pubblici o di interesse pubblico nel modo che segue. In particolare il RU definisce criteri e limiti alla localizzazione e al dimensionamento degli impianti pubblici o di interesse pubblico attraverso la disciplina operativa per la gestione delle risorse paesaggistiche, ambientali, culturali e degli assetti infrastrutturali e insediativi esistenti coerentemente con i criteri statutari del presente PS.

Condividendo l'assunto regionale si accoglie e si modifica l'art. 30 nel modo che segue:

....

Pertanto, il Piano Strutturale:

- definisce i parametri delle are a prevalente e ad esclusiva funzione agricola, estesi anche all'area contigua del Parco Regionale della Maremma;
- individua cinque parchi territoriali finalizzati alla valorizzazione di significativi ambiti territoriali boscati e/o di particolare pregio paesistico/monumentale;
- definisce i perimetri delle Unità di Paesaggio e individua le sub Unità di Paesaggio per le quali detta le prescrizioni e le eventuali salvaguardie da rispettare nelle more dell'adozione del Regolamento Urbanistico;
- detta le norme di salvaguardia di cui all'art. 28;
- detta i criteri di cui all'art. 29 per la definizione delle aree di pertinenza dei beni monumentali;
- individua ~~puntualmente~~ gli insediamenti agricoli e di servizi all'agricoltura da potenziare e valorizzare;
- localizza gli insediamenti finalizzati al potenziamento della fruizione turistica, ponendo attenzione alla qualificazione del turismo costiero e al potenziamento di quello dell'entroterra
- localizza i nuclei insediativi rurali;

- 
- consente la possibilità per il RU di localizzare impianti pubblici o di pubblico interesse, in coerenza con le esigenze ed i bisogni che emergeranno dal quadro conoscitivo del RU. In particolare il RU definisce criteri e limiti alla localizzazione e al dimensionamento degli impianti pubblici o di interesse pubblico attraverso la disciplina operativa per la gestione delle risorse paesaggistiche, ambientali, culturali e degli assetti infrastrutturali e insediativi esistenti coerentemente con i criteri statuari del presente PS.

Le previsioni quantitative e funzionali e le localizzazioni puntuali contenute nel presente Titolo, concernenti sia la nuova edificazione, sia il riuso del patrimonio edilizio esistente, rivestono carattere meramente esemplificativo ed indicativo delle funzioni e delle quantità ammissibili; non assumono quindi carattere vincolante per l'elaborazione del Regolamento urbanistico, il quale – fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo del Piano strutturale espresso per ciascuna Unità di Paesaggio considerata nella sua interezza – potrà stabilire le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali che devono comunque risultare coerenti con le condizioni statuarie e le strategie del Piano Strutturale

- Infine vengono rilevate imprecisioni nella Tabella 3 modificata allegata alle norme.

Proposta di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Si tratta di un mero errore materiale che viene emendato riportando il dimensionamento ricettivo per l'unità di paesaggio R7.12 di Poggio Rispecchia a 125 posti letto come già previsto (NB: tabella modificata allegata alla presente proposta di controdeduzioni).

Stante quanto sopra riportato l'osservazione, nel suo complesso, risulta parzialmente accoglibile.

* * *

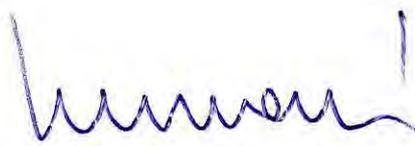
OSSERVAZIONE N: 5 - COMUNE SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

L'osservazione è articolata nei seguenti 3 punti:

- chiede di modificare art. 30 introducendo una norma che non è stata oggetto di variazione. In particolare chiede di suddividere il territorio aperto in TETI e TERA , così come disciplinate dalla scheda 10B del PTC

Proposta di controdeduzione: NON PERTINENTE

La variante al PS non costituisce variante organica ma contempla specifiche modifiche delle norme tecniche di attuazione e fra queste non è ricompresa la disciplina del territorio aperto di cui si



propone la modifica. In considerazione di ciò l'osservazione non appare pertinente in quanto si riferisce a norme del P.S. che non sono state oggetto della Variante.

- chiede di modificare la definizione di superficie utile lorda contenuta nell'art. 3 delle norme variate:

a) introducendo la possibilità di escludere dal calcolo della s.u.l. i portici ("anche con parapetto") nonché le logge i balconi ed i terrazzi con il lato minore inferiore a metri lineari 3 anziché 2;

b) introducendo la possibilità di escludere dal calcolo della s.u.l. i locali sottotetto sottostanti a coperture piane o a falde inclinate con altezza minima inferiore o uguale a metri lineari 1,50.

c) specificando per le superfici adibite a cantina, secondo la norma sono escluse dal calcolo della s.u.l., che tale esclusione opera solo laddove "ricadenti in ambito morfologico prevalentemente pianeggiante"

Proposta di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Relativamente al punto a) si accoglie; per i portici, ad esclusione dell'inciso "anche con parapetto". Occorre specificare a tal proposito che l'accoglimento del presente punto è giustificato dal dato di partenza per il calcolo attuale della volumetria, che esclude completamente porticati, logge, balconi e terrazzi e nella considerazione che si è operata una diminuzione della superficie di riferimento degli alloggi da 100 a 85 mq di s.u.l..

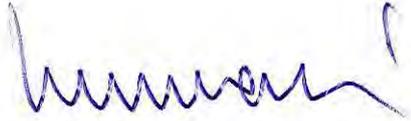
Relativamente al punto b) si accoglie parzialmente escludendo dal calcolo della s.u.l. le porzioni dei locali sottotetto sottostanti a coperture piane o a falde inclinate con altezza fino a metri lineari 1,50. Le porzioni dei locali sottotetto eccedenti tali altezza sono invece computate nel calcolo della s.u.l..

Relativamente al punto c) non si accoglie tenuto anche conto che le superfici adibite a cantina escluse dal calcolo della s.u.l. sono contenute nell'ordine di un locale per ogni unità residenziale e per un massimo di 25 mq.

- chiede poi che venga introdotta la possibilità di derogare all'altezza di 2,40 m dei parcheggi esclusi dal calcolo della s.u.l. per ogni tipologia di parcheggio laddove risulti necessario per osservare gli obblighi derivanti da normativa antincendio e di sicurezza.

Proposta di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

La deroga viene ammessa solo per le autorimesse collettive per più di nove posti auto da realizzare nel sottosuolo e solo a seguito di apposite prescrizioni formulate dalle autorità competenti per la prevenzione degli incendi e la tutela della sicurezza.



L'art. 3 laddove esplicita la nozione di s.u.l. viene pertanto così riformulata:

.....

Ai fini del dimensionamento del Piano Strutturale per superficie utile lorda è da intendersi la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale.

Sono inclusi nel calcolo della Sul:

le logge con il lato minore superiore a ml 3,00 (~~2,00~~), per la parte eccedente tale valore, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso;

i balconi con aggetto superiore a ml 3,00 (~~2,00~~), per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato;

i portici privati con profondità superiore a ml 3,00 (~~2,00~~), per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

i vani scala di tipo condominiale e le scale esterne, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;

le superfici adibite a cantine, intese come locali accessori non abitabili, completamente o prevalentemente interrati in relazione a fabbricati con destinazione residenziale purché vengano realizzati nell'ordine di un locale per ogni unità residenziale e purché abbiano una superficie non superiore a 25 mq e un'altezza max. pari a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

i porticati pubblici, o di uso pubblico, o condominiali;

le logge con il lato minore non superiore a ml 3,00 (~~2,00~~), intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso;

i balconi aventi aggetto non superiore a ml 3,00 (~~2,00~~) dalle pareti esterne del fabbricato.-

i portici privati con profondità non superiore a ml 3,00 (~~2,00~~), intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;

le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra nelle aree urbane non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo all'interno del perimetro dei centri abitati anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purché con

lunari

un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante. Per le sole autorimesse collettive aventi più di nove posti auto è ammessa una altezza superiore a 2,40 ml ove tale maggiore altezza sia imposta da prescrizioni delle autorità competenti per la prevenzione degli incendi e la tutela della sicurezza;

le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra realizzate nel sottosuolo all'esterno del perimetro dei centri abitati - nelle aree di influenza urbana, ovvero nel territorio rurale, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante. Per le sole autorimesse collettive aventi più di nove posti auto è ammessa una altezza superiore a 2,40 ml ove tale maggiore altezza sia imposta da prescrizioni delle autorità competenti per la prevenzione degli incendi e la tutela della sicurezza;

le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrate, realizzate in applicazione degli standard urbanistici imposti da norme statali o regionali;

i vani tecnici (ascensore, montacarichi, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura) delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;

gli aggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;

i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;

le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica;

gli scannafossi aventi una larghezza netta non superiore a ml 1,20;

i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;

le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;

le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci.

le porzioni dei locali sottotetto sottostanti coperture piane o falde inclinate con altezza fino a ml 1,50. Le porzioni eccedenti tali altezza sono invece computate nel calcolo della s.u.l.

Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

[Handwritten signatures]

lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm e delle murature interne per la parte eccedente 15 cm,;

i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia;

Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della Sul:

le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;

e dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno) con superficie superiore a mq 80 per piano, da realizzarsi nell'ambito di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, e con altezza effettiva non superiore a ml 3,00 misurati dal piano carrabile all'intradosso strutturale del solaio di copertura.

.....

Stante quanto sopra riportato l'osservazione, nel suo complesso, risulta parzialmente accoglibile.

* * *

OSSERVAZIONE N: 6 – ARCH TERESINI (TARDIVA)

- chiede di escludere dal computo degli alberghi le superfici destinate a balconi logge e terrazze anche se superano i 2 mt.

Proposta di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

L'osservazione è tardiva in quanto la stessa risulta presentata al protocollo del Comune oltre il termine di 45 giorni fissato per la presentazione delle osservazioni. Si ricorda infatti che ai sensi dell'art. 17 della LR 1 del 2005 le osservazioni devono essere presentate "entro e non oltre" la data indicata ed anche nell'avvio di deposito della variante del 23 febbraio 2011 ai fini delle osservazioni era indicato in maniera chiara che il termine per la presentazione delle osservazioni è perentorio. Pertanto per la stessa non sussiste obbligo di esame da parte dell'Amministrazione.

Si osserva inoltre che gli osservanti non risultano portatori di interessi generali.

Comunque sia l'osservazione non è accoglibile poiché quanto richiesto comporterebbe la esclusione dal calcolo della s.u.l., ed in modo indiscriminato, delle superfici di balconi, terrazze e logge anche se di notevoli dimensioni facendo così perdere ai medesimi quella natura accessoria e decorativa su cui riposa la ragione della loro estromissione dal suddetto calcolo. Tuttavia nella sostanza l'osservazione è da ritenersi parzialmente accolta in relazione alle modifiche apportate alla definizione di s.u.l. in accoglimento parziale della osservazione che precede

* * *

OSSERVAZIONE N: 7 – BONI + ALTRI

- chiedono di annullare la variante perché introduce norme che - in contrasto con il PIT ed il PTC gli art. 205, 207 e 208 della l.r. 1 del 2005 e le normative idrogeologiche - consentono di modificare le localizzazioni degli insediamenti previste dal piano strutturale fra cui quelli industriali come ad esempio l'ubicazione del Polo Logistico, del Polo Agroalimentare e l'area Industriale e artigianale nell'UTOE 10 di cui invece si chiede la conferma. Chiede poi di stralciare dall'art. 4 il punto 12.

Proposta di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

L'osservazione, nonostante il protocollo dell'11/04/2011 risulta presentata nei termini.

In ogni caso l'Osservazione non è accoglibile perché quanto richiesto è in contrasto con la filosofia della variante esplicitata nella relazione allegata alla stessa. Come si legge nella relazione l'Amministrazione ha infatti adottato la variante normativa al PS per chiarire la natura non conformativa delle previsioni di tale strumento strategico di pianificazione del territorio. E ciò al fine di adeguare il PS alle previsioni della LRT 1/2005 e del Regolamento regionale 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V della citata legge regionale (approvato con DPGR 9.1.2007 n. 3) che sanciscono la natura non conformativa dei contenuti del P.S. prevedendo che lo stesso debba limitarsi ad indicare per ciascuna UTOE le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti mentre l'esplicitazione di dettaglio della localizzazione e dimensionamento dei singoli interventi è affidata "in via esclusiva" al R.U. "al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statuari e strategici del piano medesimo" (cfr. art. 8, comma 2 e 3 Regolamento 3/R del 2007) .

Per il motivo di cui sopra non si ravvisano violazioni alla normativa regionale né del PIT che del PTCP essendo invece la variante volta ad adeguare il PS alle norme regionali sopravvenute in vista della formazione di un RU pienamente conforme a tali normative. In particolare non si ravvisano elementi di contrasto, peraltro nemmeno evidenziati dallo stesso osservante, con il PIT e il PTCP né si ritengono violate le disposizioni degli art. 205 e 207 il cui richiamo è inconferente non

occupandosi tali norme della natura e dei contenuti del piano strutturale. Quanto all'art. 208 il terzo comma prevede la facoltà di dare luogo all'applicazione immediata delle disposizioni della L.R.T. 1/2005. Per ciò che concerne l'asserita lesione delle normative in materia di sicurezza idrogeologica la variante normativa non contiene alcuna localizzazione e quindi non può ravvisarsi contrasto con tali previsioni.

Non è stata poi esplicitata la ragione per la quale dovrebbe essere eliminata la previsione dell'art. 12 comma 4 che invece assolve a interessi pubblici consentendo all'amministrazione nelle more della adozione del RU di adottare varianti al PRG per opere ed interventi che rivestono un particolare interesse per la comunità. Si rappresenta inoltre come essendo stata peraltro già adottato il primo regolamento urbanistico la norma non è suscettibile di esplicitare più alcun effetto.

* * *

OSSERVAZIONE N: 9 – CONFARTIGIANATO IMPRESE GROSSETO e C.N.A. GROSSETO (TARDIVA)

- chiedono al punto 1 di modificare le definizioni riguardanti l'individuazione della Superficie Utile Lorda
- al punto 2, relativamente all'art. 4, chiedono di ridurre la quota di edilizia residenziale sociale dal 45% al 20%.

Proposta di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

L'osservazione porta il protocollo del 20 giugno 2011 n. 71213, nel periodo delle osservazioni al RU.

L'osservazione è tardiva in quanto la stessa risulta presentata al protocollo del Comune oltre il termine di 45 giorni fissato per la presentazione delle osservazioni. Si ricorda infatti che ai sensi dell'art. 17 della LR 1 del 2005 le osservazioni devono essere presentate "entro e non oltre" la data indicata ed anche nell'avvio di deposito della variante del 23 febbraio 2011 ai fini delle osservazioni era indicato in maniera chiara che il termine per la presentazione delle osservazioni è perentorio. Pertanto per la stessa non sussiste obbligo di esame da parte dell'Amministrazione.

Si osserva comunque che gli osservanti risultano portatori di interessi generali.

Circa il punto 1 si rinvia a quanto proposto per la controdeduzione all'osservazione n. 5.

Handwritten signature in blue ink.

Circa il punto 2 si rileva che tale osservazione non risulta pertinente in quanto la Variante Normativa non ha inteso intervenire sui criteri formativi del Piano Strutturale, non modificando in alcun modo i parametri di riferimento del dimensionamento, bensì ha ritenuto necessario introdurre il concetto di Edilizia Residenziale Sociale in luogo di quella Pubblica, specificandone la suddivisione nelle diverse tipologie residenziali di legge.

Il Dirigente

Arch. Marco De Bianchi *Handwritten signature in red ink.*

Il Consulente Generale

Prof. Gianfranco Gorelli *Handwritten signature in black ink.*

Il responsabile del procedimento

Arch. Rossana Chionsini *Handwritten signature in black ink.*

Arch. Uiansini al fascicolo OSSERVAZIONI
30.03.11

Uiansini

COMUNE DI GROSSETO
ARCHIVIO GENERALE N° 30007
15 MAR 2011
CAT. VI CL. 2 FASC. 0

Grosseto, dis. 11/03/2011 per il procedimento
a

Al Sig. Sindaco
del Comune di Grosseto
Piazza Duomo 1 58100 Grosseto

In data

16/03/11
12/3/11

Oggetto: Osservazioni all'atto consiliare adottato con D.C. n. 20 del 07/01/2011 "Variante al Piano Strutturale per adeguamento al quadro normativo regionale - Adozione ai sensi dell'art. 17 L.R.T. 1/2005 e s.m.i"
Richiesta modifica termine.

I sottoscritti firmatari

- vista la pubblicazione sul BURT (Bollettino Ufficiale Regionale Toscana) n. 8 del 23/02/2011 "Variante al Piano Strutturale per adeguamento al quadro normativo regionale - Adozione ai sensi dell'art. 17 L.R.T. 1/2005 e s.m.i"
- preso atto che il Piano Strutturale del Comune di Grosseto e' stato Adottato nel 2004.e, successivamente, Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 43 del 08/04/2006 poi pubblicata nel BURT del 31/05/2006 ed all'art. 20 (aree destinate a coltivazione orticola per l'autoconsumo o per scopi economici non prevalenti), è contemplata la norma che "...Il Piano del Territorio aperto individua le aree da destinare all'ortocultura dell'autoconsumo e del tempo libero dove e' consentita la realizzazione di piccoli annessi di servizio destinabili a magazzino o rimessa attrezzi..." condizionando cio:
 - o alla dimostrazione che: i terreni siano stati oggetto di frazionamento catastale ante adozione il piano stesso e ad altre condizioni quali:
 - realizzazioni di siepi o mantenimento lungo le recinzioni (recinzioni che dovranno essere realizzate in pali di legno con rete a maglia sciolta senza cordoli continui, impianti di irrigazione a bassa pressione);
 - realizzazione di approvvigionamento idrico comune tra diversi proprietari da gestire in forma consortile ed al mantenimento del fondo libero da ingombri di materiale quale edile, inerti, rottami o volumi precari ecc;
- Constatato che, successivamente, il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 25 adottata nella seduta del 08/03/2006 (un mese prima dell'approvazione del Piano Strutturale) ha deliberato di adottare la variante al PRG di cui all'art. 1 delle Norme del territorio Aperto, introducendo il punto 1.3 dove si dice " al fine di tutelare il paesaggio, l'ambiente ecc.... non sono ammessi frazionamenti di terreni al di sotto della minima unita' colturale, ossia delle superfici minime fondiarie specificate dalle norme sovracomunali..... "

Per quanto sopra, i sottoscritti, proprietari di terreni frazionati nell'anno 2005 e in considerazione che sono state rispettate tutte le condizioni riportate all'art 20 quali:

- a) recinzioni realizzate con pali di legno infisse nel terreno a rete a maglia sciolta con siepi autorizzate con DIA al singolo proprietario dal comune di Grosseto;
- b) realizzazione di impianti di irrigazioni a bassa pressione nonche' di un pozzo gestito in forma consortile da oltre 40 proprietari secondo le indicazioni date in fase progettuale da Provincia di Grosseto e Comune e autorizzato dal Comune di Grosseto;
- c) mantenimento dei fondi liberi da ingombri di qualsiasi materiale.

W...

Presentano formale OSSERVAZIONE
all'atto consiliare adottato con D.C.C. n. 20 del 27/01/2011 "Variante al Piano
Strutturale per adeguamento al quadro normativo regionale - Adozione ai sensi
dell'art. 17 L.R.T. 1/2005 e s.m.i."
affinchè il termine di riferimento riportato nell'art. 20 sopracitato, sia modificato
inserendo come termine di riferimento per la data di frazionamento "...quella
dell'approvazione del Piano Strutturale ovvero 31/05/2006....".

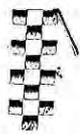
Si rimane in attesa di una formale risposta, nei modi e nei termini stabiliti dalla
Legge 241/90.

Firme dei richiedenti

Nome e Cognome	Firma
TESCIONE ALDO	<i>Aldo Tescione</i>
FRAVOLINI DIRO	<i>Diro Fravolini</i>
GIACOMINI ANGELO	<i>Angelo Giacomini</i>
CIARPI MONICA	<i>Monica Ciarpi</i>
CIARPI LOREDANA	<i>Loredana Ciarpi</i>
CIARPI LORELLA	<i>Lorella Ciarpi</i>
FEL SILVANO	<i>Silvano Fel</i>
Rocchetti GUERRINO	<i>Guerrino Rocchetti</i>
PALMA ANTONIO	<i>Antonio Palma</i>
BRUNI ANDREA	<i>Andrea Bruni</i>
BUSELLI LORENZO	<i>Lorenzo Buselli</i>
Pleozzi FEDERICO	<i>Federico Pleozzi</i>
MAITERRA FRANCO	<i>Franco Maiterra</i>
INNOCENTI ALESSANDRO	<i>Alessandro Innocenti</i>
MAIATA AGOSTINO	<i>Agostino Maiata</i>
BUSICO SALVATORE	<i>Salvatore Busico</i>
PASQUALI FEDERICO	<i>Federico Pasquali</i>
CRISTIAN FONTANI	<i>Cristian Fontani</i>

056420845

Arch. Chioccioli
al fascicolo OSSERVAZIONI
30.03.11
[Signature]



PROVINCIA
di GROSSETO

Dipartimento
Sviluppo Sostenibile

Prot. n. 50635
Strumenti e atti n 55/2009

Grosseto, 28/3/2011

COMUNE DI GROSSETO
ARCHIVIO GENERALE N° 35088
29 MAR. 2011
CAE U CL. 1 FASC. 0

Al Sindaco del Comune di
Grosseto
58100 GROSSETO

Ala Regione Toscana
Direzione Generale delle
Politiche Territoriali e Ambientali
Via di Novoli, n. 26
50127 FIRENZE

OGGETTO: Comune di Grosseto - D.C.C. n. 20 del 27/1/2011 - Adozione variante al piano strutturale per adeguamento al quadro normativo regionale.

In riferimento alla deliberazione in oggetto ed alla relativa documentazione trasmessa con nota prot. n. 15170 dell' 8/2/2011, sulla base di quanto indicato all'art. 17 e all'art. 27 della legge R.T. 3 gennaio 2005, n. 1, si presentano le osservazioni ed i contributi di seguito riportati.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Testo Modificato

Art. 3 - Modalità di attuazione del P.S.
Comma 3, terzo alinea

E' necessario integrare il comma indicando per i nuclei insediativi presenti nel territorio aperto (così come definito dal P.T.C.) il numero di alloggi per la residenza, così come previsto dalla Scheda 10C del P.T.C..

Inoltre, ai fini di una più diretta ed immediata lettura del dato relativo al carico insediativo in relazione al conseguente uso delle risorse e, in generale, alla sostenibilità delle previsioni, si ritiene opportuno che, anche per le UTOE, il dimensionamento complessivo del P.S. relativo alla funzione residenziale sia espresso indicando, oltre alla SUL, il numero degli alloggi.

Art. 4 - Efficacia del P.S. e norme di salvaguardia
Comma 15

Come già precedentemente rilevato si ritiene opportuno che il riferimento relativo alla funzione residenziale sia espresso indicando, oltre alla SUL, il numero degli alloggi.

Art. 23 - Sistema energia
Comma 7

Occorre modificare ed integrare il comma indicando i criteri per la localizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, demandando al R.U. la puntuale localizzazione degli impianti stessi.

Inoltre si ritiene comunque utile una revisione generale del presente articolo alla luce di quanto previsto dall'art. 34 delle Norme e dalle Schede 13 A e 9A del nuovo P.T.C. approvato l'11 giugno 2010.

Moremima Toscana

056420845



PROVINCIA
di GROSSETO

Dipartimento
Sviluppo Sostenibile

Manfredi

Art. 25 - Sistema della mobilità

Comma 8

Le soluzioni di dettaglio contenute nel piano urbano della mobilità ed in quello del traffico e dei parcheggi (piani di settore), laddove incidano con elementi diversi sulle previsioni urbanistiche del R.U., per rendere dette soluzioni di dettaglio realizzabili, si ritiene che occorra procedere a variare il R.U. stesso (con le procedure di cui alla legge R.T. n. 1/05).

Art. 90 - Criteri generali per i caratteri insediativi

Comma 11

Come già precedentemente rilevato si ritiene opportuno che il riferimento relativo alla funzione residenziale sia espresso indicando, oltre alla SUL, il numero degli alloggi. Inoltre si fa presente che non risulta chiaro rispetto a quale dato sia consentito al R.U. di incrementare il numero degli alloggi.

Il Dirigente dell'Area
Arch. Pietro Pettini

Pietro Pettini

Area Pianificazione Territoriale

Programmazione Territoriale

U.P. Strumenti di Pianificazione Territoriale e Urbanistica

Contatti: Il Dirigente dell'Area è l'Arch. Pietro Pettini - e-mail p.pettini@provincia.grosseto.it

Il Titolare della Programmazione Territoriale è l'Arch. Lucia Gracili e-mail l.gracili@provincia.grosseto.it

Il Referente della U.P. e Responsabile del procedimento è Eldo Gorelli - e-mail e.gorelli@provincia.grosseto.it

Gli atti sono a disposizione presso l'Ufficio competente: U.P. Strumenti e Atti Territoriali, Via Cavour, 16 - Grosseto - Tel. 0564/484770/785 Fax 0564/20845, aperto al pubblico il lunedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e il giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

*Marcellina
Toscana*

Provincia di Grosseto - Sede centrale

Piazza Dante Alighieri, 35 (52100 Grosseto) - tel 0564 484111 - fax 0564 22385 - Cod. Fisc. 80000030538

www.provincia.grosseto.it



Comune di Grosseto

SETTORE POLIZIA MUNICIPALE

UNITA' OPERATIVA Ufficio Traffico - Sez. 4/B
Sistemazioni Infrastrutturali - Indagini Statistiche e programmi

3

COMUNE DI GROSSETO	
ARCHIVIO GENERALE N° 23216	
04.04.11	
CAT. 2	CL. 2 FASC. 3

Grosseto, 04.04.2011

AI SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO
Servizio Pianificazione Urbanistica
SEDE

OGGETTO: Variante al Piano Strutturale per adeguamento al quadro normativo regionale -
Adozione ai sensi dell'art. 17 L.R.T. 1/2005 e s.m.i. - D.C.C. n. 20 del 27.01.2011 -

Preso atto che con D.C.C. n. 20 del 27.01.2011 è stata adottata la variante in oggetto;

Considerato che ai sensi dell'art. 13, comma 4, del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti avrebbe dovuto emanare le norme per la classificazione delle strade esistenti in base alle caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali di cui all'articolo 2, comma 2, dello stesso decreto;

Considerato che ad oggi tali norme non risultano ancora emanate né esistono linee guida sufficientemente esaurienti per fare delle previsioni in ordine alla suddetta classificazione delle strade esistenti;

Si ritiene utile, al fine di prevenire future incongruenze progettuali, una rimodulazione della classificazione delle strade normate dal Piano Strutturale.

Questo ufficio resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Con Ossequi

IL Funzionario Responsabile
U.O. UFFICIO TRAFFICO
ING. Samuele GUERRINI

Arch. Ciensini
in atto osservazioni PS
05-04-11

www.comune.grosseto.it

Indirizzo Via Zanardelli n.2 - 58100 Grosseto
Tel: 0564/488333 , Fax 0564/488336

E-mail pm.traffico@comune.grosseto.it

variante_ps_osservazioni.doc

BR



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

MAURO DE BRANCO

4

DIREZIONE GENERALE DELLE POLITICHE
TERRITORIALI, AMBIENTALI E PER LA
MOBILITA'

Il Direttore generale

[Handwritten signature]

Prot. Reg. AOO-GRT/86374/N-60.20

data 05.04.2011

COMUNE DI GROSSETO
ARCHIVIO GENERALE N° 40816
8 APR 2011
CAT. VI CL. 2 F. 20

Al Sindaco del Comune di Grosseto
Dott. Emilio Bonifazi
Piazza Duomo n. 1,
58100 Grosseto (Gr)

e.p.c. al Presidente della Provincia di Grosseto
Dott. Leonardo Marras
P.zza Dante Alighieri n. 35
58100 Grosseto

OGGETTO: Osservazione alla variante al Piano Strutturale del Comune di Grosseto, adottata con D.C.C. n. 20 del 27/01/2011.

Si trasmette in allegato l'Osservazione relativa alla variante al Piano Strutturale del Comune di Grosseto, adottata con delibera di C.C. n° 20 del 27.01.2011 e trasmessa alla Regione Toscana con nota prot. reg. n. 36296 del 11.02.2011.

1 - Dott. G.M. ST
Spett.le
assegnate per il procedimento
a
Dott. M. F. - OK
Dott. M. F. - OK
in data 02/04/11
IL DIRIGENTE
[Handwritten signature]

Il Direttore Generale
(Dott. Mauro Grassi)

[Handwritten signature]

Sig. Manias fare
copia per Arch. Chiensini
e Dott. SSA Bovi 14.04.11

In riferimento a quanto sopra, occorre osservare che il Piano Strutturale dovrà dettare specifiche disposizioni al Regolamento Urbanistico, affinché questo individui e localizzi tali impianti, verificandone la consistenza e valutandone la sostenibilità rispetto ai valori paesaggistici presenti, in rapporto al contesto rurale esistente e rispetto alle direttive ed alle prescrizioni di cui agli art. 21, 22 e 23 del PIT.

Allegato NTA - Tabella 3 modificata

La tabella n. 3 modificata, allegata alle norme del Piano Strutturale, si differenzia da quella vigente per la presenza di 375 posti letto per il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e/o ampliamento nell'unità di paesaggio R7.1.2 Poggio Ripescia, con un incremento rispetto all'esistente di 250 nuovi posti letto.

A tale incremento non corrisponde però la modifica del dato totale riferito a quella specifica tipologia di posti letto, che resta pari a 425.

Occorre pertanto che siano forniti i necessari chiarimenti.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Renato Faltoni



Il Funzionario per il Territorio
Arch. Luca Signorini





REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE DELLE
POLITICHE TERRITORIALI, AMBIENTALI E PER
LA MOBILITA'

Area di Coordinamento Pianificazione
Territoriale e Paesaggio

Settore Pianificazione del Territorio

Oggetto: Comune di Grosseto (Gr) – Adozione di Variante al piano Strutturale Comunale per adeguamento al quadro normativo regionale. Contributo Regionale ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/05

Con Delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 27/01/2011 il Comune di Grosseto ha adottato la Variante del Piano Strutturale Comunale per adeguamento al quadro normativo regionale, ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005.

Premessa

Il Piano Strutturale del Comune di Grosseto è stato approvato cinque anni fa, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 08/04/2006.

La presente variante non si configura come una "Variante Generale" allo strumento di pianificazione territoriale ma bensì come una variante di adeguamento al mutato quadro normativo di riferimento, in particolare al Regolamento n. 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V° della L.R. 01/2005, nonché necessaria per apportare alcune limitate modifiche alla disciplina urbanistica, in attesa dell'adozione del prossimo, primo Regolamento Urbanistico comunale.

In particolare le modifiche più rilevanti sono le seguenti:

- 1) La revisione dei criteri di dimensionamento per rialinearli alla normativa regionale vigente, in particolare attraverso la conversione del dato dimensionale da n° di alloggi a superficie utile lorda (sul), senza che ciò determini un aumento delle dimensioni massime ammissibili del Piano Strutturale.
- 2) L'eliminazione della natura conformativa delle previsioni del Piano Strutturale per adeguarsi a quanto previsto dal Regolamento n. 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V° della L.R. 01/2005 attraverso l'inserimento, nella normativa della disciplina di piano, del seguente comma: *"Le previsioni quantitative, funzionali e localizzative contenute nel presente Piano Strutturale concernenti sia la nuova edificazione sia il riuso del patrimonio edilizio esistente, rivestono carattere meramente esemplificativo ed indicativo delle funzioni, quantità e localizzazioni ammissibili; non assumono quindi carattere vincolante per l'elaborazione del Regolamento urbanistico, il quale – fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo espresso dal piano Strutturale – potrà stabilire le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali che devono comunque risultare coerenti con le condizioni statuarie e le strategie del Piano Strutturale medesimo"*.
- 3) Limitate modifiche alla normativa tecnica per soddisfare esigenze sopravvenute in materia di impianti industriali per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, perequazione e salvaguardie.

Considerata la natura delle modifiche e la volontà di adeguarsi al mutato quadro normativo, si ritiene che sarebbe stato opportuno effettuare una revisione completa del Piano Strutturale, verificandone la sostenibilità rispetto ai caratteri specifici del territorio comunale, caratterizzato da un notevole valore paesaggistico, e rispetto all'uso delle risorse essenziali del territorio, anche in considerazione del fatto che il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale regionale, la relativa Implementazione Paesaggistica e la revisione del Piano Territoriale di Coordinamento della

Provincia di Grosseto sono stati adottati successivamente all'approvazione del Piano Strutturale di Grosseto.

