



Comune di Grosseto

Consiglio Comunale

Deliberazione n.ro

20 adottata nella seduta del 27/01/2011

Oggetto : GESTIONE TERRITORIO - Variante al Piano Strutturale per adeguamento al quadro normativo regionale - Adozione ai sensi dell'art. 17 LRT 1/2005 e smi.

Il 27/01/2011 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
STELLINI GIOVANNA	Presidente del Consiglio
VAGAGGINI FABIO	Consigliere
TINACCI RICCARDO	Consigliere
MASCAGNI LORENZO	Consigliere
SCHEGGI ALESSIO	Consigliere
MALENTACCHI MARIO	Consigliere
DAVIDDI MARIA CHIARA	Consigliere
LUNARDI WALTER	Consigliere
PANFI ROBERTO	Consigliere
ZANELLI SANDRA	Consigliere
SIVERI PATRIZIA	Consigliere
ZIVIANI PAOLA	Consigliere
MARRI FRANCESCA	Consigliere
FALLETTI FRANCESCO	Capogruppo
TEI GIANCARLO	Capogruppo
ROSSI UNICO	Capogruppo
LINICCHI FIORENZO	Capogruppo
AMARUGI TANIA	Capogruppo
ZACCHEROTTI MAURIZIO	Capogruppo
GABRIELLI AMEDEO	Capogruppo
QUERCI LIO	Consigliere
MARCHETTI SIMONE	Consigliere
PERRONE MAURIZIO	Consigliere
MONTEMAGGI LUCA	Capogruppo
LOLINI MARIO	Consigliere
BUONAVIA CESARE	Consigliere
RISTORI GUGLIELMO	Consigliere
AGRESTI LUCA	Consigliere
CASAGNI FRANCA	Consigliere
DRAGONI STEFANO	Consigliere
CERBONI GIACOMO	Consigliere
BELLETTINI GABRIELE	Capogruppo
SIGNORI GIORGIO	Capogruppo



Comune di Grosseto

Risultano assenti

<u>Nominativo</u>	<u>In qualita' di</u>
<i>PIZZUTI VALERIO</i>	<i>Capogruppo</i>
<i>SENSI CHRISTIAN</i>	<i>Consigliere</i>
<i>IACOBUCCI MARIO GIACOMO</i>	<i>Consigliere</i>
<i>VIGGIANI FABRIZIO</i>	<i>Consigliere</i>
<i>ANTICHI ALESSANDRO</i>	<i>Consigliere</i>
<i>PAOLINI RICCARDO</i>	<i>Consigliere</i>
<i>COLOMBA LUIGI</i>	<i>Capogruppo</i>

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

Sono nominati scrutatori i Sigg. ZIVIANI PAOLA, DRAGONI STEFANO, MARCHETTI SIMONE.

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;
- 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");

Dato atto che sono stati effettuati incontri collegiali per la definizione della procedura amministrativa con le strutture tecniche di Regione e Provincia, in data 31/03/2009 presso l'Ufficio Pianificazione del Comune e in data 08/04/2009 presso la sede regionale;

Dato atto che con D.G.C. n. 358 del 30/06/2009 è stato avviato il procedimento di variante ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. 01/05 per un'operazione di manutenzione del P.S. per adeguarlo al mutato quadro normativo regionale di riferimento in vista della redazione del primo Regolamento Urbanistico;

Dato atto che sono stati trasmessi, con nota del 17/07/2009, prot. n. 99347, gli atti di avvio del procedimento al Garante della Comunicazione;

Considerato che con nota prot. n. 110426 del 13/08/2009 sono stati richiesti i rispettivi contributi a Regione e a Provincia e che nei termini richiesti per l'espressione degli stessi gli Enti non hanno fornito ulteriore apporto conoscitivo;

Dato atto

- che in data 06/10/2009, prot. n.128358, è stato trasmesso al Settore Ambiente del Comune il rapporto preliminare ambientale per l'attivazione delle procedure di verifica in ordine alla VAS, così come disposto dall'art. 12 del D.Lgs. 152/06;
- che sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale con nota del 16/11/2009, prot. n. 149521;
- che con D.G.C. n. 555 del 17/11/2009 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, consistente nella presa d'atto del rapporto preliminare e l'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale sulla proposta di variante;
- che con D.G.C. n. 655 del 22/12/2009 è stata approvata la relazione di sintesi della Valutazione Integrata, redatta ai sensi dell'art. 10 DPGR 4R del 09/02/2007 e che si è provveduto alla sua trasmissione a Regione e Provincia con nota del 05/01/2010 prot. n. 295;

Visto il Dirigente del Settore Finanziario

Visto il Dirigente del Settore Gestione del Territorio



- che con D.G.C. n. 91 del 09/02/2010 è stato disposto, sulla base del rapporto preliminare e del rapporto istruttorio, di escludere la variante dalla procedura di VAS prevista dagli articoli 13-18 del D.Lgs. 152/06;

Dato atto che il Sindaco, con nota del 22/12/2009, prot. n. 172708, indirizzata al Presidente della Giunta Regionale e al Presidente della Giunta Provinciale, ha promosso un tavolo di concertazione nell'ambito del quale verificare che il progetto di variante non comportasse la variazione degli altri strumenti ed atti di governo del territorio;

Dato atto che in data 21/01/2010 è stata effettuata una riunione con la Provincia di Grosseto e che in data 4/02/2010 ne è stata effettuata un'altra con la Regione Toscana;

Richiamato il verbale della Conferenza dei Servizi, convocata ai sensi dell'art. 27 della L.R.T. 1/2005, sottoscritto in data 16 febbraio 2010 dalle strutture tecniche di Comune, Provincia e Settore Sperimentazione e Pianificazione Territoriale della Regione Toscana, nel quale vengono formulate considerazioni sulle modifiche illustrate dall'Amministrazione comunale, con riferimento al PIT e al PTC, riservandosi di esaminare gli elaborati posti in adozione, che verranno sottoposti alle varie strutture regionali e provinciali di settore, anche al fine della formulazione di eventuali osservazioni;

Visto il rapporto informativo redatto dal Servizio Pianificazione Urbanistica in data 18/02/2010, prot. 21582, esaminato dalla Giunta Comunale nella seduta del 23/02/2010;

Visto il progetto di variante in oggetto costituito dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa (Allegato n. 1)

Norme Tecniche di Attuazione con relative tabelle (Allegato n. 2)

Valutazione Integrata degli Effetti (Allegato n. 3)

Vista la Certificazione e Relazione di Sintesi del Responsabile del Procedimento (Allegato n. 4);

Dato atto che è stato effettuato il deposito al Genio Civile in data 21/06/2010, n. 1111;

Visto il Rapporto del Garante della Comunicazione (Allegato n. 5);

Dato atto che la variante è stata trasmessa a tutte le circoscrizioni per l'espressione del parere di competenza, prot. n. 132599 del 3/11/2010;

Considerato che la IV Commissione Consiliare ha esaminato la variante nella seduta del 04/12/2009 (seduta non deliberativa) ed il presente provvedimento nella seduta del 21/01/2011;

Dato atto che è stato presentato al T.A.R. Toscana il ricorso R.G. n. 1387/2010 avverso la D.G.C. n. 358/2009 di avvio del procedimento della variante normativa al P.S.;

Richiamata la memoria difensiva dello Studio Legale Gracili di Firenze;

Dato atto altresì che il T.A.R. Toscana, nella camera di consiglio del 1°/09/2010, con ordinanza n. 762 ha respinto l'istanza cautelare per la sospensione dell'efficacia della deliberazione soprarichiamata;

Visto il Dirigente del Settore Finanziario

[Handwritten signature]

Visto il Dirigente del Settore Gestione del Territorio

Viste le Istruzioni Tecniche Regionali vigenti;

Vista la L.R.T. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in particolare l'art. 17, commi 2 - 6;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, non avendo l'atto rilevanza contabile, che si allega per farne parte integrante e sostanziale;

DELIBERA

- 1) di adottare, ai sensi dell'art. 17 della LRT 1/2005, la Variante al Piano Strutturale per adeguamento al quadro normativo regionale;
- 2) di considerare gli allegati di cui in premessa, conservati agli atti del Settore Gestione del Territorio - Servizio Pianificazione Urbanistica, parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) di disporre la trasmissione in copia del presente atto, corredato di allegati, alla Giunta Regionale ed alla Giunta Provinciale, nonché di provvedere alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT, dando corso alle procedure di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 17 della LRT 1/05 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 4) 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;
- 5) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, del D.lgs 267/00.



Visto il Dirigente del Settore Finanziario

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

SETTORE PROPONENTE: GESTIONE DEL TERRITORIO – PIANIFICAZIONE URBANISTICA

PARERI ISTRUTTORI

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.

<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</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>

Illustra l'argomento l'assessore Canuti.

Aperto il dibattito intervengono i consiglieri Montemaggi (che pone un quesito al Segretario Generale cui rispondono il Presidente del Consiglio ed il Segretario stesso), Colomba, Zanelli, di nuovo Montemaggi e Tei.

Intervengono altresì, per dichiarazione di voto, i consiglieri Colomba, Montemaggi, Panfi e Tei.

(Sono usciti, nel frattempo, i consiglieri Bellettini, Amarugi, Agresti, Casagni e Ristori, sono entrati i consiglieri Paolini, Colomba e Pizzuti ed è rientrato il consigliere Sensi: i presenti sono 33)

Non avendo altri chiesto di parlare, il Presidente pone in votazione la presente proposta di deliberazione che viene approvata con 22 voti favorevoli Sindaco Bonifazi e consiglieri Zaccherotti, Stellini, Rossi, Daviddi, Lunardi, Malentacchi, Marri, Mascagni, Panfi, Pizzuti, Scheggi, Sensi, Siveri, Tinacci, Vagaggini, Zanelli, Ziviani, Marchetti, Perrone, Falletti e Tei), 6 contrari (Paolini, Cerboni, Dragoni, Montemaggi, Signori e Colomba), espressi dai consiglieri presenti (*si dà atto che i consiglieri Linicchi, Buonavia, Lolini, Gabbrielli e Querci non hanno partecipato alla votazione*).

Dopodichè,

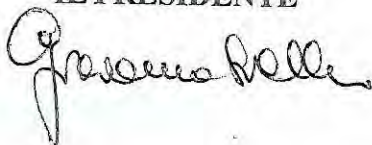
IL CONSIGLIO

con 22 voti favorevoli Sindaco Bonifazi e consiglieri Zaccherotti, Stellini, Rossi, Daviddi, Lunardi, Malentacchi, Marri, Mascagni, Panfi, Pizzuti, Scheggi, Sensi, Siveri, Tinacci, Vagaggini, Zanelli, Ziviani, Marchetti, Perrone, Falletti e Tei), 6 contrari (Paolini, Cerboni, Dragoni, Montemaggi, Signori e Colomba), espressi dai consiglieri presenti (*si dà atto che i consiglieri Linicchi, Buonavia, Lolini, Gabbrielli e Querci non hanno partecipato alla votazione*).

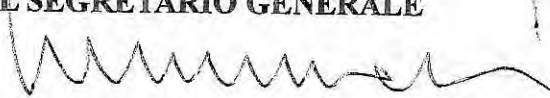
DELIBERA ALTRESI'

di rendere il presente provvedimento IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



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 3/2/2011

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

Certificasi che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 13-02-2011

IL SEGRETARIO GENERALE
dr. Mario Venanzi
F.to VENANZI

allegato I

Allegato alla Deliberazione C.C.

n. 20 del 2011

IL DIRIGENTE

COMUNE DI GROSSETO
Settore Gestione del Territorio

IL DIRIGENTE (Arch. Marco De Bianchi)



COMUNE DI GROSSETO

SETTORE GESTIONE TERRITORIO
Servizio Pianificazione Urbanistica



[Handwritten signature]

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

ADOZIONE

PROGETTISTI

Arch. Gianfranco Gorelli (Coordinatore)

Arch. Elisabetta Frati

Arch. Michela Chioni

RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO

Arch. Rossana Chionsini

DIRIGENTE

Arch. Marco De Bianchi

ASSISTENZA AMMINISTRATIVA

Dott.ssa Elisabetta Frati

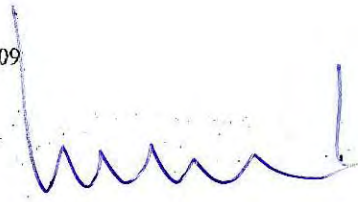
GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Spartaco Betti

CONSULENZA TECNICO GIURIDICA

Studio Gracili

RELAZIONE



INDICE

1. Premessa – Gli obiettivi fissati e le motivazioni della Variante	3
2. Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale ed il suo aggiornamento	6
3. Le modifiche apportate agli elaborati costituenti il Piano Strutturale	9
4. Le modifiche alle norme tecniche di attuazione del Piano Strutturale	10
5. Sintesi del procedimento di valutazione ambientale	16
6. Modalità di adozione ed approvazione della variante	19



1. Premessa – Gli obiettivi fissati e le motivazioni della Variante

Il Comune di Grosseto si è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'8 aprile 2006, pubblicata nel BURT n. 22 del 31 maggio 2006.

Prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale ha ritenuto, con deliberazione della Giunta Comunale 30 giugno 2009, n. 358, di dare avvio ad una Variante al Piano Strutturale per adeguarlo al mutato quadro normativo di riferimento rispetto a quello vigente al momento dell'adozione, nonché per apportare alcune limitate modifiche alla disciplina urbanistica dovute ad esigenze sopravvenute.

In particolare, l'atto di avvio, stabiliva i seguenti obiettivi:

- A) la revisione dei criteri di dimensionamento per riallinearli alla normativa regionale;
- B) la ricognizione della natura non conformativa delle previsioni del piano strutturale;
- C) l'adozione di limitate modifiche alla disciplina urbanistica per soddisfare esigenze sopravvenute.

Tali obiettivi nascevano dalle esigenze sotto rappresentate.

A) La revisione dei criteri di dimensionamento per riallinearli alla normativa regionale

In relazione al primo obiettivo nella relazione tecnico giuridica allegata alla delibera di avvio del procedimento si esprimeva la considerazione, che qui si conferma, che il P.S. approvato non corrispondeva agli odierni criteri di definizione del dimensionamento indicati dal Regolamento regionale di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 (approvato con DPGR 9.1.2007 n. 3).

In effetti il PS esprimeva il dimensionamento massimo ammissibile relativo alla edilizia residenziale in "numero degli alloggi" "su una ipotesi di "300 mc. ad alloggio" Detto dimensionamento era riferito a ciascuna UTOE nella sua interezza per ciò che concerne quelle nn. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 e 12, mentre per l'UTOE 1 (capoluogo) e l'UTOE 7 (Istia di

Ombrone) erano previsti livelli di maggior dettaglio, ossia il dimensionamento veniva articolato in SUBUTOE.

Detti criteri si ponevano in contrasto:

- a) con i dettami dell'art. 7, comma 2, del citato Regolamento Regionale n. 3 del 2007 che, in maniera chiara ed inequivocabile, indica invece che il dimensionamento contenuto nel Piano strutturale debba essere espresso in "metri quadrati di superficie utile lorda" per tutte le funzioni insediative, ad eccezione della funzione turistico ricettiva in cui il dimensionamento deve essere espresso in posti letto (così come peraltro già indicato nel piano strutturale approvato dal Comune di Grosseto),
- b) con le previsioni di cui all'art. 8 del medesimo Regolamento che impongono al PS di utilizzare - quale ambito di riferimento - l'UTOE nella sua interezza, con esclusione di ogni ulteriore gradazione di dettaglio.

Da qui l'obiettivo di adeguare il PS al criterio regionale, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo previsto dal P.S..

B) La ricognizione della natura non conformativa delle previsioni del piano strutturale

In relazione al secondo obiettivo nell'atto di avvio del procedimento si specificava che la normativa regionale sopravvenuta sanciva la natura rigorosamente non conformativa dei contenuti del Piano strutturale e demandava al Regolamento Urbanistico l'indicazione dettagliata delle complete e puntuali regole dell'attività urbanistico-edilizia dell'intero territorio comunale.

In particolare veniva messo in evidenza che la L.R. 1/05 e il Regolamento di attuazione n. 3/R del 2007, con l'evidente finalità di sostanziare e garantire la natura non conformativa dei contenuti del P.S., indicavano che "le dimensioni massime sostenibili sono individuate nel P.S. all'interno dei sistemi, sub-sistemi, considerati nella loro interezza, nonché nelle singole UTOE con esclusione di ulteriori ambiti di dettaglio" e che "la localizzazione ed il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del piano medesimo" (cfr. art. 8 Regolamento).

Il Regolamento regionale 3/R aveva poi la cura di precisare che sebbene *“il piano strutturale può contenere prescrizioni e regole specifiche per la definizione degli assetti insediativi, nel rispetto delle disposizioni dettate nel rispetto del Titolo V, capo III, della L:R. 1/2005. Tali prescrizioni e regole non assumono in alcun caso valenza conformativa della disciplina dei suoli”* (cfr. ancora art. 8).

Dato che il PS contiene puntuali indicazioni localizzative e funzionali, con l'avvio del procedimento si è ritenuto necessario prevedere di apportare una modifica, attraverso apposita norma di carattere generale, che chiarisse la natura non conformativa delle dette previsioni e riferirne il dimensionamento ad ambiti, quali le UTOE e le unità di paesaggio, considerate nella loro interezza, così come prescrive in maniera inequivocabile il legislatore toscano

Ciò anche al fine di consentire al Regolamento Urbanistico quella *“pluralità di opzioni pianificatorie”* richiesta dal Regolamento 3/R.

C) *Limitate modifiche alla disciplina urbanistica per soddisfare esigenze sopravvenute*

Oltre alle modifiche di cui ai precedenti punti A) e B) l'avvio del procedimento, stabiliva come terzo obiettivo quello di apportare alcune limitate modifiche alla disciplina urbanistica espressa dal P.S. per soddisfare specifiche esigenze manifestatesi all'indomani dell'approvazione del detto strumento pianificatorio.

In particolare erano ipotizzate le seguenti modifiche:

- modifiche alle norme di salvaguardia al fine di consentire, nelle more dell'adozione del R.U., l'adozione di ulteriori e specifiche varianti al PRG che rivestono un particolare interesse per la comunità, fermo restando il rispetto delle scelte strategiche del P.S.;
- introduzione di una previsione che consenta la realizzazione di impianti industriali per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e che nel rinviare al R.U. la relativa localizzazione indichi, quale criterio, quello di preferire ambiti degradati o contermini ai medesimi. E ciò anche in coerenza con gli indirizzi espressi dal P.T.C.P. al riguardo;
- modifica dell'art. 25 delle NTA del P.S. in merito all'adozione preliminare al R.U. del PUM e PUT al fine di prevedere, diversamente da quanto indicato nelle attuali previsioni del P.S., che il PUM e il PUT potranno essere adottati successivamente all'approvazione

del R.U. e che in tale sede potranno comunque essere introdotte soluzioni di dettaglio sulla viabilità senza che ciò costituisca variante al R.U. laddove tali soluzioni interessino aree pubbliche o destinate a opere pubbliche;

- modifica alla disciplina della perequazione contenuta nel P.S. al fine di chiarirne meglio il carattere meramente indicativo e di indirizzo al successivo Regolamento urbanistico. In particolare occorrerà evidenziare: a) che detta disciplina debba assumersi all'interno del R.U. quale parte organica del medesimo; b) che le quantità di interventi, di infrastrutture e di opere pubbliche espresse nel P.S. quali interventi perequativi minimi debbano invece considerarsi meramente esemplificative e che quindi ferme restando le strategie perseguite dal P.S. attraverso la perequazione, l'esatta indicazione delle dette quantità e delle opere da cedere (in perequazione) saranno puntualmente definite nel R.U. congiuntamente alla più dettagliata metodologia di determinazione delle medesime in relazione alle valutazioni economiche delle destinazioni urbanistiche introdotte in detto strumento. Siffatta modifica si rende necessaria poiché le quantità minime di opere da far rientrare nella perequazione definite nel P.S. sono state determinate sulla scorta di valutazioni economiche riferite all'anno 2003-2004 e perciò non più attuali;
- inserimento nel territorio aperto della possibilità di localizzare impianti pubblici o di interesse pubblico;
- limitate modifiche alle norme del Piano strutturale al fine di eliminarne alcuni elementi di incongruenza o scarsa chiarezza, senza alterarne la filosofia e gli scopi.

2. Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale ed il suo aggiornamento

La strategia dello sviluppo territoriale comunale, individuata negli obiettivi e negli indirizzi del Piano strutturale non ha ad oggi subito modifiche, pertanto si possono considerare tuttora validi gli elaborati costituenti il quadro conoscitivo facente parte del Piano strutturale vigente, salvo che per gli aspetti di seguito indicati che nel frattempo hanno subito specifiche evoluzioni e/o trasformazioni e che sono stato oggetto di aggiornamento e approfondimento.

Il lavoro preliminare al quadro conoscitivo del RU ha messo in evidenza infatti che le dinamiche socio-demografiche si discostano da quelle assunte dal piano strutturale.

Ed invero il P.S. del comune di Grosseto è stato, come detto, adottato nel 2004 e approvato nel 2006. Pertanto gli studi sulle dinamiche demografiche e sui fenomeni insediativi correlati, sviluppati durante la redazione del piano risalgono a circa cinque o sei anni fa. E' stata pertanto condotta una valutazione sulle tendenze che si sono sviluppate in questo intervallo di tempo e operato un bilancio realistico sullo stato di attuazione dello strumento vigente e sulle anticipazioni annunciate dal Piano strutturale al fine di individuare motivatamente le quote di residenza (ma anche di produttivo e commerciale) da prelevare dal P.S. e indirizzare verso l'attuazione con il primo Regolamento urbanistico.

Da detta valutazione sono emerse le considerazioni che seguono, che esprimono i dati di crescita della popolazione e di sviluppo dell'attività edilizia.

La popolazione del comune era di 71.263 abitanti nel 2001, ripartita in 28.111 famiglie per una struttura media di 2,8 componenti per famiglia. Il riferimento alle famiglie è utile perché in un contesto socio economico come quello grossetano, il riferimento è quello di una famiglia ad alloggio, ovvero il completamento di una tendenza iniziata negli anni sessanta verso la progressiva scomparsa delle convivenze (più nuclei familiari nello stesso alloggio). Siamo ormai in presenza di una famiglia mononucleare, i cui componenti si vanno riducendo fino a una media che nelle realtà urbane centrali si attesta anche sotto le due unità.

In genere questo fenomeno si accompagna ad una stasi o diminuzione della popolazione, mentre a Grosseto si combina con una crescita sostenuta dei valori totali della popolazione residente.

Nel 2004 la popolazione totale è di 73.759 unità con un incremento in tre anni di circa 2.500 abitanti pari a circa 800 all'anno. La dimensione media delle famiglie scende dai 2,8 del 2001 ai 2,3 del 2004 con un valore totale di 31.898 unità. Un aumento di circa 3.800 famiglie.

Nel periodo 2004-2007 la popolazione aumenta fino a 79.000, con almeno 34.000 famiglie e un incremento di 2.100 unità.

Ovviamente le ragioni di questi fenomeni sono molteplici e complesse. Mentre però la dinamica dei nuclei familiari dipende da fenomeni sociali e culturali endogeni, la variazione assoluta della popolazione dipende ormai quasi esclusivamente dai movimenti migratori motivati da fattori attrattivi di tipo sociale e economico e contemporaneamente, possono essere anche indotti dalla produzione di alloggi offerti.

Complessivamente si assiste ad una attività edilizia intensa che porta ad un totale di circa 2.050 alloggi prodotti in quattro anni (2004-2007), dato che risulta compatibile con il numero di famiglie valutato nel periodo.

Dei 2.050 alloggi, 1.352 sono stati di nuova costruzione con una dimensione media di superficie utile lorda di circa 80 mq; 616 risultano da recuperi del patrimonio edilizio esistente con una dimensione media di circa 85 mq; 71 sono stati realizzati in aree PEEP per una superficie utile lorda media di 110 mq. Dall'analisi condotta si è ritenuto opportuno considerare la s.u.l. di 85 mq quale parametro da utilizzare per le considerazioni attinenti la conversione a s.u.l. per l'adeguamento alla normativa regionale vigente degli alloggi espressi dal dimensionamento del PS, come meglio evidenziato al successivo paragrafo 4.

Il P.S. vigente computa il proporzionamento delle quantità necessarie a soddisfare i prevedibili fabbisogni residenziali su un orizzonte temporale di 10 anni (2014), anche se nella relazione si prospettava una attuazione in 3 regolamenti urbanistici (15 anni). I dati considerati erano l'andamento della popolazione (naturale e migratorio) e la diminuzione del numero dei componenti i nuclei familiari secondo tendenze generalizzate. Dall'aumento dei nuclei familiari dipendeva la quantità più rilevante pari a circa 4000/4500 alloggi necessari al 2014, mentre un ulteriore migliaio di alloggi derivava dalla crescita demografica. Lasciando una quota di circa 700 alloggi al recupero, la nuova edificazione era esposta in 4.363 alloggi.

Se a questo dato si associava la dimensione media dei nuclei familiari stimata in 2,25 componenti/nucleo, il P.S. vigente stimava di fatto la popolazione al 2014 in circa 86.400 abitanti. All'anno delle valutazioni (2003) la popolazione era infatti di 74.700 abitanti cui si devono aggiungere gli 11.700 abitanti teorici insediabili nei 5.200 alloggi totali (nuovo più recupero) indicati dal piano.

Appare evidente un discostamento sensibile dai fenomeni reali relativamente all'andamento reale della popolazione che è stato assai più veloce di quello ipotizzato e alla metà del 2009 ha già raggiunto la quota di 81000 abitanti.

La proiezione fatta dal P.S. risulta pertanto ampiamente sottostimata, anche nella diminuzione del numero dei componenti il nucleo familiare che ha già raggiunto la dimensione di circa 2,3 ab/nucleo con circa sei anni di anticipo sulla previsione. Data la composizione del nucleo familiare medio, risulta sovradimensionata la superficie media dell'alloggio stimato nel P.S. in

mc. 300 lordi, pari a oltre 100 mq di superficie utile lorda, con una dotazione procapite di 40/50 mq teorici.

In presenza di questo quadro conoscitivo aggiornato, con la presente variante, contestualmente all'introduzione dell'unità di misura per la residenza, definita dal Regolamento di attuazione della L.R. n. 1/05 (ossia la superficie utile lorda), si è proceduto, come si dirà meglio nel paragrafo che segue, ad una revisione dei criteri di valutazione del P.S. al fine di riallinearne le previsioni con gli andamenti reali delle dinamiche demografiche e sociali.

Tale operazione ha comunque mantenuto fermo il consumo di suolo previsto dal vigente PS e ciò in coerenza con i principi guida che discendono dalle più generali politiche di governo del territorio perseguite nella Regione Toscana, presenti sia nel PTCP che nel PIT, che indicano quale essenziale elemento il contenimento del consumo di suolo, secondo lo scaglionamento delle quantità in più strumenti operativi, guidato dall'osservazione e dal monitoraggio delle dinamiche in atto.

Parimenti è stato mantenuto fermo il numero di abitanti stimati di fatto, che insieme al consumo di suolo costituiscono i dati più rilevanti in termini urbanistici poiché da questi deriva la valutazione della pressione sulle risorse presenti e il dimensionamento degli standard e quindi nel complesso la qualità della vita urbana perseguita con il Piano.

3. Le modifiche apportate agli elaborati costituenti il Piano Strutturale

La variante non comporta sostanziali modifiche agli elaborati costituenti il Piano strutturale. Sono previste quindi esclusivamente le seguenti integrazioni e/o modifiche che indicativamente possono così essere elencate:

- la presente relazione, integrativa della relazione generale, contenente la ricognizione degli aggiornamenti del quadro conoscitivo, la descrizione delle modifiche normative apportate nonché la sintesi delle valutazioni ambientali condotte;
- la integrazioni e/o modifiche delle norme volte a recepire gli obiettivi ed i criteri informativi della variante e delle Tabelle allegate alle NTA;
- i documenti relativi alla valutazione ambientale.

Non è stata apportata alcuna modifica agli altri elaborati costituenti il Piano Strutturale, che rimangono pertanto invariati.

4. Le modifiche alle norme tecniche di attuazione del Piano Strutturale

In coerenza con gli obiettivi evidenziati con la deliberazione di avvio del procedimento sono state apportate puntuali e limitate modifiche alle NTA del PS per recepire i medesimi.

In particolare in relazione all'obiettivo di cui al punto A) (*revisione dei criteri di dimensionamento per riallinearli alla normativa regionale*) che precede sono state apportate **modifiche all'art. 90 delle NTA** per introdurre una norma di carattere generale che assuma quale criterio di dimensionamento quello della s.u.l. (superficie utile lorda) per ciascuna UTOE considerata nella sua interezza (e non più per SUBUTOE), anziché degli alloggi, criterio contenuto nel PS originario. E ciò in coerenza con i dettami del legislatore toscano che da un lato prescrivono che il dimensionamento residenziale nonché delle altre funzioni ammesse (ad esclusione di quella turistico-ricettiva) debba essere espresso in metri quadri di superficie utile lorda e dall'altro impongono al Piano Strutturale di individuare le dimensioni massime sostenibili all'interno dei Sistemi e sub sistemi considerati nella loro interezza e nelle singole UTOE, con esclusione di ulteriori elementi di dettaglio. Sono state quindi sostituite le Tabelle contenenti il dimensionamento per adeguarle al nuovo criterio adottato (SUL). Attesa la valenza strategica di tale parametro per l'attuazione del piano strutturale ed il carattere di novità rispetto ai parametri contenuti nella normativa comunale vigente si è reputato necessario inserire apposita previsione nel corpo dell'articolo 3 per definire cosa si intenda per Superficie Utila Lorda (s.u.l.),

Nell'operazione di aggiornamento delle tabelle recanti il dimensionamento del PS per adeguarle al nuovo parametro 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; i dati del dimensionamento sono stati quindi espressi in SUL consentendo così al Regolamento Urbanistico di variare la superficie media degli alloggi - e quindi il loro numero - anche in

relazione ai reali andamenti delle dinamiche demografiche e sociali indicati nel paragrafo che precede nonché alle esigenze espresse dalla popolazione.

In particolare i 4.500 alloggi delle previsioni del P.S. vigente producono una superficie utile lorda (s.u.l.) residenziale di 450.000 mq e ciò in considerazione che il PS formulava una ipotesi di dimensionamento dell'alloggio pari a 300 mc cui corrispondono 100 mq di s.u.l ad alloggio.; , a questo quantitativo vanno aggiunti i 112.600 mq derivanti dagli interventi di P.R.G. confermati dal P.S. determinati tenendo conto anche del fattore di conversione mc/mq individuato a seguito di specifico esame delle volumetrie assentite o da assentire nei piani attuativi del P.R.G., confermati dal P.S., realizzati, e in corso di realizzazione o da realizzare. L'analisi degli interventi confermati dal PS ha tenuto altresì conto del rapporto tra la definizione di "volume" e di "s.l.p." contenuta nel regolamento edilizio vigente e quella di s.u.l. introdotta, nel corpo dell'art. 3 delle NTA, dalla presente variante (cui si rinvia).

Ugualmente il parametro s.u.l. è stato utilizzato anche per le altre funzioni ammesse dal Piano Strutturale, ad esclusione della funzione turistico ricettiva che, coerentemente con il Regolamento 3/R del 2007, continua ad essere espressa in posti letto.

In tutte le operazioni di conversione, è stato mantenuto fermo il dimensionamento originario, che nella stesura del P.S. è stato definito quale aspetto strategico coerente con gli aspetti statuari del territorio, e questo dato è stato proiettato su un orizzonte di due regolamenti urbanistici (dieci anni) che sommati ai cinque anni trascorsi dall'adozione del P.S. a quella del primo R.U. portano a quell'orizzonte quindicennale definito nel P.S. in origine.

Pertanto i dati finali relativi alle destinazioni residenziali espongono un dimensionamento complessivo, di 562.600 mq, come evidenziato nella Tabella E delle NTA; attribuendo una s.u.l. media per alloggio pari a 85 mq, così come risulta dai dati della produzione edilizia degli ultimi cinque anni, a tale dimensionamento corrispondono 6.620 alloggi, fermo restando che tale ultimo dato non assume carattere vincolante per il R.U..

Avendo assunto come criterio di dimensionamento quello della s.u.l. ne discende che il numero degli alloggi contenuto nel Titolo VI delle NTA per ciascuna UTOE e SUBUTOE, riveste carattere meramente indicativo del come evidenziato nelle modifiche apportate al medesimo articolo 90.

In conclusione è stato sostituito il comma 12 dell'art. 90 delle NTA, è stata introdotta nell'art.3 delle NTA medesime la definizione di superficie utile lorda (s.u.l.) e sono state sostituite le tabelle 1, B, C, D, E.

* * *

In coerenza con l'obiettivo sub B) (*ricognizione della natura non conformativa delle previsioni del piano strutturale*) sono state apportate modifiche agli artt. 1 (*Finalità, contenuti ed ambito di applicazione*) 30 (*Il Territorio Aperto*) e 89 (*Le Unità Territoriali Organiche Elementari e la Valutazione degli Effetti Ambientali*) per chiarire che le previsioni quantitative e funzionali puntuali del P.S. sono da intendersi come esemplificative delle funzioni e quantità ammissibili all'interno di ciascuna UTOE (considerata nella sua interezza) e/o unità di paesaggio, anch'essa considerata nella sua interezza, non assumendo le stesse carattere vincolante per l'elaborazione del Regolamento urbanistico il quale potrà, con il suo quadro conoscitivo, stabilire le soluzioni progettuali definitive coerentemente con l'impianto complessivo e di strategia del Piano strutturale.

Il nuovo testo apporta:

- limitate modifiche all'ultimo comma dell'art. 1 e introduce un comma finale;
- limitate modifiche ai commi 22 e 31 dell'art. 30 e introduce un comma finale;
- limitate modifiche al comma 3 ed introduce, dopo il medesimo un ulteriore comma all'art. 89.

* * *

In relazione all'obiettivo C) (*adozione di limitate modifiche alla disciplina urbanistica per soddisfare esigenze sopravvenute*) sono state introdotte le modifiche ed integrazioni alle NTA di seguito elencate.

- All'articolo 4 è stato introdotto quale punto 12 dell'elenco delle Varianti al PRG ammesse prima dell'adozione del RU quelle per interventi di particolare interesse.
- All'articolo 23 è stato introdotto un comma per consentire al RU di individuare i criteri ove localizzare impianti industriali per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. La localizzazione di tali impianti dovrà avvenire in ambiti degradati.

- **All'art. 25** sono state eliminate le previsioni che imponevano l'approvazione del PUM (Piano Urbano della Mobilità) e del PUT (Piano Urbano del Traffico) prima dell'adozione del RU ed è stato chiarito il rapporto fra PUM e RU.
- **all'art. 30** è stata inserita la possibilità per il Regolamento Urbanistico di localizzare all'interno del Territorio Aperto impianti pubblici o di pubblico interesse aggiungendo apposita alinea al comma 31

Una particolare riflessione meritano le modifiche apportate **all'articolo 3** in ordine alla **perequazione urbanistica**.

E' stata infatti riscritta la disciplina della perequazione alla luce delle più dettagliate indicazioni contenute nell'art. 60 della LR 1 del 2005 e dell'art. 16 del Regolamento 9 febbraio 2007, n. 3/R in merito ai contenuti ed ai connotati della perequazione urbanistica. In effetti l'originaria disciplina non corrispondeva appieno alle disposizioni del Regolamento essendo antecedente al medesimo in quanto il PS non si limitava a dettare gli obiettivi della perequazione ma ne individuava anche la disciplina che invece, in conformità all'art. 16, deve essere rimessa al Regolamento Urbanistico. Un ulteriore elemento di incongruità con la normativa sopravvenuta era l'originaria previsione della necessità di adottare, contestualmente al regolamento urbanistico, uno specifico strumento (il regolamento perequativo), che invece non risulta previsto, come necessario, dalla normativa regionale e pertanto si è ritenuto opportuno, per motivi di semplificazione, prevederne l'eliminazione.

Pertanto è stato riscritto l'art.3, commi 4 e segg., chiarendo meglio gli obiettivi della perequazione e i compiti del regolamento urbanistico.

E' stato pertanto chiarito che 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 Regolamento Urbanistico ed è finalizzata a ripartire in modo corretto i diritti edificatori ed i gravami derivanti dalle prescrizioni pianificatorie negli appositi ambiti delimitati dal regolamento urbanistico.

La perequazione interessa infatti gli ambiti di trasformazione e/o ristrutturazione urbanistica

individuati dal Regolamento Urbanistico e verrà attuata, ripartendo in modo equo i diritti e gli oneri edificatori secondo le modalità che saranno descritte, in modo puntuale, nel Regolamento medesimo nel rispetto degli indirizzi definiti da Piano Strutturale.

Quale linea di indirizzo per la formazione del RU il PS precisa che i diritti edificatori dovranno essere assegnati in modo da consentire la fattibilità economico finanziaria delle previsioni private e la massima contribuzione alla fattibilità economico finanziaria delle previsioni pubbliche e tenendo conto degli indirizzi formulati dal piano strutturale medesimo (quali ad esempio l'individuazione di classi di aree omogenee in base al loro stato di fatto e di diritto, di destinazione specifiche e differenziate assegnate a singole aree, di meccanismi incentivanti per il trasferimento di attività economiche incongrue ecc.). Il RU dovrà indicare, oltre la misura dei diritti edificatori, anche i suoli recettori dei diritti edificatori e quelli generatori dei medesimi.

Elemento fondativo della perequazione è anche quello di contenere e ridistribuire attraverso meccanismi perequativi, la rendita conseguente alle trasformazioni consentite dalla pianificazione urbanistica.

E ciò demandando al RU la facoltà di prevedere, quale forma di compensazione dei benefici accordati dalla pianificazione per gli ambiti oggetto di trasformazione e/o ristrutturazione urbanistica, la cessione di 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 intese quali dotazioni territoriali per la qualità insediativa, ivi compresa l'edilizia residenziale con finalità sociale. Si tratta queste di dotazioni aggiuntive rispetto a quelle destinate a standard che dovranno essere necessariamente individuate e realizzate sulla scorta della normativa vigente.