Nello specifico si ritiene, anche nello spirito di collaborazione ed al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica dell'atto e per l'efficacia dell'azione amministrativa, di fornire le seguenti osservazioni, nelle quali si evidenziano alcuni elementi da approfondire in relazione alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale.

Dimensionamento

Con la presente variazione il dimensionamento residenziale viene trasformato da n° di alloggi a mq di superficie utile lorda e viene articolato sulla base delle utole e non più rispetto a livelli di maggior dettaglio quali le suole.

Al fine di effettuare la trasformazione di cui sopra, vengono però utilizzati fattori di conversione diversi, a seconda che si tratti degli alloggi provenienti dalle nuove trasformazioni del Piano Strutturale o che si tratti degli alloggi derivanti dai residui del vecchio PRG, confermati dal Piano Strutturale.

In particolare mentre per le nuove trasformazioni del Piano Strutturale si passa dai 4.500 alloggi attuali a 450.000 mq di superficie utile lorda sul equivalente, utilizzando un fattore di 100 mq di sul per alloggio, per i residui di PRG, confermati dal Piano Strutturale, si passa dai 563 alloggi attuali a 112.600 mq di sul equivalente, pari a 200 mq per alloggio.

Stante quanto sopra non si comprendono le motivazioni che hanno portato ad utilizzare fattori di conversione così differenti.

In particolare per quanto riguarda il dimensionamento derivante dal vigente PRG, non appare sostenibile utilizzare un fattore di conversione che considera 200 mq di sul per alloggio, anche se tale dato deriva dalle verifiche e dalle evidenziano rapporti di conversione di mq/mq piuttosto alti.

Il fattore di conversione dovrebbe invece essere unico (così come unico era il numero degli alloggi) e dovrebbe determinare un dimensionamento massimo ammissibile supportato da tutta una serie di verifiche che prendono in considerazione anche profili paesistici, ambientali, culturali, economici e sociali e dalle necessità di sostenibilità rispetto alle risorse naturali ed ambientali interessate dagli insediamenti esistenti e rispetto alle caratteristiche infrastrutturali ed urbanistiche degli insediamenti.

Art. 23 – Sistema Energetico

Per quanto riguarda l'installazione di una specifica normativa in materia di energia da fonti rinnovabili si ritiene utile ricordare che dal 02 gennaio 2011 è in vigore il D.M. 10/09/2010 "Linee guida ... per la costruzione ed all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi".

Ai sensi dell'art. 1.2 del medesimo decreto, solo le Regioni e le Province autonome possono porre limitazioni e divieti in merito a tipologie di impianti autorizzabili di tipo programmatico o pianificatorio per l'installazione di specifiche tipologie di impianti autorizzati da fonti rinnovabili.

In riferimento a quanto sopra, per quanto attiene la tipologia degli "impianti fotovoltaici a terra", la Giunta Regionale ha approvato, nella seduta del 13/12/2010, la proposta di deliberazione della "Prima individuazione delle aree non idonee di cui al DM 10/09/2010 – Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da Fonti Rinnovabili", trasformata dal Consiglio Regionale in L.R. n. 11 del 2011 pubblicata sul burt in data 23/03/2011.

Art. 30 – Il territorio aperto

Nella norma è stata inserita la possibilità, per il Regolamento Urbanistico, di localizzare all'interno del territorio aperto impianti pubblici o di pubblico interesse.



Comune di Grosseto

5

Settore Gestione del Territorio – Servizio Edilizia privata.

Amministrazione Comunale di Grosseto
Protocollo n° 38033 del 04/04/2011
Classificazione VI - 1 - 0

Settore Gestione del Territorio
Servizio Pianificazione urbanistica
Sede

Oggetto: adozione variante al Piano Strutturale per adeguamento al quadro normativo regionale – osservazioni e contributi presentati dall'Ufficio scrivente alla D.C.C. N° 20 del 27/01/2011.
In riferimento alla deliberazione in oggetto ed in relazione ai disposti dell'art. 17 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n° 1 si presenta l'osservazione di seguito riportata.

Riferimento attuale: P.S. Elaborato P1 bis "Norme e salvaguardie" Art. 30 – Il Territorio aperto.

Premesso che la LRT. 1/2005 ART. 40 comma 1 dispone che nell'ambito del territorio rurale, gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio individuano le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola;

Dato atto che il sistema agricolo, inteso come esercizio diretto dell'attività produttiva e non solo, è per sua natura di carattere dinamico, dovendosi adeguare al mutare delle esigenze di mercato, tecnologiche e sociali, e che pertanto necessita di un ricorrente monitoraggio e adeguamento da parte degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

Tenuto conto che il P.S. vigente ed il R.U.C. adottato, per quanto riguarda la disciplina del Territorio Aperto, riportano solamente la classificazione derivante dalla zonizzazione in aree a Funzione Agricola "prevalente o esclusiva".

Premesso quanto sopra si propone:

Testo: "La strumentazione urbanistica comunale vigente (P.S.) e adottata (R.U.C.), dovrà essere adeguato al P.T.C. vigente di cui alla Delibera C.P. n° 20 del 11/06/2010, con particolare riferimento ai disposti contenuti nella Scheda 10B "Criteri per la specificazione di T.E.T.I e T.E.R.A".



Il Funzionario Responsabile del Servizio
Per. Agr. Gian Paolo Fornasiero

L. 201/00 - Delib. G.M. 570/01
 Pratica _____
 Grosseto, 8 aprile 2011
 Spett.le _____
 a _____

Sig. Manias fare copia
 per Arch. Cien Simi e
 det. SSA Baici
 14-04-11
 Sindaco del
 Comune di Grosseto
 P.zza Duomo n.1
 58100 Grosseto

Oggetto: Variante al Piano strutturale di adeguamento al quadro normativo regionale adozione deliberazione del Consiglio Comunale del 27.01.2011.. Osservazione.

La sottoscritta arch. Maria Angela Teresini, nata a Grosseto il 07.01.1965, residente in Grosseto via Eduardo De Filippo n. 26, in qualità di cittadino, con riferimento alla Variante al Piano strutturale di adeguamento al quadro normativo regionale adozione deliberazione del Consiglio Comunale del n. 20 del 27.01.2011.

PREMESSO CHE

punto 1. IL P.S. adottato all'art. 3 Modalità di attuazione del Piano Strutturale 2°cpv. recita:
 "Il Regolamento Urbanistico verrà redatto secondo modalità di trasparenza e partecipazione che hanno caratterizzato la formazione del Piano Strutturale.

Per la predisposizione degli strumenti urbanistici sott'ordinati il P.S. si esprime attraverso:

.....
 dimensionamento degli insediamenti articolato per singole funzioni espresso in mq di superficie utile lorda ad esclusione della sola funzione turistico ricettiva espressa in n. di posti letto."

La norma dimensiona le attività turistico - ricettive in misura dei posti letto offerti. E' probabile che con l'adozione del RU si proceda alla determinazione di un limite di Sul per posto letto che necessariamente dovrà corrispondere agli standard attuali cioè incrementato dalle destinazioni integrative alla attività turistico ricettiva considerate insieme all'albergo "come unica attività" (palestre, centro benessere, piscina coperta etc.) e da non computare come Sul non ricompresa nell'attività alberghiera.

In questa sede si osserva che la presenza di porticati, balconi, terrazze e pensiline a sbalzo, anche qualora superino i ml 2 di profondità, nella realizzazione di attività produttive quali quelle turistico ricettive, che sono pubblici esercizi, debbano essere considerate aree ad uso pubblico in quanto contribuiscono alla definizione di una migliore qualità dell'offerta turistica proprio perché destinate all'uso della clientela dell'attività turistico - ricettiva.

Si propone quindi di non computare nel calcolo della SUL in relazione ai posti letto previsti i porticati, i balconi le terrazze e le pensiline a sbalzo anche qualora questi superino i ml 2 di profondità introducendo all'art. 3 del P.S. il seguente testo:

"Limitatamente alle attività turistico ricettive sono inoltre escluse dal calcolo della SUL per posto letto i porticati, i balconi, le terrazze e le pensiline a sbalzo anche qualora questi superino i ml 2 di profondità adibiti ad uso della clientela della attività turistico ricettiva".

COMUNE DI GROSSETO
 ARCHIVIO GENERALE
 42040
 11 APR 2011
 CAT. VI CL. 25 FASC. 0

In fede
 Arch. Maria Angela Teresini
 [Signature]

ricevuta
 IP 09104111
 re 10.30
 [Signature]

ARCH. DE BIANCHI
1304/2011

(7)

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI GROSSETO

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Quattordicimila
 MARCA DA BOLLO €14,62
 QUATTORDICIMILA
 80030827 00000354 000472011 08.12.11
 0002353 038960000705401
 IDENTIFICATIVO : 01091281214115
 0 1 09 128321 411 5

Oggetto: Osservazioni con valore anche di richiesta formale in Autotutela, all'atto Consiliare adottato con D.C.C. n. 20 del 27/01/2011 "Variante al Piano Strutturale per adeguamento al quadro normativo regionale - Adozione ai sensi dell'art. 17 L.R.T. 1/2005 e s.m.i."

1) La variante in oggetto e gli atti amministrativi ad essa collegati, intervengono a modificare sostanzialmente il Piano Strutturale del Comune

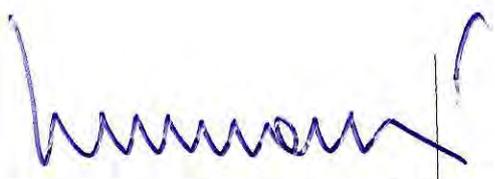
adottato ed approvato a norma della L. R. 5/1995, violando sia i principi della legge ora citata, che i principi e i contenuti, nonché lo spirito del PIT Regionale e del PTC Provinciale, oltre alla disciplina stessa cui fa rimando per giustificare la sua adozione (L.R. n.1/2005). L'intervento di modifica sostanziale interviene infatti cancellando di fatto le 'LOCALIZZAZIONI'

Delib. G.M. 570/01
 il procedimento
 J. Chiovi
 J. F. F. F.
 18/4/11
 IL DIRIGENTE

fatte nel Piano Strutturale in ossequio e nel rispetto delle procedure, dei principi ivi affermati e dei concetti espressi nelle predette norme di rango superiore citate. In particolare ammettendo la localizzazione esclusiva a cura del Regolamento Urbanistico adottato ma ancora da approvare, degli insediamenti di qualunque natura, ed in particolare anche di quelli industriali come il Polo Logistico, quello Agroalimentare e l'area Industriale ed Artigianale dell'UTOE 10 (a titolo di esemplificazione), permette di superare in modo illegittimo i contenuti delle sopraindicate normative.

COMUNE DI GROSSETO
 RANGO GENERALE 4203
 11 APR 2011
 CAT. VI CL. 2 FASC. 0

2) L'atto in oggetto viola l'art. 205 della L.R.T. 1/2005 che non può essere derogato dal Reg n. 3/R del 9 febbraio 2007 di attuazione del Titolo V della L.R.T. n.1/2005 posto a base della variante in oggetto; il regolamento è limitato alle norme di cui al Titolo V della L. 1/2005, e deve conformarsi alla espressa previsione dell'art. 205 che individua in modo tipico, alle lettere a) e



b), i limiti di esercizio dei poteri di deroga dei Comuni agli atti e strumenti di pianificazione territoriale e agli strumenti di pianificazione del territorio, tra questi il Piano Strutturale. Come è facile comprendere, qualunque intervento modificativo del Piano Strutturale non può prevedere la deroga delle LOCALIZZAZIONI in esso già individuate nella vigenza della legge regionale 5/2005, infatti la lettera b) fa riferimento ESCLUSIVO ai parametri DIMENSIONALI di intervento specificandoli in ALTEZZE, SUPERFICI, VOLUMI, DISTANZE.

3) Altra norma violata è l'art. 208 della L.R.T. n. 1/2005, che prevede al co 1, la propria derogabilità, solo attraverso espressa modificazione, rafforzando l'impossibilità di modificare articoli come l'art. 205 sopra citato, mediante il ricorso ad un semplice regolamento di attuazione; la variante in oggetto viola anche il Comma II dell'art. 208 poiché questo stabilisce chiaramente che alla FORMAZIONE degli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che alla data di entrata in vigore della L.R.T. 1/2005 erano stati adottati (ed è il caso del Piano Strutturale che la Variante vuole modificare illegittimamente) non si applicano le norme che prevedono la possibilità di ricorrere alla Variante in oggetto, come invece è stato fatto, bensì le norme previste dalle leggi precedenti, ovvero tra queste la L.R.T. 5/1995 e s.m.i.. Il comma tre dello stesso articolo 208 rafforza questa interpretazione, poiché il P.S. è stato adottato prima della L.R.T. 1/2005, ed è stato Approvato secondo la stessa legge con cui era stato adottato, senza che il Comune esercitasse la facoltà concesse dall'art. 208.

4) Violazione dell'art. 207, poiché la variante farebbe venir meno la precettività della disposizione ivi prevista, permettendo di rilocalizzare con il

W...

R.U. ad esempio i piani produttivi vigenti, o PIP, cosa non ammessa.

5) Nel caso comunque che la variante fosse legittima riguardo alle eccezioni sopra mosse, questa violerebbe l'obbligo di motivazione poiché interviene con valore 'misto', regolamentare e normativo, permettendo, da un lato, ad altro strumento di stabilire in modo preciso e cogente i termini di edificabilità e localizzazione delle aree che incidono direttamente anche sugli interessi personali e diretti dei cittadini, dall'altro va a modificare l'intero assetto normativo delle norme di rango superiore che ad essa non sono collegate ne che la prevedono, come ad esempio i principi e i precetti del PIT e del PTC, nella parte in cui questi prevedono il rispetto di valori paesaggistici e visuali, architettonici e ambientali, valorizzano il territorio come bene comune e irrinunciabile, evidenziano criteri di localizzazione che rispettino il principio di costruire il più lontano possibile dai centri abitati le zone industriali, ecc.

6) Viola la disciplina della sicurezza dei luoghi disegnata negli strumenti di governo del territorio superiori, PIT e PTC, oltre che dal nuovo regolamento di attuazione della L.R.T. n.1/2005 sulle indagini geologiche adottato dalla Regione Toscana in data 4 aprile 2011 e che prevede una disciplina transitoria che ne estende la validità anche agli atti in itinere al momento della sua adozione.

7) Si è appreso dalle premesse che è tuttora pendente davanti al TAR ricorso per l'annullamento della delibera di G.C. n. 358/2009 di avvio del procedimento di variante, e quindi esiste la concreta possibilità che questa venga annullata.

8) Si chiede, anche in via di autotutela, prima di ogni considerazione, ed ulteriore atto che dia seguito alla variante, onde non esporre il Comune ad

Manoni

inutili rischi, anche economici o che vadano a compromettere irreversibilmente l'attuale assetto del territorio disegnato dagli strumenti urbanistici in vigore, ad evitare il rischio di inutili e dispendiose azioni giudiziarie, che codesta Amministrazione intervenga rendendo coerente la Variante da sola e/o gli atti ad essa collegati con la normativa vigente così come sopra indicato. Sempre in via di autotutela si chiede di confermare le localizzazioni assunte nel Piano Strutturale, eliminando la facoltà concessa al Regolamento Urbanistico di rilocalizzare le previsioni già espresse e contenute nel Piano Strutturale. In particolare si chiede che la Variante in oggetto non vada a modificare la localizzazione del polo logistico e/o agroalimentare, o comunque denominato, e delle aree artigianali e industriali così come previsto e disciplinato dall'art. 110 delle Norme del Piano Strutturale (UTOE 10 Braccagni). Si chiede ancora di stralciare dal testo modificato dell'art. 4, nella parte in cui elenca le varianti al P.R.G. che potranno essere adottate, il punto n. 12 "Varianti al P.R.G. per opere ed interventi che rivestono un particolare interesse per la comunità purché coerenti con le finalità e gli obiettivi del Piano Strutturale". I sottoscritti, si riservano ogni ulteriore ragione ed azione, nessuna esclusa. S.J.

Boni Maurilio residente in Braccagni (GR) Via V. Malenchini, 23

Boni Maurilio

Patrizio Galeotti residente in Braccagni (GR) Via Malenchini, 25

Patrizio Galeotti

Robi Gianni residente in Braccagni, (GR) Via dei Garibaldini, 99

Robi Gianni

SI ALLEGANO N° 2 COPIE IN CARTA LIBERA DELLE PRESENTI OSSERVAZIONI

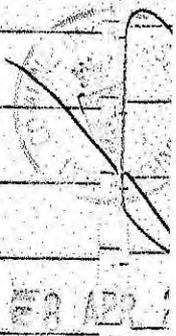
P.L.

09/04/2011

W...

b) i limiti di esercizio dei poteri di deroga dei Comuni agli atti e strumenti di pianificazione territoriale e agli strumenti di pianificazione del territorio, tra questi il Piano Strutturale. Come è facile comprendere, qualunque intervento modificativo del Piano Strutturale non può prevedere la deroga delle LOCALIZZAZIONI in esso già individuate nella vigenza della legge regionale 5/2005, infatti la lettera b) fa riferimento ESCLUSIVO ai parametri DIMENSIONALI di intervento specificandoli in ALTEZZE, SUPERFICI, VOLUMI, DISTANZE.

3) Altra norma violata è l'art. 208 della L.R.T. n. 1/2005, che prevede al co 1, la propria derogabilità, solo attraverso espressa modificazione, rafforzando l'impossibilità di modificare articoli come l'art. 205 sopra citato, mediante il ricorso ad un semplice regolamento di attuazione: la variante in oggetto viola anche il Comma II dell'art. 208 poiché questo stabilisce chiaramente che alla FORMAZIONE degli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio che alla data di entrata in vigore della L.R.T. 1/2005 erano stati adottati (ed è il caso del Piano Strutturale che la Variante vuole modificare illegittimamente) non si applicano le norme che prevedono la possibilità di ricorrere alla Variante in oggetto, come invece è stato fatto, bensì le norme previste dalle leggi precedenti, ovvero tra queste la L.R.T. 5/1995 e s.m.i.. Il comma tre dello stesso articolo 208 rafforza questa interpretazione, poiché il P.S. è stato adottato prima della L.R.T. 1/2005, ed è stato Approvato secondo la stessa legge con cui era stato adottato, senza che il Comune esercitasse la facoltà concesse dall'art. 208.



4) Violazione dell'art. 207, poiché la variante farebbe venir meno la precettività della disposizione ivi prevista, permettendo di rilocalizzare con il

[Handwritten signature]

R.U. ad esempio i piani produttivi vigenti, o PIP, cosa non ammessa.

5) Nel caso comunque che la variante fosse legittima riguardo alle eccezioni sopra mosse, questa violerebbe l'obbligo di motivazione poiché interviene con valore 'misto', regolamentare e normativo, permettendo, da un lato, ad altro strumento di stabilire in modo preciso e cogente i termini di edificabilità e localizzazione delle aree che incidono direttamente anche sugli interessi personali e diretti dei cittadini, dall'altro va a modificare l'intero assetto normativo delle norme di rango superiore che ad essa non sono collegate né che la prevedono, come ad esempio i principi e i precetti del PIT e del PTC, nella parte in cui questi prevedono il rispetto di valori paesaggistici e visuali, architettonici e ambientali, valorizzano il territorio come bene comune e irrinunciabile, evidenziano criteri di localizzazione che rispettino il principio di costruire il più lontano possibile dai centri abitati le zone industriali, ecc.



6) Viola la disciplina della sicurezza dei luoghi disegnata negli strumenti di governo del territorio superiori, PIT e PTC, oltre che dal nuovo regolamento di attuazione della L.R.T. n.1/2005 sulle indagini geologiche adottato dalla Regione Toscana in data 4 aprile 2011 e che prevede una disciplina transitoria che ne estende la validità anche agli atti in itinere al momento della sua adozione.

7) Si è appreso dalle premesse che è tuttora pendente davanti al TAR ricorso per l'annullamento della delibera di G.C. n. 358/2009 di avvio del procedimento di variante, e quindi esiste la concreta possibilità che questa venga annullata.

8) Si chiede, anche in via di autotutela, prima di ogni considerazione, ed ulteriore atto che dia seguito alla variante, onde non esporre il Comune ad

Manzoni

inutili rischi, anche economici o che vadano a compromettere irreversibilmente l'attuale assetto del territorio disegnato dagli strumenti urbanistici in vigore, ad evitare il rischio di inutili e dispendiose azioni giudiziarie, che codesta Amministrazione intervenga rendendo coerente la Variante da sola e/o gli atti ad essa collegati con la normativa vigente così come sopra indicato. Sempre in via di autotutela si chiede di confermare le localizzazioni assunte nel Piano Strutturale, eliminando la facoltà concessa al Regolamento Urbanistico di rilocalizzare le previsioni già espresse e contenute nel Piano Strutturale. In particolare si chiede che la Variante in oggetto non vada a modificare la localizzazione del polo logistico e/o agroalimentare, o comunque denominato, e delle aree artigianali e industriali così come previsto e disciplinato dall'art. 110 delle Norme del Piano Strutturale (UTOE 10 Braccagni). Si chiede ancora di stralciare dal testo modificato dell'art. 4, nella parte in cui elenca le varianti al P.R.G. che potranno essere adottate, il punto n. 12 "Varianti al P.R.G. per opere ed interventi che rivestono un particolare interesse per la comunità purché coerenti con le finalità e gli obiettivi del Piano Strutturale". I sottoscritti, si riservano ogni ulteriore ragione ed azione, nessuna esclusa. S.J.

Boni Maurizio residente in Braccagni (GR) Via V. Malenchini, 23

Boni Maurizio

Patrizio Galeotti residente in Braccagni (GR) Via Malenchini, 25

Patrizio Galeotti

Robi Giannini residente in Braccagni, (GR) Via dei Garibaldini, 99

Robi Giannini

SIN ALLEGANO N° 2 COPIE IN CARTA LIBERA DELLE PRESENTI OSSERVAZIONI

P.4

08/06/2011



Comune di Grosseto

Settore Gestione del Territorio

Servizio Edilizia Privata

Amministrazione Comunale di Grosseto

Protocollo num. 70678

del: 17/06/2011

Classificazione: 06/01/

Grosseto, 17/06/2011

Al Sindaco del Comune di Grosseto

Oggetto: Variante al Piano Strutturale - Integrazione all'osservazione prot. n. 38033 del 4/04/2011

Esaminata la documentazione normativa relativa all'adozione in oggetto e con riferimento a quanto indicato all'art. 17 della L.R.T. 1/2005, si produce la seguente osservazione.

Riferimento normativo da osservare: **Piano Strutturale** approvato con D.C.C. N° 20 del 27/01/2011 - Allegato n. 2 "Norme Tecniche di Attuazione" art. 3 - "Modalità di attuazione del Piano Strutturale".

Premesso che con D.C.C. N° 72 del 28/03/2011 è stato adottato il **Regolamento Urbanistico** del Comune di Grosseto.

Premesso inoltre che l'art. 9 del suddetto R.U. definisce i parametri urbanistici ed edilizi, tra cui la **Sul**, ovvero la **superficie utile lorda (mq.)** individuata come "somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati e interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale, (omissis)".

Considerato che la definizione di Sul di cui al R. U. discende da quanto contenuto all'art. 3 delle Norme e Salvaguardie del Piano Strutturale e che pertanto, per modificare la definizione di Sul di cui al R.U. occorre preliminarmente modificare quella di cui al P.S., facendo salve le diverse definizioni e disposizioni introdotte da norme statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del R.U. Medesimo.

Considerato che il **Regolamento 9 febbraio 2007, n° 3/R** attuativo delle disposizioni del Titolo V della L.R.T. N° 1/2005 (Norme per il governo del territorio) all'art. 7 indica "**Articolazioni e parametri per il dimensionamento**".

Considerato che sempre lo stesso **Regolamento 9 febbraio 2007, n° 3/R** attuativo delle disposizioni del Titolo V della L.R.T. N° 1/2005 (Norme per il governo del territorio) all'art. 8 individua "**Disposizioni di raccordo tra piano strutturale e regolamento urbanistico**".

Premesso quanto sopra e al fine di individuare la modalità di calcolo della Sul improntata a criteri di coerenza e convergenza tra pianificazione vigente e R.U. Adottato, si propone l'introduzione della seguente definizione di Sul = Superficie utile lorda (mq.).

www.comune.grosseto.it

Viale Sonnino, 50 - 58100 Grosseto
Tel: 0564 488621
Fax: 0564 23946

Handwritten signature

Testo : Sul = Superficie utile lorda (mq)

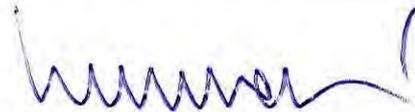
È la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale. Sono inclusi nel calcolo della Sul:

- △- le logge con il lato minore superiore a ml 3,00, per la parte eccedente tale valore, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno tre lati dalle pareti esterne dello stesso;
- △- i balconi e i terrazzi con aggetto superiore a ml 3,00, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato;
- △- i portici privati con profondità superiore a ml 3,00, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, anche con parapetto collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;
- △- i locali sottotetto sottostanti coperture piane o a falde inclinate con altezza minima superiore o uguale a ml.1,50.

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- △- i vani scala di tipo condominiale e le scale esterne di sicurezza, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;
- △- le superfici adibite a cantine, intese come locali accessori non abitabili, completamente o prevalentemente interrati in relazione a fabbricati con destinazione residenziale, **ricadenti in ambito morfologico prevalentemente pianeggiante**, purchè vengano realizzati nell'ordine di un locale per ogni unità residenziale e purchè abbiano una superficie non superiore a 25 mq e un'altezza max. pari a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- △- i porticati pubblici, o di uso pubblico, o condominiali;
- △- le logge con il lato minore non superiore a ml 3,00, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno tre lati dalle pareti esterne dello stesso;
- △- i balconi e i terrazzi aventi aggetto non superiore a ml 3,00 dalle pareti esterne del fabbricato.
- △- i portici privati con profondità non superiore a ml 3,00, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, **anche con parapetto**, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;
- △- le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra nelle aree urbane non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purchè con un'altezza non superiore a ml 2,40, **(tale misura può essere derogata per obblighi derivanti da normative antincendio e di sicurezza)** misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- △- le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo all'interno del perimetro dei centri abitati anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purchè con un'altezza non superiore a ml 2,40, **(tale misura può essere derogata per obblighi derivanti da normative**

Handwritten signature



antincendio e di sicurezza) misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

- △- le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra realizzate nel sottosuolo all'esterno del perimetro dei centri abitati, ovvero nel territorio aperto, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, **(tale misura può essere derogata per obblighi derivanti da normative antincendio e di sicurezza)** misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- △- le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrate, realizzate in applicazione degli standard urbanistici imposti da norme statali o regionali;
- △- i vani tecnici (ascensore, montacarichi, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura) delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;
- △- gli oggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;
- △- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- △- le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica;
- △- gli scannafossi aventi una larghezza netta non superiore a ml 1,20;
- △- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;
- △- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;
- △- le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci.
- △- **i locali sottotetto sottostanti coperture piane o a falde inclinate con altezza minima inferiore a ml.1,50.**

Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- △- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm e delle murature interne per la parte eccedente 15 cm;
 - △- i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - △- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - △- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia;
- 

humeri

Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della Sul:

- ^ - le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;
- ^ - le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno) con superficie superiore a mq 80 per piano, da realizzarsi nell'ambito di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, e con altezza effettiva non superiore a ml 3,00 misurati dal piano carrabile all'intradosso strutturale del solaio di copertura.

Alla presente osservazione alla variante normativa del P.S. seguirà specifico richiamo nella osservazione che il Settore Gestione del Territorio sta predisponendo al Regolamento Urbanistico.

Distinti saluti



Il Dirigente

Dott. Arch. Marco De Bianchi

Marco De Bianchi

Parte riservata all'Ufficio
OSSERVAZIONE N°

COMUNE DI GROSSETO ARCHIVIO GENERALE N° 1213
20 GIU. 2011
CAT. VI CL. A FASC.

AI SINDACO del COMUNE DI GROSSETO
Via Minghetti 3°
58100 Grosseto

OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO AL QUADRO NORMATIVO REGIONALE adottata con D.C.C. n. 20 del 27/01/2011 (pubblicata sul BURT n. 8 del 23.02.2011)

I sottoscritti :

Nome	Giovanni
Cognome	Lamioni
Nato	Roccalbegna (GR)
il	18.06.1963
Cod. Fiscale	LMNGNN63H18H417I
Residente in	Grosseto
Via	General Cantore n. 2
<i>In qualità di:</i>	
Presidente della	Confartigianato Imprese Grosseto
Cod. Fiscale	01130410531
Con sede in	Grosseto
Località	Grosseto
Viale	Monterosa n. 26
Telefono	0564/419611
mail	grosseto@artigianigr.it

e

Nome	Gabriele
Cognome	Fusini
Nato	Grosseto
il	01.10.1969
Cod. Fiscale	FSNGRL69R01E202S
Residente in	Grosseto
Via	Polonia n. 14
<i>In qualità di:</i>	
Presidente della	C.N.A. Grosseto
Cod. Fiscale	80004920536
Con sede in	Grosseto
Località	Grosseto
Viale	Birmania n. 96
Telefono	0564/4711
mail	associazione@cna-gr.it

Immola

Premesso che :

nella variante al piano strutturale di adeguamento al quadro normativo regionale adottata con D.C.C. n. 20 del 27/01/2011 vengono trattati argomenti propedeutici alla definizione dell'articolato del Regolamento Urbanistico;

formulano le seguenti osservazioni :

OSSERVAZIONE N. 1 - Relativa all'art. 3, Modalità di attuazione del Piano Strutturale

Si propone di modificare nelle modalità seguenti alcune delle definizioni riguardanti l'individuazione della Superficie Utile Lorda :

Sul = Superficie utile lorda (mq)

È la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale. Sono inclusi nel calcolo della Sul:

- le logge con il lato minore superiore a ml. 3,00, per la parte eccedente tale valore, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due-tre lati dalle pareti esterne dello stesso;
- i balconi/terrazzi, con aggetto, sul lato minore, superiore a ml 2,50, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato;
- i portici privati con profondità superiore a ml 5,00 dalle pareti esterne del fabbricato e comunque per una superficie non eccedente il 70% della SUL effettiva; per la parte eccedente tale valore, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- i vani scala di tipo condominiale, e le scale esterne di sicurezza ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;
- le superfici adibite a cantine, intese come locali accessori non abitabili, completamente o prevalentemente interrati in relazione a fabbricati con destinazione residenziale purché vengano realizzati nell'ordine di un locale per ogni unità residenziale e purché abbiano una superficie nel rispetto del limite del perimetro coperto del fabbricato (comprensivo dei porticati e logge) e un'altezza max. pari a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- i porticati (e piloti) pubblici, o di uso pubblico, o condominiali;
- le logge con il lato minore non superiore a ml 3,00, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due-tre lati dalle pareti esterne dello stesso;
- i balconi/terrazzi, con aggetto, sul lato minore, non superiore a ml 2,50, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato;

muner

- i portici privati con profondità non superiore a ml 5,00 dalle pareti esterne del fabbricato e comunque per la superficie eccedente il 70% della SUL effettiva; intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;
- strutture adibite a car-port aperte su tre lati limitatamente a 30 mq. A unità abitativa;
- le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra realizzate nel sottosuolo al piano terreno all'esterno del perimetro dei centri abitati, ovvero nel territorio aperto, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) con copertura anche a falde inclinate purché con altezza media pari a 2,20 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;

Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della Sul:

- - le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;
- - le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno) con superficie superiore a mq 80 per piano, da realizzarsi nell'ambito di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, e con altezza effettiva non superiore a ml 3,00 misurati dal piano carrabile all'intradosso strutturale del solaio di copertura.

OSSERVAZIONE N. 2 - Relativa all'art. 4, Efficacia del Piano Strutturale e norme di salvaguardia

In relazione alla perequazione urbanistica si ritiene che, ai fini di una adeguata remunerazione del capitale e del raggiungimento di un adeguato prezzo finale del prodotto (secondo i valori di mercato), la quota da destinare all'Edilizia Residenziale Sociale debba essere rivista e ridotta ad un massimo del 20% della Sul residenziale complessiva; si evidenzia a tal proposito che la percentuale del 45% da destinare all'Edilizia Residenziale Sociale, prevista all'art. 4 del vigente P.S., risulta insostenibile dal punto di vista economico-finanziario e non trova riscontro in nessun'altra realtà analoga (non sono stati rintracciati altri piani strutturali che prevedano oneri perequativi di tale rilevanza).

Grosseto, li 13.02.2011

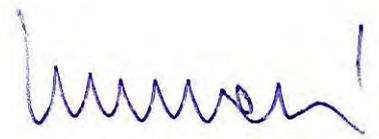
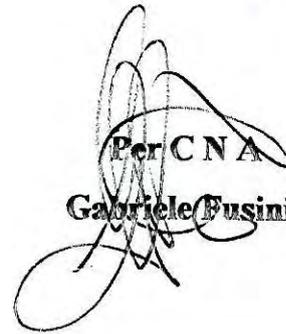
Per Confartigianato Imprese Grosseto

Giovanni Lamioni



Per CNA

Gabriele Fusini





COMUNE DI GROSSETO

IL DIRIGENTE
Arch. Marco DE BIANCHI

SETTORE GESTIONE TERRITORIO
Servizio Pianificazione Urbanistica



**VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO AL
QUADRO NORMATIVO REGIONALE**

APPROVAZIONE

TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

PROGETTISTI

Arch. Gianfranco Gorelli (coordinatore)

Arch. Elisabetta Berti

Arch. Michela Chiti

ASSISTENZA AMMINISTRATIVA

Dott.ssa Elisabetta Frati

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Rossana Chionsini

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Spartaco Betti

DIRIGENTE

Arch. Marco De Bianchi

CONSULENZA TECNICO GIURIDICA

Studio Gracili

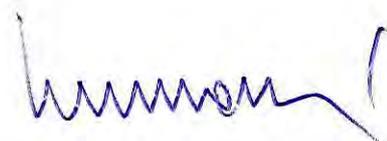
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

hmmmm 1

Indice

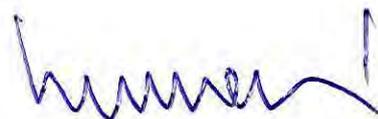
Indice.....	2
<u>LEGENDA.....</u>	<u>4</u>
<u>TESTO VIGENTE - Art. 1 - Finalità, contenuti e ambito di applicazione.....</u>	<u>5</u>
<u>TESTO MODIFICATO - Art. 1 - Finalità, contenuti e ambito di applicazione.....</u>	<u>6</u>
<u>TESTO VIGENTE - Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano Strutturale.....</u>	<u>8</u>
<u>TESTO MODIFICATO - Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano Strutturale.....</u>	<u>9</u>
<u>TESTO VIGENTE - Art. 4 - Efficacia del Piano Strutturale e norme di salvaguardia.....</u>	<u>15</u>
<u>TESTO MODIFICATO - Art. 4 - Efficacia del Piano Strutturale e norme di salvaguardia.....</u>	<u>19</u>
<u>TESTO VIGENTE - Art. 23 - Sistema energia</u>	<u>24</u>
<u>TESTO MODIFICATO - Art. 23 - Sistema energia.....</u>	<u>25</u>
<u>TESTO VIGENTE - Art. 25 - Il Sistema della Mobilità.....</u>	<u>28</u>
<u>TESTO MODIFICATO - Art. 25 - Il Sistema della Mobilità.....</u>	<u>30</u>
<u>TESTO VIGENTE - Art. 30 - Il Territorio Aperto.....</u>	<u>33</u>
<u>TESTO MODIFICATO - Art. 30 - Il Territorio Aperto.....</u>	<u>37</u>
<u>TESTO VIGENTE - Art. 89 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) e la Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.).....</u>	<u>42</u>
<u>TESTO MODIFICATO - Art. 89 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) e la Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.).....</u>	<u>42</u>
<u>TESTO VIGENTE - Art. 90 - Criteri generali per i caratteri insediativi.....</u>	<u>44</u>
<u>TESTO MODIFICATO - Art. 90 - Criteri generali per i caratteri insediativi.....</u>	<u>47</u>
<u>TESTO VIGENTE - Art. 102 - U.T.O.E. n. 2 "Marina di Grosseto"</u>	<u>52</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>52</u>
<u>Statuto dei Luoghi.....</u>	<u>53</u>
<u>Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento.....</u>	<u>53</u>
<u>TESTO MODIFICATO - Art. 102 - U.T.O.E. n. 2 "Marina di Grosseto"</u>	<u>57</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>57</u>

<u>Statuto dei Luoghi.....</u>	<u>58</u>
<u>Indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento.....</u>	<u>58</u>
<u>TABELLA 1 VIGENTE.....</u>	<u>63</u>
<u>TABELLA 1 MODIFICATA.....</u>	<u>64</u>
<u>.....</u>	<u>64</u>
<u>TABELLA 3 VIGENTE</u>	<u>65</u>
<u>TABELLA 3 MODIFICATA.....</u>	<u>67</u>
<u>TABELLA B VIGENTE.....</u>	<u>69</u>
<u>TABELLA B MODIFICATA.....</u>	<u>70</u>
<u>TABELLA C VIGENTE.....</u>	<u>71</u>
<u>TABELLA C MODIFICATA.....</u>	<u>73</u>
<u>TABELLA D VIGENTE.....</u>	<u>73</u>
<u>TABELLA D MODIFICATA.....</u>	<u>75</u>
<u>TABELLA E VIGENTE.....</u>	<u>76</u>
<u>TABELLA E MODIFICATA.....</u>	<u>77</u>



LEGENDA

1. Il testo doppio barrato rappresenta il corpo delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti abrogate con la variante al Piano Strutturale. Esempio: “~~le direttive e le prescrizioni, di carattere~~”
2. Il testo in grassetto sottolineato rappresenta il corpo delle Norme Tecniche di Attuazione in sostituzione del testo abrogato della variante al Piano Strutturale. Esempio: “**considerata nella sua interezza**”
3. Il testo barrato in colore rosso rappresenta il corpo delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti abrogate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni alla variante al Piano Strutturale. Esempio: “~~preferendo quale criterio localizzativo ambiti degradati o contermini ai medesimi~~”
4. Il testo sottolineato in colore azzurro rappresenta il corpo delle Norme Tecniche di Attuazione in sostituzione del testo abrogato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni alla variante al Piano Strutturale. Esempio: “normativa e”



TESTO VIGENTE - Art. 1 - Finalità, contenuti e ambito di applicazione

Il Piano Strutturale è parte essenziale del P.R.G. e ne definisce le scelte strategiche per il governo del territorio.

Il Piano Strutturale persegue la realizzazione di uno sviluppo sostenibile attraverso:

- a) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale;
- b) la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti;
- c) il ripristino delle qualità deteriorate;
- d) la distribuzione delle funzioni sul territorio al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi di vita e di lavoro.

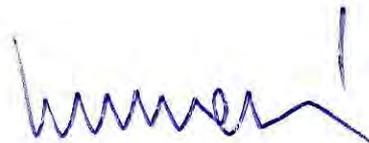
Il Piano Strutturale tutela gli elementi territoriali che, con le loro relazioni, costituiscono la base per la definizione ed il riconoscimento delle identità territoriali.

In particolare:

- la salvaguardia e la valorizzazione ambientale del territorio comunale, sia prevedendo interventi di mantenimento, recupero e restauro ambientale, sia attraverso la riorganizzazione del sistema insediativo ed infrastrutturale, fatte salve comunque le competenze riservate ad altri Enti da norme sovracomunali e di settore vigenti, garantendo la complessiva sostenibilità dello sviluppo e la specifica considerazione dei valori storici, culturali e ambientali;
- il miglioramento della qualità degli insediamenti, privilegiando il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione degli spazi di uso pubblico;
- la valorizzazione delle aree collinari e delle aree boscate della costa attraverso criteri di sviluppo che, oltre a salvaguardarne il contesto ambientale ed insediativo, promuovano le potenzialità economiche e sociali correlate alle risorse naturali e paesaggistiche;
- la valorizzazione del Centro Storico del Capoluogo e delle frazioni di Batignano, Istia d'Ombrone e Montepescali;
- il rafforzamento del ruolo di Grosseto nel contesto provinciale, attraverso una riorganizzazione e riqualificazione dei servizi e il potenziamento delle comunicazioni;
- il coordinamento delle politiche comunali di settore, favorendo la revisione degli strumenti di intervento attraverso strategie di sviluppo economico calibrate e coerenti con la scelta discriminante dello "sviluppo sostenibile".

Ai fini di cui al comma precedente, il Piano Strutturale:

- individua l'articolazione del territorio interessato in Sistemi Territoriali (Unità di Paesaggio, sub Unità di Paesaggio) ed Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E. e sub U.T.O.E.);
- definisce lo Statuto dei Luoghi individuando le Invarianti Strutturali del territorio e le modalità di tutela delle sue risorse essenziali;



- definisce gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste;
- stabilisce le direttive e le prescrizioni, di carattere quantitativo e funzionale, da osservare con il Regolamento Urbanistico;
- definisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, in ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare;
- detta i criteri per la applicazione della perequazione urbanistica.

TESTO MODIFICATO - Art. 1 - Finalità, contenuti e ambito di applicazione

Il Piano Strutturale è parte essenziale del P.R.G. e ne definisce le scelte strategiche per il governo del territorio.

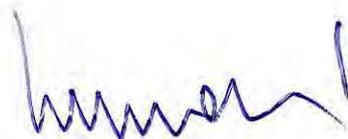
Il Piano Strutturale persegue la realizzazione di uno sviluppo sostenibile attraverso:

- e) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale;
- f) la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti;
- g) il ripristino delle qualità deteriorate;
- h) la distribuzione delle funzioni sul territorio al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi di vita e di lavoro.

Il Piano Strutturale tutela gli elementi territoriali che, con le loro relazioni, costituiscono la base per la definizione ed il riconoscimento delle identità territoriali.

In particolare:

- la salvaguardia e la valorizzazione ambientale del territorio comunale, sia prevedendo interventi di mantenimento, recupero e restauro ambientale, sia attraverso la riorganizzazione del sistema insediativo ed infrastrutturale, fatte salve comunque le competenze riservate ad altri Enti da norme sovracomunali e di settore vigenti, garantendo la complessiva sostenibilità dello sviluppo e la specifica considerazione dei valori storici, culturali e ambientali;
- il miglioramento della qualità degli insediamenti, privilegiando il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione degli spazi di uso pubblico;
- la valorizzazione delle aree collinari e delle aree boscate della costa attraverso criteri di sviluppo che, oltre a salvaguardarne il contesto ambientale ed insediativo, promuovano le potenzialità economiche e sociali correlate alle risorse naturali e paesaggistiche;
- la valorizzazione del Centro Storico del Capoluogo e delle frazioni di Batignano, Istia d'Ombrone e Montepescali;

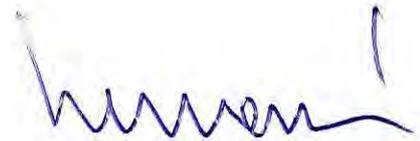


- il rafforzamento del ruolo di Grosseto nel contesto provinciale, attraverso una riorganizzazione e riqualificazione dei servizi e il potenziamento delle comunicazioni;
- il coordinamento delle politiche comunali di settore, favorendo la revisione degli strumenti di intervento attraverso strategie di sviluppo economico calibrate e coerenti con la scelta discriminante dello “sviluppo sostenibile”.

Ai fini di cui al comma precedente, il Piano Strutturale:

- individua l'articolazione del territorio interessato in Sistemi Territoriali (Unità di Paesaggio, sub Unità di Paesaggio) ed Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E. ~~e sub U.T.O.E.~~);
- definisce lo Statuto dei Luoghi individuando le Invarianti Strutturali del territorio e le modalità di tutela delle sue risorse essenziali;
- definisce gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste;
- stabilisce ~~le direttive e le prescrizioni, di carattere quantitativo e funzionale,~~ **gli obiettivi e gli indirizzi per il governo del territorio** da osservare con il Regolamento Urbanistico;
- definisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, in ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare, **considerata nella sua interezza**;
- detta i criteri per la applicazione della perequazione urbanistica.

Le previsioni quantitative, funzionali e localizzative contenute nel presente Piano Strutturale, concernenti sia la nuova edificazione sia il riuso del patrimonio edilizio esistente, rivestono carattere meramente esemplificativo ed indicativo delle funzioni, quantità e localizzazioni ammissibili; non assumono quindi carattere vincolante per l'elaborazione del Regolamento urbanistico, il quale - fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo espresso dal Piano strutturale - potrà stabilire le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali che devono comunque risultare coerenti con le condizioni statutarie e le strategie del Piano strutturale medesimo.



TESTO VIGENTE - Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale si attua mediante il Regolamento Urbanistico di cui all'art. 28 della L.R. n. 5/95 ed eventualmente mediante Programmi Integrati di Intervento di cui all'art. 29 della stessa L.R. n. 5/95, nonché mediante gli strumenti attuativi previsti dalla vigente legislazione.

Il Regolamento Urbanistico verrà redatto secondo le modalità di trasparenza e partecipazione che hanno caratterizzato la formazione del Piano Strutturale.

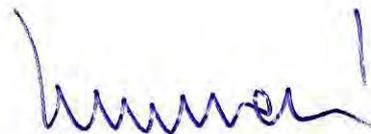
Per la predisposizione degli strumenti urbanistici sotto ordinati il Piano Strutturale si esprime attraverso:

- obiettivi e indirizzi programmatici da perseguire individuati per ogni singola U.T.O.E. o Sistema Territoriale, anche in funzione delle Invarianti Strutturali e dello Statuto dei Luoghi
- prescrizioni finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei sistemi territoriali, ambientali e funzionali, alla tutela e valorizzazione delle risorse intese nella più ampia accezione, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado
- salvaguardie, da attuarsi fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, tese a non compromettere gli obiettivi e le previsioni del Piano Strutturale.

La perequazione urbanistica, nel rispetto delle finalità e dei principi del governo del territorio di trasparenza, partecipazione e sviluppo sostenibile, si pone come metodo ordinario per il raggiungimento dell'equità distributiva dei valori immobiliari prodotti dal Piano Strutturale ed è finalizzata a ripartire in modo corretto i gravami derivanti dalle prescrizioni pianificatorie.

La perequazione urbanistica si basa su accordi di tipo convenzionale, che costituiscono condizione necessaria per l'avvio della procedura; tali accordi regolamentano i rapporti tra privati e pubblica amministrazione nel rispetto e secondo le modalità attuative che saranno previste nel Regolamento Perequativo.

L'applicazione della perequazione, in linea con i principi descritti nel presente articolo, interessa gli ambiti di trasformazione del Piano Strutturale con caratteristiche territoriali omogenee, e viene attuata secondo le modalità che saranno descritte nel Regolamento Perequativo che disciplinerà, in modo puntuale, tutte le trasformazioni preordinate al trasferimento e alla compensazione dei diritti edificatori in relazione al regime pianificatorio vigente. A riguardo il Piano Strutturale individua particolari opere pubbliche da intendersi come interventi e/o infrastrutture minime da far rientrare nella perequazione, anche in aree di completamento nel caso di significativi interventi di ristrutturazione urbanistica; pertanto, il Regolamento Perequativo, al fine di rendere equa la distribuzione degli impegni perequativi (almeno il 10% del plusvalore derivante dalle nuove destinazioni urbanistiche introdotte dal Piano Strutturale), potrà definire eventuali ulteriori interventi e/o opere, da specificare con il Regolamento Urbanistico, la cui realizzazione e cessione sarà a carico dei privati. L'elaborato "P2" rappresenta una simulazione esemplificativa di applicazione metodologica della



perequazione urbanistica; le valutazioni economiche saranno soggette ad ulteriori verifiche, in sede di applicazione del Regolamento Perequativo, in conseguenza delle possibili variazioni nel tempo dei parametri considerati.

Il Regolamento Perequativo sarà adottato contestualmente al Regolamento Urbanistico.

Per le finalità sopracitate l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica che dovrà predisporre il Regolamento Perequativo, gli schemi convenzionali e il monitoraggio dei dati tecnico-economici necessari per la valutazione dell'applicabilità della perequazione.

Qualora i privati interessati da aree soggette a perequazione non assumessero iniziative per la realizzazione degli interventi previsti nel Regolamento Urbanistico entro il termine prefissato dal Regolamento medesimo, il Comune procederà alla loro attuazione attraverso la strumentazione attuativa di iniziativa pubblica. Il Comune, qualora ravvisi la necessità di anticipare la realizzazione parziale o totale di opere previste dal Piano Strutturale incluse nella perequazione urbanistica, potrà realizzare direttamente tali infrastrutture. Gli oneri complessivi che l'Amministrazione Comunale sosterrà saranno posti a carico dei soggetti attuatori degli interventi subordinati alla perequazione urbanistica. Il Regolamento Perequativo specificherà le modalità di calcolo degli oneri complessivi.

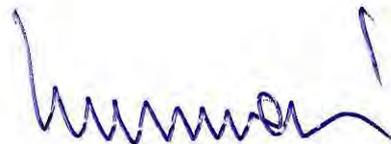
TESTO MODIFICATO - Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale si attua mediante il Regolamento Urbanistico di cui all'art. 28 della L.R. n. 5/95 ed eventualmente mediante Programmi Integrati di Intervento di cui all'art. 29 della stessa L.R. n. 5/95, nonché mediante gli strumenti attuativi previsti dalla vigente legislazione.

Il Regolamento Urbanistico verrà redatto secondo le modalità di trasparenza e partecipazione che hanno caratterizzato la formazione del Piano Strutturale.

Per la predisposizione degli strumenti urbanistici sotto ordinati il Piano Strutturale si esprime attraverso:

- obiettivi e indirizzi programmatici da perseguire individuati per ogni singola U.T.O.E. o Sistema Territoriale, anche in funzione delle Invarianti Strutturali e dello Statuto dei Luoghi
- prescrizioni finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei sistemi territoriali, ambientali e funzionali, alla tutela e valorizzazione delle risorse intese nella più ampia accezione, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado
- **dimensionamento degli insediamenti articolato per singole funzioni espresso in mq di superficie utile lorda ad esclusione della sola funzione turistico ricettiva espressa in numero di posti letto.**
- salvaguardie, da attuarsi fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, tese a non compromettere gli obiettivi e le previsioni del Piano Strutturale;



Ai fini del dimensionamento del Piano Strutturale per superficie utile lorda è da intendersi la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale. Sono inclusi nel calcolo della Sul:

le logge con il lato minore superiore a ml 3,00 ~~2,00~~, per la parte eccedente tale valore, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso;

i balconi con aggetto superiore a ml 3,00 ~~2,00~~, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato;

i portici privati con profondità superiore a ml 3,00 ~~2,00~~, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

i vani scala di tipo condominiale e le scale esterne di sicurezza, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;

le superfici adibite a cantine, intese come locali accessori non abitabili, completamente o prevalentemente interrati in relazione a fabbricati con destinazione residenziale purché vengano realizzati nell'ordine di un locale per ogni unità residenziale e purché abbiano una superficie non superiore a 25 mq e un'altezza max. pari a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

i porticati pubblici, o di uso pubblico, o condominiali;

le logge con il lato minore non superiore a ml 3,00 ~~2,00~~, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso;

i balconi aventi aggetto non superiore a ml 3,00 ~~2,00~~ dalle pareti esterne del fabbricato.-

i portici privati con profondità non superiore a ml 3,00 ~~2,00~~, intendendosi come portico una galleria aperta delimitata, su uno o più lati, da una serie di pilastri o colonne, collocata per lo più all'esterno e al piano terreno di un edificio;

le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra nelle aree urbane non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo all'interno del perimetro dei centri abitati anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante. Per le sole autorimesse collettive aventi più di nove posti auto è ammessa una altezza superiore a ml 2,40

ove tale maggiore altezza sia imposta da prescrizioni delle autorità competenti per la prevenzione degli incendi e la tutela della sicurezza;

le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra realizzate nel sottosuolo all'esterno del perimetro dei centri abitati - nelle aree di influenza urbana, ovvero nel territorio rurale, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante. Per le sole autorimesse collettive aventi più di nove posti auto è ammessa una altezza superiore a ml 2,40 ove tale maggiore altezza sia imposta da prescrizioni delle autorità competenti per la prevenzione degli incendi e la tutela della sicurezza;

le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrato, realizzate in applicazione degli standard urbanistici imposti da norme statali o regionali;

i vani tecnici (ascensore, montacarichi, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura) delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;

gli aggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;

i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;

le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica;

gli scannafossi aventi una larghezza netta non superiore a ml 1,20;

i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;

le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;

le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;

le porzioni dei locali sottotetto sottostanti coperture piane o falde inclinate con altezza fino a ml 1,50. Le porzioni eccedenti tale altezza sono invece computate nel calcolo della s.u.l.

Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm e delle murature interne per la parte eccedente 15 cm.;

i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia;

Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della Sul:

le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;

e dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno) con superficie superiore a mq 80 per piano, da realizzarsi nell'ambito di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, e con altezza effettiva non superiore a ml 3,00 misurati dal piano carrabile all'intradosso strutturale del solaio di copertura.

~~La perequazione urbanistica, nel rispetto delle finalità e dei principi del governo del territorio di trasparenza, partecipazione e sviluppo sostenibile, si pone come metodo ordinario per il raggiungimento dell'equità distributiva dei valori immobiliari prodotti dal Piano Strutturale ed è finalizzata a ripartire in modo corretto i gravami derivanti dalle prescrizioni pianificatorie.~~

~~L'applicazione della perequazione, in linea con i principi descritti nel presente articolo, interessa gli ambiti di trasformazione del Piano Strutturale con caratteristiche territoriali omogenee, e viene attuata secondo le modalità che saranno descritte nel Regolamento Perequativo che disciplinerà, in modo puntuale, tutte le trasformazioni preordinate al trasferimento e alla compensazione dei diritti edificatori in relazione al regime pianificatorio vigente. A riguardo il Piano Strutturale individua particolari opere pubbliche da intendersi come interventi e/o infrastrutture minime da far rientrare nella perequazione, anche in aree di completamento nel caso di significativi interventi di ristrutturazione urbanistica; pertanto, il Regolamento Perequativo, al fine di rendere equa la distribuzione degli impegni perequativi (almeno il 10% del plusvalore derivante dalle nuove destinazioni urbanistiche introdotte dal Piano Strutturale), potrà definire eventuali ulteriori interventi e/o opere, da specificare con il Regolamento Urbanistico, la cui realizzazione e cessione sarà a carico dei privati. L'elaborato "P2" rappresenta una simulazione esemplificativa di applicazione metodologica della perequazione urbanistica; le valutazioni economiche saranno soggette ad ulteriori verifiche, in~~

~~sede di applicazione del Regolamento Perequativo, in conseguenza delle possibili variazioni nel tempo dei parametri considerati.~~

~~Il Regolamento Perequativo sarà adottato contestualmente al Regolamento Urbanistico.~~

~~Per le finalità sopracitate l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica che dovrà predisporre il Regolamento Perequativo, gli schemi convenzionali e il monitoraggio dei dati tecnico-economici necessari per la valutazione dell'applicabilità della perequazione.~~

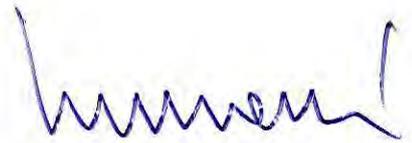
~~Qualora i privati interessati da aree soggette a perequazione non assumessero iniziative per la realizzazione degli interventi previsti nel Regolamento Urbanistico entro il termine prefissato dal Regolamento medesimo, il Comune procederà alla loro attuazione attraverso la strumentazione attuativa di iniziativa pubblica. Il Comune, qualora ravvisi la necessità di anticipare la realizzazione parziale o totale di opere previste dal Piano Strutturale incluse nella perequazione urbanistica, potrà realizzare direttamente tali infrastrutture. Gli oneri complessivi che l'Amministrazione Comunale sosterrà saranno posti a carico dei soggetti attuatori degli interventi subordinati alla perequazione urbanistica. Il Regolamento Perequativo specificherà le modalità di calcolo degli oneri complessivi.~~

La disciplina della perequazione urbanistica è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo, negli ambiti appositamente individuati dal Regolamento Urbanistico, forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare gli ambiti oggetto di perequazione fra le aree soggette a trasformazione e/o ristrutturazione urbanistica (ivi comprese le aree oggetto di interventi di recupero, di riqualificazione, di saturazione, di sostituzione o di completamento) dettando per tali ambiti strategie e criteri perequativi e compensativi per l'attribuzione dei diritti edificatori e per la ripartizione degli oneri che il regolamento prescriva come condizione obbligatoria per la realizzazione di ciascun intervento .

Il Regolamento Urbanistico, per gli ambiti soggetti a perequazione prevederà l'attribuzione di diritti edificatori in misura tale da consentire la fattibilità economico finanziaria delle previsioni private e la massima contribuzione alla fattibilità economico finanziaria delle previsioni pubbliche ed individuerà:

- **le classi di aree omogenee in base al loro stato di fatto e di diritto cui attribuire uguali diritti edificatori;**
- **le modalità attraverso cui la perequazione è attuata in presenza di destinazioni specifiche e differenziate assegnate alle singole aree;**
- **i casi in cui potranno essere riconosciuti diritti edificatori, anche sotto forma di crediti edilizi, alle proprietà delle aree e degli immobili degradati o incongrui che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale;**
- **i casi in cui potranno essere riconosciuti diritti edificatori per incentivare il trasferimento delle attività economiche insediate negli immobili oggetto di trasformazione urbanistica, anche sotto forma di crediti edilizi;**



- i criteri ed i meccanismi attraverso cui può avvenire il trasferimento dei diritti edificatori dall'area che li ha generati ad un'altra, individuando le aree cedenti e le aree ospitanti;
- le eventuali quantità di diritti edificatori di proprietà del Comune, aggiuntivi a quelli spettanti alle proprietà delle aree e degli immobili, da utilizzare per realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico, e per attività collettive;
- gli schemi di convenzione tipo tesi a disciplinare i rapporti tra il Comune e i proprietari degli immobili interessati dalla perequazione urbanistica, nell'ambito dei Piani Attuativi e dei Permessi di costruzione convenzionati.

Il Regolamento Urbanistico, per gli ambiti soggetti a perequazione, potrà prevedere, quale compensazione dei benefici apportati dalla pianificazione urbanistica, la cessione delle aree o la realizzazione di opere o l'onere monetario riferito alla realizzazione totale o parziale di spazi o attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di interesse sociale e/o generale, tutte intese quali dotazioni territoriali per la qualità insediativa, ivi compresa l'edilizia residenziale con finalità sociale.

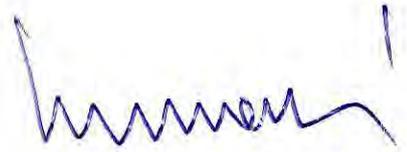
Il Regolamento Urbanistico verifica le esigenze perequative e provvede a soddisfarle con una o più delle modalità descritte ai commi che precedono.

Le opere e/o le aree indicati nel presente P.S. come da cedere nell'ambito della perequazione urbanistica non rivestono carattere vincolante per l'elaborazione del Regolamento urbanistico ed hanno carattere meramente esemplificativo. L'esatta indicazione delle aree e delle opere da cedere nell'ambito della perequazione saranno definite dal R.U. secondo quanto indicato ai precedenti commi.

L'ammontare complessivo dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione urbanistica previsti nel Regolamento Urbanistico e nei Piani Attuativi non deve risultare superiore alle dimensioni massime ammissibili indicate dal Piano strutturale per ciascuna UTOE considerata nella sua interezza.

I diritti edificatori sono negoziabili tra i soggetti interessati. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.

Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi stabiliti dal Regolamento Urbanistico.



TESTO VIGENTE - Art. 4 - Efficacia del Piano Strutturale e norme di salvaguardia

Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale e attuativa.

Il Piano Strutturale ha carattere direttamente prescrittivo e operativo relativamente alla localizzazione sul territorio degli interventi derivanti da disposizioni sovracomunali.

In caso di discordanza tra i dati riportati nelle tabelle di cui agli elaborati grafici e alle presenti Norme prevalgono quelle contenute in queste ultime; in ogni caso prevalgono i dati riportati in Norma.

Le salvaguardie attinenti le risorse presenti nell'ambito di tutto il territorio comunale e che devono essere confermate e più propriamente definite in sede di Regolamento Urbanistico, sono precisate nelle norme che disciplinano le singole articolazioni in cui è suddiviso il territorio comunale: Unità di Paesaggio e U.T.O.E. Costituiscono, pertanto, salvaguardie del Piano Strutturale tutte le limitazioni ed i divieti stabiliti nella presente disciplina riguardante la definizione degli ambiti e degli assetti territoriali, paesistici ed ambientali.

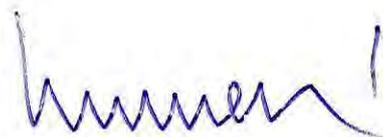
Sono recepite le salvaguardie di cui all'art. 81 del P.I.T.

Inoltre il Piano Strutturale delimita le Aree di interesse archeologico di cui all'art. 28 delle presenti Norme per le quali prescrive le seguenti disposizioni transitorie di salvaguardia:

- il divieto di nuova edificazione
- è ammessa la ristrutturazione edilizia, senza aumento del sedime
- i movimenti terra ammissibili saranno quelli necessari unicamente per fini agricoli e per reti tecnologiche

Oltre a quanto sopra, si rende necessario tutelare lo stato del territorio e delle risorse in attesa della elaborazione, valutazione ed approvazione della disciplina riguardante le modalità di esecuzione e di gestione delle risorse, in modo da non compromettere il raggiungimento degli obiettivi previsti dallo stesso Piano Strutturale. Pertanto, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e, comunque, per la durata non superiore a tre anni, decorrenti dalla data di adozione del Piano Strutturale e, quindi, delle presenti norme, trovano applicazione, ai sensi dell'art. 24, comma 2° lett. g) della L.R.T. n° 5/95, le seguenti disposizioni transitorie di salvaguardia:

- Il Dirigente del Settore Comunale, competente ai sensi della legge 267/2000, in osservanza al disposto di cui all'art. 33 comma 1° della L.R.T. n° 5/95 e successive modificazioni ed integrazioni, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione edilizia, di autorizzazione edilizia e di permessi di costruzione, sulle D.I.A. e sui Progetti o Piani Attuativi, quando rilevi che tali istanze e denunce siano in contrasto con il Piano Strutturale.
- Sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come disciplinati dalla L.R. 52/99 e succ. modifiche ed integrazioni, nonché la nuova edificazione prevista dalla pianificazione previgente in aree di completamento, che non siano interessate da puntuali prescrizioni del Piano Strutturale.



- Gli interventi che comportano nuove occupazioni di suolo ai fini insediativi devono essere in ogni caso accompagnati da una relazione sulla valutazione degli effetti ambientali che contenga la dimostrazione dell'adeguatezza dei servizi ed infrastrutture atti a garantire un adeguato approvvigionamento idrico ed energetico, smaltimento acque reflue e rifiuti, traffico e mobilità, avvalendosi delle verifiche degli enti gestori competenti.
- Sono ammesse, nelle more di approvazione del Regolamento Urbanistico, le previsioni relative alla pianificazione previgente già deliberate dal Consiglio Comunale, purchè non comprese nell'elenco di cui alla Tabella 2.
- Sono inoltre ammesse, nelle more di approvazione del Regolamento Urbanistico, le previsioni della pianificazione previgente di cui alla Tabella 1.
- Per alcune delle previsioni già deliberate dal Consiglio Comunale e per altre della pianificazione previgente confermate dal Piano Strutturale sono definite condizioni di fattibilità, come appresso specificate:
 - 1) intervento art. 66/10 da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che l'intervento, non dovendo pregiudicare l'attuazione della previsione di Piano Strutturale, sia comprensivo delle opere e aree definite per la perequazione urbanistica fissate dal Piano Strutturale
 - 2) intervento artigianale art. 80/1c da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che le opere di urbanizzazione non pregiudichino l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale e in ogni caso con la prescrizione che sia contestualmente realizzato il sottopasso viario di collegamento con l'area P.I.P. Nord
 - 3) intervento art. 80/1a da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che le opere di urbanizzazione siano dimensionate e funzionali alla previsione complessiva prevista dal Piano Strutturale e siano conformi ai criteri insediativi fissati all'art. 90 delle presenti Norme
 - 4) intervento art. 80/9 da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che le opere di urbanizzazione siano dimensionate e funzionali alla previsione complessiva prevista dal Piano Strutturale e siano conformi ai criteri insediativi fissati all'art. 90 delle presenti Norme
 - 5) intervento residenziale art. 80/2 da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione, a condizione che le opere di urbanizzazione siano dimensionate e funzionali alle previsioni complessive previste in adiacenza dal Piano Strutturale
 - 6) interventi residenziali art. 73/1c e 3 da attuarsi mediante Piani di Lottizzazione, a condizione che pro-quota venga realizzato il completamento della viabilità di margine e il rondò sulla via Senese
 - 7) intervento art. 89/14 da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che l'intervento, non dovendo pregiudicare l'attuazione della previsione di Piano Strutturale, sia comprensivo delle opere e aree definite per la perequazione urbanistica fissate dal Piano Strutturale
 - 8) interventi art. 77/5-6-8a-8b-8c-9 da attuarsi mediante Piani di Lottizzazione a condizione che sia realizzata e ceduta all'Amministrazione Comunale la nuova viabilità di collegamento tra il Viale Cimabue e il PEEP "Villaggio Kennedy"



Non sono, invece, ammessi i seguenti interventi in quanto in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale:

- intervento P.I.P. in loc. Alberese art. 92/6;
- intervento P.I.P. in loc. Casalecci art. 89/10;
- intervento P.I.P. in loc. Capoluogo – Via Scansanese – art. 75/1;
- intervento artigianale in loc. Capoluogo – Via Lazzeretti – art. 76/6a;
- intervento artigianale in loc. Capoluogo – Zona Via Orcagna – art. 68/15;
- intervento produttivo Polo Agroalimentare in loc. Braccagni art. 83/2;
- intervento per il Polo Intermodale in loc. Braccagni art. 83/1;
- intervento turistico ricettivo in loc. Casotto Pescatori art 16.4 delle Norme del Piano del Territorio Aperto;
- intervento turistico ricettivo in loc. “Podere Guadalupe” ex Patto Territoriale;
- intervento P.I.P. per attività di rottamazione in loc. Rugginosa art. 79/3a.