In tale contesto è chiarito che le opere e/o le aree indicati nel 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 è difatti materia demandata al R.U. così come indica l'art. 16 del regolamento regionale 3/r del 2007.

Nel nuovo testo sono state anche riportate le previsioni del quarto comma dell'art. 16 in tema di piani di ricomposizione fondiaria ed è stata sancita la negoziabilità dei diritti edificatori tra i

soggetti interessati, discipline che rappresentano il perno operativo per l'attuazione della perequazione.

E' infine chiarito che 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.

Nel riformulare la disciplina è venuta meno la necessità dell'elaborato P2 contenente "la simulazione esemplificativa di applicazione metodologica della perequazione urbanistica", che contiene parametri non più validi e che verranno correttamente definiti dal RU.

Da ultimo sono state apportate altre limitate modifiche al fine di eliminarne alcuni elementi di incongruenza o scarsa chiarezza nelle norme del Piano strutturale, senza alterarne la filosofia e gli scopi.

In particolare all'art. 4 è stato chiarito che per edilizia residenziale pubblica si deve intendere edilizia residenziale sociale della quale è stata fornita dettagliata definizione. E ciò al fine di superare il concetto di Edilizia residenziale pubblica per dare una risposta complessiva, e non settoriale, alla questione "casa" ed incrementare e graduare l'offerta di alloggi promossi o comunque supportati dall'Amministrazione Comunale, in ragione dei diversi fattori di disagio, secondo criteri di equità sociale e di sostenibilità economica. Detta scelta è anche conseguente alle previsioni dei commi 258 e 259 dell'art. 1 della Finanziaria 2008 che consentono ai Comuni di prevedere particolari ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari di aree o immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale in relazione al fabbisogno locale ed all'entità ed al valore della trasformazione, attraverso quindi i meccanismi di compensazione urbanistica che sono pienamente recepiti dall'art. 3 del Piano Strutturale. In sostanza viene consentita una più articolata offerta abitativa che utilizzi non solo i tradizionali meccanismi di ERP ma anche quelli più innovativi, quali ad esempio la realizzazione di alloggi a canone sociale e/o concordato.

All'articolo 90 è stata eliminata una incongruenza in ordine alla imposizione di determinate

modalità per la realizzazione delle coperture e per l'assetto plani volumetrico dell'edificio. In effetti tali prescrizioni, contenute nel comma 11, risultavano incongrue rispetto alle previsioni contenute nel comma 10 le quali imponevano come criterio prioritario nella realizzazione dei nuovi insediamenti quello della integrazione con il tessuto urbano esistente, con particolare attenzione alle tipologie edilizie ed architettoniche degli edifici circostanti esistenti. E' evidente che in questo contesto sarà il RU a dover specificare i criteri per la realizzazione delle coperture e per l'assetto planivolumetrico degli edifici tenendo conto del tessuto esistente.

Infine è stato modificato l'art. 102 nella parte in cui sembrava obbligare ad una gestione differenziata del Porto Turistico e del Punto d'Ormeggio di Marina di Grosseto per meglio chiarire l'insussistenza di tale obbligo, che altrimenti sarebbe palesemente ingiustificato.

5. Sintesi del procedimento di valutazione ambientale

La L.R.1/05 ha introdotto la Valutazione Integrata nei processi della pianificazione territoriale i cui contenuti e procedure sono stati disciplinati dall'apposito regolamento di attuazione 4/R (D.P.G.R. del 9.02.2007). Il Regolamento, all'art.1, stabilisce che le disposizioni in esso contenute sono attuative della Direttiva 2001/42/CE.

Gli artt. 4, comma 4, e art. 11, comma 1, del Regolamento 4/R prevedono la possibilità di effettuare la Valutazione con modalità semplificata ed in un'unica fase, previa congrua motivazione.

Dal 13 febbraio 2009 trovano poi diretta applicazione le norme del D.Lgs. 4/2008 che ha modificato le disposizioni del D.Lgs. 152/2006 in materia di Valutazione Ambientale Strategica per quelle regioni che non hanno adeguato il proprio ordinamento nei dodici mesi dall'entrata in vigore.

La Regione Toscana attualmente sta procedendo alla elaborazione della propria legge in materia con l'obiettivo di attuare la massima integrazione con le scelte già operate dalla Regione stessa in materia di Valutazione Integrata comprensiva della Valutazione Ambientale Strategica (ove prevista) dalla L.R. 49/1999, dalla L.R. 1/2005 e dai relativi Regolamenti di attuazione.

La Delibera della Giunta della Regione Toscana n. 87 del 09 febbraio 2009 "D.Lgs. 152/2006 – Indirizzi transitori applicativi nelle more dell'approvazione della legge regionale in materia di

VAS e di VIA” stabilisce che per lo svolgimento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si proceda con la diretta applicazione delle disposizioni del D.Lgs. 152/2006, in particolare degli articoli da 11 a 18.

Inoltre detta delibera sottolinea, così come disciplinato dal D.Lgs. 152/2006, che le norme regionali vigenti relative alla Valutazione Integrata si applichino in modo coordinato con la VAS (L.R. 49/1999 art. 16 e Regolamento 51/R/2006; L.R. 1/2005 art. 11 e seguenti e Regolamento 4/R/2007).

In relazione all’attività di valutazione imposta dal D.lg. 152 del 2006 la variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 giacché la Variante è da ascrivere ai casi di cui all’art. 6, comma 3 del D.Lgs. 152/2006, trattandosi di variante di mera “manutenzione” normativa.

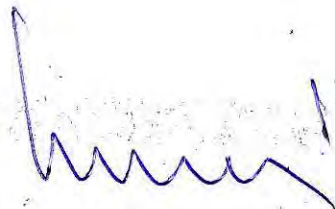
Le attività di valutazione da svolgere sono quindi in definitiva sia quelle riferibili alla normativa regionale (ex L.R.1/05 e s.m.i.), sia quelle riferibili al già citato D.Lgs 152/06 (e s.m.i.): entrambe verificano prioritariamente il rispetto degli obiettivi strategici della variante già citati nella premessa alla presente relazione e già esplicitati e definiti anche nel documento di avvio del procedimento della variante medesima (D.G.C. n°358 del 30.06.2009) e cioè:

- A) la revisione dei criteri di dimensionamento per riallinearli alla normativa regionale;
- B) la ricognizione della natura non conformativa delle previsioni del piano strutturale;
- C) l’adozione di limitate modifiche alla disciplina urbanistica per soddisfare esigenze sopravvenute,

secondo un processo di valutazione di coerenza sia interna che esterna e di valutazione degli effetti attesi, per le cui risultanze si rimanda agli specifici elaborati.

Preliminarmente al procedimento di verifica, l’Amministrazione Comunale ha definito, secondo quanto disciplinato dalla normativa statale e regionale sopra richiamata, le “competenze” tramite l’individuazione delle Autorità Competente (AC) e Procedente (AP); successivamente l’A.P. ha provveduto alla redazione del Rapporto preliminare ed alle azioni previste per la verifica di assoggettabilità secondo il seguente prospetto.

Da un punto di vista procedurale invece, l’attività di valutazione si è svolta secondo le azioni e gli esiti descritti nella seguente tabella di sintesi.



Monitoraggio procedura semplificata di VAS

Riferimento normativo	Azione prevista	Data	Risultato
Art. 12 c.1 ex D.Lgs 4/08	L'AP trasmette all'AC il Rapporto Preliminare	06/10/2009 prot.n. 128358	
Art. 12 c.2 ex D.Lgs 4/08	L'AC e l'AP individuano i soggetti competenti in materia ambientale da consultare (SCA)	16/11/2009 prot.n. 149521	Regione Toscana Provincia di Grosseto
	L'AC e l'AP trasmettono il Rapporto Preliminare agli SCA al fine dell'espressione di parere di accettabilità	24/11/2009 prot.n. 155975	Delib. G.M. n. 555 del 17/11/09 avvio procedimento VAS
	Gli SCA trasmettono all'AC ed all'AP il parere entro 30 gg.		Ad oggi non è pervenuto alcun parere (10/12/09)
Art. 12 c.4 ex D.Lgs 4/08	Entro 90 gg.dalla ricezione del Rapporto Preliminare e tenuto conto dei contributi degli SCA, l'AC sentita l'AP, emette il provvedimento di verifica		
Art. 12 c.5 ex D.Lgs 4/08	Pubblicizzazione degli esiti del procedimento		

Monitoraggio procedura semplificata di VALUTAZIONE INTEGRATA

Riferimento normativo	Azione prevista	Data	Risultato
Artt. 4 e 11 ex D.P.G.R. del 9.02.2007	L'AP definisce il livello di considerazione degli effetti in relazione alla complessità della variante, stabilendo la congruità della procedura semplificata		

Artt. 5, 6, 7, 8, 9, 10 ex D.P.G.R. del 9.02.2007	Redazione della valutazione integrata con procedura semplificata : valutazione iniziale ed intermedia in unica fase individuano i soggetti competenti in materia ambientale da consultare (SCA)		
	Redazione di una relazione di sintesi del processo di valutazione e degli procedurali		
Art. 12 ex D.P.G.R. del 9.02.2007	Processo di partecipazione dell'attività di valutazione		

6. Modalità di adozione ed approvazione della variante

La presente variante seguirà per il procedimento di adozione ed approvazione le procedure di cui agli art. 21-23 della l.r. 2005 ossia la procedura di accordo di pianificazione.

Pertanto i pareri di cui alla lett. d) dell'art. 15 verranno acquisiti tramite accordo di pianificazione con conferenza tecnica ai sensi degli artt. 21-23 della L.R. 1 del 2005.

Data la natura della variante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 comma 2, lettera b), della DGR n. 26/R del 27 aprile 2007, non si evince la necessità di procedere all'effettuazione di nuove indagini geologiche, pertanto sarà seguita la procedura di cui all'art. 5, comma 2 della suddetta DGR. Ossia il procedimento di deposito della certificazione dell'esenzione dall'effettuazione di nuove indagini geologico – tecniche con l'indicazione degli estremi del precedente deposito ai fini dell'approvazione del PS.

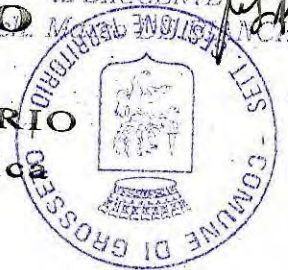


COMUNE DI GROSSETO

COMUNE DI GROSSETO
Settore Gestione del Territorio

IL DIRIGENTE *[Signature]*

SETTORE GESTIONE TERRITORIO
Servizio Pianificazione Urbanistica



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

ADOZIONE

[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

CONSULENZA TECNICO GIURIDICA

Studio Gracili

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 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 2,00, per la parte eccedente tale valore, dalle pareti esterne del fabbricato;
- i portici privati con profondità superiore a ml 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 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 2,00 dalle pareti esterne del fabbricato.
- i portici privati con profondità non superiore a ml 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;
- 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;

- 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.

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 completamente 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 iniziative 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 permuthe 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 permuthe 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:

Indice

LEGENDA	4
TESTO VIGENTE - Art. 1 - Finalità, contenuti e ambito di applicazione	5
TESTO MODIFICATO - Art. 1 - Finalità, contenuti e ambito di applicazione.....	6
TESTO VIGENTE - Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano Strutturale.....	8
TESTO MODIFICATO - Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano Strutturale.....	9
TESTO VIGENTE - Art. 4 - Efficacia del Piano Strutturale e norme di salvaguardia	15
TESTO MODIFICATO - Art. 4 - Efficacia del Piano Strutturale e norme di salvaguardia	19
TESTO VIGENTE - Art. 23 - Sistema energia	24
TESTO MODIFICATO - Art. 23 - Sistema energia	25
TESTO VIGENTE - Art. 25 - Il Sistema della Mobilità.....	28
TESTO MODIFICATO - Art. 25 - Il Sistema della Mobilità	30
TESTO VIGENTE - Art. 30 - Il Territorio Aperto	33
TESTO MODIFICATO - Art. 30 - Il Territorio Aperto.....	37
TESTO VIGENTE - Art. 89 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) e la Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.).....	42
TESTO MODIFICATO - Art. 89 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) e la Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.).....	42
TESTO VIGENTE - Art. 90 - Criteri generali per i caratteri insediativi	44
TESTO MODIFICATO - Art. 90 - Criteri generali per i caratteri insediativi.....	47
TESTO VIGENTE - Art. 102 - U.T.O.E. n. 2 "Marina di Grosseto".....	52
TESTO MODIFICATO - Art. 102 - U.T.O.E. n. 2 "Marina di Grosseto"	57
TABELLA 1 VIGENTE.....	64
TABELLA 1 MODIFICATA.....	65
TABELLA 3 VIGENTE.....	66
TABELLA 3 MODIFICATA.....	68

- 
- 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. 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 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.