Sono fatte salve le Varianti in itinere al previgente P.R.G. adottate ai sensi della L.R. n. 5/95 e confermate dal presente Piano Strutturale; sono confermate le deroghe al P.R.G. concesse dal Consiglio Comunale ai sensi dell’art. 35 bis della L.R. n. 5/95.

Nelle aree soggette ai vincoli di natura idraulica e geologica, descritte negli elaborati grafici facenti parte del Piano Strutturale, non sono ammessi interventi, ivi compresi quelli suelencati, se non dopo la realizzazione delle opere dirette al superamento del rischio idraulico e geologico.

Restano esclusi dalle presenti norme di salvaguardia:

- le opere pubbliche e di interesse pubblico se non in contrasto con le prescrizioni e le previsioni del presente Piano;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di conservazione dei canali, dei fossi, e della viabilità in genere, nonché gli interventi resi necessari per l’esecuzione di piani di protezione e soccorso civile;
- gli interventi diretti a ridurre gli effetti derivanti da cause di inquinamento idrico o ambientale

Fino all’approvazione del Regolamento Urbanistico, nel territorio rurale come definito dalla presente disciplina, sono vietati i seguenti interventi:

- opere di modifica del sistema dei canali esistenti se non inserite in progetti organici per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico;
- interventi edilizi che interferiscono con le aree delle casse di espansione e con gli invasi d’acqua già delimitati dal Piano Strutturale;
- opere di modifica dei tracciati della viabilità storica come rappresentata nella Tav. II del Quadro Conoscitivo.

E’ inoltre fatto divieto di utilizzare aree per funzioni espositive e di deposito di materiali vari e autoveicoli e simili nel Territorio Aperto se non per le aree definite puntualmente a tale



scopo. Al fine di preservare il paesaggio agrario quale identità del Territorio Aperto, il Piano Strutturale non ammette la realizzazione di opere di urbanizzazione, ancorché rudimentali (allacciamenti, pozzi, strade – piste) che configurino ad aree agricole, tali alla data di adozione del PS, caratteristiche di orti periurbani.

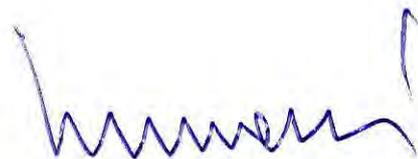
Le attività connesse di cinotecnica, sono consentite unicamente nelle sub Unità di Paesaggio Pi2.1.1 e Pi2.3.6 con le seguenti prescrizioni: distanza minima da abitazioni mt. 500,00, da insediamenti turistici, centri abitati e attrezzature collettive o di interesse generale mt. 1.000,00, fermo restando i criteri insediativi per il Territorio Aperto.

Le suddette prescrizioni di tutela e salvaguardia entrano in vigore dalla data di adozione del Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale e perdono efficacia con l'approvazione del Regolamento Urbanistico e, comunque, decorsi tre anni dalla data della loro entrata in vigore.

Il dimensionamento complessivo del Piano Strutturale è attuato mediante più Regolamenti Urbanistici; in particolare per l'attuazione del fabbisogno complessivo residenziale è prevista una fase temporale minima di quindici anni. Il PS prevede una percentuale di Edilizia Pubblica pari al 45%. Tale incidenza percentuale minima sarà soddisfatta mediante l'attuazione da parte del Comune degli interventi residenziali in aree soggette a perequazione, per le quali i privati interessati non si sono attivati nei termini prefissati dai RUC; ciò in coerenza con quanto prescritto all'art. 3.

Prima dell'adozione del primo Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei criteri e delle scelte strategiche del Piano Strutturale, potranno essere adottate le seguenti Varianti al P.R.G. in considerazione dell'interesse pubblico e generale che rivestono:

1. Variante al P.R.G. per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia, del Comune, e dell'A.S.L. e della C.C.I.A.A.;
2. Variante al P.R.G. finalizzata alla sistemazione del punto d'ormeggio del Canale San Rocco;
3. Variante al P.R.G. per l'ampliamento del P.I.P. nord per lotti artigianali;
4. Variante al P.R.G. per l'intervento artigianale posto sul retro del "Verde Maremma";
5. Variante al P.R.G. per il P.I.S. a nord del Capoluogo;
6. Variante al P.R.G. per il nuovo stadio nel Capoluogo, per il nuovo campo di calcio a servizio di Roselle, per l'ampliamento del parco a servizio dell'impianto termale pubblico;
7. Variante al P.R.G. per il Parco Urbano dell'ex Canale Diversivo;
8. Varianti al P.R.G. per il recupero delle ex cave di Roselle;
9. Varianti al P.R.G. per opere pubbliche;
10. Eventuali Varianti al P.R.G. necessarie per apportare minimi adeguamenti edilizi e modeste rettifiche ai perimetri delle previsioni vigenti, o di adeguamento a strumenti e atti sovracomunali;
11. Variante al P.R.G. per la nuova viabilità di accesso all'insediamento produttivo della Rugginosa.



Per le Varianti al P.R.G., dai punti 1 a 8, si precisa che gli obiettivi e il quadro conoscitivo di riferimento sono già contenuti nell'atto di avvio del procedimento del Piano Strutturale e pertanto non è necessario riformulare ulteriori fasi di avvio dei procedimenti per le singole Varianti. Con l'adozione delle suddette varianti dovrà essere verificata la coerenza dei rispettivi contenuti con quelli del Piano Strutturale.

TESTO MODIFICATO - Art. 4 - Efficacia del Piano Strutturale e norme di salvaguardia

Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale e attuativa.

Il Piano Strutturale ha carattere direttamente prescrittivo e operativo relativamente alla localizzazione sul territorio degli interventi derivanti da disposizioni sovracomunali.

In caso di discordanza tra i dati riportati nelle tabelle di cui agli elaborati grafici e alle presenti Norme prevalgono quelle contenute in queste ultime; in ogni caso prevalgono i dati riportati in Norma.

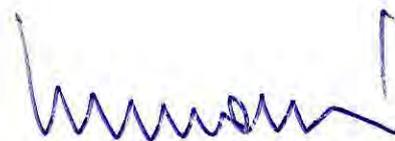
Le salvaguardie attinenti le risorse presenti nell'ambito di tutto il territorio comunale e che devono essere confermate e più propriamente definite in sede di Regolamento Urbanistico, sono precisate nelle norme che disciplinano le singole articolazioni in cui è suddiviso il territorio comunale: Unità di Paesaggio e U.T.O.E. Costituiscono, pertanto, salvaguardie del Piano Strutturale tutte le limitazioni ed i divieti stabiliti nella presente disciplina riguardante la definizione degli ambiti e degli assetti territoriali, paesistici ed ambientali.

Sono recepite le salvaguardie di cui all'art. 81 del P.I.T.

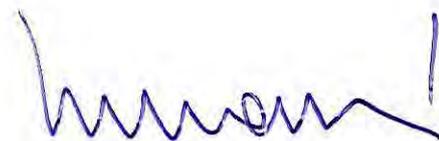
Inoltre il Piano Strutturale delimita le Aree di interesse archeologico di cui all'art. 28 delle presenti Norme per le quali prescrive le seguenti disposizioni transitorie di salvaguardia:

- il divieto di nuova edificazione
- è ammessa la ristrutturazione edilizia, senza aumento del sedime
- i movimenti terra ammissibili saranno quelli necessari unicamente per fini agricoli e per reti tecnologiche

Oltre a quanto sopra, si rende necessario tutelare lo stato del territorio e delle risorse in attesa della elaborazione, valutazione ed approvazione della disciplina riguardante le modalità di esecuzione e di gestione delle risorse, in modo da non compromettere il raggiungimento degli obiettivi previsti dallo stesso Piano Strutturale. Pertanto, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e, comunque, per la durata non superiore a tre anni, decorrenti dalla data di adozione del Piano Strutturale e, quindi, delle presenti norme, trovano applicazione, ai sensi dell'art. 24, comma 2° lett. g) della L.R.T. n° 5/95, le seguenti disposizioni transitorie di salvaguardia:



- Il Dirigente del Settore Comunale, competente ai sensi della legge 267/2000, in osservanza al disposto di cui all'art. 33 comma 1° della L.R.T. n° 5/95 e successive modificazioni ed integrazioni, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione edilizia, di autorizzazione edilizia e di permessi di costruzione, sulle D.I.A. e sui Progetti o Piani Attuativi, quando rilevi che tali istanze e denunce siano in contrasto con il Piano Strutturale.
- Sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come disciplinati dalla L.R. 52/99 e succ. modifiche ed integrazioni, nonché la nuova edificazione prevista dalla pianificazione previgente in aree di completamento, che non siano interessate da puntuali prescrizioni del Piano Strutturale.
- Gli interventi che comportano nuove occupazioni di suolo ai fini insediativi devono essere in ogni caso accompagnati da una relazione sulla valutazione degli effetti ambientali che contenga la dimostrazione dell'adeguatezza dei servizi ed infrastrutture atti a garantire un adeguato approvvigionamento idrico ed energetico, smaltimento acque reflue e rifiuti, traffico e mobilità, avvalendosi delle verifiche degli enti gestori competenti.
- Sono ammesse, nelle more di approvazione del Regolamento Urbanistico, le previsioni relative alla pianificazione previgente già deliberate dal Consiglio Comunale, purchè non comprese nell'elenco di cui alla Tabella 2.
- Sono inoltre ammesse, nelle more di approvazione del Regolamento Urbanistico, le previsioni della pianificazione previgente di cui alla Tabella 1.
- Per alcune delle previsioni già deliberate dal Consiglio Comunale e per altre della pianificazione previgente confermate dal Piano Strutturale sono definite condizioni di fattibilità, come appresso specificate:
 - 9) intervento art. 66/10 da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che l'intervento, non dovendo pregiudicare l'attuazione della previsione di Piano Strutturale, sia comprensivo delle opere e aree definite per la perequazione urbanistica fissate dal Piano Strutturale
 - 10) intervento artigianale art. 80/1c da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che le opere di urbanizzazione non pregiudichino l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale e in ogni caso con la prescrizione che sia contestualmente realizzato il sottopasso viario di collegamento con l'area P.I.P. Nord
 - 11) intervento art. 80/1a da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che le opere di urbanizzazione siano dimensionate e funzionali alla previsione complessiva prevista dal Piano Strutturale e siano conformi ai criteri insediativi fissati all'art. 90 delle presenti Norme
 - 12) intervento art. 80/9 da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che le opere di urbanizzazione siano dimensionate e funzionali alla previsione complessiva prevista dal Piano Strutturale e siano conformi ai criteri insediativi fissati all'art. 90 delle presenti Norme
 - 13) intervento residenziale art. 80/2 da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione, a condizione che le opere di urbanizzazione siano dimensionate e funzionali alle previsioni complessive previste in adiacenza dal Piano Strutturale
 - 14) interventi residenziali art. 73/1c e 3 da attuarsi mediante Piani di Lottizzazione, a condizione che pro-quota venga realizzato il completamento della viabilità di margine e il rondò sulla via Senese



- 15) intervento art. 89/14 da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione a condizione che l'intervento, non dovendo pregiudicare l'attuazione della previsione di Piano Strutturale, sia comprensivo delle opere e aree definite per la perequazione urbanistica fissate dal Piano Strutturale
- 16) interventi art. 77/5-6-8a-8b-8c-9 da attuarsi mediante Piani di Lottizzazione a condizione che sia realizzata e ceduta all'Amministrazione Comunale la nuova viabilità di collegamento tra il Viale Cimabue e il PEEP "Villaggio Kennedy"

Non sono, invece, ammessi i seguenti interventi in quanto in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale:

- intervento P.I.P. in loc. Alberese art. 92/6;
- intervento P.I.P. in loc. Casalecci art. 89/10;
- intervento P.I.P. in loc. Capoluogo – Via Scansanese – art. 75/1;
- intervento artigianale in loc. Capoluogo – Via Lazzeretti – art. 76/6a;
- intervento artigianale in loc. Capoluogo – Zona Via Orcagna – art. 68/15;
- intervento produttivo Polo Agroalimentare in loc. Braccagni art. 83/2;
- intervento per il Polo Intermodale in loc. Braccagni art. 83/1;
- intervento turistico ricettivo in loc. Casotto Pescatori art 16.4 delle Norme del Piano del Territorio Aperto;
- intervento turistico ricettivo in loc. "Podere Guadalupe" ex Patto Territoriale;
- intervento P.I.P. per attività di rottamazione in loc. Rugginosa art. 79/3a.

Sono fatte salve le Varianti in itinere al previgente P.R.G. adottate ai sensi della L.R. n. 5/95 e confermate dal presente Piano Strutturale; sono confermate le deroghe al P.R.G. concesse dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 35 bis della L.R. n. 5/95.

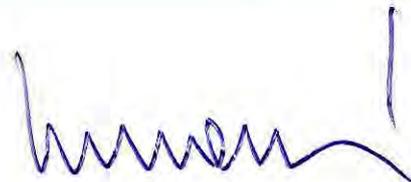
Nelle aree soggette ai vincoli di natura idraulica e geologica, descritte negli elaborati grafici facenti parte del Piano Strutturale, non sono ammessi interventi, ivi compresi quelli suelencati, se non dopo la realizzazione delle opere dirette al superamento del rischio idraulico e geologico.

Restano esclusi dalle presenti norme di salvaguardia:

- le opere pubbliche e di interesse pubblico se non in contrasto con le prescrizioni e le previsioni del presente Piano;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di conservazione dei canali, dei fossi, e della viabilità in genere, nonché gli interventi resi necessari per l'esecuzione di piani di protezione e soccorso civile;
- gli interventi diretti a ridurre gli effetti derivanti da cause di inquinamento idrico o ambientale

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, nel territorio rurale come definito dalla presente disciplina, sono vietati i seguenti interventi:

- opere di modifica del sistema dei canali esistenti se non inserite in progetti organici per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico;



- interventi edilizi che interferiscono con le aree delle casse di espansione e con gli invasi d'acqua già delimitati dal Piano Strutturale;
- opere di modifica dei tracciati della viabilità storica come rappresentata nella Tav. I1 del Quadro Conoscitivo.

E' inoltre fatto divieto di utilizzare aree per funzioni espositive e di deposito di materiali vari e autoveicoli e simili nel Territorio Aperto se non per le aree definite puntualmente a tale scopo. Al fine di preservare il paesaggio agrario quale identità del Territorio Aperto, il Piano Strutturale non ammette la realizzazione di opere di urbanizzazione, ancorché rudimentali (allacciamenti, pozzi, strade – piste) che configurino ad aree agricole, tali alla data di adozione del PS, caratteristiche di orti periurbani.

Le attività connesse di cinotecnica, sono consentite unicamente nelle sub Unità di Paesaggio Pi2.1.1 e Pi2.3.6 con le seguenti prescrizioni: distanza minima da abitazioni mt. 500,00, da insediamenti turistici, centri abitati e attrezzature collettive o di interesse generale mt. 1.000,00, fermo restando i criteri insediativi per il Territorio Aperto.

Le suddette prescrizioni di tutela e salvaguardia entrano in vigore dalla data di adozione del Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale e perdono efficacia con l'approvazione del Regolamento Urbanistico e, comunque, decorsi tre anni dalla data della loro entrata in vigore.

Il dimensionamento complessivo del Piano Strutturale è attuato mediante più Regolamenti Urbanistici; in particolare per l'attuazione del fabbisogno complessivo residenziale è prevista una fase temporale minima di quindici anni. Il PS prevede una percentuale di Edilizia ~~Pubblica~~ **residenziale sociale** pari al 45% **del totale (espresso in s.u.l.) di edilizia residenziale.** Tale incidenza percentuale minima sarà soddisfatta mediante **la disciplina della perequazione in coerenza con quanto prescritto all'art. 3, ovvero, nei casi in cui i privati non si attivino nei termini fissati dal Regolamento Urbanistico, mediante** l'attuazione da parte del Comune degli interventi residenziali in aree soggette a perequazione, ~~per le quali i privati interessati non si sono attivati nei termini prefissati dal RUC; ciò in coerenza con quanto prescritto all'art. 3.~~ **Ogni richiamo del presente Piano Strutturale agli alloggi di edilizia pubblica e/o agli interventi di edilizia residenziale pubblica deve intendersi riferito alla edilizia residenziale sociale. Per edilizia sociale si intende:**

l'edilizia residenziale pubblica;

l'edilizia residenziale a prezzo di cessione calmierato, destinata a particolari categorie sociali individuate con apposito atto dell'Amministrazione Comunale in relazione ai limiti di reddito ed ai profili sociali;

edilizia residenziale destinata alla locazione a canone calmierato per una durata minima di 15 anni rivolta alle categorie di cui sopra. Il Regolamento Urbanistico potrà definire una quota della medesima da

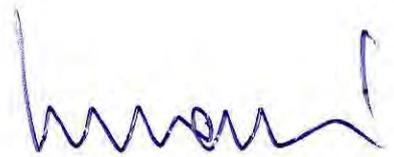


destinare alla locazione a canone calmierato per una durata minore con promessa di futura vendita.

Prima dell'adozione del primo Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei criteri e delle scelte strategiche del Piano Strutturale, potranno essere adottate le seguenti Varianti al P.R.G. in considerazione dell'interesse pubblico e generale che rivestono:

1. Variante al P.R.G. per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia, del Comune, e dell'A.S.L. e della C.C.I.A.A.;
2. Variante al P.R.G. finalizzata alla sistemazione del punto d'ormeggio del Canale San Rocco;
3. Variante al P.R.G. per l'ampliamento del P.I.P. nord per lotti artigianali;
4. Variante al P.R.G. per l'intervento artigianale posto sul retro del "Verde Maremma";
5. Variante al P.R.G. per il P.I.S. a nord del Capoluogo;
6. Variante al P.R.G. per il nuovo stadio nel Capoluogo, per il nuovo campo di calcio a servizio di Roselle, per l'ampliamento del parco a servizio dell'impianto termale pubblico;
7. Variante al P.R.G. per il Parco Urbano dell'ex Canale Diversivo;
8. Varianti al P.R.G. per il recupero delle ex cave di Roselle;
9. Varianti al P.R.G. per opere pubbliche;
10. Eventuali Varianti al P.R.G. necessarie per apportare minimi adeguamenti edilizi e modeste rettifiche ai perimetri delle previsioni vigenti, o di adeguamento a strumenti e atti sovracomunali;
11. Variante al P.R.G. per la nuova viabilità di accesso all'insediamento produttivo della Rugginosa.
12. **Varianti al PRG per opere ed interventi che rivestono un particolare interesse per la comunità purchè coerenti con le finalità e gli obiettivi del Piano strutturale**

Per le Varianti al P.R.G., dai punti 1 a 8, si precisa che gli obiettivi e il quadro conoscitivo di riferimento sono già contenuti nell'atto di avvio del procedimento del Piano Strutturale e pertanto non è necessario riformulare ulteriori fasi di avvio dei procedimenti per le singole Varianti. Con l'adozione delle suddette varianti dovrà essere verificata la coerenza dei rispettivi contenuti con quelli del Piano Strutturale.



TESTO VIGENTE - Art. 23 - Sistema energia

L'obiettivo primario è quello della riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici; seguono quelli relativi all'uso di fonti rinnovabili e l'integrazione di fonti rinnovabili con attività produttive, economiche e urbane.

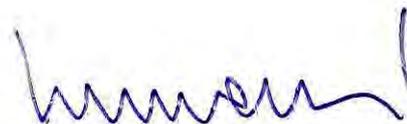
Il Piano Strutturale intende perseguire il raggiungimento dei suddetti obiettivi con le seguenti azioni:

- incentivare l'uso di energie alternative e rinnovabili per il riscaldamento o l'elettrificazione di edifici;
- incentivare soluzioni progettuali e tecnologiche nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione di quelli esistenti tese a ridurre il consumo energetico con particolare riferimento all'utilizzo di impianti solari termici e la valorizzazione degli apporti solari passivi;
- incentivare ed estendere la rete del metano per usi domestici e produttivi;
- incentivare la generazione distribuita dell'energia prescrivendo la realizzazione di impianti di cogenerazione, generatori a biomasse, turbine a combustione, sistemi fotovoltaici, fuel cell, generatori eolici, generatori idroelettrici, microturbine, motori a combustione e tutti gli apparati di stoccaggio dell'energia e di controllo a servizio di singoli edifici e comparti edificatori;
- prescrivere, per l'illuminazione esterna pubblica e privata, l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di impianti di illuminazione idonei a ridurre l'inquinamento luminoso.

Il Piano Strutturale individua nella risorsa eolica l'elemento significativo per raggiungere l'obiettivo di una autonomia energetica parziale o totale per l'intero territorio comunale.

A tale fine ipotizza due modalità per la produzione di energia eolica, da intendersi concorrenti e non alternative:

- studi finalizzati alla realizzazione di un parco eolico in un ambito territoriale da individuare con ulteriori verifiche di dettaglio, di intesa con l'Amministrazione Provinciale e la Regione. In ogni caso non dovrà interessare le Unità di Paesaggio della Costa, delle Unità dei Rilievi e le aree di pianura ad est del tracciato ferroviario. Gli studi dovranno essere mirati, oltre che all'individuazione della migliore localizzazione del sito, anche alla determinazione della classificazione di idoneità energetica per un periodo significativo (almeno un anno) secondo le direttive vigenti in materia. Dovrà inoltre



essere effettuato uno studio sulla fattibilità del trasporto energetico in base alla tipologia della media e alta tensione, comprendente anche la valutazione degli effetti sia di cantiere che di regime sulle infrastrutture viarie e sui valori naturalistico ambientali circostanti. Tali studi dovranno essere corredati di una Relazione sui vantaggi e benefici dell'intervento. La realizzazione del Parco eolico è comunque subordinata al rispetto della condizione posta all'articolo seguente, finalizzata alla riduzione delle radiazioni non ionizzanti.

- sviluppo dell'eolico diffuso sul territorio mediante l'installazione di pale di altezza massima di mt. 30,00-35,00 (tale diffusione potrà consentire l'autosufficienza energetica nel territorio comunale) da parte di soggetti privati e pubblici; anche tale obiettivo dovrà essere supportato da adeguati studi come al punto precedente, di intesa con l'Amministrazione Provinciale e la Regione.

Sia il Parco Eolico che il sistema dell'eolico diffuso potranno essere attuati previa intesa con gli Enti e soggetti interessati, finalizzata alla verifica tecnico procedurale, anche mediante il ricorso all'Accordo di Programma e/o di Pianificazione.

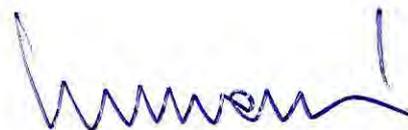
Specifici atti in materia di energia definiranno nel dettaglio le modalità operative per ottimizzare il risparmio energetico e la produzione diffusa di energia; in ogni caso i nuovi insediamenti urbani saranno ammessi solo a seguito di dimostrazione del perseguimento dei suddetti obiettivi; la strumentazione urbanistica attuativa dovrà essere corredata di appositi piani energetici illustrativi della generazione distribuita dell'energia, delle soluzioni progettuali e tecnologiche adottate di bio-architettura.

Il Comune definirà gli incentivi, anche di natura fiscale, per il perseguimento del risparmio energetico.

Il Piano Strutturale individua le due attività insediate nel territorio comunale disciplinate dal D. Lgs. 334/99 e dal D.M. 9 maggio 2001; entrambi gli stabilimenti sono soggetti agli adempimenti previsti dall'art. 6 del citato D.Lgs. 334/99. Il Quadro Conoscitivo comprende l'elaborato tecnico di "Rischio di Incidente Rilevante" redatto in base alle Istruzioni Tecniche Regionali ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 5/1995. Le eventuali modifiche al Quadro Conoscitivo relative all'elaborato tecnico di "Rischio di Incidente Rilevante" non costituiranno Variante al Piano Strutturale, assumeranno valore di prescrizioni per il Regolamento Urbanistico.

Pertanto il Regolamento Urbanistico dovrà definire i criteri e le azioni necessarie per ridurre il rischio di incidente per le attività di depositi carburanti insediate (Renieri s.n.c. in Via Scansanese e Liquigas in Via Aurelia), senza ammetterne delle nuove; è consentito l'esercizio delle suddette esistenti attività senza consentirne ulteriori ampliamenti e potenziamenti in termini di superfici e di quantità complessivamente trattate di combustibili

TESTO MODIFICATO - Art. 23 - Sistema energia



L'obiettivo primario è quello della riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici; seguono quelli relativi all'uso di fonti rinnovabili e l'integrazione di fonti rinnovabili con attività produttive, economiche e urbane.

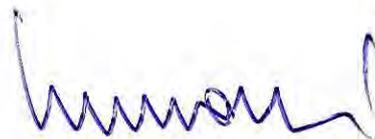
Il Piano Strutturale intende perseguire il raggiungimento dei suddetti obiettivi con le seguenti azioni:

- incentivare l'uso di energie alternative e rinnovabili per il riscaldamento o l'elettrificazione di edifici;
- incentivare soluzioni progettuali e tecnologiche nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione di quelli esistenti tese a ridurre il consumo energetico con particolare riferimento all'utilizzo di impianti solari termici e la valorizzazione degli apporti solari passivi;
- incentivare ed estendere la rete del metano per usi domestici e produttivi;
- incentivare la generazione distribuita dell'energia prescrivendo la realizzazione di impianti di cogenerazione, generatori a biomasse, turbine a combustione, sistemi fotovoltaici, fuel cell, generatori eolici, generatori idroelettrici, microturbine, motori a combustione e tutti gli apparati di stoccaggio dell'energia e di controllo a servizio di singoli edifici e comparti edificatori;
- prescrivere, per l'illuminazione esterna pubblica e privata, l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di impianti di illuminazione idonei a ridurre l'inquinamento luminoso.

Il Piano Strutturale individua nella risorsa eolica l'elemento significativo per raggiungere l'obiettivo di una autonomia energetica parziale o totale per l'intero territorio comunale.

A tale fine ipotizza due modalità per la produzione di energia eolica, da intendersi concorrenti e non alternative:

- studi finalizzati alla realizzazione di un parco eolico in un ambito territoriale da individuare con ulteriori verifiche di dettaglio, di intesa con l'Amministrazione Provinciale e la Regione. In ogni caso non dovrà interessare le Unità di Paesaggio della Costa, delle Unità dei Rilievi e le aree di pianura ad est del tracciato ferroviario. Gli studi dovranno essere mirati, oltre che all'individuazione della migliore localizzazione del sito, anche alla determinazione della classificazione di idoneità energetica per un periodo significativo (almeno un anno) secondo le direttive vigenti in materia. Dovrà inoltre essere effettuato uno studio sulla fattibilità del trasporto energetico in base alla tipologia della media e alta tensione, comprendente anche la valutazione degli effetti sia di cantiere che di regime sulle infrastrutture viarie e sui valori naturalistico ambientali circostanti. Tali studi dovranno essere corredati di una Relazione sui vantaggi e benefici dell'intervento. La realizzazione del Parco eolico è comunque subordinata al rispetto



della condizione posta all'articolo seguente, finalizzata alla riduzione delle radiazioni non ionizzanti.

- sviluppo dell'eolico diffuso sul territorio mediante l'installazione di pale di altezza massima di mt. 30,00-35,00 (tale diffusione potrà consentire l'autosufficienza energetica nel territorio comunale) da parte di soggetti privati e pubblici; anche tale obiettivo dovrà essere supportato da adeguati studi come al punto precedente, di intesa con l'Amministrazione Provinciale e la Regione.

Sia il Parco Eolico che il sistema dell'eolico diffuso potranno essere attuati previa intesa con gli Enti e soggetti interessati, finalizzata alla verifica tecnico procedurale, anche mediante il ricorso all'Accordo di Programma e/o di Pianificazione.

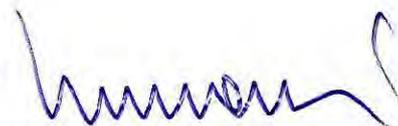
Specifici atti in materia di energia definiranno nel dettaglio le modalità operative per ottimizzare il risparmio energetico e la produzione diffusa di energia; in ogni caso i nuovi insediamenti urbani saranno ammessi solo a seguito di dimostrazione del perseguimento dei suddetti obiettivi; la strumentazione urbanistica attuativa dovrà essere corredata di appositi piani energetici illustrativi della generazione distribuita dell'energia, delle soluzioni progettuali e tecnologiche adottate di bio-architettura.

Il Regolamento Urbanistico potrà definire i criteri per la localizzazione, in coerenza con gli indirizzi espressi dalla normativa e pianificazione sovracomunale, impianti industriali per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili preferendo quale criterio localizzativo ambiti degradati o contermini ai medesimi.

Il Comune definirà gli incentivi, anche di natura fiscale, per il perseguimento del risparmio energetico.

Il Piano Strutturale individua le due attività insediate nel territorio comunale disciplinate dal D. Lgs. 334/99 e dal D.M. 9 maggio 2001; entrambi gli stabilimenti sono soggetti agli adempimenti previsti dall'art. 6 del citato D.Lgs. 334/99. Il Quadro Conoscitivo comprende l'elaborato tecnico di "Rischio di Incidente Rilevante" redatto in base alle Istruzioni Tecniche Regionali ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 5/1995. Le eventuali modifiche al Quadro Conoscitivo relative all'elaborato tecnico di "Rischio di Incidente Rilevante" non costituiranno Variante al Piano Strutturale, assumeranno valore di prescrizioni per il Regolamento Urbanistico.

Pertanto il Regolamento Urbanistico dovrà definire i criteri e le azioni necessarie per ridurre il rischio di incidente per le attività di depositi carburanti insediate (Renieri s.n.c. in Via Scansanese e Liquigas in Via Aurelia), senza ammetterne delle nuove; è consentito l'esercizio delle suddette esistenti attività senza consentirne ulteriori ampliamenti e potenziamenti in termini di superfici e di quantità complessivamente trattate di combustibili



TESTO VIGENTE - Art. 25 - Il Sistema della Mobilità

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di garantire un efficiente collegamento fra la viabilità extraurbana, quella urbana e all'interno di quest'ultima.

Il Piano Strutturale prende quindi in considerazione le grandi vie di comunicazione esistenti caratterizzate da:

la Via Aurelia;

la Via Senese;

la viabilità provinciale di collegamento alla costa e all'entroterra che assume rilevanza sovracomunale.

Per la suddetta viabilità il Piano Strutturale indica prioritariamente l'adeguamento e la messa in sicurezza.

Coerentemente con gli indirizzi assunti dalla Provincia, il Piano Strutturale assegna alla viabilità la seguente gerarchia:

- la nuova Aurelia deve assolvere principalmente le funzioni tipiche di un arco della rete primaria: movimento di transito, lunga entità dello spostamento, funzione di collegamento nazionale e interregionale, componenti di traffico limitate e quindi potrà assumere le caratteristiche geometriche della categoria A – Autostrada di cui al D.M. 05.11.2001
- la strada statale Senese deve assolvere principalmente alle funzioni tipiche di un arco della rete principale: movimento di distribuzione della rete primaria alla secondaria, media entità dello spostamento, funzione di collegamento interregionale e regionale, componenti di traffico limitato e quindi potrà assumere le caratteristiche geometriche della categoria B – Strade extraurbane principali
- le Strade Provinciali del Padule e del Pollino (compresa la bretella di progetto che le collega allo svincolo Grosseto Nord) devono assolvere una valenza superiore agli altri collegamenti con la costa ed i porti, e alle altre strade provinciali del territorio comunale. Per queste due strade, appartenenti alla rete secondaria, sono ammissibili ipotesi di potenziamento per adeguamento alle caratteristiche geometriche della categoria C – Strade extraurbane secondarie (tipo C1)
- le altre Strade Provinciali, alle quali viene riconosciuta una funzione di collegamento provinciale (quindi di livello sovracomunale), si ritiene che debbano appartenere alla rete secondaria e potranno al massimo assumere le caratteristiche geometriche della categoria F e, in alcuni casi, del tipo C2
- la rimanente viabilità, di valenza comunale, dovrà essere adeguata alle caratteristiche geometriche della categoria F – strade locali.

Il Piano Strutturale prende atto che sono in corso approfondimenti tra Governo, Regione ed Enti Locali per la definizione del tracciato del "Corridoio Tirrenico" a tipologia autostradale. Il Piano Strutturale auspica che l'ampliamento della sede stradale del "Corridoio Tirrenico" a tipologia autostradale, per il tratto a nord del capoluogo avvenga sul lato ferrovia; il Piano



auspica, inoltre, che la viabilità complanare non attraversi i centri abitati. In ogni caso dovranno essere realizzate le soluzioni più efficaci per ridurre l'inquinamento da polveri e da rumore anche in adeguamento di misure già in essere.

Il Piano Strutturale ha individuato soluzioni per la mobilità locale che si basano sulla condizione minima strategica della utilizzazione gratuita dell'esistente tracciato Aurelia tra gli svincoli Grosseto Nord e Grosseto Sud, del mantenimento dei quattro esistenti svincoli con soluzioni idonee a garantire il non appesantimento dei tempi di accesso e di percorrenza.

Il Piano Strutturale descrive puntualmente nei Sistemi Territoriali e nel Sistema Insediativo la gerarchia della viabilità urbana ed extraurbana; è parte organica del Piano Strutturale il P.U.M.

Il Piano Urbano della Mobilità, il Piano Urbano del Traffico e dei parcheggi dovranno essere approvati prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico al fine di inserire nel medesimo solo le previsioni effettivamente supportate da adeguati interventi infrastrutturali; i predetti strumenti di settore dovranno contenere studi di dettaglio sugli effetti dei nuovi flussi di traffico derivanti dalle previsioni contenute nelle U.T.O.E. sia sulla mobilità generale urbana che sulla funzionalità dell'arteria a tipologia autostradale (Corridoio Tirrenico). Il Regolamento Urbanistico dovrà, quindi, recepire i criteri, le prescrizioni e gli indirizzi della predetta strumentazione di settore. Gli assi viari di progetto individuati nella cartografia del Piano Strutturale sono da intendersi vincolanti ai fini strategici, ma gli esatti tracciati saranno definiti dal RUC e dai progetti di dettaglio.

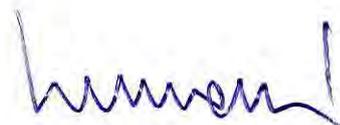
Relativamente ai tracciati ferroviari, il Piano Strutturale auspica il potenziamento delle due linee esistenti con l'eliminazione dei passaggi a livello, l'incremento degli attraversamenti viari dei tracciati ferroviari. In particolare il Piano Strutturale auspica il potenziamento della linea ferroviaria per Siena; a riguardo il Piano Strutturale prende atto che è allo studio della Regione Toscana una generale riorganizzazione del servizio ferroviario, sia lungo le linee interessate da interventi in corso di realizzazione o di prossima attuazione, sia lungo quelle come la Montepescali-Buonconvento-Siena, dove l'infrastruttura rimarrà invariata, ma con l'obiettivo di definire un orario di tipo cadenzato, mnemonico, che potrà anche accompagnarsi all'incremento dell'offerta.

Anche per la linea Tirrenica il Piano Strutturale prende atto delle ipotesi di riqualificazione-potenziamento previste negli atti di pianificazione regionale ed in particolare nel Piano Regionale della Mobilità e della Logistica.

Il Piano Strutturale recepisce le norme del PIT che prescrivono il riuso prioritario delle aree ferroviarie dismesse per funzioni connesse alla mobilità: prevede lo spostamento dello scalo merci in loc. Braccagni; sempre a Braccagni è previsto il Polo Logistico.

Il Piano Strutturale auspica il potenziamento delle funzioni civili dell'aeroporto di Grosseto con l'ampliamento del suo perimetro.

E' confermata la funzione turistica del Porto di Marina.



Il Piano Strutturale ammette nell'Unità di Paesaggio Pi2.1.1 la localizzazione di una aviosuperficie; il Regolamento Urbanistico ne definirà l'esatta localizzazione. Il Piano Strutturale rinvia, inoltre, al Regolamento Urbanistico l'individuazione di un campo di volo nelle Unità di Paesaggio di Pianura, nel rispetto delle aree sensibili (A.R.P.A., A.R., S.I.R., Parchi e Riserve), senza comunque ammettere nuova edificazione.

Il Piano Strutturale individua nella Carta della Viabilità Storica le antiche reti viarie riconoscibili o desunte da indagini storiche e paesaggistiche; si rinvia alla Relazione II per la descrizione del sistema viario storico sviluppatosi nel territorio comunale. Il Piano Strutturale prescrive la redazione di un progetto per il riuso della viabilità storica di cui rimangono evidenti tracce dei percorsi e la sistemazione di una adeguata cartellonistica finalizzata alla fruizione turistica di tali testimonianze storiche. Rappresentano elementi significativi per il mantenimento della viabilità storica ancora esistente e per quella eventualmente ricostruibile la messa a dimora di alberature e di siepi arboree e arbustive che dovranno essere realizzate anche con l'attuazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale delle aziende agrarie limitrofe o interessate. Tali nuovi percorsi alberati si integrano con quelli già esistenti ed individuati nella Tavv. D1-20 del Quadro Conoscitivo per i quali il Piano Strutturale prescrive il mantenimento.

TESTO MODIFICATO - Art. 25 - Il Sistema della Mobilità

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di garantire un efficiente collegamento fra la viabilità extraurbana, quella urbana e all'interno di quest'ultima.

Il Piano Strutturale prende quindi in considerazione le grandi vie di comunicazione esistenti caratterizzate da:

la Via Aurelia;

la Via Senese;

la viabilità provinciale di collegamento alla costa e all'entroterra che assume rilevanza sovracomunale.

Per la suddetta viabilità il Piano Strutturale indica prioritariamente l'adeguamento e la messa in sicurezza.

Coerentemente con gli indirizzi assunti dalla Provincia, il Piano Strutturale assegna alla viabilità la seguente gerarchia:

- la nuova Aurelia deve assolvere principalmente le funzioni tipiche di un arco della rete primaria: movimento di transito, lunga entità dello spostamento, funzione di collegamento nazionale e interregionale, componenti di traffico limitate e quindi potrà



assumere le caratteristiche geometriche della categoria A – Autostrada di cui al D.M. 05.11.2001

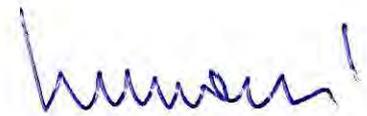
- la strada statale Senese deve assolvere principalmente alle funzioni tipiche di un arco della rete principale: movimento di distribuzione della rete primaria alla secondaria, media entità dello spostamento, funzione di collegamento interregionale e regionale, componenti di traffico limitato e quindi potrà assumere le caratteristiche geometriche della categoria B – Strade extraurbane principali
- le Strade Provinciali del Padule e del Pollino (compresa la bretella di progetto che le collega allo svincolo Grosseto Nord) devono assolvere una valenza superiore agli altri collegamenti con la costa ed i porti, e alle altre strade provinciali del territorio comunale. Per queste due strade, appartenenti alla rete secondaria, sono ammissibili ipotesi di potenziamento per adeguamento alle caratteristiche geometriche della categoria C – Strade extraurbane secondarie (tipo C1)
- le altre Strade Provinciali, alle quali viene riconosciuta una funzione di collegamento provinciale (quindi di livello sovracomunale), si ritiene che debbano appartenere alla rete secondaria e potranno al massimo assumere le caratteristiche geometriche della categoria F e, in alcuni casi, del tipo C2
- la rimanente viabilità, di valenza comunale, dovrà essere adeguata alle caratteristiche geometriche della categoria F – strade locali.

Il Piano Strutturale prende atto che sono in corso approfondimenti tra Governo, Regione ed Enti Locali per la definizione del tracciato del “Corridoio Tirrenico” a tipologia autostradale. Il Piano Strutturale auspica che l’ampliamento della sede stradale del “Corridoio Tirrenico” a tipologia autostradale, per il tratto a nord del capoluogo avvenga sul lato ferrovia; il Piano auspica, inoltre, che la viabilità complanare non attraversi i centri abitati. In ogni caso dovranno essere realizzate le soluzioni più efficaci per ridurre l’inquinamento da polveri e da rumore anche in adeguamento di misure già in essere.

Il Piano Strutturale ha individuato soluzioni per la mobilità locale che si basano sulla condizione minima strategica della utilizzazione gratuita dell’esistente tracciato Aurelia tra gli svincoli Grosseto Nord e Grosseto Sud, del mantenimento dei quattro esistenti svincoli con soluzioni idonee a garantire il non appesantimento dei tempi di accesso e di percorrenza.

Il Piano Strutturale descrive puntualmente nei Sistemi Territoriali e nel Sistema Insediativo la gerarchia della viabilità urbana ed extraurbana; è parte organica del Piano Strutturale il P.U.M.

~~Il Piano Urbano della Mobilità, il Piano Urbano del Traffico e dei parcheggi dovranno essere approvati prima dell’adozione del Regolamento Urbanistico al fine di inserire nel medesimo solo le previsioni effettivamente supportate da adeguati interventi infrastrutturali; i predetti strumenti di settore dovranno contenere studi di dettaglio sugli effetti dei nuovi flussi di traffico derivanti dalle previsioni contenute nelle U.T.O.E. sia sulla mobilità generale urbana che sulla funzionalità dell’arteria a tipologia autostradale (Corridoio Tirrenico). Il Regolamento Urbanistico dovrà, quindi, recepire i criteri, le prescrizioni e gli indirizzi della predetta strumentazione di settore. **Il Piano Urbano della Mobilità, il Piano Urbano del Traffico e dei parcheggi potranno contenere soluzioni di dettaglio sulla viabilità diverse da quelle del RU senza che ciò costituisca variante al RU laddove tali soluzioni interessino aree pubbliche o destinate ad opere di pubblico interesse.**~~



Gli assi viari di progetto individuati nella cartografia del Piano Strutturale sono da intendersi vincolanti ai fini strategici, ma gli esatti tracciati saranno definiti dal RUC e dai progetti di dettaglio.

Relativamente ai tracciati ferroviari, il Piano Strutturale auspica il potenziamento delle due linee esistenti con l'eliminazione dei passaggi a livello, l'incremento degli attraversamenti viari dei tracciati ferroviari. In particolare il Piano Strutturale auspica il potenziamento della linea ferroviaria per Siena; a riguardo il Piano Strutturale prende atto che è allo studio della Regione Toscana una generale riorganizzazione del servizio ferroviario, sia lungo le linee interessate da interventi in corso di realizzazione o di prossima attuazione, sia lungo quelle come la Montepescali-Buonconvento-Siena, dove l'infrastruttura rimarrà invariata, ma con l'obiettivo di definire un orario di tipo cadenzato, mnemonico, che potrà anche accompagnarsi all'incremento dell'offerta.

Anche per la linea Tirrenica il Piano Strutturale prende atto delle ipotesi di riqualificazione-potenziamento previste negli atti di pianificazione regionale ed in particolare nel Piano Regionale della Mobilità e della Logistica.

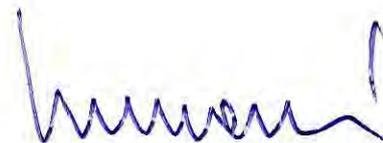
Il Piano Strutturale recepisce le norme del PIT che prescrivono il riuso prioritario delle aree ferroviarie dismesse per funzioni connesse alla mobilità: prevede lo spostamento dello scalo merci in loc. Braccagni; sempre a Braccagni è previsto il Polo Logistico.

Il Piano Strutturale auspica il potenziamento delle funzioni civili dell'aeroporto di Grosseto con l'ampliamento del suo perimetro.

E' confermata la funzione turistica del Porto di Marina.

Il Piano Strutturale ammette nell'Unità di Paesaggio Pi2.1.1 la localizzazione di una aviosuperficie; il Regolamento Urbanistico ne definirà l'esatta localizzazione. Il Piano Strutturale rinvia, inoltre, al Regolamento Urbanistico l'individuazione di un campo di volo nelle Unità di Paesaggio di Pianura, nel rispetto delle aree sensibili (A.R.P.A., A.R., S.I.R., Parchi e Riserve), senza comunque ammettere nuova edificazione.

Il Piano Strutturale individua nella Carta della Viabilità Storica le antiche reti viarie riconoscibili o desunte da indagini storiche e paesaggistiche; si rinvia alla Relazione I1 per la descrizione del sistema viario storico sviluppatosi nel territorio comunale. Il Piano Strutturale prescrive la redazione di un progetto per il riuso della viabilità storica di cui rimangono evidenti tracce dei percorsi e la sistemazione di una adeguata cartellonistica finalizzata alla fruizione turistica di tali testimonianze storiche. Rappresentano elementi significativi per il mantenimento della viabilità storica ancora esistente e per quella eventualmente ricostruibile la messa a dimora di alberature e di siepi arboree e arbustive che dovranno essere realizzate anche con l'attuazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale delle aziende agrarie limitrofe o interessate. Tali nuovi percorsi alberati si integrano con quelli già esistenti ed individuati nella Tavv. D1-20 del Quadro Conoscitivo per i quali il Piano Strutturale prescrive il mantenimento.



TESTO VIGENTE - Art. 30 - Il Territorio Aperto

Sulla base della lettura storica e morfologica del territorio aperto il Piano Strutturale ritiene di valore storico ambientale ogni elemento costitutivo del territorio aperto stesso, di cui interpreta sia le caratteristiche proprie sia le relazioni che esso instaura con gli altri elementi. Si tratta della grande piana delimitata verso terra dalle colline di Vetulonia, di Montepescali e Batignano, di Roselle e Istia, del Grancia, verso il mare dal rilievo boscato dell'Uccellina e dalla fascia pinetata costiera e attraversata dal Fiume Ombrone con le sue pronunciate aree golenali. Il Piano Strutturale tutela e valorizza il patrimonio storico, agricolo e naturalistico che costituisce il territorio aperto di Grosseto, considerandolo in quanto tale un vero e proprio valore produttivo; al contempo mantiene e consolida l'uso agricolo del suolo, come autonomo valore economico e, insieme, come condizione contestuale indispensabile per la conservazione dei caratteri storici e morfologici.

A tali fini il Piano Strutturale individua il territorio aperto di Grosseto come una grande area, dove, nell'organizzazione agricola di cui regola le esigenze di dotazione di adeguate strutture produttive, si innesta una rete di attrezzature leggere e di servizi diffusi, supporto di attività produttive, turistiche, ricreative, culturali, di valorizzazione ambientale, di cui indica i capisaldi di localizzazione e funzionali.

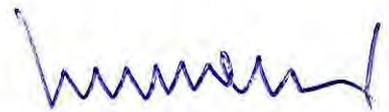
Il Piano Strutturale individua come specificità del territorio aperto le sue tradizionali caratteristiche modalità insediative, ossia il rapporto che si è instaurato storicamente fra insediamenti e territorio coltivato per ragioni economiche, produttive, sociali legate da un lato agli insediamenti collinari, dall'altro alle complessive riforme agrarie che hanno recuperato la piana.

A tal fine il Piano Strutturale considera storici i segni impressi a quella parte del territorio aperto interessato dalle riforme agrarie succedutesi nel tempo nella piana, determinandovi caratteristiche insediative ben precise con due sostanziali differenti caratteri – a sud e a nord del fiume Ombrone – la cui immagine si intende conservare, e di valore ambientale inalienabile le restanti aree del territorio aperto.

Il divieto di formazione di nuovi nuclei non direttamente collegati all'attività agricola è il criterio fondamentale che regola l'intero impianto normativo del Piano Strutturale per il territorio aperto e vale senza eccezioni, a qualunque titolo richieste, se non esplicitamente previste dal Piano, sia per le aree coltivate che per quelle boscate lontane dai nuclei edificati, della città e delle frazioni.

Ai fini della conservazione della sua leggibilità nel territorio aperto di Grosseto non è ammessa quindi la formazione di nuovi insediamenti non direttamente collegati all'attività agricola e viene favorito prioritariamente l'uso e il riuso del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti a esso connessi: a scopi sia agricoli sia extragricoli.

Eventuali ampliamenti e nuove costruzioni sono regolamentate non solo negli usi ammissibili e nei caratteri architettonici, ma anche nelle scelte localizzative: in particolare esse



potranno aggiungersi a siti dove già sono presenti insediamenti storici; dovranno inoltre rispettare i caratteri architettonici e morfologici dei siti, con criteri analoghi a quelli che sottendono le norme generali per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici.

Secondo questi criteri il Piano Strutturale affronta anche le questioni del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto: in particolare, gli edifici sono letti (oltre che nella loro singolarità) come elementi costitutivi degli insediamenti, insieme agli spazi aperti e agli arredi di questi che, in particolari relazioni fra loro, formano le unità insediative nel territorio. Queste, a loro volta, sono lette sia in se stesse sia nelle relazioni che instaurano con le altre componenti, anche vegetali.

Il Piano Strutturale definisce le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, stabilendo, quindi una gradazione di valori sulla cui base definire il maggiore o minore grado di trasformabilità del patrimonio edilizio esistente, sia per le singole costruzioni che per i nuclei da esse formati.

Il Piano, all'interno di questa impostazione metodologica, individua il territorio aperto di Grosseto come un insieme delimitato verso mare dalla fascia pinetata di epoca Leopoldina e verso terra dall'arco collinare di Vetulonia, di Istia, della Grancia cui si contrappone verso mare, a sud, il rilievo dell'Uccellina.

Questo insieme di elementi naturali e artificiali circoscrive una piana interrotta dal fiume Ombrone con le proprie aree golenali ed è solcata da numerosi canali fra cui spiccano quelli di San Leopoldo e San Rocco e l'ex Diversivo Ombrone che vi costituisce una significativa emergenza. Questa è solcata da sud a nord dalla linea ferroviaria che vi costituisce un segno rettilineo e dalla grande viabilità costituita dall'Aurelia nella quale si inserisce, all'altezza di Roselle, la Senese e dalla quale si dipartono verso mare la strada del Pollino, a nord, quella delle Collacchie dalla città e infine quella storica della Trappola.

La fascia costiera è fortemente differenziata per caratteristiche morfologiche e insediative da nord verso sud. A nord sino al canale S. Leopoldo è caratterizzata dal complesso sistema ambientale della Diaccia Botrona, esempio naturalistico di residuo padule caratterizzato dai resti insediativi dell'isola Clodia e dai ruderi edilizi delle aziende agricole.

La Diaccia Botrona verso terra è definita da una vasta fascia di ex pascolativo, caratterizzata appunto dalla continuità dei terreni e dai campi solcati da diversi canali; verso mare la Diaccia Botrona, confina con la pineta delle Marze che alle spalle definisce anche una fascia agricola coltivata con i poderi di origine settecentesca, la Canova prima e seconda, e un'area delimitata verso sud dal canale San Leopoldo che con le sue opere di regimazione rappresenta non solo una testimonianza di ingegneria idraulica di elevato interesse storico ma anche una configurazione ormai naturale il cui carattere va mantenuto e rafforzato.

E' un'area quella fin qui descritta che si configura come una vera e propria riserva di valori ambientali – naturalistici.



A Sud del canale S. Leopoldo la fascia costiera è caratterizzata dall'insediamento di Marina Destra sino al canale S. Rocco e Sinistra al di là del canale San Rocco stesso, sino al PEEP: è una fascia tra la pineta e la spiaggia fortemente urbanizzata che il Piano Strutturale norma in modo particolare, nella quale gli elementi principali sono costituiti dal nuovo porto e dal previsto punto d'ormeggio in corrispondenza del canale San Rocco.

La fascia pinetata alle spalle di questo abitato sino a quello di Principina è sottoposta ad un degrado progressivo dovuto a un uso non organizzato della pineta stessa da parte del turismo balneare; è una fascia pinetata ancora all'interno della quale sono contenuti i principali campeggi che il Piano Strutturale regola appositamente, nella quale la fruizione può essere organizzata mediante un organico sistema di percorsi pedonali, di aree di sosta ed attrezzature che dovrebbe avere un carattere unitario al fine di costituire, una volta circoscritta la porzione interessata da non rari fenomeni di abusivismo edilizio, un vero e proprio parco realizzabile anche per parti separate.

Fa parte di questa fascia costiera, alle spalle della pineta, una vasta area lineare coltivata parallela alla pineta stessa nella quale spicca la Tenuta Pingrosso e nella quale il Piano prevede in prossimità dell'agglomerato del Cristo la organizzazione dell'accesso da nord attraverso il nuovo tracciato della strada del Pollino cui è aggregato un insediamento di carattere alberghiero con annessi spazi per attrezzature connesse alla mobilità e al turismo.

Ancora più a sud l'abitato di Principina si configura come Porta del Parco Naturale della Maremma.

Lungo la costa, superata Principina, si è in presenza dell'incontro di tre particolarità ambientali: il fiume, la collina e le aree umide che costituiscono un sistema di interesse naturalistico. In accordo con l'Ente preposto alla tutela e alla gestione del Parco Naturale della Maremma, sono da promuovere iniziative finalizzate alla valorizzazione di tale sistema ambientale in grado di stabilire la difesa dell'ecosistema che rappresenta l'elemento naturale di mediazione tra il mare e l'uso agricolo delle aree alle spalle dei vecchi Poderi come il San Carlo, il San Mamiliano, Torre Trappola, Femminella.

Da qui ha inizio il Parco Ombrone definito dalle proprie aree golenali, poi dagli argini in corrispondenza della città, poi dalle colline verso Istia.

La piana è caratterizzata fortemente dall'opera dell'uomo a seguito delle riforme che vi si sono succedute, queste hanno prodotto una organizzazione per appoderamenti.

Questo tessuto per appoderamenti, caratterizzato dall'addensarsi agli incroci delle piccole strade di case rurali, in generale seriali, si è in qualche modo integrato e sovrapposto a una organizzazione di insediamenti preesistenti nel territorio come Barbaruta, Voltina, Casotto Pescatori, il più consistente di Alberese, ed è caratterizzato da tutte quelle opere e manufatti legati alla bonifica che assieme ad alcuni filari di alberi diversi si costituiscono come veri e propri monumenti territoriali naturali. E' un territorio che non ammette nuove costruzioni diverse da quelle collegate all'attività rurale e da quelle puntualmente definite dal Piano.

Per quelle legate alla produttività agricola di stoccaggio o trasformazione dei prodotti, il Piano Strutturale prevede la loro concentrazione nell'area industriale di Braccagni, pur individuando altri nuclei produttivi puntualmente localizzati. Per le attrezzature e le attività legate alla residenza il Piano Strutturale prevede sistemazioni e insediamenti di nuovi servizi nell'ambito del sistema insediativo del territorio aperto come quelli di Barbaruta, del Poggiale, di Voltina, di Casotto Pescatori, Pianetto, Poggio la Mozza, l'ex Centro Allevamento Quadrupedi, l'ex Centro Enaoli, la stazione di Alberese, Casal Roberto .

Avvicinandosi alla collina l'organizzazione agricola della campagna si lega, per il Piano Strutturale, all'uso turistico.

Anche per quanto riguarda le colline il Piano individua, con i suoi criteri di lettura, aree assai differenziate.

Quella più a nord, che comprende le aree boscate tra Montepescali e Batignano sino a Roselle, nella quale il ruolo dei boschi suggerisce un uso turistico con la definizione del "Parco delle aree boscate del sistema Montepescali-Batignano-Monteleoni", dando ai centri storici di Montepescali e Batignano il compito di riorganizzare i servizi veri e propri all'interno del loro tessuto storico.

Le colline che sovrastano Roselle sono caratterizzate dalle presenze archeologiche, per le quali il Piano prescrive i criteri per la formazione di un "Parco Archeologico" in relazione anche ai rapporti tra archeologia e territorio soprattutto verso le zone agricole della Val di Mota; le colline tra Roselle e Istia rappresentano una sorta di riserva naturale di territorio per una futura qualificazione del sistema urbanistico di Grosseto, in cui si mescolano agricoltura e aree di grande interesse paesaggistico ambientale nelle quali va mantenuto l'attuale carattere dato dalle colture miste di vigneto e uliveto.

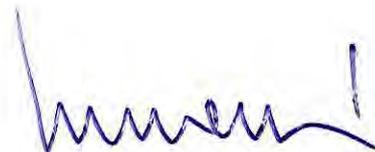
In appoggio alla Strada delle Sante Marie, i tre nuclei della ex Fornace di Istia d'Ombrone, della Fattoria di Poggio Cavallo e del Centro ex Enaoli rappresentano episodi per i quali il Piano Strutturale definisce le funzioni e le modalità di recupero.

Infine le colline del Grancia, ad alto valore paesistico ambientale, si collocano nell'ambito territoriale dell'area di denominazione d'origine controllata del "Morellino" e pertanto sono da preservare per le potenzialità agricole.

Il Piano Strutturale si pone come obiettivo primario la tutela e la valorizzazione del territorio aperto di Grosseto; al contempo mantiene e consolida l'uso agricolo del suolo come autonomo valore economico-produttivo e, insieme, come condizione contestuale indispensabile per la conservazione dei caratteri storici e morfologici.

Pertanto, il Piano Strutturale:

- definisce i perimetri delle aree a prevalente e ad esclusiva funzione agricola, estesi anche all'area contigua del Parco Regionale della Maremma;
- individua cinque parchi territoriali finalizzati alla valorizzazione di significativi ambiti territoriali boscati e/o di particolare pregio paesistico/monumentale;



- definisce i perimetri delle Unità di Paesaggio e individua le sub Unità di Paesaggio per le quali detta le prescrizioni e le eventuali salvaguardie da rispettare nelle more dell'adozione del Regolamento Urbanistico;
- detta le norme di salvaguardia di cui all'art. 28;
- detta i criteri di cui all'art. 29 per la definizione delle aree di pertinenza dei beni monumentali;
- individua puntualmente gli insediamenti agricoli e di servizi all'agricoltura da potenziare e valorizzare;
- localizza gli insediamenti finalizzati al potenziamento della fruizione turistica, ponendo attenzione alla qualificazione del turismo costiero e al potenziamento di quello dell'entroterra
- localizza i nuclei insediativi rurali.

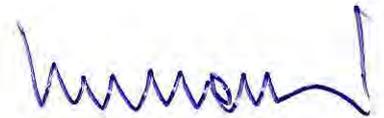
TESTO MODIFICATO - Art. 30 - Il Territorio Aperto

Sulla base della lettura storica e morfologica del territorio aperto il Piano Strutturale ritiene di valore storico ambientale ogni elemento costitutivo del territorio aperto stesso, di cui interpreta sia le caratteristiche proprie sia le relazioni che esso instaura con gli altri elementi. Si tratta della grande piana delimitata verso terra dalle colline di Vetulonia, di Montepescali e Batignano, di Roselle e Istia, del Grancia, verso il mare dal rilievo boscato dell'Uccellina e dalla fascia pinetata costiera e attraversata dal Fiume Ombrone con le sue pronunciate aree golenali. Il Piano Strutturale tutela e valorizza il patrimonio storico, agricolo e naturalistico che costituisce il territorio aperto di Grosseto, considerandolo in quanto tale un vero e proprio valore produttivo; al contempo mantiene e consolida l'uso agricolo del suolo, come autonomo valore economico e, insieme, come condizione contestuale indispensabile per la conservazione dei caratteri storici e morfologici.

A tali fini il Piano Strutturale individua il territorio aperto di Grosseto come una grande area, dove, nell'organizzazione agricola di cui regola le esigenze di dotazione di adeguate strutture produttive, si innesta una rete di attrezzature leggere e di servizi diffusi, supporto di attività produttive, turistiche, ricreative, culturali, di valorizzazione ambientale, di cui indica i capisaldi di localizzazione e funzionali.

Il Piano Strutturale individua come specificità del territorio aperto le sue tradizionali caratteristiche modalità insediative, ossia il rapporto che si è instaurato storicamente fra insediamenti e territorio coltivato per ragioni economiche, produttive, sociali legate da un lato agli insediamenti collinari, dall'altro alle complessive riforme agrarie che hanno recuperato la piana.

A tal fine il Piano Strutturale considera storici i segni impressi a quella parte del territorio aperto interessato dalle riforme agrarie succedutesi nel tempo nella piana, determinandovi caratteristiche insediative ben precise con due sostanziali differenti caratteri – a sud e a nord del fiume Ombrone – la cui immagine si intende conservare, e di valore ambientale inalienabile le restanti aree del territorio aperto.



Il divieto di formazione di nuovi nuclei non direttamente collegati all'attività agricola è il criterio fondamentale che regola l'intero impianto normativo del Piano Strutturale per il territorio aperto e vale senza eccezioni, a qualunque titolo richieste, se non esplicitamente previste dal Piano, sia per le aree coltivate che per quelle boscate lontane dai nuclei edificati, della città e delle frazioni.

Ai fini della conservazione della sua leggibilità nel territorio aperto di Grosseto non è ammessa quindi la formazione di nuovi insediamenti non direttamente collegati all'attività agricola e viene favorito prioritariamente l'uso e il riuso del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti a esso connessi: a scopi sia agricoli sia extragricoli.

Eventuali ampliamenti e nuove costruzioni sono regolamentate non solo negli usi ammissibili e nei caratteri architettonici, ma anche nelle scelte localizzative: in particolare esse potranno aggiungersi a siti dove già sono presenti insediamenti storici; dovranno inoltre rispettare i caratteri architettonici e morfologici dei siti, con criteri analoghi a quelli che sottendono le norme generali per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici.

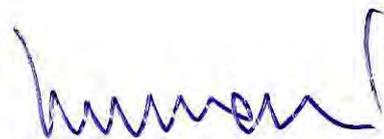
Secondo questi criteri il Piano Strutturale affronta anche le questioni del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto: in particolare, gli edifici sono letti (oltre che nella loro singolarità) come elementi costitutivi degli insediamenti, insieme agli spazi aperti e agli arredi di questi che, in particolari relazioni fra loro, formano le unità insediative nel territorio. Queste, a loro volta, sono lette sia in se stesse sia nelle relazioni che instaurano con le altre componenti, anche vegetali.

Il Piano Strutturale definisce le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, stabilendo, quindi una gradazione di valori sulla cui base definire il maggiore o minore grado di trasformabilità del patrimonio edilizio esistente, sia per le singole costruzioni che per i nuclei da esse formati.

Il Piano, all'interno di questa impostazione metodologica, individua il territorio aperto di Grosseto come un insieme delimitato verso mare dalla fascia pinetata di epoca Leopoldina e verso terra dall'arco collinare di Vetulonia, di Istia, della Grancia cui si contrappone verso mare, a sud, il rilievo dell'Uccellina.

Questo insieme di elementi naturali e artificiali circonda una piana interrotta dal fiume Ombrone con le proprie aree golenali ed è solcata da numerosi canali fra cui spiccano quelli di San Leopoldo e San Rocco e l'ex Diversivo Ombrone che vi costituisce una significativa emergenza. Questa è solcata da sud a nord dalla linea ferroviaria che vi costituisce un segno rettilineo e dalla grande viabilità costituita dall'Aurelia nella quale si inserisce, all'altezza di Roselle, la Senese e dalla quale si dipartono verso mare la strada del Pollino, a nord, quella delle Collacchie dalla città e infine quella storica della Trappola.

La fascia costiera è fortemente differenziata per caratteristiche morfologiche e insediative da nord verso sud. A nord sino al canale S. Leopoldo è caratterizzata dal complesso sistema ambientale della Diaccia Botrona, esempio naturalistico di residuo padule caratterizzato dai resti insediativi dell'isola Clodia e dai ruderi edilizi delle aziende agricole.



La Diaccia Botrona verso terra è definita da una vasta fascia di ex pascolativo, caratterizzata appunto dalla continuità dei terreni e dai campi solcati da diversi canali; verso mare la Diaccia Botrona, confina con la pineta delle Marze che alle spalle definisce anche una fascia agricola coltivata con i poderi di origine settecentesca, la Canova prima e seconda, e un'area delimitata verso sud dal canale San Leopoldo che con le sue opere di regimazione rappresenta non solo una testimonianza di ingegneria idraulica di elevato interesse storico ma anche una configurazione ormai naturale il cui carattere va mantenuto e rafforzato.

E' un'area quella fin qui descritta che si configura come una vera e propria riserva di valori ambientali – naturalistici.