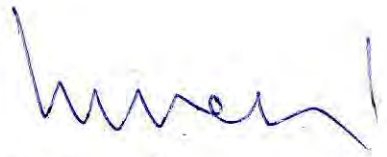
Specifici atti in materia di energia definiranno nel dettaglio le modalità operative per ottimizzare il risparmio energetico e la produzione diffusa di energia; in ogni caso i nuovi insediamenti urbani saranno ammessi solo a seguito di dimostrazione del perseguimento dei suddetti obiettivi; la strumentazione 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 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'aeroscalo di Grosseto con l'ampliamento del suo perimetro.

E' confermata la funzione turistica del Porto di Marina.

huel

TABELLA B VIGENTE.....	70
TABELLA B MODIFICATA.....	71
TABELLA C VIGENTE.....	72
TABELLA C MODIFICATA.....	74
TABELLA D VIGENTE.....	75
TABELLA D MODIFICATA.....	76
TABELLA E VIGENTE.....	77
TABELLA E MODIFICATA.....	78

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 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 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.

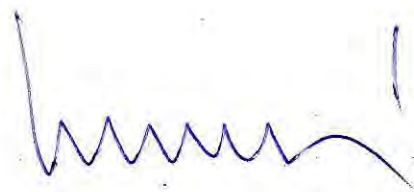
Il Piano, all'interno di questa impostazione metodologica, individua il territorio aperto di Grosseto come un insieme delimitato verso mare dalla fascia pinetata di epoca Leopoldina e verso terra dall'arco collinare di Vetulonia, di Istia, della Grancia cui si contrappone verso mare, a sud, il rilievo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

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”**

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 ~~puntuale~~ 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

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 statutarie 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 "Rispecchia"
- 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 "Rispecchia"
- 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 presistenze storiche e dei rapporti visivi e prospettici; il Regolamento Urbanistico prevederà azioni specifiche finalizzate a riqualificare gli spazi ineditati 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, Rispecchia, Stiacchiole). 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

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;

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, Stiacchiole). 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 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

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.

- 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;

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 ancorché 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 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.

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
1,1o	80/1a Pdl artigianale	0	100000	1000	4000	0
1,1o	80/1c Pdl artigianale	0	60000	1000	3000	0
1,1o	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.	m. 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 annonario		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 Montorsato	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 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	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
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 coltivate	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	Il rilievi di Sticcione e Montorsalo	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 Mascona 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	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
II	Le Formiche	0	0	0	0
TOTALE GENERALE		950	425	31.300	28.230

- 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~~ stabilisce 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.

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	Rispeccia	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 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'Ombrome	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 C VICENTE

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

U.T.O.F.		Superficie	Abitanti insediati	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	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 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 direzionale di nuova edificazione	SLP direzionale con riuso e/o ampliamento	SLP servizi nuova edificazione	SLP servizi con riuso e/o ampliamento
Capoluogo																	
1,1	Centro Storico	304188	1193	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
1,2	Grosseto entro i viali	982335	7240	0	200	0	0	0	490	0	0	0	4000	0	4000	0	0
1,3	Stazione ferroviaria	314075	400	0	0	150	0	0	100	0	0	0	0	0	2500	1500	2500
1,4	Quattro Strade, Stregeto, Senese	3884215	12786	0	50	230	430	200	0	0	0	0	0	0	0	29000	0
1,5	Barbarella e Gorarella	4974165	19397	0	70	140	250	100	100	275000	0	6000	0	10000	0	18500	0
1,6	Casalone	1661100	141	0	0	370	280	150	0	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	0	8000	0
1,8	Serchisima	1901430	348	0	10	390	270	250	0	0	0	27500	0	10000	0	80000	0
1,9	Citadella	2120259	6780	0	10	300	110	100	0	0	0	50000	0	0	0	5000	0
1,10	Progetti	3133786	224	0	0	0	0	200	0	429000	0	41000	0	0	0	0	0
TOTALE CAPOLUOGO		19794733	48509	0	340	1580	1340	1000	790	704000	0	133000	4090	21000	6500	151000	2500
2	Marina	1984284	1910	0	30	0	30	470	450	50000	0	3000	0	0	0	7300	0
3	Cisto	215280	50	0	0	0	0	130	475	0	0	0	0	0	0	1000	0
4	Principina	662110	243	0	10	0	0	250	100	0	0	1000	0	0	0	0	0

TABELLA D VIGENTE

U.T.O.E.		TABELLA D - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI COMPLESSIVE (Tab. B + C)					
		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	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, Serpeto, 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	Crieto	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	Isola d'Ombrone e Stacciole	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	0	
			1467050	172286	304400	4544	
						2685	

TABELLA D MODIFICATA

Norme della variante al Piano Strutturale - dicembre 2009

U.T.O.F.	TABELLA D - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI COMPLESSIVE (Tab. B + C)					RICETTIVITA' N° posti letto
	RESIDENZA S.U.L.	ATT. PROD. S.U.L.	COMMERCIO S.U.L.	SERV./TERZ. S.U.L.		
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 Cisto	0	0	0	1.000	605	
4 Principina a Mare	1.000	0	1.000	0	350	
5 Rispescia	5.500	0	0	2.000	0	
6 Alberese	3.000	3.700	500	2.000	115	
7 Ista d'Ombrone	20.000	0	0	1.000	0	
8 Roselle	8.500	500	0	3.500	890	
9 Battignano	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	
	192.600	1.467.050	172.986	304.400	4.544	

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 nei completamento edilizio	N. alloggi edilizia residenziale privata nuova edificazione	N. alloggi edilizia residenziale pubblica nuova edificazione
I 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			700		
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.	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.	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	S.U.L. 380.000 mq		
				S.U.L. 450.000 mq		
TOTALE GENERALE				S.U.L. 562.600 mq		

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;

allegato 3

[Handwritten signature]

Allegato alla Deliberazione C.C.
n. 20 del 20/11

IL DIRIGENTE



COMUNE DI GROSSETO

COMUNE DI GROSSETO
Settore Gestione del Territorio

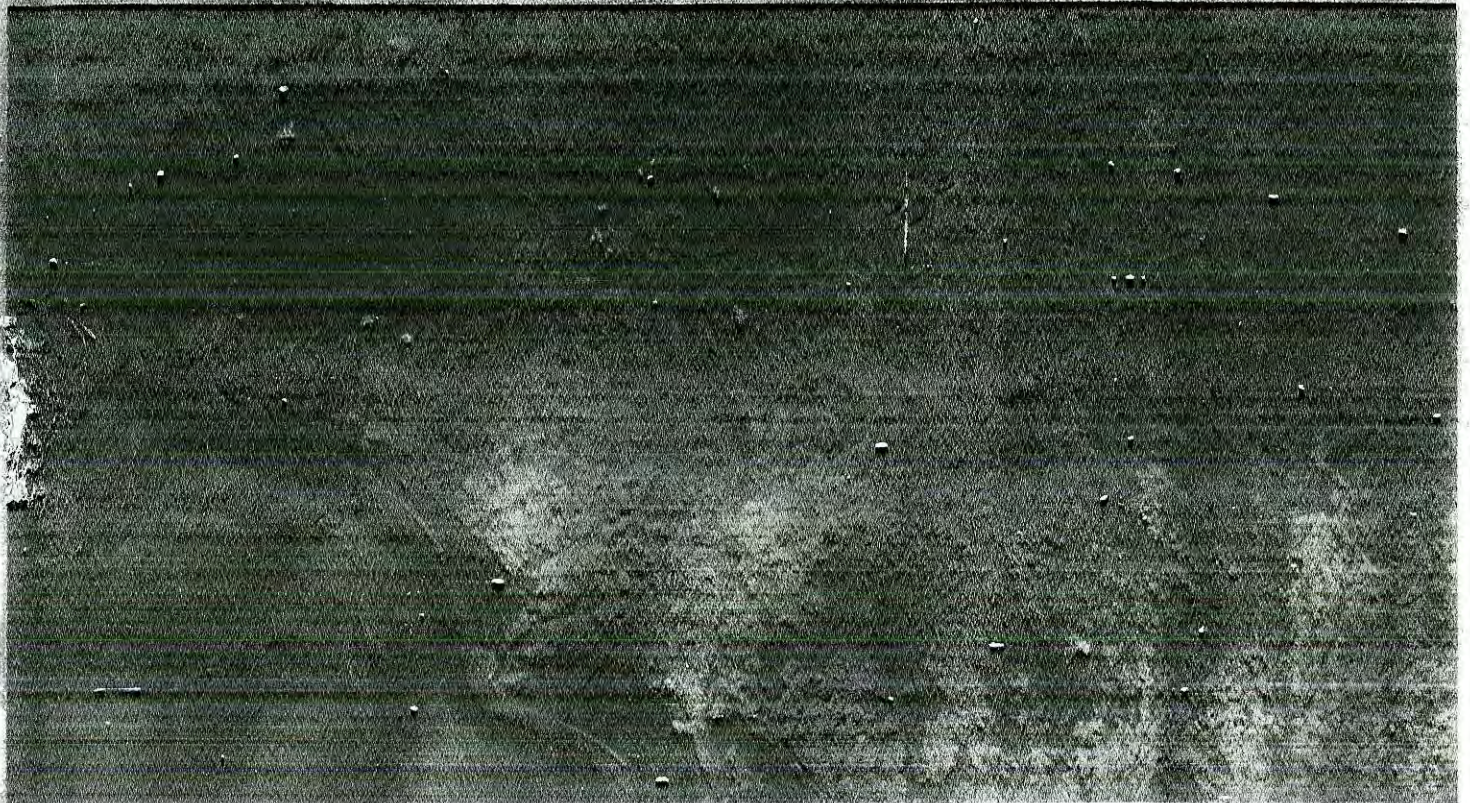
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

IL DIRIGENTE
Arch. Marco De Bianchi

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANA



VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO AL QUADRO NORMATIVO REGIONALE



VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI

Valutazione Iniziale ed Intermedia

(ex art. 11 L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 ed artt. 5 e 7 D.G.R. 4/R 2007)

PROGETTISTA:
PROF. ARCH. GIANFRANCO GORBACI



VALUTAZIONI :
ARCH. MASSIMO BASTIANI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ARCH. ROSSANA CHIOSINI

ARCH. ALESSANDRO MELIS

DIRIGENTE
ARCH. MARCO DE BIANCHI

ARCH. FRANCESCO PAPA

Dicembre 2009

- stante l'andamento registratosi nella composizione del nucleo familiare medio, risulta sovradimensionata la superficie media dell'alloggio stimato nel P.S. in mc 300 lordi, pari a oltre 100 mq di s.u.l., con una dotazione procapite di 40/50 mq teorici.

Oltre a queste operazioni di manutenzione del piano strutturale ulteriore scopo della variante è quello di apportare limitate modifiche alla disciplina del Piano strutturale per soddisfare alcune esigenze manifestate nel periodo di vigenza e quindi sopravvenute alla sua approvazione; modifiche che saranno contenute nel minimo indispensabile a dare legittimità e attuabilità a previsioni che devono avere come tratto comune l'interesse pubblico assolutamente prevalente.

2.3 Gli obiettivi fissati e le motivazioni della Variante

Il vigente P.S. è come noto formato in coerenza con la legge 5/95, e perciò, come detto in molte occasioni, non può tener conto delle innovazioni apportate con la legge 1/05, del PIT, dei Regolamenti attuativi e della cosiddetta legge di Manutenzione del 2008. Occorre, come accennato nelle premesse, pertanto, un lavoro di revisione della normativa del vigente P.S. per ricondurla alle nuove normative ed in particolare ad i contenuti dei regolamenti di attuazione della L.R. 1 del 2005.

Secondo questo criterio ispiratore, le finalità e gli obiettivi che la variante dovrà perseguire sono in sintesi:

- A) la revisione dei criteri di dimensionamento per rialinearli alla normativa regionale;
- B) la ricognizione della natura non conformativa delle previsioni del piano strutturale;
- C) l'adozione di limitate modifiche alla disciplina urbanistica per soddisfare esigenze sopravvenute.

2.3.1 La revisione dei criteri di dimensionamento per rialinearli alla normativa regionale

Il P.S. approvato indica, per ogni UTOE o SUB UTOE, il dimensionamento massimo ammissibile. Lo stesso è espresso in "numero degli alloggi" "su una ipotesi di "300 mc. ad alloggio".

Il parametro "alloggi" adottato dal P.S. non corrisponde agli odierni criteri di definizione del dimensionamento e pertanto deve necessariamente essere adeguato ai dettami del Regolamento regionale di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1

(approvato con DPGR 9.1.2007 n. 3). Questo ha indicato, all'art. 7, comma 2, in maniera chiara ed inequivocabile, che il dimensionamento degli insediamenti contenuto nel Piano strutturale debba essere espresso in "metri quadrati di superficie utile lorda" per tutte le funzioni insediative, ad eccezione della funzione turistico ricettiva in cui il dimensionamento deve essere espresso in posti letto (così come peraltro già indicato nel piano strutturale approvato dal Comune di Grosseto).