A Sud del canale S. Leopoldo la fascia costiera è caratterizzata dall'insediamento di Marina Destra sino al canale S. Rocco e Sinistra al di là del canale San Rocco stesso, sino al PEEP: è una fascia tra la pineta e la spiaggia fortemente urbanizzata che il Piano Strutturale norma in modo particolare, nella quale gli elementi principali sono costituiti dal nuovo porto e dal previsto punto d'ormeggio in corrispondenza del canale San Rocco.

La fascia pinetata alle spalle di questo abitato sino a quello di Principina è sottoposta ad un degrado progressivo dovuto a un uso non organizzato della pineta stessa da parte del turismo balneare; è una fascia pinetata ancora all'interno della quale sono contenuti i principali campeggi che il Piano Strutturale regola appositamente, nella quale la fruizione può essere organizzata mediante un organico sistema di percorsi pedonali, di aree di sosta ed attrezzature che dovrebbe avere un carattere unitario al fine di costituire, una volta circoscritta la porzione interessata da non rari fenomeni di abusivismo edilizio, un vero e proprio parco realizzabile anche per parti separate.

Fa parte di questa fascia costiera, alle spalle della pineta, una vasta area lineare coltivata parallela alla pineta stessa nella quale spicca la Tenuta Pingrosso e nella quale il Piano prevede in prossimità dell'agglomerato del Cristo la organizzazione dell'accesso da nord attraverso il nuovo tracciato della strada del Pollino cui è aggregato un insediamento di carattere alberghiero con annessi spazi per attrezzature connesse alla mobilità e al turismo.

Ancora più a sud l'abitato di Principina si configura come Porta del Parco Naturale della Maremma.

Lungo la costa, superata Principina, si è in presenza dell'incontro di tre particolarità ambientali: il fiume, la collina e le aree umide che costituiscono un sistema di interesse naturalistico. In accordo con l'Ente preposto alla tutela e alla gestione del Parco Naturale della Maremma, sono da promuovere iniziative finalizzate alla valorizzazione di tale sistema ambientale in grado di stabilire la difesa dell'ecosistema che rappresenta l'elemento naturale di mediazione tra il mare e l'uso agricolo delle aree alle spalle dei vecchi Poderi come il San Carlo, il San Mamiliano, Torre Trappola, Femminella.

Da qui ha inizio il Parco Ombrone definito dalle proprie aree golenali, poi dagli argini in corrispondenza della città, poi dalle colline verso Istia.

La piana è caratterizzata fortemente dall'opera dell'uomo a seguito delle riforme che vi si sono succedute, queste hanno prodotto una organizzazione per appoderamenti.

Questo tessuto per appoderamenti, caratterizzato dall'addensarsi agli incroci delle piccole strade di case rurali, in generale seriali, si è in qualche modo integrato e sovrapposto a una organizzazione di insediamenti preesistenti nel territorio come Barbaruta, Voltina, Casotto Pescatori, il più consistente di Alberese, ed è caratterizzato da tutte quelle opere e manufatti legati alla bonifica che assieme ad alcuni filari di alberi diversi si costituiscono come veri e propri monumenti territoriali naturali. E' un territorio che non ammette nuove costruzioni diverse da quelle collegate all'attività rurale e da quelle ~~puntualmente~~ definite dal Piano.

Per quelle legate alla produttività agricola di stoccaggio o trasformazione dei prodotti, il Piano Strutturale prevede la loro concentrazione nell'area industriale di Braccagni, pur individuando altri nuclei produttivi puntualmente localizzati. Per le attrezzature e le attività legate alla residenza il Piano Strutturale prevede sistemazioni e insediamenti di nuovi servizi nell'ambito del sistema insediativo del territorio aperto come quelli di Barbaruta, del Poggiale, di Voltina, di Casotto Pescatori, Pianetto, Poggio la Mozza, l'ex Centro Allevamento Quadrupedi, l'ex Centro Enaoli, la stazione di Alberese, Casal Roberto .

Avvicinandosi alla collina l'organizzazione agricola della campagna si lega, per il Piano Strutturale, all'uso turistico.

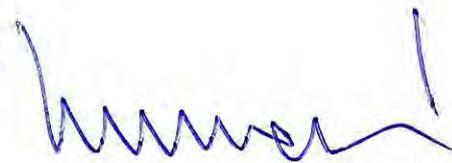
Anche per quanto riguarda le colline il Piano individua, con i suoi criteri di lettura, aree assai differenziate.

Quella più a nord, che comprende le aree boscate tra Montepescali e Batignano sino a Roselle, nella quale il ruolo dei boschi suggerisce un uso turistico con la definizione del "Parco delle aree boscate del sistema Montepescali-Batignano-Monteleoni", dando ai centri storici di Montepescali e Batignano il compito di riorganizzare i servizi veri e propri all'interno del loro tessuto storico.

Le colline che sovrastano Roselle sono caratterizzate dalle presenze archeologiche, per le quali il Piano prescrive i criteri per la formazione di un "Parco Archeologico" in relazione anche ai rapporti tra archeologia e territorio soprattutto verso le zone agricole della Val di Mota; le colline tra Roselle e Istia rappresentano una sorta di riserva naturale di territorio per una futura qualificazione del sistema urbanistico di Grosseto, in cui si mescolano agricoltura e aree di grande interesse paesaggistico ambientale nelle quali va mantenuto l'attuale carattere dato dalle colture miste di vigneto e uliveto.

In appoggio alla Strada delle Sante Marie, i tre nuclei della ex Fornace di Istia d'Ombrone, della Fattoria di Poggio Cavallo e del Centro ex Enaoli rappresentano episodi per i quali il Piano Strutturale definisce le funzioni e le modalità di recupero.

Infine le colline del Grancia, ad alto valore paesistico ambientale, si collocano nell'ambito territoriale dell'area di denominazione d'origine controllata del "Morellino" e pertanto sono da preservare per le potenzialità agricole.

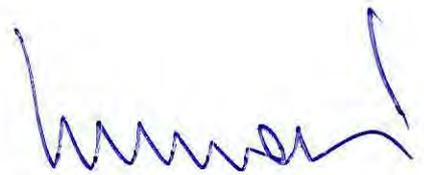


Il Piano Strutturale si pone come obiettivo primario la tutela e la valorizzazione del territorio aperto di Grosseto; al contempo mantiene e consolida l'uso agricolo del suolo come autonomo valore economico-produttivo e, insieme, come condizione contestuale indispensabile per la conservazione dei caratteri storici e morfologici.

Pertanto, il Piano Strutturale:

- definisce i perimetri delle aree a prevalente e ad esclusiva funzione agricola, estesi anche all'area contigua del Parco Regionale della Maremma;
- individua cinque parchi territoriali finalizzati alla valorizzazione di significativi ambiti territoriali boscati e/o di particolare pregio paesistico/monumentale;
- definisce i perimetri delle Unità di Paesaggio e individua le sub Unità di Paesaggio per le quali detta le prescrizioni e le eventuali salvaguardie da rispettare nelle more dell'adozione del Regolamento Urbanistico;
- detta le norme di salvaguardia di cui all'art. 28;
- detta i criteri di cui all'art. 29 per la definizione delle aree di pertinenza dei beni monumentali;
- individua ~~puntualmente~~ gli insediamenti agricoli e di servizi all'agricoltura da potenziare e valorizzare;
- localizza gli insediamenti finalizzati al potenziamento della fruizione turistica, ponendo attenzione alla qualificazione del turismo costiero e al potenziamento di quello dell'entroterra
- localizza i nuclei insediativi rurali;
- **consente la possibilità per il RU di localizzare impianti pubblici o di pubblico interesse, in coerenza con le esigenze ed i bisogni che emergeranno dal quadro conoscitivo del RU. In particolare il RU definisce criteri e limiti alla localizzazione e al dimensionamento degli impianti pubblici o di interesse pubblico attraverso la disciplina operativa per la gestione delle risorse paesaggistiche, ambientali, culturali e degli assetti infrastrutturali e insediativi esistenti coerentemente con i criteri statuari del presente PS.**

Le previsioni quantitative e funzionali e le localizzazioni puntuali contenute nel presente Titolo, concernenti sia la nuova edificazione, sia il riuso del patrimonio edilizio esistente, rivestono carattere meramente esemplificativo ed indicativo delle funzioni e delle quantità ammissibili; non assumono quindi carattere vincolante per l'elaborazione del Regolamento urbanistico, il quale - fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo del Piano strutturale espresso per ciascuna Unità di Paesaggio considerata nella sua interezza - potrà stabilire le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali che devono comunque risultare coerenti con le condizioni statuarie e le strategie del Piano strutturale.



TESTO VIGENTE - Art. 89 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) e la Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.)

Il Piano Strutturale, in conformità della L.R. n. 5/95, e coerentemente con gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità insediative dettate dal Piano Territoriale di Coordinamento individua le seguenti n. 12 U.T.O.E.:

- U.T.O.E. n. 1 “Grosseto”
- U.T.O.E. n. 2 “Marina di Grosseto”
- U.T.O.E. n. 3 “Il Cristo”
- U.T.O.E. n. 4 “Principina a Mare”
- U.T.O.E. n. 5 “Rispeccia”
- U.T.O.E. n. 6 “Alberese”
- U.T.O.E. n. 7 “Istia d’Ombrone”
- U.T.O.E. n. 8 “Roselle”
- U.T.O.E. n. 9 “Batignano”
- U.T.O.E. n. 10 “Braccagni”
- U.T.O.E. n. 11 “Montepescali”
- U.T.O.E. n. 12 “San Martino”

Le U.T.O.E. nn. 1 e 7 sono state ulteriormente suddivise in sub U.T.O.E.

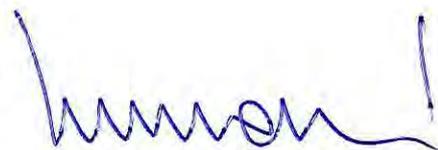
Per ogni U.T.O.E. le norme indicano gli elementi descrittivi, lo statuto dei luoghi, le indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento; sono fissati i limiti dimensionali degli interventi previsti a seguito di preliminare V.E.A. Per quanto riguarda l’indicazione dei vincoli di cui all’art. 10 lett. c) della L. 1150/42 si rinvia agli elaborati specifici del Quadro Conoscitivo. La V.E.A. specifica i criteri e le condizioni per l’uso delle risorse, verifica la compatibilità ambientale degli interventi e le condizioni di fragilità.

Gli interventi previsti nelle U.T.O.E. sono comunque subordinati al rispetto di quanto contenuto nei Titoli II e III.

TESTO MODIFICATO - Art. 89 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) e la Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.)

Il Piano Strutturale, in conformità della L.R. n. 5/95, e coerentemente con gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità insediative dettate dal Piano Territoriale di Coordinamento individua le seguenti n. 12 U.T.O.E.:

- U.T.O.E. n. 1 “Grosseto”
- U.T.O.E. n. 2 “Marina di Grosseto”
- U.T.O.E. n. 3 “Il Cristo”
- U.T.O.E. n. 4 “Principina a Mare”
- U.T.O.E. n. 5 “Rispeccia”
- U.T.O.E. n. 6 “Alberese”
- U.T.O.E. n. 7 “Istia d’Ombrone”
- U.T.O.E. n. 8 “Roselle”
- U.T.O.E. n. 9 “Batignano”



- U.T.O.E. n. 10 “Braccagni”
- U.T.O.E. n. 11 “Montepescali”
- U.T.O.E. n. 12 “San Martino”

Le U.T.O.E. nn. 1 e 7 sono state ulteriormente suddivise in sub U.T.O.E.

Per ogni U.T.O.E. le norme indicano gli elementi descrittivi, lo statuto dei luoghi, le indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento; ~~sono fissati~~ nonché i limiti dimensionali degli interventi previsti. ~~a seguito di preliminare V.E.A.~~

Le previsioni quantitative, funzionali e localizzative contenute in ciascuna UTOE e/o SUBUTOE, concernenti sia la nuova edificazione, sia il riuso del patrimonio edilizio esistente, rivestono carattere meramente esemplificativo ed indicativo delle funzioni, quantità e localizzazioni ammissibili; non assumono quindi carattere vincolante per l'elaborazione del Regolamento urbanistico, il quale - fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo del Piano strutturale espresso per ciascuna UTOE considerata nella sua interezza - potrà stabilire le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali che devono comunque risultare coerenti con le condizioni statutarie e le strategie del Piano strutturale.

Per quanto riguarda l'indicazione dei vincoli di cui all'art. 10 lett. c) della L. 1150/42 si rinvia agli elaborati specifici del Quadro Conoscitivo. La V.E.A. specifica i criteri e le condizioni per l'uso delle risorse, verifica la compatibilità ambientale degli interventi e le condizioni di fragilità.

Gli interventi previsti nelle U.T.O.E. sono comunque subordinati al rispetto di quanto contenuto nei Titoli II e III.



TESTO VIGENTE - Art. 90 - Criteri generali per i caratteri insediativi

Oltre alle prescrizioni di cui ai Titoli II e III delle presenti Norme, per il sistema insediativo sono dettati ulteriori criteri ai quali il Regolamento Urbanistico dovrà attenersi, definendo eventuali ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il corretto inserimento urbanistico dei nuovi insediamenti, sia nel caso di nuova edificazione che di recupero edilizio e urbanistico del patrimonio.

Il Piano Strutturale regola lo sviluppo insediativo, privilegiando le azioni di recupero interno al costruito; contiene una verifica accurata dello stato di attuazione della pianificazione previgente e individua i principali contenitori edilizi di valore strategico inutilizzati o per i quali prevede diverse funzioni.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto, nel Regolamento Urbanistico, dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipomorfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipomorfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo
- per quanto attiene le Mura dei Centri Storici il Piano Strutturale prescrive l'eliminazione delle attività incompatibili e il restauro degli edifici limitrofi e a ridosso delle stesse nel rispetto delle preesistenze storiche e dei rapporti visivi e prospettici; il Regolamento Urbanistico prevederà azioni specifiche finalizzate a riqualificare gli spazi inedificati di pertinenza delle Mura
- il Regolamento Urbanistico prevederà norme specifiche atte alla riqualificazione della cartellonistica e della segnaletica, evitando di interessare edifici e facciate di particolare pregio

Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Il Piano Strutturale prevede puntualmente l'aumento degli spazi pubblici, il potenziamento delle infrastrutture e delle strutture legate alla mobilità e trasporti.

Il Piano Strutturale, con il Piano dei Tempi e degli Orari, determina una serie di Azioni finalizzate a favorire una fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, dei grandi spazi urbani rappresentati dai Parchi, delle attrezzature sportive, culturali, sociali e ludico-ricreative nel limite del sistema della mobilità rappresentato nel progetto di Piano. Il



Regolamento Urbanistico nella definizione dei nuovi insediamenti e dei nuovi spazi urbani dovrà considerare la necessaria fruizione degli stessi creando percorsi e accessi protetti dal traffico veicolare.

Il Piano Strutturale definisce il perimetro del capoluogo mediante una nuova viabilità di margine che ne rappresenta il nuovo confine; i margini dell'edificato dovranno essere riqualificati con elementi vegetazionali e costruiti.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle U.T.O.E. sono quelle residenziali, direzionali, terziarie, commerciali, artigianali e industriali. Le attività produttive esistenti potranno rimanere purchè non producano inquinamento acustico né atmosferico: in ogni caso il Regolamento Urbanistico dovrà introdurre, oltre a quelle già previste puntualmente dal Piano Strutturale, norme incentivanti il trasferimento di tali attività nei nuovi insediamenti produttivi.

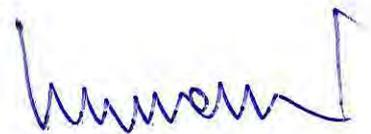
Il Regolamento Urbanistico definirà criteri e parametri di riqualificazione urbanistica che, nel rispetto delle testimonianze storiche, consenta anche interventi di rinnovamento architettonico e urbanistico all'interno del tessuto urbano esistente in modo da adeguare la città a più elevati standard di vita e di servizio: anche per gli insediamenti di più recente costruzione, il Regolamento Urbanistico dovrà incentivare processi di riqualificazione urbana di parti che, pur recenti, versino in stato di degrado (anche socio-economico), con l'obiettivo di arricchire architettonicamente e urbanisticamente le varie parti del Capoluogo e degli altri centri abitati. Rappresenta elemento strategico la riqualificazione degli ingressi alla città che dovranno caratterizzarsi con soluzioni architettoniche qualificanti.

Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti. A questo scopo il Regolamento Urbanistico specificherà nel dettaglio le regole dell'evoluzione del tessuto urbano, tenendo conto, tra l'altro, degli episodi più significativi e qualificanti rappresentati dagli interventi pubblici residenziali. Il Piano Strutturale, individua, in alcuni contesti del Capoluogo, l'obiettivo di realizzare interventi eccezionali che rappresentino episodi qualificanti e innovativi, rinviando al Regolamento Urbanistico la definizione dei criteri puntuali di intervento.

Per gli edifici di nuova edificazione e di sostituzione edilizia (con esclusione di quelli a destinazione esclusiva produttiva) il Piano Strutturale prescrive:

- coperture a falde inclinate con materiali tradizionali e con pendenza tra il 27 e il 30%
- prevalenza sia nelle facciate, che nell'assetto planivolumetrico degli edifici, dei pieni sui vuoti.

Fermo restando il numero degli alloggi fissati dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico dovrà definire le correlate volumetrie (necessarie per la definizione degli standard di Legge) e gli altri parametri edilizi (ad esempio numero di elevazioni, superficie



coperta, distanze, superfici permeabili); le volumetrie ammissibili dovranno comprendere anche i locali accessori, con esclusione di quelli tecnici. A questo fine, il Piano Strutturale introduce una media massima di mc. 300/alloggio.

Sia gli interventi di ristrutturazione urbanistica che di nuova edificazione dovranno contribuire a ridefinire l'identità urbana con la creazione di luoghi centrali e riconoscibili dalla comunità, compreso il miglioramento della dotazione degli standard pubblici che dovranno garantire una dotazione minima di 24 mq./ab., con particolare riferimento alle frazioni per le quali si rende necessario attribuire una identità urbana di qualità (Roselle, Braccagni, Rispescia, Stiacciole). L'incremento della dotazione di standard rispetto al minimo di legge dovrà essere finalizzato a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici.

Il Piano Strutturale, nell'ambito dello svolgimento delle attività produttive di tipo artigianale, industriale e commerciale, al fine di una corretta politica insediativa e di scelte localizzative coerenti con gli obiettivi della qualità urbana ed ambientale, individua tre categorie di edifici produttivi:

grande (oltre i mq. 2.000 di superficie coperta, ammessi solo nelle aree produttive a Nord del Capoluogo e in loc. Braccagni)

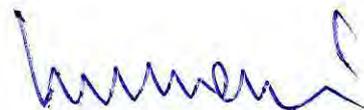
intermedia (tra i mq. 400 e i mq. 2.000 di superficie coperta)

di base (entro i mq. 400 di superficie coperta)

per taluni contesti il Piano Strutturale definisce le categorie dimensionali dei nuovi edifici produttivi; per quelli non precisati dal Piano Strutturale si rinvia al Regolamento Urbanistico che definirà tali dimensioni. Il Regolamento Urbanistico dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi adiacenti ad aree con funzione residenziale prevalente, prescrivendo che gli edifici produttivi "intermedi" e "grandi" siano ubicati in posizione più distante dal tessuto residenziale esistente, il tutto con l'applicazione di adeguati criteri architettonici ed edilizi.

Il Piano Strutturale individua ambiti dove realizzare e concentrare nuove attività produttive e dove ammettere il trasferimento di quelle esistenti, ricomprese nel tessuto urbano e pertanto incompatibili con le funzioni generali prevalenti. Per altri insediamenti produttivi che risultano compatibili con il contesto, il Regolamento Urbanistico dettaglierà i criteri insediativi e gli interventi necessari a migliorare le dotazioni pubbliche con particolare riferimento ai parcheggi e al verde. Particolare attenzione dovrà essere posta per la realizzazione degli accessi dalla viabilità principale agli insediamenti produttivi, con la previsione di una viabilità esclusiva di ingresso ai lotti, non ammettendo quindi sovrapposizioni del traffico veicolare interno all'insediamento produttivo con quello relativo alla viabilità principale.

Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito di quelle ammesse dal Piano Strutturale, dovrà definire le specifiche funzioni degli insediamenti produttivi e la loro esatta ubicazione al fine di evitare interferenze tra le diverse attività e quindi non ammettere la realizzazione di insediamenti misti. A tale scopo il Piano Strutturale prescrive che tra le aree destinate a diverse funzioni



produttive siano introdotti ampi spazi pubblici finalizzati a separare visivamente, oltre che funzionalmente, le diverse attività. Per gli insediamenti produttivi di nuova realizzazione la dotazione minima di standard dovrà attestarsi su una superficie pari al 20% dell'insediamento (di cui almeno la metà a parcheggi protetti), oltre alla viabilità.

Per tutti i nuovi insediamenti previsti dal Piano Strutturale, oltre che per quelli soggetti a ristrutturazione urbanistica, è prescritto che il 25% della superficie dei lotti fondiari sia mantenuto a verde e realizzato in prospicenza di spazi e aree pubbliche al fine di ridurre l'impatto visivo della nuova edificazione; la superficie coperta, sempre negli insediamenti produttivi, dovrà essere pari al 50%, con esclusione delle aree espositive e del polo agroalimentare e/o logistico.

Nelle Tavv. F2 e F4 del Quadro Conoscitivo sono individuati i caratteri del sistema insediativo dell'organismo urbano del Capoluogo, oltre la ricostruzione diacronica del suo sviluppo.

Nella Tav. C4.1 sono individuati i Beni ex L. 1089/39, assorbiti dal D. Lgs. 42/2004, e la fascia di rispetto delle Mura Medicee.

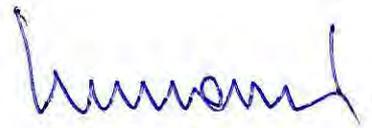
Dalla suddetta cartografia sono desunte le Invarianti Strutturali elencate nelle sub U.T.O.E. e che costituiscono lo Statuto dei Luoghi.

Per le strutture poderali ricadenti nel perimetro dell'U.T.O.E., che hanno ancora mantenuto i caratteri originari rurali, si dovrà intervenire con i criteri dettati per il riuso del patrimonio edilizio rurale; il Regolamento Urbanistico definirà una adeguata fascia di rispetto e salvaguardia al fine di non compromettere la visuale di tali manufatti. Per gli impianti colturali che hanno mantenuto i loro caratteri originari (ad esempio gli oliveti, i frutteti, i vigneti) il Piano Strutturale prescrive il loro mantenimento e il Regolamento Urbanistico definirà gli adeguati criteri per i nuovi insediamenti edificati, finalizzati a preservare i suddetti impianti colturali. Tale regola insediativa costituisce una Invariante Strutturale valida per tutte le U.T.O.E.

TESTO MODIFICATO - Art. 90 - Criteri generali per i caratteri insediativi

Oltre alle prescrizioni di cui ai Titoli II e III delle presenti Norme, per il sistema insediativo sono dettati ulteriori criteri ai quali il Regolamento Urbanistico dovrà attenersi, definendo eventuali ulteriori prescrizioni finalizzate a garantire il corretto inserimento urbanistico dei nuovi insediamenti, sia nel caso di nuova edificazione che di recupero edilizio e urbanistico del patrimonio.

Il Piano Strutturale regola lo sviluppo insediativo, privilegiando le azioni di recupero interno al costruito; contiene una verifica accurata dello stato di attuazione della pianificazione previgente e individua i principali contenitori edilizi di valore strategico inutilizzati o per i quali prevede diverse funzioni.



Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto, nel Regolamento Urbanistico, dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipomorfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo
- per quanto attiene le Mura dei Centri Storici il Piano Strutturale prescrive l'eliminazione delle attività incompatibili e il restauro degli edifici limitrofi e a ridosso delle stesse nel rispetto delle preesistenze storiche e dei rapporti visivi e prospettici; il Regolamento Urbanistico prevederà azioni specifiche finalizzate a riqualificare gli spazi inedificati di pertinenza delle Mura
- il Regolamento Urbanistico prevederà norme specifiche atte alla riqualificazione della cartellonistica e della segnaletica, evitando di interessare edifici e facciate di particolare pregio

Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Il Piano Strutturale prevede puntualmente l'aumento degli spazi pubblici, il potenziamento delle infrastrutture e delle strutture legate alla mobilità e trasporti.

Il Piano Strutturale, con il Piano dei Tempi e degli Orari, determina una serie di Azioni finalizzate a favorire una fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, dei grandi spazi urbani rappresentati dai Parchi, delle attrezzature sportive, culturali, sociali e ludico-ricreative nel limite del sistema della mobilità rappresentato nel progetto di Piano. Il Regolamento Urbanistico nella definizione dei nuovi insediamenti e dei nuovi spazi urbani dovrà considerare la necessaria fruizione degli stessi creando percorsi e accessi protetti dal traffico veicolare.

Il Piano Strutturale definisce il perimetro del capoluogo mediante una nuova viabilità di margine che ne rappresenta il nuovo confine; i margini dell'edificato dovranno essere riqualificati con elementi vegetazionali e costruiti.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle U.T.O.E. sono quelle residenziali, direzionali, terziarie, commerciali, artigianali e industriali. Le attività produttive esistenti potranno rimanere purchè non producano inquinamento acustico né atmosferico: in ogni caso il Regolamento Urbanistico dovrà introdurre, oltre a quelle già previste puntualmente dal Piano Strutturale, norme incentivanti il trasferimento di tali attività nei nuovi insediamenti produttivi.

Il Regolamento Urbanistico definirà criteri e parametri di riqualificazione urbanistica che, nel rispetto delle testimonianze storiche, consenta anche interventi di rinnovamento architettonico e urbanistico all'interno del tessuto urbano esistente in modo da adeguare la città a più elevati



standard di vita e di servizio: anche per gli insediamenti di più recente costruzione, il Regolamento Urbanistico dovrà incentivare processi di riqualificazione urbana di parti che, pur recenti, versino in stato di degrado (anche socio-economico), con l'obiettivo di arricchire architettonicamente e urbanisticamente le varie parti del Capoluogo e degli altri centri abitati. Rappresenta elemento strategico la riqualificazione degli ingressi alla città che dovranno caratterizzarsi con soluzioni architettoniche qualificanti.

Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti. A questo scopo il Regolamento Urbanistico specificherà nel dettaglio le regole dell'evoluzione del tessuto urbano, tenendo conto, tra l'altro, degli episodi più significativi e qualificanti rappresentati dagli interventi pubblici residenziali. Il Piano Strutturale, individua, in alcuni contesti del Capoluogo, l'obiettivo di realizzare interventi eccezionali che rappresentino episodi qualificanti e innovativi, rinviando al Regolamento Urbanistico la definizione dei criteri puntuali di intervento.

~~Per gli edifici di nuova edificazione e di sostituzione edilizia (con esclusione di quelli a destinazione esclusiva produttiva) il Piano Strutturale prescrive:~~

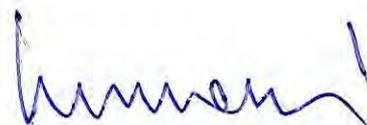
~~– coperture a falde inclinate con materiali tradizionali e con pendenza tra il 27 e il 30%~~

~~– prevalenza sia nelle facciate, che nell'assetto planivolumetrico degli edifici, dei pieni sui vuoti.~~

~~Fermo restando il numero degli alloggi fissati dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico dovrà definire le correlate volumetriche (necessarie per la definizione degli standard di Legge) e gli altri parametri edilizi (ad esempio numero di elevazioni, superficie coperta, distanze, superfici permeabili); le volumetriche ammissibili dovranno comprendere anche i locali accessori, con esclusione di quelli tecnici. A questo fine, il Piano Strutturale introduce una media massima di mc. 300/alloggio.~~

Il Piano Strutturale definisce la dimensione massima sostenibile degli insediamenti residenziali dell'intero territorio comunale espressa in superficie utile lorda per ciascuna UTOE. Le indicazioni, contenute nei successivi articoli, relative al numero degli alloggi sono pertanto da ritenersi meramente indicative. Fermo restando il rispetto delle quantità massime di S.U.L. determinate nella tabella D, per ciascuna UTOE considerata nella sua interezza, il Regolamento Urbanistico potrà incrementare il numero degli alloggi per rispondere a bisogni abitativi differenziati e dovrà definire i parametri urbanistico edilizi (ad esempio numero di elevazioni, superficie coperta, distanze, superfici permeabili) di ciascuna previsione insediativa.

Sia gli interventi di ristrutturazione urbanistica che di nuova edificazione dovranno contribuire a ridefinire l'identità urbana con la creazione di luoghi centrali e riconoscibili dalla



comunità, compreso il miglioramento della dotazione degli standard pubblici che dovranno garantire una dotazione minima di 24 mq./ab., con particolare riferimento alle frazioni per le quali si rende necessario attribuire una identità urbana di qualità (Roselle, Braccagni, Rispecchia, Stiacciole). L'incremento della dotazione di standard rispetto al minimo di legge dovrà essere finalizzato a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici.

Il Piano Strutturale, nell'ambito dello svolgimento delle attività produttive di tipo artigianale, industriale e commerciale, al fine di una corretta politica insediativa e di scelte localizzative coerenti con gli obiettivi della qualità urbana ed ambientale, individua tre categorie di edifici produttivi:

grande (oltre i mq. 2.000 di superficie coperta, ammessi solo nelle aree produttive a Nord del Capoluogo e in loc. Braccagni)

intermedia (tra i mq. 400 e i mq. 2.000 di superficie coperta)

di base (entro i mq. 400 di superficie coperta)

per taluni contesti il Piano Strutturale definisce le categorie dimensionali dei nuovi edifici produttivi; per quelli non precisati dal Piano Strutturale si rinvia al Regolamento Urbanistico che definirà tali dimensioni. Il Regolamento Urbanistico dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi adiacenti ad aree con funzione residenziale prevalente, prescrivendo che gli edifici produttivi "intermedi" e "grandi" siano ubicati in posizione più distante dal tessuto residenziale esistente, il tutto con l'applicazione di adeguati criteri architettonici ed edilizi.

Il Piano Strutturale individua ambiti dove realizzare e concentrare nuove attività produttive e dove ammettere il trasferimento di quelle esistenti, ricomprese nel tessuto urbano e pertanto incompatibili con le funzioni generali prevalenti. Per altri insediamenti produttivi che risultano compatibili con il contesto, il Regolamento Urbanistico dettaglierà i criteri insediativi e gli interventi necessari a migliorare le dotazioni pubbliche con particolare riferimento ai parcheggi e al verde. Particolare attenzione dovrà essere posta per la realizzazione degli accessi dalla viabilità principale agli insediamenti produttivi, con la previsione di una viabilità esclusiva di ingresso ai lotti, non ammettendo quindi sovrapposizioni del traffico veicolare interno all'insediamento produttivo con quello relativo alla viabilità principale.

Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito di quelle ammesse dal Piano Strutturale, dovrà definire le specifiche funzioni degli insediamenti produttivi e la loro esatta ubicazione al fine di evitare interferenze tra le diverse attività e quindi non ammettere la realizzazione di insediamenti misti. A tale scopo il Piano Strutturale prescrive che tra le aree destinate a diverse funzioni produttive siano introdotti ampi spazi pubblici finalizzati a separare visivamente, oltre che funzionalmente, le diverse attività. Per gli insediamenti produttivi di nuova realizzazione la dotazione minima di standard dovrà attestarsi su una superficie pari al 20% dell'insediamento (di cui almeno la metà a parcheggi protetti), oltre alla viabilità.



Per tutti i nuovi insediamenti previsti dal Piano Strutturale, oltre che per quelli soggetti a ristrutturazione urbanistica, è prescritto che il 25% della superficie dei lotti fondiari sia mantenuto a verde e realizzato in prospicenza di spazi e aree pubbliche al fine di ridurre l'impatto visivo della nuova edificazione; la superficie coperta, sempre negli insediamenti produttivi, dovrà essere pari al 50%, con esclusione delle aree espositive e del polo agroalimentare e/o logistico.

Nelle Tavv. F2 e F4 del Quadro Conoscitivo sono individuati i caratteri del sistema insediativo dell'organismo urbano del Capoluogo, oltre la ricostruzione diacronica del suo sviluppo.

Nella Tav. C4.1 sono individuati i Beni ex L. 1089/39, assorbiti dal D. Lgs. 42/2004, e la fascia di rispetto delle Mura Medicee.

Dalla suddetta cartografia sono desunte le Invarianti Strutturali elencate nelle sub U.T.O.E. e che costituiscono lo Statuto dei Luoghi.

Per le strutture poderali ricadenti nel perimetro dell'U.T.O.E., che hanno ancora mantenuto i caratteri originari rurali, si dovrà intervenire con i criteri dettati per il riuso del patrimonio edilizio rurale; il Regolamento Urbanistico definirà una adeguata fascia di rispetto e salvaguardia al fine di non compromettere la visuale di tali manufatti. Per gli impianti colturali che hanno mantenuto i loro caratteri originari (ad esempio gli oliveti, i frutteti, i vigneti) il Piano Strutturale prescrive il loro mantenimento e il Regolamento Urbanistico definirà gli adeguati criteri per i nuovi insediamenti edificati, finalizzati a preservare i suddetti impianti colturali. Tale regola insediativa costituisce una Invariante Strutturale valida per tutte le U.T.O.E.

TESTO VIGENTE - Art. 102 - U.T.O.E. n. 2 “Marina di Grosseto”

DESCRIZIONE

La frazione di Marina di Grosseto è sorta con atti regolamentari degli anni Venti che disciplinavano la parte a destra del Canale San Rocco, mentre la parte in sinistra si è sviluppata spontaneamente su aree demaniali nel dopoguerra. Il centro abitato di Marina di Grosseto è stato oggetto di pesanti interventi di ristrutturazione, in applicazione della Variante per Fascia Costiera del 1974, che hanno comportato la perdita dell'immagine originaria della frazione, con l'attuazione del Comparto C1. Recentemente è stato realizzato il nuovo Porto Turistico della Frazione caratterizzato da due darsene interne e sul retro di tale infrastruttura insiste il punto d'ormeggio lungo le sponde del canale San Rocco; significativa è la presenza della Fortezza, oggi in stato di sostanziale degrado.

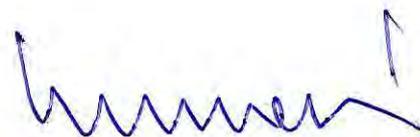
A sud del canale è in corso di recupero l'area demaniale sulla quale era sorta un'edilizia semplice e spontanea e si è conclusa l'attuazione del PEEP.

Elemento fondamentale per la frazione è l'asse rappresentato dalla passeggiata a mare, che collega il Porto alle ex Colonie.

A nord la frazione si è sviluppata con lottizzazioni residenziali diffuse in pineta che hanno sostanzialmente mantenuto i loro caratteri originari. A conclusione del centro abitato vi sono le ex colonie, oggetto di un piano di recupero per finalità ricettive alberghiere. Tra queste significativa è la ex colonia San Rocco di cui sono ben leggibili i caratteri architettonici; altro edificio importante per Marina di Grosseto è l'ex colonia Snia Viscosa con il suo parco pinetato per la quale il precedente Piano ha previsto il recupero per finalità ricettive. Il Viale dei Platani rappresenta la viabilità di margine ad ovest della frazione. L'intero centro abitato ricade in area vincolata (L. 1497/39) e risulta delimitato da una A.R.P.A.

Sull'arenile della frazione insistono n. 37 stabilimenti balneari, attrattori di traffico; tra questi si distingue “la Rotonda” che ha mantenuto inalterato il suo assetto planivolumetrico originario. Il P.R.G. è stato oggetto di una recente Variante per la fascia costiera ai sensi della D.C.R.T. n. 47/85 che ha ridisciplinato gli interventi sugli stabilimenti esistenti oltre a prevederne dei nuovi, anche in sostituzione di quelli demoliti per la realizzazione del Porto.

La frazione, nel suo complesso, è carente di parcheggi pubblici, difficili da localizzare all'interno dell'abitato; tale situazione sarà aggravata dall'operatività del Porto. Di fatto il centro abitato di Marina di Grosseto è da intendersi completato per cui potranno ammettersi solo interventi puntuali di nuova edificazione e/o sostituzione edilizia.



La U.T.O.E. sviluppa una superficie complessiva pari a mq. 1.984.284

STATUTO DEI LUOGHI

Canale San Rocco

Area demaniale di recupero sul lato sx del canale San Rocco

La Fortezza

Il fabbricato storico dell'ex Colonia Snia Viscosa

Ex Colonia San Rocco

Alcuni edifici privati residenziali (ad esempio La Rotonda)

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

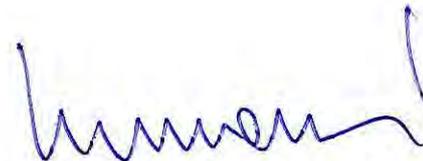
INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ DI INTERVENTO

Per la frazione di Marina di Grosseto il Piano Strutturale conferma la vocazione turistica che la stessa ha assunto nel tempo.

Del Comparto C1, in considerazione dell'ormai prossimo limite di saturazione della frazione, se ne prevede il completamento, non ammettendo nuove volumetrie sugli edifici del primo viale, e consentendo un massimo di nuovi n. 10 alloggi in ampliamento di volumi esistenti nella parte rimanente del Comparto. Per le strutture ricettive alberghiere esistenti nella frazione, escluse quelle poste sul primo viale, il Piano Strutturale ammette il potenziamento finalizzato ad incrementare la ricettività ad Albergo nel limite di n. 150 posti letto complessivi. Ulteriore nuova ricettività potrà essere reperita con il riuso del patrimonio edilizio esistente. Per le aree residenziali sorte nel contesto pinetato sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione degli edifici originari, di cui dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici. Nelle altre aree di completamento della frazione si prevedono completamenti edilizi e ampliamenti volumetrici per n. 20 alloggi di residenza privata; si prevedono inoltre n. 30 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipo-morfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo



Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Il Piano Strutturale prevede, all'interno del perimetro urbano di cui alla pianificazione previgente (all'angolo tra la Via Letizia e la Via Serena), una struttura sociale plurifunzionale per disabili di mq. 800 di s.l.p. (su due elevazioni), da realizzare mediante progetto di iniziativa pubblica.

Il Piano Strutturale conferma il riuso delle ex Colonie per finalità ricettive alberghiere.

Nell'area ricompresa tra la Via Maroncelli e le esistenti strutture ricettive poste dietro la Chiesa, fino alla Via Giusti, potrà essere realizzato un Albergo per n. 100 posti letto; la realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale di almeno ha. 10.00.00 di area da boscare e cedere all'Amministrazione Comunale ubicata in adiacenza di centri abitati o in ampliamento di aree boscate esistenti.

Nell'area ricompresa tra il pattinodromo e il PEEP di via Bramante si prevede un nuovo Albergo per n. 100 posti letto; la realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale di almeno ha. 10.00.00 di area da boscare e cedere all'Amministrazione Comunale ubicata in adiacenza di centri abitati o in ampliamento di aree boscate esistenti.

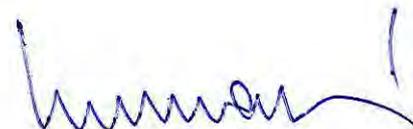
L'area del depuratore (che sarà trasferito ed accorpato all'impianto del Capoluogo) potrà, previa bonifica, essere destinata ad Albergo per n. 275 posti letto.

Gli interventi di nuova edificazione suddescritti potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Per il canale San Rocco, nel tratto compreso tra il Porto Turistico e l'attuale Ponte dei Cavalleggeri, mantenendo prioritariamente la sua funzione di canale di bonifica idraulica, il Piano Strutturale conferma l'utilizzo a punto d'ormeggio per piccoli natanti, ammettendo la realizzazione di pontili mobili galleggianti e comunque tali da garantire la funzionalità idraulica del canale; al punto d'ormeggio dovrà essere garantita l'accessibilità per i mezzi di emergenza e soccorso. Le modalità di accesso al punto d'ormeggio sono descritte nell'art. 41. Il Piano Strutturale ammette un massimo di 600 posti barca e nel perimetro dell'U.T.O.E. dovrà essere garantito un posto auto ogni due posti barca.

Il Porto e il punto d'ormeggio rappresentano due strutture distinte.

Il soggetto titolare del Porto Turistico e gli altri soggetti legittimati alla gestione del punto d'ormeggio dovranno garantire la funzionalità idraulica del canale e della foce al mare.



Per il Porto di Marina il Piano Strutturale conferma le scelte effettuate con l'Accordo di Programma (e sue varianti) tra Regione, Provincia e Comune. L'attuale ponte attestato sulla via di Tombolo dovrà in ogni caso essere sostituito, sullo stesso sedime, da almeno un collegamento pedonale e ciclabile tra le due parti della frazione. Una volta valutata la compatibilità e la sostenibilità di nuova ricettività e servizi all'interno del perimetro del Porto Turistico di Marina, la nuova previsione sarà introdotta mediante variante all'accordo di programma per il Porto Turistico, trattandosi di opera pubblica; in tal caso, sarà utilizzata una quota dei posti letto previsti complessivamente all'interno del Capoluogo.

La ex Fortezza dovrà mantenere la sua funzione pubblica anche a servizio della nautica. Sul lato a sinistra del canale San Rocco, il Piano conferma le previsioni viarie (compreso il nuovo attraversamento del canale stesso) e urbanistiche in fase di realizzazione e il Regolamento Urbanistico introdurrà, per la sola area demaniale, i possibili accorgimenti normativi per ridefinire le sistemazioni esterne dei lotti, le modalità di realizzazione degli spazi e attrezzature pubbliche, oggi carenti in tale ambito della frazione, nelle aree già destinate a tali funzioni dal precedente Piano. In particolare potrà rappresentare elemento di riqualificazione di tale contesto la realizzazione di un Centro Velico Sportivo di mq. 3.000 di s.l.p. su due elevazioni.

Lungo la via di Tombolo si prevede la realizzazione di un Centro di Servizi di mq. 1.500 di s.l.p. (di cui mq. 1.000 per attività commerciali di vicinato e attività artigianali di servizio e mq. 500 per servizi) in luogo dell'edificio scolastico non realizzato.

Gli interventi di nuova edificazione suddescritti potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

In ogni caso, per l'intera frazione, il Regolamento Urbanistico definirà quali attrezzature ed impianti pubblici sono da potenziare e, se necessari, ne individuerà dei nuovi, privilegiando la realizzazione di nuovi parchi in ambiti pinetati.

Per l'arenile il Piano Strutturale prevede due ulteriori stabilimenti balneari, da realizzare lungo il fronte della frazione, di cui uno correlato funzionalmente con il Centro Velico previsto sul lato sinistro della frazione. Il Regolamento Urbanistico definirà la localizzazione e le caratteristiche tipologiche e costruttive, che potranno valere anche per gli stabilimenti balneari e i punti di ristoro esistenti in caso di ristrutturazione nel rispetto dei criteri fissati all'art. 41.

Una nuova area produttiva è prevista tra la strada delle Collacchie e il canale San Rocco, rappresentando l'unico sviluppo rilevante della frazione. Il Piano Strutturale, nel mantenere le funzioni dell'insediamento PIP esistente, conferma l'attuazione della lottizzazione Dirudino per attività artigianali e commerciali connesse di vicinato; nel caso che i lotti produttivi abbiano una superficie superiore a mq. 4.000, il PS ammette alloggi di guardiania al fine di incentivare l'insediamento di attività produttive connesse alla nautica. Il PS prevede una nuova area produttiva come supporto al Porto di Marina e per localizzarvi servizi importanti

Le destinazioni d'uso previste per tale area produttiva sono:



- attività artigianali per la nautica, con annesse attività espositive/commerciali (per un massimo di mq. 50.000 di s.l.p), con edifici produttivi di almeno mq. 2.000 di superficie coperta;
- una area per spettacoli viaggianti con annesso lotto per servizi logistici;
- un impianto sportivo di calcio in sostituzione di quello in loc. Il Cristo
- un centro con sole attività di servizi (mq. 3.000 di s.l.p), artigianali e commerciali di vicinato per mq. 2.000 di s.l.p.
- un parcheggio scambiatore per almeno n. 500 posti auto da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale
- un impianto distribuzione carburanti mediante trasferimento di uno degli impianti esistenti nella frazione
- una area sosta camper

L'area dovrà essere schermata, rispetto alla viabilità principale, con un impianto boscato con piantumazione di almeno 550 piante/ha di mt 50,00 di profondità e di mt. 350,00 dal Fosso Tanaro; dovrà inoltre essere prevista una fascia di rispetto alberata di m. 20,00 dal canale.

Saranno a carico dei proponenti l'intervento, oltre le dotazioni di legge per standard urbanistici, la cessione dell'area per il parcheggio scambiatore e delle fasce alberate di rispetto.

Oltre al rispetto dei criteri insediativi prescritti all'art. 90, l'intervento dovrà essere oggetto di una progettazione complessiva unitaria, che includerà un attento studio del paesaggio finalizzato ad un corretto inserimento paesistico-ambientale della previsione.

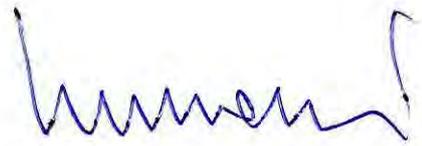
Il Piano Strutturale ammette il potenziamento e l'ampliamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto, oltre che la realizzazione di nuovi impianti che si rendessero necessari per garantire i servizi essenziali e la fruizione ricettiva della frazione.

Criteria e condizioni per l'uso delle risorse

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:



- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Lo sviluppo dei nuovi insediamenti dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità di margine, ai posti auto e standard.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.

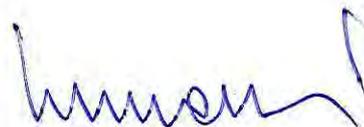
TESTO MODIFICATO - Art. 102 - U.T.O.E. n. 2 "Marina di Grosseto"

DESCRIZIONE

La frazione di Marina di Grosseto è sorta con atti regolamentari degli anni Venti che disciplinavano la parte a destra del Canale San Rocco, mentre la parte in sinistra si è sviluppata spontaneamente su aree demaniali nel dopoguerra. Il centro abitato di Marina di Grosseto è stato oggetto di pesanti interventi di ristrutturazione, in applicazione della Variante per Fascia Costiera del 1974, che hanno comportato la perdita dell'immagine originaria della frazione, con l'attuazione del Comparto C1. Recentemente è stato realizzato il nuovo Porto Turistico della Frazione caratterizzato da due darsene interne e sul retro di tale infrastruttura insiste il punto d'ormeggio lungo le sponde del canale San Rocco; significativa è la presenza della Fortezza, oggi in stato di sostanziale degrado.

A sud del canale è in corso di recupero l'area demaniale sulla quale era sorta un'edilizia semplice e spontanea e si è conclusa l'attuazione del PEEP.

Elemento fondamentale per la frazione è l'asse rappresentato dalla passeggiata a mare, che collega il Porto alle ex Colonie.



A nord la frazione si è sviluppata con lottizzazioni residenziali diffuse in pineta che hanno sostanzialmente mantenuto i loro caratteri originari. A conclusione del centro abitato vi sono le ex colonie, oggetto di un piano di recupero per finalità ricettive alberghiere. Tra queste significativa è la ex colonia San Rocco di cui sono ben leggibili i caratteri architettonici; altro edificio importante per Marina di Grosseto è l'ex colonia Snia Viscosa con il suo parco pinetato per la quale il precedente Piano ha previsto il recupero per finalità ricettive. Il Viale dei Platani rappresenta la viabilità di margine ad ovest della frazione. L'intero centro abitato ricade in area vincolata (L. 1497/39) e risulta delimitato da una A.R.P.A.

Sull'arenile della frazione insistono n. 37 stabilimenti balneari, attrattori di traffico; tra questi si distingue "la Rotonda" che ha mantenuto inalterato il suo assetto planivolumetrico originario. Il P.R.G. è stato oggetto di una recente Variante per la fascia costiera ai sensi della D.C.R.T. n. 47/85 che ha ridisciplinato gli interventi sugli stabilimenti esistenti oltre a prevederne dei nuovi, anche in sostituzione di quelli demoliti per la realizzazione del Porto.

La frazione, nel suo complesso, è carente di parcheggi pubblici, difficili da localizzare all'interno dell'abitato; tale situazione sarà aggravata dall'operatività del Porto. Di fatto il centro abitato di Marina di Grosseto è da intendersi completato per cui potranno ammettersi solo interventi puntuali di nuova edificazione e/o sostituzione edilizia.

La U.T.O.E. sviluppa una superficie complessiva pari a mq. 1.984.284

STATUTO DEI LUOGHI

Canale San Rocco

Area demaniale di recupero sul lato sx del canale San Rocco

La Fortezza

Il fabbricato storico dell'ex Colonia Snia Viscosa

Ex Colonia San Rocco

Alcuni edifici privati residenziali (ad esempio La Rotonda)

oltre quelle deducibili dalle Tavole del Quadro Conoscitivo richiamate nell'art. 90.

INDICAZIONI STRATEGICHE, AZIONI E MODALITÀ DI INTERVENTO

Per la frazione di Marina di Grosseto il Piano Strutturale conferma la vocazione turistica che la stessa ha assunto nel tempo.

Del Comparto C1, in considerazione dell'ormai prossimo limite di saturazione della frazione, se ne prevede il completamento, non ammettendo nuove volumetrie sugli edifici del primo viale,

e consentendo un massimo di nuovi n. 10 alloggi in ampliamento di volumi esistenti nella parte rimanente del Comparto. Per le strutture ricettive alberghiere esistenti nella frazione, escluse quelle poste sul primo viale, il Piano Strutturale ammette il potenziamento finalizzato ad incrementare la ricettività ad Albergo nel limite di n. 150 posti letto complessivi. Ulteriore nuova ricettività potrà essere reperita con il riuso del patrimonio edilizio esistente. Per le aree residenziali sorte nel contesto pinetato sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione degli edifici originari, di cui dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici. Nelle altre aree di completamento della frazione si prevedono completamenti edilizi e ampliamenti volumetrici per n. 20 alloggi di residenza privata; si prevedono inoltre n. 30 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto dei seguenti criteri:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipomorfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo

Gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Il Piano Strutturale prevede, all'interno del perimetro urbano di cui alla pianificazione previgente (all'angolo tra la Via Letizia e la Via Serena), una struttura sociale plurifunzionale per disabili di mq. 800 di s.l.p. (su due elevazioni), da realizzare mediante progetto di iniziativa pubblica.

Il Piano Strutturale conferma il riuso delle ex Colonie per finalità ricettive alberghiere.

Nell'area ricompresa tra la Via Maroncelli e le esistenti strutture ricettive poste dietro la Chiesa, fino alla Via Giusti, potrà essere realizzato un Albergo per n. 100 posti letto; la realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale di almeno ha. 10.00.00 di area da boscare e cedere all'Amministrazione Comunale ubicata in adiacenza di centri abitati o in ampliamento di aree boscate esistenti.

Nell'area ricompresa tra il pattinodromo e il PEEP di via Bramante si prevede un nuovo Albergo per n. 100 posti letto; la realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione all'Amministrazione Comunale di almeno ha. 10.00.00 di area da boscare e cedere all'Amministrazione Comunale ubicata in adiacenza di centri abitati o in ampliamento di aree boscate esistenti.

L'area del depuratore (che sarà trasferito ed accorpato all'impianto del Capoluogo) potrà, previa bonifica, essere destinata ad Albergo per n. 275 posti letto.

Gli interventi di nuova edificazione suddescritti potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

Per il canale San Rocco, nel tratto compreso tra il Porto Turistico e l'attuale Ponte dei Cavalleggeri, mantenendo prioritariamente la sua funzione di canale di bonifica idraulica, il Piano Strutturale conferma l'utilizzo a punto d'ormeggio per piccoli natanti, ammettendo la realizzazione di pontili mobili galleggianti e comunque tali da garantire la funzionalità idraulica del canale; al punto d'ormeggio dovrà essere garantita l'accessibilità per i mezzi di emergenza e soccorso. Le modalità di accesso al punto d'ormeggio sono descritte nell'art. 41. Il Piano Strutturale ammette un massimo di 600 posti barca e nel perimetro dell'U.T.O.E. dovrà essere garantito un posto auto ogni due posti barca.

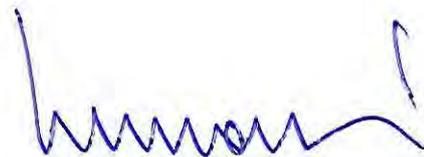
Il Porto e il punto d'ormeggio **ancorchè** rappresentano due strutture distinte, **possono essere gestite da un unico soggetto.**

~~Il soggetto titolare del Porto Turistico e gli altri soggetti legittimati alla gestione del punto d'ormeggio dovranno~~ **La gestione delle due suddette strutture dovrà** garantire la funzionalità idraulica del canale e della foce al mare.

Per il Porto di Marina il Piano Strutturale conferma le scelte effettuate con l'Accordo di Programma (e sue varianti) tra Regione, Provincia e Comune. L'attuale ponte attestato sulla via di Tombolo dovrà in ogni caso essere sostituito, sullo stesso sedime, da almeno un collegamento pedonale e ciclabile tra le due parti della frazione. Una volta valutata la compatibilità e la sostenibilità di nuova ricettività e servizi all'interno del perimetro del Porto Turistico di Marina, la nuova previsione sarà introdotta mediante variante all'accordo di programma per il Porto Turistico, trattandosi di opera pubblica; in tal caso, sarà utilizzata una quota dei posti letto previsti complessivamente all'interno del Capoluogo.

La ex Fortezza dovrà mantenere la sua funzione pubblica anche a servizio della nautica. Sul lato a sinistra del canale San Rocco, il Piano conferma le previsioni viarie (compreso il nuovo attraversamento del canale stesso) e urbanistiche in fase di realizzazione e il Regolamento Urbanistico introdurrà, per la sola area demaniale, i possibili accorgimenti normativi per ridefinire le sistemazioni esterne dei lotti, le modalità di realizzazione degli spazi e attrezzature pubbliche, oggi carenti in tale ambito della frazione, nelle aree già destinate a tali funzioni dal precedente Piano. In particolare potrà rappresentare elemento di riqualificazione di tale contesto la realizzazione di un Centro Velico Sportivo di mq. 3.000 di s.l.p. su due elevazioni.

Lungo la via di Tombolo si prevede la realizzazione di un Centro di Servizi di mq. 1.500 di s.l.p. (di cui mq. 1.000 per attività commerciali di vicinato e attività artigianali di servizio e mq. 500 per servizi) in luogo dell'edificio scolastico non realizzato.



Gli interventi di nuova edificazione suddescritti potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali.

In ogni caso, per l'intera frazione, il Regolamento Urbanistico definirà quali attrezzature ed impianti pubblici sono da potenziare e, se necessari, ne individuerà dei nuovi, privilegiando la realizzazione di nuovi parchi in ambiti pinetati.

Per l'arenile il Piano Strutturale prevede due ulteriori stabilimenti balneari, da realizzare lungo il fronte della frazione, di cui uno correlato funzionalmente con il Centro Velico previsto sul lato sinistro della frazione. Il Regolamento Urbanistico definirà la localizzazione e le caratteristiche tipologiche e costruttive, che potranno valere anche per gli stabilimenti balneari e i punti di ristoro esistenti in caso di ristrutturazione nel rispetto dei criteri fissati all'art. 41.

Una nuova area produttiva è prevista tra la strada delle Collacchie e il canale San Rocco, rappresentando l'unico sviluppo rilevante della frazione. Il Piano Strutturale, nel mantenere le funzioni dell'insediamento PIP esistente, conferma l'attuazione della lottizzazione Dirudino per attività artigianali e commerciali connesse di vicinato; nel caso che i lotti produttivi abbiano una superficie superiore a mq. 4.000, il PS ammette alloggi di guardiania al fine di incentivare l'insediamento di attività produttive connesse alla nautica. Il PS prevede una nuova area produttiva come supporto al Porto di Marina e per localizzarvi servizi importanti

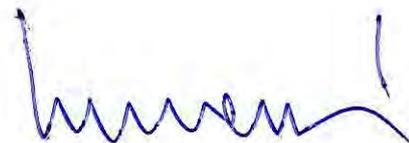
Le destinazioni d'uso previste per tale area produttiva sono:

- attività artigianali per la nautica, con annesso attività espositive/commerciali (per un massimo di mq. 50.000 di s.l.p), con edifici produttivi di almeno mq. 2.000 di superficie coperta;
- una area per spettacoli viaggianti con annesso lotto per servizi logistici;
- un impianto sportivo di calcio in sostituzione di quello in loc. Il Cristo
- un centro con sole attività di servizi (mq. 3.000 di s.l.p), artigianali e commerciali di vicinato per mq. 2.000 di s.l.p.
- un parcheggio scambiatore per almeno n. 500 posti auto da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale
- un impianto distribuzione carburanti mediante trasferimento di uno degli impianti esistenti nella frazione
- una area sosta camper

L'area dovrà essere schermata, rispetto alla viabilità principale, con un impianto boscato con piantumazione di almeno 550 piante/ha di mt 50,00 di profondità e di mt. 350,00 dal Fosso Tanaro; dovrà inoltre essere prevista una fascia di rispetto alberata di m. 20,00 dal canale.

Saranno a carico dei proponenti l'intervento, oltre le dotazioni di legge per standard urbanistici, la cessione dell'area per il parcheggio scambiatore e delle fasce alberate di rispetto.

Oltre al rispetto dei criteri insediativi prescritti all'art. 90, l'intervento dovrà essere oggetto di una progettazione complessiva unitaria, che includerà un attento studio del paesaggio finalizzato ad un corretto inserimento paesistico-ambientale della previsione.



Il Piano Strutturale ammette il potenziamento e l'ampliamento degli attuali impianti e attrezzature pubbliche a servizio della frazione ubicati nel Territorio Aperto, oltre che la realizzazione di nuovi impianti che si rendessero necessari per garantire i servizi essenziali e la fruizione ricettiva della frazione.

Criteria e condizioni per l'uso delle risorse

A tale proposito si fa riferimento generale al Quadro Conoscitivo, relativamente alla sezione della Valutazione degli Effetti Ambientali, "V4 Terza Fase: valutazione e screening in relazione alle U.T.O.E." ed ai Titoli II° e III° delle presenti Norme.

Relativamente agli obiettivi prestazionali, già individuati al paragrafo precedente, vengono definiti i criteri e condizioni per l'uso delle risorse, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, di cui alla "Tabella B – Obiettivi prestazionali".

Dovranno essere soddisfatti:

- particolare attenzione dovrà essere posta al sistema di approvvigionamento idrico (rete duale per uso irriguo), al sistema dei rifiuti, alla possibilità di impiego di energia alternativa, nonché alla massima permeabilità del suolo.
- Lo sviluppo dei nuovi insediamenti dovrà essere adeguatamente dimensionato alle infrastrutture con particolare attenzione alla viabilità di margine, ai posti auto e standard.

Relativamente alle risorse in condizioni di fragilità, oltre al livello di compatibilità individuato per ciascuna area/zona alla Tabella D, sono state definite le possibilità d'uso ai fini abitativi e la capacità di sopportare effetti conseguenti ad insediamenti in aree limitrofe, sempre per ciascuna area/zona, che dovranno essere osservate con la redazione del Regolamento Urbanistico, "Tabella D – Risorse in condizione di fragilità – Aree potenzialmente utilizzabili".

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre fornire prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, in via preliminare ad ogni intervento, il nulla osta sulla disponibilità di ciascuna risorsa da parte dell'Ente gestore.



TABELLA 1 VIGENTE

TABELLA 1 - INTERVENTI RESIDUI DI P.R.G. CONFERMATI DAL P.S.						
U.T.O.E.	Intervento	residenza	attività produttive	commercio	servizi/ terziario	ricettività
		n. nuovi alloggi	Slp	slp	slp	n. posti letto
1,3	66/10 Consorzio	113	0	0	5133	0
1,4	76/2a, 2c Crespi	12	0	0	0	35
1,4	65/5 Foro Boario	128	0	1486	16767	0
1,4	64/19 Ortofrutta	0	5200	0	0	0
1,5	67/5 Area artigianale	0	1200	0	0	0
1,5	80/9 STU	0	65000	0	10000	0
1,5	67/12a Gennai	0	5950	0	0	0
1,5	67/12b Gennai	15	0	0	0	0
1,5	77/8a Pizzetti	17	0	0	0	0
1,5	77/6 Pizzetti	49	0	0	0	0
1,5	77/9 Pizzetti	13	0	0	0	0
1,5	78 Aeroporto	0	0	0	50000	0
1,9	80/2 Poggione	50	0	0	0	34
1,9	73/1c Cittadella	67	0	0	0	0
1,10	80/1a Pdl artigianale	0	100000	1000	4000	0
1,10	80/1c Pdl artigianale	0	60000	1000	3000	0
1,10	79/4a Mercato	0	5000	5000	5000	0
6	92/4 Alberese	0	0	0	0	65
6	92/6 PIP	0	3700	0	0	0
6	92/2 Servizi	0	0	500	500	0
7,2	89/14 Casalecci	35	0	0	0	0
7,2	89/12 Chiesa	0	0	0	2000	0
9	85/1a-1b-3-4 Batignano	53	0	0	0	0
10	80/1d bis Emmelunga	0	0	6000	0	0
10	80/1d Convima	0	4500	0	0	0
10	82/5b PIP	0	30000	0	0	0
12	80/6 San Martino	11	42000	5000	5000	0
Totale		563	322550	19986	101400	134

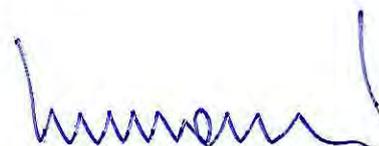


TABELLA 1 MODIFICATA

TABELLA 1 - INTERVENTI RESIDUI DI P.R.G. CONFERMATI DAL P.S.						
U.T.O.E.	Intervento	residenza	Attività produttive	commercio	servizi/ terziario	ricettività
		S.U.L.	S.U.L.	S.U.L.	S.U.L.	n. posti letto
1,3	66/10 Consorzio Agrario	22.600	0	0	5.133	0
1,4	76/2a, 2c Crespi	2.400	0	0	0	35
1,4	65/5 Foro Boario	25.600	0	1.486	16.767	0
1,4	64/19 Ortofrutta		5.200	0	0	0
1,5	67/5 Area artigianale		1.200	0	0	0
1,5	80/9 STU		65.000	0	10.000	0
1,5	67/12a Gennari		5.950	0	0	0
1,5	67/12b Gennari	3.000	0	0	0	0
1,5	77/8a Pizzetti	3.400	0	0	0	0
1,5	77/6 Pizzetti	9.800	0	0	0	0
1,5	77/9 Pizzetti	2.600	0	0	0	0
1,5	78 Aeroporto		0	0	50.000	0
1,9	80/2 Poggione	10.000	0	0	0	34
1,9	73/1c Cittadella	13.400	0	0	0	0
1,10	80/1a Pdl artigianale		100.000	1.000	4.000	0
1,10	80/1c Pdl artigianale		60.000	1.000	3.000	0
1,10	79/4a Mercato annuario		5.000	5.000	5.000	0
6	92/4 Alberese		0	0	0	65
6	92/6 PIP		3.700	0	0	0
6	92/2 Servizi		0	500	500	0
7,2	89/14 Casalecci	7.000	0	0	0	0
7,2	89/12 Chiesa		0	0	2.000	0
9	85/1a-1b-3-4 Batignano	10.600	0	0	0	0
10	80/1d bis Emmelunga		0	6.000	0	0
10	80/1d Convima		4.500	0	0	0
10	82/5b PIP		30.000	0	0	0
12	80/6 San Martino	2.200	42.000	5.000	5.000	0
Totale		*112.600	322.550	19.986	101.400	134

* Dall'esame dei Piani Attuativi realizzati o in corso di realizzazione si è evidenziato rapporto medio mc/mq pari a 1,5, pertanto, nella tabella in esame è stata modificata la colonna riportante il numero degli alloggi, riportando i mq di s.u.l. derivanti dal calcolo secondo il coefficiente riscontrato.