La normativa oggi vigente non pare eludibile e semmai integrabile con ulteriori indicatori (numero di abitanti, numero di alloggi) in grado di fornire una percezione più concreta del dimensionamento stesso. Si rende pertanto necessaria una revisione di questi aspetti contenuti nelle norme, nella relazione e nelle tabelle che costituiscono parti integranti del vigente Piano strutturale, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo previsto dal P.S.

In sintesi, si propone di mantenere 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, mantenere fermo 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, variando la superficie media degli alloggi e quindi il loro numero, e ciò anche in relazione ai reali andamenti delle dinamiche demografiche e sociali indicate nelle premesse nonché alle esigenze espresse dalla popolazione.

E' importante sottolineare che i dati più rilevanti in termini urbanistici sono l'impegno di suolo e il numero di abitanti poiché da questi dati deriva la valutazione della pressione sulle risorse presenti e il dimensionamento degli standard e quindi nel complesso la qualità della vita urbana perseguita con il piano.

2.3.2 La ricognizione della natura non conformativa delle previsioni del piano strutturale

La L.R.1/05 e il Regolamento di attuazione, con l'evidente finalità di sostanziare e garantire la natura non conformativa dei contenuti del P.S., sancisce obbligatoriamente i sistemi territoriali, i sub-sistemi e le UTOE come livello di massimo dettaglio possibile delle quantità dimensionate.

La natura rigorosamente non conformativa dei contenuti del Piano strutturale riguarda inoltre sia l'individuazione di vincoli preordinati all'esproprio, sia il vincolo di destinazione di immobili esistenti che la localizzazione puntuale di nuove destinazioni; ossia il P.S. non può spingersi a dettagliare le complete e puntuali regole dell'attività urbanistico-edilizia dell'intero territorio comunale, rimesse, invece, al Regolamento Urbanistico.

Ed invero il P.S., quale "strumento della pianificazione territoriale" rappresenta un atto strategico che contiene i principi di governo del territorio, le invarianti strutturali, gli indirizzi, obiettivi e prescrizioni cui sono vincolati gli atti di governo del territorio (R.U. e l'eventuale Piano Complesso di Intervento) che rivestono natura gestionale nell'ambito della pianificazione comunale.

Pertanto, al Piano Strutturale è demandata, quale primaria funzione, quella di individuare a livello di macro aree (UTOE, sistemi territoriali e subsistemi) 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..

Il Regolamento 3/R infatti indica, all'art. 8, rubricato "disposizioni di raccordo fra il piano strutturale ed il regolamento urbanistico" che "le dimensioni massime sostenibili sono individuate nel P.S. all'interno dei sistemi, sub-sistemi, considerati nella loro interezza, nonché nelle singole UTOE con esclusione di ulteriori ambiti di dettaglio". Lo stesso articolo poi, pur ammettendo per il P.S. la possibilità di contenere regole specifiche per la definizione degli assetti insediativi, ha la cura di precisare che tali prescrizioni e regole non debbano assumere in alcun caso valenza conformativa della disciplina dei suoli. A maggiore esplicitazione del detto principio è sancito inoltre che "la localizzazione ed il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statuari e strategici del piano medesimo". In considerazione di quanto precede risulta necessario chiarire meglio, attraverso apposita norma di carattere generale, la natura non conformativa delle previsioni del P.S. e riferirne il dimensionamento ad ambiti, quali le UTOE e le unità di paesaggio, considerate nella loro interezza, così come prescrive in maniera inequivocabile il legislatore toscano ciò anche al fine di consentire al Regolamento Urbanistico quella "pluralità di opzioni pianificatorie" richiesta dal Regolamento 3/R. In particolare con la variante si dovrà chiarire che le previsioni quantitative e funzionali puntuali del P.S., sono da intendersi - fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo del Piano strutturale così come "aggiornato" secondo quanto esposto nel precedente obiettivo - come esemplificative delle funzioni e quantità ammissibili all'interno di ciascuna UTOE (considerata nella sua interezza) e/o unità di paesaggio e quindi non assumono carattere vincolante per l'elaborazione del Regolamento urbanistico il quale potrà, con il suo quadro conoscitivo, stabilire le soluzioni progettuali definitive coerentemente con l'impianto complessivo e di strategia del Piano strutturale.

2.3.3 Limitate modifiche alla disciplina urbanistica per soddisfare esigenze sopravvenute

Oltre alle modifiche di cui ai precedenti punti A (2.3.1) e B (2.3.2) aventi lo scopo di vera e propria *Manutenzione* della normativa, ulteriore obiettivo di questa variante è quella di apportare alcune limitate modifiche alla disciplina urbanistica espressa dal P.S. per soddisfare specifiche esigenze manifestatesi all'indomani dell'approvazione del detto strumento pianificatorio.

Si tratta in particolare delle seguenti varianti, che rivestono un generale interesse:

- modifica delle norme di salvaguardia al fine di consentire, nelle more dell'adozione del R.U., l'adozione di ulteriori e specifiche varianti al PRG che rivestono un particolare interesse per la comunità, fermo restando il rispetto delle scelte strategiche del P.S.;
- introduzione di una previsione che consenta la realizzazione di impianti industriali per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e che nel rinviare al R.U. la relativa localizzazione induca quale criterio quello di preferire ambiti degradati o contermini ai medesimi. E ciò anche in coerenza con gli indirizzi espressi dal P.T.C.P. al riguardo;
- modifica dell'art. 25 delle NTA del P.S. in merito all'adozione preliminare al R.U. del PUM e PUT al fine di prevedere, diversamente da quanto indicato nelle attuali previsioni del P.S., che il PUM e il PUT potranno essere adottati successivamente all'approvazione del R.U. e che in tale sede potranno comunque essere introdotte soluzioni di dettaglio sulla viabilità senza che ciò costituisca variante al R.U. laddove tali soluzioni interessino aree pubbliche destinate a opere pubbliche;
- modifica alla disciplina della perequazione contenuta nel P.S. al fine di chiarirne meglio il carattere meramente indicativo e di indirizzo al successivo Regolamento urbanistico. In particolare occorrerà evidenziare: a) che detta disciplina debba assumersi all'interno del R.U. quale parte organica del medesimo; b) che le quantità di interventi, di infrastrutture e di opere pubbliche esposte nel P.S. quali interventi perequativi minimi debbano invece considerarsi meramente esemplificative e che quindi ferme restando le strategie perseguite dal P.S. attraverso la perequazione, l'esatta indicazione delle dette quantità e delle opere da cedere (in perequazione) saranno puntualmente definite nel R.U. congiuntamente alla più dettagliata metodologia di determinazione delle medesime in relazione alle valutazioni economiche delle destinazioni urbanistiche introdotte in detto strumento. Siffatta modifica si rende necessaria poichè le quantità minime di opere da

luoni

far rientrare nella perequazione definite nel P.S. sono state determinate sulla scorta di valutazioni economiche riferite all'anno 2003-2004 e perciò non più attuali;

- inserimento nel Sistema Territoriale della Piana della pianura grossetana della possibilità di localizzare impianti pubblici o di interesse pubblico
- limitate modifiche alle norme del Piano strutturale al fine di eliminarne alcuni elementi di incongruenza o scarsa chiarezza, senza alterarne la filosofia e gli scopi.

2.4 Individuazione dei Soggetti Competenti in materia ambientale (SCA)

Per la natura e le caratteristiche della variante si individuano i seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale:

Regione Toscana

Provincia di Grosseto

3. VALUTAZIONE DI COERENZA

L'analisi di coerenza si riferisce al confronto tra gli obiettivi della variante al PS e quelli degli altri piani pertinenti che insistono sulla zona, di competenza di altri enti o amministrazioni ovvero della stessa amministrazioni comunali e cioè:

- il Piano di indirizzo Territoriale (PIT) vigente;
- la recente implementazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
- il Piano territoriale di coordinamento (PTCP) della provincia di Grosseto, di cui è stata recentemente adottata una variante di aggiornamento (D.C.P. n.21 del 20/04/2009).

3.1 Analisi delle coerenza verticale

La Variante al PS dovrà essere redatta in perfetta sinergia e coerenza con gli altri strumenti di pianificazione e nella fattispecie con il Piano di indirizzo Territoriale Regionale (P.I.T.), con l'implementazione del Piano Paesaggistico, con il PTC vigente (Piano Territoriale di Coordinamento), e, relativamente alle variazioni che comportano interazione con gli strumenti della pianificazione settoriale, dovrà essere conforme agli indirizzi e/o agli obiettivi dei piani settoriali quali il PRAA (Piano Regionale di Azione Ambientale) ed il PIER (Piano di Indirizzo Energetico Regionale).

In riferimento al P.I.T (anche considerando le modifiche introdotte dal Piano Paesaggistico) si individuano le seguenti coerenze:


la Regione Toscana individua nel PIT alcune invarianti strutturali:

1° METAObiettivo: Integrare e qualificare la Toscana come «città policentrica» attorno ad uno "statuto" condiviso;

La Toscana si configura nel presente Piano di indirizzo territoriale come una "città policentrica". Il sistema policentrico degli insediamenti della Toscana e la loro integrazione in un contesto territoriale unitario costituisce un fattore fondamentale dell'identità regionale e come tale un valore tutelato dal presente statuto di questo Piano.

4° obiettivo conseguente: *sostenere la qualità della e nella "città toscana".*

La Regione sostiene comunque il miglioramento costante delle componenti territoriali, insediative e tipologiche della "città policentrica toscana", mediante modalità e stili edificatori, manutentivi, abitativi, infrastrutturali e di forme di mobilità e accessibilità che ne privilegino la sostenibilità sociale e ambientale sotto i profili energetico, idrico, di trattamento dei rifiuti e che



favoriscano le sperimentazioni e le applicazioni, delle più moderne acquisizioni scientifiche e tecnologiche in materia.

Tra gli altri obiettivi specifici o correlati al perseguimento della direttiva per sostenere la qualità della e nella città toscana, si segnalano elementi di coerenza relativamente alla localizzazione di servizi pubblici e/o di interesse pubblico:

Art. 10 bis prescrizioni correlate - Gli strumenti della pianificazione territoriale dei comuni dettano prescrizioni e direttive per la disciplina degli interventi di trasformazione e riqualificazione perseguendo la qualità dei paesaggi urbani, anche di nuova formazione, e privilegiano, allo scopo, la costituzione di luoghi di relazione, socialità e condivisione dei significati che quegli stessi luoghi assumono per la cultura civica".

Relativamente alla qualità del paesaggio ed alla permanenza dei valori consolidati del paesaggio, la variante al Piano Strutturale, nel recepimento delle innovazioni introdotte dalla D.C.R.T. 32 del 16 giugno 2009, dovrà trovare ulteriori elementi di coerenza anche in riferimento agli allegati di cui alla Sezione 3 - Ambito 24 la costa grossetana : schede dei paesaggi ed obiettivi di qualità, che ha per oggetto "Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie"; ed ancora alla sezione 4 - Ambito 24 la costa grossetana : schede dei paesaggi ed obiettivi di qualità che ha per oggetto i beni sottoposti a tutela ai sensi del codice del paesaggio.

Relativamente alla possibilità previste dalla variante al P.S. circa l'installazione di impianti di tipo industriale per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si segnalano i seguenti elementi di coerenza, sempre con il PIT.

"Articolo 34 bis - Prescrizioni a tutela del paesaggio in funzione del piano di indirizzo energetico regionale

Comma 1. La Regione promuove la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del piano di indirizzo energetico regionale (PIER), approvato con la deliberazione del Consiglio regionale 8 luglio 2008, n. 47, e assicura che il loro inserimento nel territorio toscano avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici che lo caratterizzano.

Comma 2. Ai fini di cui al comma 1 la Regione promuove ogni necessaria intesa con gli enti e le amministrazioni interessate affinché la programmazione e la realizzazione degli impianti di maggior dimensione abbia luogo mediante la loro più congrua contestualizzazione paesaggistica sia nella fase di definizione localizzativa, sia nella formulazione dei criteri di valutazione d'efficacia energetica in correlazione all'impatto paesaggistico implicato, sia nella progettazione delle relative opere. Tale programmazione e realizzazione presuppongono comunque la

coerenza con gli obiettivi di qualità contemplati nelle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" che sono parte integrante del presente piano.

Comma 10. Oltre a quanto stabilito al comma 8 e al comma 9 ed in coerenza con gli obiettivi di qualità delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" allegate al presente piano, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio dei comuni disciplinano l'installazione a terra di impianti solari termici e fotovoltaici assicurando che:

a) l'installazione abbia luogo in via prioritaria presso siti degradati o bonificati, laddove disponibili, o in zone a destinazione produttiva, commerciale o comunque correlata alla produzione o erogazione di servizi;

b) ove l'installazione sia prevista nel territorio rurale, come delimitato ai sensi della l.r. 1/2005, sia comunque esclusa l'ubicazione all'interno degli ambiti di tutela di monumenti e di centri antichi, e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice."