TABELLA 3 VIGENTE

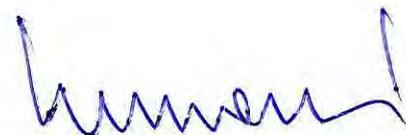
TABELLA 3 - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL P.S.					
Unità di Paesaggio		N. posti letto di nuova edificazione	N. posti letto con riuso del patrimonio edilizio esistente e/o ampliamento	SLP insediamenti produttivi artigianali nuova edificazione	SLP servizi nuova edificazione
C2.2	La Costa del Prile	0	0	0	0
C2.2.1	La costa paludosa e pineta	0	0	0	0
C2.2.2	La costa Prile bonificata	0	0	0	0
C2.2.3	La costa Prile coltivata	0	0	0	0
C2.3	La costa della città	0	0	0	600
C2.4	Bocca d'Ombrone	0	0	0	0
C2.4.1	Bocca d'Ombrone costa Nord	0	0	0	0
C2.4.2	Bocca d'Ombrone costa Sud	0	0	0	0
C2.4.3	Bocca d'Ombrone area di pertinenza del fiume	0	0	0	0
Pi2.1.1	La conca di Lattaia-Madonnino	0	0	0	100
Pi2.2	La Bonifica grossetana	0	0	0	0
Pi 2.2.1	La Bonifica grossetana dei Paduli Bassi	0	0	25000	2500
Pi 2.2.2	La Bonifica grossetana dei Paduli Alti	0	0	3000	200
Pi 2.2.3	La fascia costiera coltivata	0	100	0	200
Pi 2.2.4	L'area golenale dell'Ombrone nella pianura bonificata	0	0	0	0
Pi2.3	La piana della città	0	0	0	0
Pi2.3.1	La Pianura insediata asciutta	200	100	300	17800
Pi2.3.2	La Pianura bonificata insediata (ex Paduli Alti)	0	100	0	1000
Pi2.3.3	La pianura in sinistra dell'Ombrone (ex Padule di Alberese)	0	0	0	0
Pi2.3.4	I terrazzi di Rispecchia	150	0	0	0
Pi2.3.5	La golena dell'Ombrone	0	0	0	0
Pi2.3.6	La pianura insediata di Braccagni	0	0	0	0
Pi2.3.7	Le alluvioni del torrente Bottegone e la pianura del canale destro dell'Ombrone	0	0	0	0
Pr2	L'Uccellina	0	0	0	300
Pi 2.5	La Piana dell'Uccellina	0	0	0	0
Pi 2.5.1	La pianura alta e terrazzata dell'Uccellina	0	0	0	0
Pi 2.5.2	La pianura bonificata dell'Uccellina	0	0	0	0
Pi 2.5.3	L'area di pertinenza fluviale in sinistra dell'Ombrone	0	0	0	100
R6.1	I rilievi di Sticciano e Montorsaio	0	0	0	0

R6.1.1	Le colline boscate	0	0	0	350
R6.1.2	La collina di Montepescali	0	0	0	200
R6.1.3	I versanti del torrente Bottegone	0	0	0	0
R6.2	Le pendici di Campagnatico	100	0	0	600
R6.2.1	I rilievi collinari coltivati	0	0	0	0
R6.2.2	La dorsale di Montebrandoli	0	0	0	180
R6.2.3	Il corridoio vallivo di Salica	0	0	3000	3500
R6.2.4	Le altura coltivate di Batignano	0	0	0	0
R6.4	I poggi di Moscona e Roselle	500	0	0	600
R6.5	Istia d'Ombrone	0	0	0	0
R6.5.1	La sella e l'altura di Istia d'Ombrone	0	0	0	0
R6.5.2	I corridoi vallivi ed i versanti dell'Ombrone ed affluenti	0	0	0	0
R6.5.3	Il Pian di Sugbelle	0	0	0	0
R7.1	Montebottigli-Torre Maiano	0	0	0	0
R7.1.1	Le colline arenacee	0	0	0	0
R7.1.2	Poggio Rispecchia	0	125	0	0
R7.1.3	I terrazzi alluvionali	0	0	0	0
R7.1.4	Il fondo valle di Istia e la valle del torrente Maiano	0	0	0	0
R7.1.5	La confluenza del torrente Grillese	0	0	0	0
R7.2	Le pendici di Montiano	0	0	0	0
R7.2.1	I primi versanti delle colline di Montiano	0	0	0	0
R7.2.2	I terrazzi alluvionali fra i rilievi di Montiano	0	0	0	0
II	Le Formiche	0	0	0	0
TOTALE GENERALE		950	425	31300	28230



TABELLA 3 MODIFICATA

TABELLA 3 - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL P.S.					
Unità di Paesaggio		N. posti letto di nuova edificazione	N. posti letto con riuso del patrimonio edilizio esistente e/o ampliamento	S.U.L. insediamenti produttivi artigianali nuova edificazione	S.U.L. servizi nuova edificazione
C2.2	La Costa del Prile	0	0	0	0
C2.2.1	La costa paludosa e pineta	0	0	0	0
C2.2.2	La costa Prile bonificata	0	0	0	0
C2.2.3	La costa Prile coltivata	0	0	0	0
C2.3	La costa della città	0	0	0	600
C2.4	Bocca d'Ombrone	0	0	0	0
C2.4.1	Bocca d'Ombrone costa Nord	0	0	0	0
C2.4.2	Bocca d'Ombrone costa Sud	0	0	0	0
C2.4.3	Bocca d'Ombrone area di pertinenza del fiume	0	0	0	0
Pi2.1.1	La conca di Lattaia-Madonnino	0	0	0	100
Pi2.2	La Bonifica grossetana	0	0	0	0
Pi 2.2.1	La Bonifica grossetana dei Paduli Bassi	0	0	25.000	2.500
Pi 2.2.2	La Bonifica grossetana dei Paduli Alti	0	0	3.000	200
Pi 2.2.3	La fascia costiera coltivata	0	100	0	200
Pi 2.2.4	L'area golenale dell'Ombrone nella pianura bonificata	0	0	0	0
Pi2.3	La piana della città	0	0	0	0
Pi2.3.1	La Pianura insediata asciutta	200	100	300	17.800
Pi2.3.2	La Pianura bonificata insediata (ex Paduli Alti)	0	100	0	1.000
Pi2.3.3	La pianura in sinistra dell'Ombrone (ex Padule di Alberese)	0	0	0	0
Pi2.3.4	I terrazzi di Rispecchia	150	0	0	0
Pi2.3.5	La golena dell'Ombrone	0	0	0	0
Pi2.3.6	La pianura insediata di Braccagni	0	0	0	0
Pi2.3.7	Le alluvioni del torrente Bottegone e la pianura del canale destro dell'Ombrone	0	0	0	0
Pr2	L'Uccellina	0	0	0	300
Pi 2.5	La Piana dell'Uccellina	0	0	0	0
Pi 2.5.1	La pianura alta e terrazzata dell'Uccellina	0	0	0	0
Pi 2.5.2	La pianura bonificata dell'Uccellina	0	0	0	0
Pi 2.5.3	L'area di pertinenza fluviale in sinistra dell'Ombrone	0	0	0	100
R6.1	I rilievi di Sticciano e Montorsaio	0	0	0	0



R6.1.1	Le colline boscate	0	0	0	350
R6.1.2	La collina di Montepescali	0	0	0	200
R6.1.3	I versanti del torrente Bottegone	0	0	0	0
R6.2	Le pendici di Campagnatico	100	0	0	600
R6.2.1	I rilievi collinari coltivati	0	0	0	0
R6.2.2	La dorsale di Montebrandoli	0	0	0	180
R6.2.3	Il corridoio vallivo di Salica	0	0	3.000	3.500
R6.2.4	Le altura coltivate di Batignano	0	0	0	0
R6.4	I poggi di Moscona e Roselle	500	0	0	600
R6.5	Istia d'Ombrone	0	0	0	0
R6.5.1	La sella e l'altura di Istia d'Ombrone	0	0	0	0
R6.5.2	I corridoi vallivi ed i versanti dell'Ombrone ed affluenti	0	0	0	0
R6.5.3	Il Pian di Sughelle	0	0	0	0
R7.1	Montebottigli-Torre Maiano	0	0	0	0
R7.1.1	Le colline arenacee	0	0	0	0
R7.1.2	Poggio Rispecchia	0	125 375	0	0
R7.1.3	I terrazzi alluvionali	0	0	0	0
R7.1.4	Il fondovalle di Istia e la valle del torrente Maiano	0	0	0	0
R7.1.5	La confluenza del torrente Grillese	0	0	0	0
R7.2	Le pendici di Montiano	0	0	0	0
R7.2.1	I primi versanti delle colline di Montiano	0	0	0	0
R7.2.2	I terrazzi alluvionali fra i rilievi di Montiano	0	0	0	0
Il	Le Formiche	0	0	0	0
TOTALE GENERALE		950	425	31.300	28.230



TABELLA B MODIFICATA

U.T.O.E.		TABELLA B - RESIDUI DI P.R.G. CONFERMATI DAL P.S.				
		RESIDENZA	ATT. PROD.	COMMERCIO	SERV./ TERZ.	RICETTIVITA'
		S.U.L.	S.U.L.	S.U.L.	S.U.L.	N° posti letto
1	Grosseto	92.800	242.350	8.486	93.900	69
2	Marina di Grosseto	0			0	0
3	Cristo	0	0	0	0	0
4	Principina a Mare	0	0	0	0	0
5	Rispeccia	0	0	0	0	0
6	Alberese	0	3.700	500	500	65
7	Istia d'Ombrone	7.000	0	0	2.000	0
8	Roselle	0	0	0	0	0
9	Batignano	10.600	0	0	0	0
10	Braccagni	0	34.500	6.000	0	0
11	Montepescali	0	0	0	0	0
12	San Martino	2.200	42.000	5.000	5.000	0
TOTALE		112.600	322.550	19.986	101.400	134

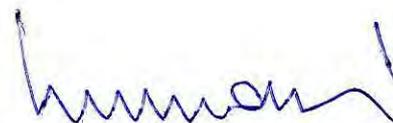


TABELLA B VIGENTE

U.T.O.E.		TABELLA B - RESIDUI DI P.R.G. CONFERMATI DAL P.S.				
		RESIDENZA	ATT. PROD.	COMMERCIO	SERV./ TERZ.	RICETTIVITA'
		N° alloggi	S.L.P.	S.L.P.	S.L.P.	N° posti letto
1	GROSSETO					
1,1	Centro Storico	0	0	0	0	0
1,2	Grosseto entro i viali	0	0	0	0	0
1,3	Stazione ferroviaria	113	0	0	5133	0
1,4	Quattro strade,	140	5200	1486	16767	35
1,5	Barbanella e Gorarella	94	72150	0	60000	0
1,6	Casalone	0	0	0	0	0
1,7	Il Diversivo	0	0	0	0	0
1,8	Serenissima	0	0	0	0	0
1,9	Cittadella	117	0	0	0	34
1,10	Poggetti	0	165000	7000	12000	0
2	Marina di Grosseto	0			0	0
3	Cristo	0	0	0	0	0
4	Principina a Mare	0	0	0	0	0
5	Rispecchia	0	0	0	0	0
6	Alberese	0	3700	500	500	65
7,1	Istia d'Ombrone e	0	0	0	0	0
7,2	Casalecci	35	0	0	2000	0
8	Roselle	0	0	0	0	0
9	Batignano	53	0	0	0	0
10	Braccagni	0	34500	6000	0	0
11	Montepescali	0	0	0	0	0
12	San Martino	11	42000	5000	5000	0
TOTALE		563	322550	19986	101400	134

TABELLA C VIGENTE

TABELLA C - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL P.S.

U.T.O.E.		Superficie	Abitanti insediati	N. alloggi con riuso del patrimonio o edilizio	N. alloggi completamenti o edilizio	N. alloggi edilizia residenziale pubblica nuova edificazione	N. alloggi edilizia residenziale pubblica nuova edificazione	N. posti letto di nuova edificazione	N. posti letto con riuso del patrimonio esistente e/o ampliamento	SLP insediamenti produttivi artigianali con riuso e/o ampliamento	SLP insediamenti commerciali e artigianali di servizio nuova edificazione	SLP insediamenti commerciali e artigianali di servizio con riuso e/o ampliamento	SLP direzionali e di nuova edificazione	SLP direzionali con riuso e/o ampliamento	SLP servizi nuove edificazioni	SLP servizi con riuso e/o ampliamento	
I	Capoluogo																
1,1	Centro Storico	304188	1193	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	
1,2	Grosseto entro i viali	982535	7240	0	200	0	0	490	0	0	4000	0	0	4000	0	0	
1,3	Stazione ferroviaria	314075	400	0	0	150	0	100	0	0	0	0	0	2500	1500	2500	
1,4	Quattro Strade, Sterpeto, Senese	3884215	12786	0	50	230	430	200	0	0	0	0	0	0	29000	0	
1,5	Barbanella e Gorarella	4974165	19397	0	70	140	250	100	100	275000	6000	0	10000	0	18500	0	
1,6	Casalone	1661100	141	0	0	370	280	150	0	0	8500	0	1000	0	9000	0	
1,7	Il Diversivo	518980	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8000	0	
1,8	Serenissima	1901430	348	0	10	390	270	250	0	0	27500	0	10000	0	80000	0	
1,9	Cittadella	2120259	6780	0	10	300	110	100	0	0	50000	0	0	0	5000	0	
1,10	Poggetti	3133786	224	0	0	0	0	200	0	429000	41000	0	0	0	0	0	
TOTALE CAPOLUOGO		19794733	48509	0	340	1580	1340	1000	790	704000	0	133000	4000	21000	6500	151000	2500
2	Marina	1984284	1910	0	30	0	30	470	450	50000	0	3000	0	0	0	7300	0
3	Cristo	215280	50	0	0	0	0	130	475	0	0	0	0	0	1000	0	
4	Principina	862110	243	0	10	0	0	250	100	0	1000	0	0	0	0	0	
5	Rispeccia	469810	604	0	40	0	15	0	0	0	0	0	0	0	2000	0	

TABELLA C MODIFICATA

TABELLA C - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL P.S.															
U.T.O.E.	Superficie	Abitanti insediati	S.U.L. edilizia residenziale da riuso del patrimonio o edilizio	S.U.L. edilizia residenziale e privata nuova edificazione	S.U.L. di edilizia residenziale pubblica nuova edificazione	N. posti letto di nuova edificazione	N. posti letto con riuso del patrimonio o edilizio esistente e/o ampliamento	S.U.L. insediamenti produttivi artigianali con riuso e/o ampliamento	S.U.L. insediamenti produttivi artigianali di servizio nuova edificazione	S.U.L. insediamenti commerciali e artigianali di servizio con riuso e/o ampliamento	S.U.L. direzionali e di nuova edificazione	S.U.L. direzionali con riuso e/o ampliamento	S.U.L. servizi nuova edificazione	S.U.L. servizi con riuso e/o ampliamento	
1 Grosseto	19794733	48509	0	158.000	134.000	1.000	790	704.000	0	133.000	4.000	21.000	6.500	151.000	2.500
2 Marina	1984284	1910	0	3.000	3.000	475	150	50.000	0	3.000	0	0	0	7.300	0
3 Cristo	215280	50	0	0	0	130	475	0	0	0	0	0	0	1.000	0
4 Principina	862110	243	0	1.000	0	250	100	0	0	1.000	0	0	0	0	0
5 Rispectia	469810	604	0	4.000	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	2.000	0
6 Albertese	214840	237	0	1.000	1.000	0 _s	50	0	0	0	0	0	0	1.500	0
7 Istia d'Ombrone	941230	1517	0	4.000	4.500	0	0	0	0	0	500	0	0	3.000	0
8 Roselle	1074575	1304	0	2.000	2.500	750 _s	140	500	0	0	0	0	0	3.500	0
9 Batignano	275415	554	0	3.000	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1.200	0
10 Braccagni	2860680	838	0	2.000	4.500	100	0	370.000	20000	10.000	0	0	0	1.500	0
11 Montepescali	80960	304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 San Martino	391230	197	0	0	0	0	0	0	0	0	1.500	0	0	1.000	0
TOTALE GENERALE	29165147	56267	70.000	175.000	154.000	2705	1705	1.124.500	20.000	147.000	6.000	21.000	6.500	173.000	2.500
TOTALE GENERALE PER FUNZIONI			450.000			4-410		1.144.500		153.000			203.000		

TABELLA D VIGENTE

U.T.O.E.		TABELLA D - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI COMPLESSIVE (Tab. B + C)					
		RESIDENZA N° alloggi	ATT. PROD. S.L.P.	COMMERCIO S.L.P.	SERV./TERZ. S.L.P.	RICETTIVITA' N° posti letto	
1	GROSSETO						
1,1	Centro Storico	0	0	0	0	100	
1,2	Grosseto entro i viali	200	0	4000	4000	490	
1,3	Stazione ferroviaria	263	0	0	11633	100	
1,4	Quattro strade, Sterpeto, Senese	850	5200	1486	45767	235	
1,5	Barbanella e Gorarella	554	347150	6000	88500	200	
1,6	Casalone	650	0	8500	10000	150	
1,7	Il Diversivo	0	0	0	8000	0	
1,8	Serenissima	670	0	27500	90000	250	
1,9	Cittadella	537	0	50000	5000	134	
1,10	Poggetti	0	594000	48000	12000	200	
	TOTALE CAPOLUOGO	3724	946350	145486	274900	1859	
2	Marina di Grosseto	60	50000	3000	7300	625	
3	Cristo	0	0	0	1000	605	
4	Principina a Mare	10	0	1000	0	350	
5	Rispecchia	55	0	0	2000	0	
6	Alberese	30	3700	500	2000	115	
7,1	Istia d'Ombrone e Stiacciolo	110	0	0	1000	0	
7,2	Casalecci	55	0	500	4000	0	
8	Roselle	85	500	0	3500	890	
9	Batignano	113	0	0	1200	0	
10	Braccagni	110	424500	16000	1500	100	
11	Montepescali	0	0	0	0	0	
12	San Martino	11	42000	6500	6000	0	
	TOTALE FRAZIONI	693	520700	27500	29500	2685	
	TOTALE GENERALE	4363	1467050	172986	304400	4544	

TABELLA D MODIFICATA

U.T.O.E.		TABELLA D - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI COMPLESSIVE (Tab. B + C)					
		RESIDENZA S.U.L.	ATT. PROD. S.U.L.	COMMERCIO S.U.L.	SERV./TERZ. S.U.L.	RICETTIVITA' N° posti letto	
1	Grosseto	418.800	946.350	145.486	274.900	1.859	
2	Marina di Grosseto	6.000	50.000	3.000	7.300	625	
3	Cristo	0	0	0	1.000	605	
4	Principina a Mare	1.000	0	1.000	0	350	
5	Rispeccia	5.500	0	0	2.000	0	
6	Alberese	3.000	3.700	500	2.000	115	
7	Istia d'Ombrone	20.000	0	0	1.000	0	
8	Roselle	8.500	500	0	3.500	890	
9	Batignano	16.600	0	0	1.200	0	
10	Braccagni	11.000	424.500	16.000	1.500	100	
11	Montepescali	0	0	0	0	0	
12	San Martino	2.200	42.000	6.500	6.000	0	
TOTALE GENERALE		492.600	1.467.050	172.986	304.400	4.544	

humeri

TABELLA E VIGENTE

TABELLA E - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI COMPLESSIVE RESIDENZIALI					
U.T.O.E.	Residui PRG confermati dal PS	Previsioni PS			
		N. alloggi con riuso del patrimonio edilizio	N. alloggi nel completamento edilizio	N. alloggi edilizia residenziale privata nuova edificazione	N. alloggi edilizia residenziale pubblica nuova edificazione
1	Capoluogo				
1,1	Centro Storico	0	0	0	0
1,2	Grosseto entro i viali	0	200	0	0
1,3	Stazione ferroviaria	113	0	150	0
1,4	Quattro Strade, Sterpeto, Senese	140	50	230	430
1,5	Barbanella e Gorarella	94	70	140	250
1,6	Casalone	0	0	370	280
1,7	Il Diversivo	0	0	0	0
1,8	Serenissima	0	10	390	270
1,9	Cittadella	117	10	300	110
1,10	Poggetti	0	0	0	0
TOTALE CAPOLUOGO		464	340	1580	1340
2	Marina	0	30	0	30
3	Cristo	0	0	0	0
4	Principina	0	10	0	0
5	Rispescia	0	40	0	15
6	Alberese	0	10	10	10
7	Istia	0	0	0	0
7,1	Istia d'Ombrone	0	40	25	45
7,2	Casalecci	35	0	20	0
8	Roselle	0	20	40	25
9	Batignano	53	0	30	30
10	Braccagni	0	20	45	45
11	Montepescali	0	0	0	0
12	San Martino	11	0	0	0
TOTALE FRAZIONI		99	170	170	200
TOTALE PER FUNZIONI		563	700	510	1750
				3800	
TOTALE GENERALE			4500		
			5063		



TABELLA E MODIFICATA

TABELLA E - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI COMPLESSIVE RESIDENZIALI						
U.T.O.E.		Residui P.R.G. confermati dal P.S. S.U.L.	Previsioni P.S.			
			Edilizia residenziale da riuso del patrimonio edilizio	Edilizia residenziale di completamento edilizio	Edilizia residenziale privata nuova edificazione	Edilizia residenziale pubblica nuova edificazione
			S.U.L.	S.U.L.	S.U.L.	S.U.L.
1	Grosseto	92.800	0	34.000	158.000	134.000
2	Marina	0	0	3.000	0	3.000
2	Cristo	0	0	0	0	0
4	Principina	0	0	1.000	0	0
5	Rispescia	0	0	4.000	0	1.500
6	Alberese	0	0	1.000	1.000	1.000
7	Istia d'Ombrone	7.000	0	4.000	4.500	4.500
8	Roselle	0	0	2.000	4.000	2.500
9	Batignano	10.600	0	0	3.000	35
10	Braccagni	0	0	2.000	4.500	53
11	Montepescali	0	0	0	0	0
12	San Martino	2.200	0	0	0	0
TOTALE PER FUNZIONI		112.600	70.000	51.000	175.000	154.000
			S.U.L. 380.000 mq			
			S.U.L. 450.000 mq			
TOTALE GENERALE		S.U.L. 562.600 mq				



Comune di Grosseto
Settore Gestione del Territorio
Servizio Pianificazione Urbanistica

Allegato 3

Allegato alla Deliberazione C.C.

n. 116 del 1/2011

IL DIRIGENTE

~~COMUNE DI GROSSETO~~
Settore Gestione del Territorio

IL DIRIGENTE

(Arch. Marco DE BIANCHI)



Certificazione e Relazione di Sintesi del Responsabile del Procedimento.

Variante al PS di adeguamento al quadro normativo regionale

Approvazione ai sensi dell'art. 17 della LRT 1/2005

Considerato che:

- il Comune di Grosseto è dotato di PRG approvato con deliberazione CRT n. 72 del 27.02.96;
- l'Amministrazione Comunale con atti di C.C. nn. 68/96, 92/96, 78/97, 117/97, 57/98, 147/98 e 148/98 ha preso atto degli stralci e prescrizioni regionali in merito alla variante generale al PRG;
- con D.C.C. n. 43 del 8/04/2006, DCC n. 92 del 15/11/2006 e D.C.C. n. 11 del 9/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale ed il Piano dei tempi e degli orari;
- con propria deliberazione n. 20 del 27/01/2011 il Consiglio Comunale adottava la variante in oggetto;
- il provvedimento adottato è stato depositato presso il Comune per 45 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT, avvenuta il 23/02/2011;
- entro tale termine chiunque poteva prenderne visione presentando le osservazioni ritenute opportune;
- la deliberazione di adozione è stata trasmessa alla Provincia di Grosseto e alla Regione Toscana, prot.n. 15170 del 08/02/2011;

Dato atto che:

- sono pervenute complessivamente 9 osservazioni di seguito elencate:
 1. Richiedente: TESCIONE + ALTRI prot. n. 30007 del 14/03/2011
 2. Richiedente: PROVINCIA di Grosseto prot. n. 35088 del 29/03/2011
 3. Richiedente: COMUNE Ufficio Traffico prot. n. 38216 del 04/04/2011
 4. Richiedente: REGIONE TOSCANA prot. n. 40816 del 08/04/2011
 5. Richiedente: COMUNE Uff. Edilizia Priv. prot. n. 38033 del 04/04/2011
 6. Richiedente: TERESINI prot. n. 42040 del 11/04/2011 (TARDIVA)
 7. Richiedente: BONI + ALTRI prot. n. 42039 del 11/04/2011 (presentata nei termini come da timbro e data)

8. Richiedente: COMUNE Uff. Edilizia Priv. prot. n. 70678 del 17/06/2011 (integrazione alla osservazione prot.n. 38033 del 04/04/2011);
9. Richiedente: CONFARTIGIANATO IMPRESE GROSSETO e C.N.A, prot. n. 71213 del 20/06/2011 (TARDIVA)

- è stato redatto un documento, intitolato "Proposta di controdeduzioni", a firma del Coordinatore Generale Prof. Gianfranco Gorelli, del Dirigente Arch. Marco De Bianchi e del sottoscritto Responsabile del Procedimento, con il quale si esaminano i motivi delle osservazioni e si indicano le proposte di controdeduzione;

- la Giunta Comunale ha esaminato tale documento condividendone i contenuti e quindi decidendo nel modo che segue:

- di non accogliere le osservazioni nn. 1(non pertinente), 2, 3(non pertinente), 5(non pertinente), 6, 7(tardiva) e 9(tardiva);
- di accogliere parzialmente le osservazioni nn. 4 e 8;

- è stato conseguentemente modificato il testo delle Norme Tecniche di Attuazione con relative tabelle;

- sono stati trasmessi via mail gli atti al Garante della Comunicazione, il quale ha redatto apposito rapporto in data 15/07/2011 prot.n. 81931;

- la IV Commissione Consiliare ha esaminato la variante;

Vista la pianificazione sovracomunale vigente;

Vista la LRT 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in particolare l'art. 17, comma 1;

SI CERTIFICA

Che il procedimento sinora seguito si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e che pertanto la "**Variante al PS di adeguamento al quadro normativo regionale**" può essere approvata ai sensi dell'art. 17, L.R.T. 1/2005.



Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Rossana Chionsini)



CITTA' DI GROSSETO
Assessorato alla Partecipazione

Amministrazione Comunale di Grosseto

Protocollo num. 107760

del: 29/09/2011

Classificazione: A / T / O

Allegato 4

Allegato alla Deliberazione C.C.
n. 116 del 2011

IL DIRIGENTE



Grosseto, 29 settembre 2011

Al Responsabile del Procedimento
Arch. Rossana Chionsini

Oggetto: Variante al Piano Strutturale per adeguamento al quadro normativo regionale – Esame osservazioni, controdeduzioni ed approvazione ai sensi dell'art. 17 L.R.T. 1/2005 e s.m.i.

RAPPORTO GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

(ai sensi dell'art. 20, comma, 2, della Legge Regione Toscana 1 del 03.01.2005)

Il Garante della comunicazione assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione e adozione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con modalità idonee, l'informazione ai cittadini, singoli o associati, in merito al procedimento in corso.

Premesso che le modalità di esercizio delle funzioni del Garante si rifanno agli articoli 19 e 20 della LRT 1/2005 ed al Regolamento approvato con DCC n. 13/06, modificato con DCC n. 94/07, il presente rapporto illustra le forme di comunicazione adottate per garantire la partecipazione dei cittadini al procedimento di formazione della variante di cui in epigrafe.

In data 03/02/2011 il Settore Gestione del Territorio - Servizio di Pianificazione Urbanistica con nota prot. n° 13075 ha inoltrato al Garante della Comunicazione la richiesta di pubblicare sulla pagina web dell'amministrazione comunale – Sezione Avvisi del Garante – la D.C.C n° 20 del 27/01/2011 con la quale è stata adottata la Variante al Piano Strutturale per adeguamento al quadro normativo regionale, ai sensi dell'art.17 L.R.T. 1/2005 e smi.

Con nota del 7 febbraio 2011 prot. n° 14388 il Garante della Comunicazione informava, il Responsabile del Procedimento Arc.Rossana Chionsini, dell'avvenuta implementazione dell'atto sulla piattaforma informatica.

Ufficio del Garante della Comunicazione
Corso Carducci 1- 58100 Grosseto
Tel: 0564 488221, Fax 0564 488286
E-mail betti@comune.grosseto.it

Il Garante della Comunicazione, a seguito delle informative trasmesse dal Settore Gestione del Territorio – Servizio di pianificazione Urbanistica, prendeva atto di quanto segue :

CHE il Settore Gestione del Territorio richiamata la L.R.T. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in particolare l'art. 17, cc. 2 – 4, che stabiliscono le procedure per il deposito e la pubblicazione degli atti, ha provveduto al deposito ed alla pubblicazione della D.C.C. n. 20/2011 a partire dal 23/02/2011 e che nei quarantacinque giorni successivi alla scadenza del deposito chiunque poteva presentare osservazioni.

CHE complessivamente sono pervenute n° 9 osservazioni.

CHE a seguito delle osservazioni pervenute e della loro valutazione è stato redatto il documento: “Proposta di controdeduzioni alle osservazioni alla D.C.C. 20/2011” che contiene dettagliatamente le motivazioni per l'accoglimento, il parziale accoglimento o il non accoglimento delle osservazioni stesse.

CHE la “Proposta di Controdeduzione” tratta unitariamente le osservazioni presentate dal Servizio Edilizia Privata (Oss. n. 5 ed Oss. n. 8), essendo la seconda integrazione alla prima; da cui discende che il primo punto dell'Osservazione n. 5 controdeduce l'osservazione n. 5 ed i due punti seguenti l'osservazione n. 8.

CHE a seguito delle osservazioni presentate, accolte o parzialmente accolte, risultano modificati i seguenti elaborati:

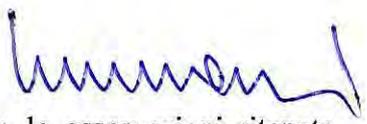
- NTA -

CHE la Giunta Comunale ha esaminato l'informativa prot. 79600 del 08/07/2011, redatta dal Servizio Pianificazione Urbanistica , informativa che contiene la “Proposta di controdeduzioni alle osservazioni alla D.C.C. 20/2011”.

Il Garante della Comunicazione, in data 29 settembre 2011 ha acquisito dal responsabile del procedimento arch. Rossana Chionsini, la certificazione e relazione di sintesi avente come oggetto: Variante al PS di adeguamento al quadro normativo regionale Approvazione ai sensi dell'art. 17 della LRT 1/2005.

Suddetta relazione di sintesi porta in evidenza che:

- il Comune di Grosseto è dotato di PRG approvato con deliberazione CRT n. 72 del 27.02.96;
- l'Amministrazione Comunale con atti di C.C. nn. 68/96, 92/96, 78/97, 117/97, 57/98, 147/98 e 148/98 ha preso atto degli stralci e prescrizioni regionali in merito alla variante generale al PRG;
- con D.C.C. n. 43 del 8/04/2006, DCC n. 92 del 15/11/2006 e D.C.C. n. 11 del 9/02/2007 è stato approvato il Piano Strutturale ed il Piano dei tempi e degli orari;
- con propria deliberazione n. 20 del 27/01/2011 il Consiglio Comunale adottava la variante in oggetto;
- il provvedimento adottato è stato depositato presso il Comune per 45 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT, avvenuta il 23/02/2011;



- entro tale termine chiunque poteva prenderne visione presentando le osservazioni ritenute opportune;

la deliberazione di adozione è stata trasmessa alla Provincia di Grosseto e alla Regione Toscana, prot.n. 15170 del 08/02/2011;

Viene dato atto che:

sono pervenute complessivamente 9 osservazioni di seguito elencate:

1. Richiedente: TESCIONE + ALTRI prot. n. 30007 del 14/03/2011
2. Richiedente: PROVINCIA di Grosseto prot. n. 35088 del 29/03/2011
3. Richiedente: COMUNE Ufficio Traffico prot. n. 38216 del 04/04/2011
4. Richiedente: REGIONE TOSCANA prot. n. 40816 del 08/04/2011
5. Richiedente: COMUNE Uff. Edilizia Priv. prot. n. 38033 del 04/04/2011
6. Richiedente: TERESINI prot. n. 42040 del 11/04/2011 (TARDIVA)
7. Richiedente: BONI + ALTRI prot. n. 42039 del 11/04/2011 (presentata nei termini come da timbro e data)
8. Richiedente: COMUNE Uff. Edilizia Priv. prot. n. 70678 del 17/06/2011 (integrazione alla osservazione prot.n. 38033 del 04/04/2011);
9. Richiedente: CONFARTIGIANATO IMPRESE GROSSETO e C.N.A, prot. n. 71213 del 20/06/2011 (TARDIVA)

- è stato redatto un documento, intitolato "Proposta di controdeduzioni", a firma del Coordinatore Generale Prof. Gianfranco Gorelli, del Dirigente Arch. Marco De Bianchi e del sottoscritto Responsabile del Procedimento, con il quale si esaminano i motivi delle osservazioni e si indicano le proposte di controdeduzione;

- la Giunta Comunale ha esaminato tale documento condividendone i contenuti e quindi decidendo nel modo che segue:
 - di non accogliere le osservazioni nn. 1(non pertinente), 2, 3(non pertinente), 5(non pertinente), 6, 7(tardiva) E 9(tardiva);
 - di accogliere parzialmente le osservazioni nn. 4 e 8;
- è stato conseguentemente modificato il testo delle Norme Tecniche di Attuazione con relative tabelle;
- sono stati trasmessi via mail gli atti al Garante della Comunicazione, il quale ha redatto apposito rapporto in data 15/07/2011 prot.n. 81931;
- la IV Commissione Consiliare ha esaminato la variante;

Il Garante della comunicazione redige il presente rapporto ai sensi dell'art.20 ai sensi comma, 2, della Legge Regione Toscana 1 del 03.01.2005.

Il presente rapporto viene redatto e trasmesso al responsabile del Procedimento, per essere allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale per l'adozione della Variante in oggetto.

.Cordialmente

Il Garante della Comunicazione
Spartaco Betti