Lo stesso criterio di coerenza è riferibile anche ai piani regionali di settore quali i già citati PRAA e PIER.

In particolare oltre alla già espressa integrazione tra obiettivi di PIT e di PIER si individuano gli obiettivi di ordine specifico relativamente al PIER: Obiettivo specifico 2 – FER al 20% nel 2020 ed efficienza energetica.

In particolare tra le disposizioni attuative:

Per consentire la installazione di impianti che occupano grandi quantità di suolo anche in aree agricole, sulla scorta della disciplina che verrà dettata dalla LR 39/2005 e delle indicazioni fornite dal PIT, è ritenuta necessaria la specifica indicazione, da parte del comune o dei comuni interessati.

Lo stesso obiettivo è coerente e coincidente con il macroobiettivo A3 del Piano Regionale di Azione Ambientale (PRAA) e cioè Aumentare la percentuale di energia proveniente da fonti rinnovabili.

In riferimento al P.T.C. si individuano le seguenti coerenze:

Relativamente alla individuazione di nuovi ambiti per la localizzazione di strutture e servizi pubblici e/o di interesse collettivo il PTC vigente attribuisce un ruolo strategico (art. 35 Attrezzature e servizi di interesse collettivo) riconoscendo ad attrezzature e servizi di interesse collettivo un ruolo trainante nella qualificazione funzionale e simbolica degli insediamenti, assegnando inoltre agli strumenti urbanistici comunali il compito di indirizzare verso la realizzazione di nuovi servizi secondo un modello di complementarità e di integrazione a rete tra

le diverse località del territorio comunale, nonché tra i diversi comuni di una stessa "Città" o di Sistemi Economici Locali come individuati nel P.I.T.. In particolare si dovrà prevedere un numero ridotto di attrezzature ma di dimensioni e qualità le più elevate possibili compatibilmente con il raggio d'utenza, favorendo la localizzazione nei piccoli abitati di servizi di dimensioni di base e di esercizi di vicinato, e in generale garantendo forme di accessibilità e fruizione ai servizi di maggior rilevanza, tali da non incrementare la domanda di mobilità.

Per quanto attiene invece la coerenza che inerisce lo sviluppo di impianti per lo sfruttamento delle F.E.R. , la variante al P.S. risulta coerente con gli obiettivi già sanciti dal vigente PTC e maggiormente approfonditi anche dal PTC recentemente adottato, laddove (art. 34 c.12) auspica che *per la produzione di energia da solare fotovoltaico i Comuni:*

- *incentivano ovunque la diffusione di impianti per autoconsumo ovunque non risulti incompatibile con il carattere e lo stato dei luoghi e dei manufatti;*
- *prevedono siti per la localizzazione di centrali fotovoltaiche entro i seguenti ambiti:*
 - *U.T.O.E. insediative;*
 - *aree degradate (cave, discariche, aree bonificate etc.);*
 - *le aree agricole di scarso valore colturale, produttivo e paesaggistico.*

3.2 Analisi di coerenza orizzontale

La variante, per la sua stessa natura manutentiva, non apporta variazioni tali da determinare difformità di coerenza con i piani di settore.

4. ANALISI DELLE COERENZE AMBIENTALI

4.1 Integrazione degli obiettivi della Variante con le politiche dello sviluppo sostenibile

La variante non determina interferenze negative con le politiche dello sviluppo sostenibile.

Essa altresì determina attraverso l'introduzione di nuovi indirizzi, condizioni e politiche atte a favorire il perseguimento proprio delle politiche ambientali in tema di contenimento energetico e sfruttamento di risorse rinnovabili, creando le opportune premesse per la realizzazione di impianti industriali di energia elettrica da fonti rinnovabili, determinando, coerentemente al PTCP, che questi siano localizzati di preferenza in ambiti degradati o ad essi contermini; demandando ovviamente al Regolamento Urbanistico o ad altro strumento di dettaglio, stante sempre la natura non conformativa del PS, la esatta localizzazione e, conseguentemente, anche il processo valutativo di maggiore approfondimento.

Parimenti, lo stesso criterio di valutazione è riferibile anche alle altre varianti di natura normativa e non conformativa, quale la possibilità di inserire nel sistema Territoriale della Piana Grossetana, impianti pubblici e/o di interesse pubblico, che costituiscono sempre non una previsione localizzativa ma, piuttosto, un indirizzo strategico coerente con gli obiettivi prefissati dai piani e programmi regionali.

4.2 Individuazione dei potenziali rischi di natura ambientale

La variante non determina rischi di natura ambientale.

Sempre per i motivi più volte espressi, la variante apportando limitate modifiche alla disciplina urbanistica, unicamente con linee strategiche, non può determinare impatti e/o rischi di natura ambientale

4.3 Interazione con le politiche ambientali di settore

La variante non determina interazioni con le politiche ambientali di settore.

Gli indirizzi strategici introdotti sono coerenti con le politiche di settore come già espresso precedentemente in riferimento alle coerenze di tipo verticale.

La fase di consultazione con gli altri soggetti competenti in materia ambientale, potrà, eventualmente portare ad approfondire le eventuali interazioni con le politiche ambientali di settore.

COMUNE DI GROSSETO

Provincia di Grosseto

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
DI ADEGUAMENTO AL QUADRO NORMATIVO REGIONALE

VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI

Arch. Alessandro Melis
Via Petrarca 28, 52100 Arezzo
archmelis@inwind.it



Arch. Massimo Bastiani
Ecoazioni
Centro Direzionale Prato - via Ubaldi 39, 06024 Gubbio (Pg)
m.bastiani@ecoazioni.it



Arch. Francesco Papa
Area Associati
Viale Diaz 109, 52025 Montevarchi (Ar)
f.papa@areassociati.it



5. VALUTAZIONE DEI POTENZIALI IMPATTI SULL'AMBIENTE

5.1 Premessa

Dopo aver verificato il livello di coerenza esterna ed interna della variante in specie, lo studio dovrebbe verificare il rango dei potenziali impatti.

Come ormai chiaramente rappresentato, la natura e le caratteristiche della variante non possono determinare in maniera diretta alcun tipo di impatto; gli impatti secondari o indiretti che si potrebbero determinare possono, eventualmente, determinarsi unicamente in un livello di pianificazione di dettaglio, cui ovviamente, gli specifici e conseguenti atti di valutazione dovranno fare riferimento.

5.2 Valutazione degli effetti di trasformazione

Dall'analisi degli obiettivi e dei contenuti della variante quindi, secondo i criteri sopra esposti, non risultano azioni tali da determinare interazioni con le componenti ambientali e quindi conseguentemente non si ravvisano probabili effetti né impatti significativi sull'ambiente.

E' importante sottolineare infatti, che i dati più rilevanti ai fini della definizione del calcolo urbanistico e quindi, in definitiva, per la definizione delle pressioni sulle risorse, sono l'impegno di suolo e il numero di abitanti, parametri questi che non saranno modificati dalla variante.

La fase di consultazione con gli altri soggetti competenti in materia ambientale, potrà, comunque durante il procedimento preliminare di VAS, contribuire ulteriormente a rendere palese la natura della variante e la sua non incidenza sull'ambiente.

5.3 Caratteristiche sinergiche e cumulative con altri impatti

Come già espresso, non si prevedono impatti diretti e/o indiretti dalle previsioni contenute nella variante.

Non sono quindi ipotizzabili, allo stato attuale delle conoscenze, impatti di natura sinergica e/o cumulativa con altri impatti.

5.4 Interazione con siti di rilevante interesse ambientale

Stante il carattere non conformativo del Piano Strutturale, non possono emergere interazioni conseguenti alle previsioni contenute nella variante con i siti di rilevante interesse ambientale o con le aree ad essi contigue.

6. CONCLUSIONI

Sulla scorta del quadro delle conoscenze e dei processi avviati e di cui alla precedente premessa, si può affermare in definitiva che:

- la variante oggetto di valutazione prevede modifiche minori e non incidenti sul livello di programmazione urbanistica;
- la variante al P.S. ha tra gli obiettivi principali quello di sancire la natura non conformativa delle previsioni, fornendo tutt'al più indirizzi per le scelte localizzative per i successivi strumenti di governo del territorio;
- la vulnerabilità e i rischi rispetto alle esternalità sono assenti o minimizzabili;
- non risultano impatti di natura sinergica e/o cumulativa con altri piani/programmi;
- non risultano impatti diretti e/o indiretti con siti di rilevante interesse ambientale.

INDICE

1. LA VALUTAZIONE INTEGRATA NELLA NORMATIVA DELLA REGIONE TOSCANA.....	3
1.1 INQUADRAMENTO	3
1.2 INDIVIDUAZIONE DI INDIVIDUAZIONE DI IDONEE FORME DI PARTECIPAZIONE	5
1.3 IL PROCESSO DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA PER LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE DI GROSSETO	5
2. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMPRENDENTE I PRINCIPALI SCENARI DI RIFERIMENTO E OBIETTIVI DEL PROGETTO.....	6
2.1 QUADRO ANALITICO	6
2.1.1 Cenni all'Andamento demografico	6
2.1.2 Cenni sull'attività edilizia	7
2.2 SCENARI DI RIFERIMENTO	7
2.3 GLI OBIETTIVI FISSATI E LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE	9
2.3.1 La revisione dei criteri di dimensionamento per rialinearli alla normativa regionale	9
2.3.2 La ricognizione della natura non conformativa delle previsioni del piano strutturale	10
2.3.3 Limitate modifiche alla disciplina urbanistica per soddisfare esigenze sopravvenute	12
2.4 INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (SCA)	13
3. VALUTAZIONE DI COERENZA	14
3.1 ANALISI DELLE COERENZA VERTICALE	14
3.2 ANALISI DI COERENZA ORIZZONTALE	17
4. ANALISI DELLE COERENZE AMBIENTALI	18
4.1 INTEGRAZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE CON LE POLITICHE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE	18
4.2 INDIVIDUAZIONE DEI POTENZIALI RISCHI DI NATURA AMBIENTALE	18
4.3 INTERAZIONE CON LE POLITICHE AMBIENTALI DI SETTORE	18
5. VALUTAZIONE DEI POTENZIALI IMPATTI SULL'AMBIENTE.....	19
5.1 PREMessa	19
5.2 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DI TRASFORMAZIONE	19
5.3 CARATTERISTICHE SINERGICHE E CUMULATIVE CON ALTRI IMPATTI	19
5.4 INTERAZIONE CON SITI DI RILEVANTE INTERESSE AMBIENTALE	19
6. CONCLUSIONI.....	20

1. LA VALUTAZIONE INTEGRATA NELLA NORMATIVA DELLA REGIONE TOSCANA

1.1 Inquadramento

Nella legislazione regionale toscana il processo di valutazione integrata è stato introdotto con la L.R. n. 49/99 "Norme in materia di programmazione regionale", modificata con L.R. 61/04, la quale pone, tra gli obiettivi generali, quello di assicurare la coerenza delle azioni di governo, in un'ottica di integrazione delle politiche settoriali e di coordinamento territoriale degli interventi regionali, al fine di ottenere uno sviluppo qualificato e sostenibile.

Con la L.R. 3 gennaio 2005, n.1, all'art.11, la Regione Toscana ha stabilito che gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti di governo del territorio e, quindi, anche i piani e i programmi comunali o le loro varianti, devono essere sottoposti a Valutazione Integrata.

Tale valutazione ha lo scopo di mettere in evidenza le coerenze interne ed esterne degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio nel corso della loro formazione e di valutare gli effetti degli stessi in ambito ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana. L'intero processo di valutazione integrata non avviene solamente ex-ante o ex-post, ma accompagna tutto l'iter della formazione, approvazione e realizzazione del piano (sia esso PS, RU..etc) in modo che la programmazione risulti non solo trasparente ma anche partecipata e democratica.

Le modalità tecniche, il processo e i criteri per la valutazione di piani e programmi sono disciplinati dal Regolamento di Attuazione n° 4/R dell'art. 11 comma 5 della L.R. 1/2005, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana il 14/02/2007, e quindi entrato in vigore nel maggio del 2007. Tale Regolamento recepisce anche le disposizioni europee riguardanti la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, disciplinata dalla Direttiva 42/2001/CE.

L'art. 4 del Regolamento di attuazione specifica che il processo di valutazione integrata comprende:

- la partecipazione di soggetti esterni all'Amministrazione precedente e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa;
- il Monitoraggio degli effetti attraverso l'uso degli indicatori predeterminati;
- la Valutazione Ambientale di cui alla dir. 2001/42/CE ove prevista.

Il processo di Valutazione Integrata, secondo quanto previsto dagli articoli 5 e 7 del Regolamento, si svolge attraverso più fasi di valutazione, di cui una *iniziale* ed una *intermedia*, al termine delle quali si procede alla redazione di un documento che riassume l'intero processo di valutazione denominato *relazione di sintesi*.

Dicembre 2009

Nella *valutazione iniziale* vengono esaminati gli scenari di riferimento e gli obiettivi dello strumento di pianificazione o atto di governo del territorio, si verificano la fattibilità economica, giuridica e tecnica, si individuano le forme di partecipazione, quindi si procede alla *valutazione iniziale di coerenza*. Quest'ultima consiste nell'analisi della coerenza tra gli scenari e gli obiettivi dello strumento di pianificazione o atto di governo del territorio da valutare, e tra gli obiettivi dello strumento o atto da valutare e gli obiettivi degli altri strumenti di pianificazione ed atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale.

L'esito di questa fase si concretizza nella formazione di un documento che verrà comunicato alle autorità con competenze ambientali e al pubblico al fine di ottenere osservazioni, contributi e pareri utili per ottimizzare la valutazione.

La fase successiva, fulcro dell'intera valutazione, è costituita dalla *valutazione intermedia*, che ha come oggetto la definizione a livello specifico del quadro conoscitivo, degli obiettivi e delle azioni per conseguire gli obiettivi con possibili alternative e l'individuazione di indicatori; tale fase contiene:

- la *valutazione di coerenza interna*: valutazione di coerenza tra linee di indirizzo, scenari, obiettivi generali e specifici, ed eventuali alternative dell'atto di governo del territorio o dello strumento di pianificazione territoriale e tra le azioni intraprese e i risultati attesi;
- la *valutazione di coerenza esterna*: valutazione della coerenza tra gli obiettivi dello strumento di pianificazione o atto di governo del territorio rispetto ad altri strumenti od atti che interessano lo stesso ambito territoriale;
- la *valutazione degli effetti attesi* che evidenzia gli effetti su ambiente, territorio, società, economia e salute umana derivanti dall'attuazione dello strumento della pianificazione territoriale o atto di governo del territorio;
- la *valutazione dell'efficacia delle azioni previste* al fine di perseguire gli obiettivi previsti dal Piano.

Durante la fase intermedia viene messo a disposizione del pubblico e delle autorità competenti tutto il materiale prodotto, in modo da ottenere eventuali pareri o segnalazioni.

Al termine delle fasi di valutazione viene redatta una *relazione di sintesi* che dovrà contenere i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana, le motivazioni delle scelte fra soluzioni diverse o alternative, la definizione del sistema di monitoraggio ed il Rapporto Ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato I della direttiva 2001/42/CE. Tale relazione di sintesi viene presentata al pubblico, dopodichè si procede all'adozione e successiva approvazione del Piano.

1.2 Individuazione di idonee forme di partecipazione

Una delle fasi essenziali del processo di valutazione integrata è rappresentata dalla partecipazione, come specificato all'art. 12 del "Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5, della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata".

La partecipazione si sviluppa in genere, attraverso il confronto e la collaborazione con soggetti istituzionali, parti sociali e attraverso i pareri dei cittadini durante tutta la fase di elaborazione della variante al Piano Strutturale.

Tuttavia, per le caratteristiche della variante stessa sono intraprese forme semplificate di partecipazione, che naturalmente non escludono la possibilità di acquisire i contributi prima della approvazione.

Per la variante in specie la partecipazione si è svolta mediante i contributi provenienti dai lavori della IV Commissione Consiliare e attraverso il recepimento delle consultazioni con i soggetti competenti in materia ambientale, avvenute per il processo di valutazione ambientale ex D.Lgs 152/06; inoltre per una più ampia partecipazione di soggetti esterni all'Amministrazione e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa, la relazione di valutazione ed il rapporto di sintesi saranno messi a disposizione del pubblico preliminarmente all'adozione, nel sito web del Comune.

In questo modo si consente a tutti i soggetti interessati, sia pubblici che privati, di presentare proposte o pareri da tener in opportuna considerazione prima dell'adozione dell'atto di governo del territorio.

1.3 Il processo della valutazione Integrata per la Variante al Piano Strutturale di Grosseto

In considerazione del modesto livello della modifica prevista dalla variante al Piano Strutturale, tale da comportare variazioni di natura meramente normativa, e del fatto che per tale variante è stata già redatta la verifica di assoggettabilità che la esclude dalla VAS, si conviene ai fini di una semplificazione delle procedure e privilegiando l'approfondimento dell'analisi ambientale, di presentare già nella prima istanza la relazione di valutazione in un'unica fase, coerentemente a quanto disposto dal Regolamento di attuazione dell'art. 4 comma 4, art. 5 ed art. 10 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n°1 (Norme per il governo del territorio) approvato con DPGR 4/R del 9 febbraio 2007.

2. ESAME DEL QUADRO ANALITICO COMPRENDENTE I PRINCIPALI SCENARI DI RIFERIMENTO E OBIETTIVI DEL PROGETTO

2.1 Quadro analitico

La strategia dello sviluppo territoriale comunale, individuata negli obiettivi e negli indirizzi del Piano strutturale non ha ad oggi subito modifiche, pertanto si possono considerare tuttora validi gli elaborati costituenti il quadro conoscitivo facente parte del Piano strutturale vigente, prevedendo l'aggiornamento e l'approfondimento, anche con ulteriori ricerche, dei soli aspetti che nel frattempo hanno subito specifiche evoluzioni e/o trasformazioni, così come evidenziato nelle premesse.

In particolare occorrerà condurre una valutazione sulle tendenze che si sono sviluppate in seguito della adozione del piano strutturale e operare un bilancio realistico sullo stato di attuazione dello strumento vigente e sulle anticipazioni annunciate dal Piano strutturale al fine di individuare motivatamente le quote di residenza (ma anche di produttivo e commerciale) da prelevare dal P.S. e indirizzare verso l'attuazione con il primo Regolamento urbanistico.

Ad oggi possono essere evidenziati i seguenti dati di crescita della popolazione e di sviluppo dell'attività edilizia.

2.1.1 Cenni all'Andamento demografico

La popolazione del comune era di 71263 abitanti nel 2001, ripartita in 28111 famiglie per una struttura media di 2,8 componenti per famiglia. Il riferimento alle famiglie è utile perché in un contesto socio economico come quello grossetano, il riferimento è quello di una famiglia ad alloggio, ovvero il completamento di una tendenza iniziata negli anni sessanta verso la progressiva scomparsa delle convivenze (più nuclei familiari nello stesso alloggio). Siamo ormai in presenza di una famiglia mononucleare, i cui componenti si vanno riducendo fino a una media che nelle realtà urbane centrali si attesta anche sotto le due unità.

In genere questo fenomeno si accompagna ad una stasi o diminuzione della popolazione, mentre a Grosseto si combina con una crescita sostenuta dei valori totali della popolazione residente.

Nel 2004 la popolazione totale è di 73759 unità con un incremento in tre anni di circa 2500 abitanti pari a circa 800 all'anno. La dimensione media delle famiglie scende dai 2,8 del 2001 ai 2,3 del 2004 con un valore totale di 31898 unità. Un aumento di circa 3800 famiglie.

Nel periodo 2004-2007 la popolazione aumenta fino a 79.000, con almeno 34000 famiglie e un incremento di 2100 unità. Ovviamente le ragioni di questi fenomeni sono molteplici e complesse. Mentre però la dinamica dei nuclei familiari dipende da fenomeni sociali e culturali endogeni, la variazione assoluta della popolazione dipende ormai quasi esclusivamente dai movimenti migratori motivati da fattori attrattivi di tipo sociale e economico e contemporaneamente, possono essere anche indotti dalla produzione di alloggi offerti.

2.1.2 Cenni sull'attività edilizia

Complessivamente si assiste ad una attività edilizia intensa che porta ad un totale di circa 2050 alloggi prodotti in quattro anni (2004-2007), dato che risulta compatibile con il numero di famiglie valutato nel periodo. Dei 2050 alloggi, 1352 sono stati di nuova costruzione con una dimensione media di s.u.l. di circa 80 mq; 616 risultano da recuperi del patrimonio edilizio esistente con una dimensione media di circa 85 mq; 71 sono stati realizzati in aree PEÉP per una s.u.l. media di 110 mq.

2.2 Scenari di riferimento

Il Comune di Grosseto si è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'8 aprile 2006, pubblicata nel BURT n. 22 del 31 maggio 2006.

La transizione verso il Regolamento Urbanistico comporta una serie di operazioni preparatorie e integrative che rendono necessaria una operazione di manutenzione del Piano Strutturale per adeguarlo al mutato quadro normativo di riferimento rispetto a quello vigente al momento dell'adozione del Piano.

Il Piano Strutturale è stato infatti adottato nel 2004 in conformità alle previsioni della L.R. n. 5 del 1995, delle previsioni del PIT, del PTC e dei Piani e programmi di settore allora vigenti.

Prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale ha quindi ritenuto, con deliberazione della Giunta Comunale 30 giugno 2009, n. 358, di dare avvio ad una Variante al Piano Strutturale per apportare alcune limitate modifiche alla disciplina urbanistica dovute ad esigenze sopravvenute e per adeguarlo al mutato quadro normativo di riferimento rispetto a quello vigente al momento dell'adozione, ossia:

- l'entrata in vigore della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1;
- l'entrata in vigore dei Regolamenti attuativi della stessa;
- l'approvazione definitiva del nuovo PIT, avvenuta il 24 luglio 2007;

- l'adozione del Piano Paesaggistico quale strumento di governo del territorio che opererà nell'ambito del Piano di Indirizzo Territoriale, avvenuta il 16 giugno 2009;
- la riforma apportata dai Dlgs. 62 e 63 del 26/03/2008 al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Dlgs.42/2004);
- l'entrata in vigore della L.R. 21 novembre 2008, n. 62 (cd. Legge di manutenzione).

Il quadro normativo attuale, ed in particolare i Regolamenti attuativi della L.R. n. 1 del 2005 impongono quindi l'introduzione di limitate modifiche – pur in coerenza con i fondamentali indirizzi del P.S. stesso – alla normativa tecnica di attuazione del P.S. per rendere i suoi contenuti più aderenti ai nuovi dettami normativi. Operazione questa indispensabile per pervenire alla redazione del conseguente atto di governo del territorio più rispondente alla normativa oggi vigente.

Rientrano nella fattispecie della "manutenzione" della normativa, e quindi negli obiettivi della variante al P.S. di cui alla presente relazione, le modifiche ai criteri di dimensionamento del PS (ed in particolare alle unità di misura del medesimo) per adeguarli a quelli assunti dai Regolamenti regionali nonché la ricognizione del carattere non conformativo delle previsioni del piano strutturale - in coerenza con i connotati attribuiti a detto strumento dalla L.R. 1/2005 e dai Regolamenti attuativi della medesima – e quindi l'introduzione di norme di carattere generale volte a ribadire il carattere non conformativo delle previsioni del P.S. improprie sotto il profilo localizzativo e quantitativo.

Con riferimento al dimensionamento, scopo della presente variante è anche quello di procedere ad una "attualizzazione" del medesimo – pur mantenendo fermo il consumo di territorio da questo espresso – al fine di riallineare le previsioni con gli andamenti reali delle dinamiche demografiche e sociali in atto.

Tali previsioni infatti, alla luce dei più recenti dati sulla crescita della popolazione, appaiono in sensibile discostamento rispetto ai fenomeni reali.

In particolare:

- o l'andamento reale della popolazione è stato assai più veloce rispetto alle assunzioni del P.S. giacché la popolazione del territorio Comunale alla metà del 2008 aveva già raggiunto quota 80.000 abitanti. La proiezione fatta dal P.S. risulta pertanto ampiamente sottostimata. Lo scostamento con i dati reali si registra anche nella diminuzione del numero dei componenti il nucleo familiare che ha già raggiunto la dimensione di circa 2,3 ab/nucleo con circa sei anni di anticipo sulla previsione.



Comune di Grosseto
Settore Gestione del Territorio
Servizio Pianificazione Urbanistica

allegato 4

Allegato alla Deliberazione C.C.
n. 20/2011

IL DIRIGENTE
COMUNE DI GROSSETO
Settore Gestione del Territorio




Certificazione e Relazione di Sintesi del Responsabile del Procedimento.

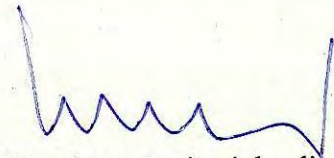
Variante al PS di adeguamento al quadro normativo regionale

Adozione 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;
- sono stati effettuati con le strutture tecniche di Regione e Provincia, in data 31/03/2009 presso l'Ufficio Pianificazione del Comune e in data 08/04/2009 presso la sede regionale, incontri collegiali per la definizione della procedura amministrativa;
- con DGC n. 358 del 30/06/2009 è stato avviato il procedimento di variante ai sensi dell'art. 15 LRT 01/05 per una operazione di manutenzione del PS per adeguarlo al mutato quadro normativo di riferimento in vista della redazione del primo Regolamento Urbanistico;
- gli aggiornamenti legislativi più significativi sono stati: l'entrata in vigore della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, i Regolamenti attuativi della stessa, 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 dal Dlgs. 62 e 63 del 26/03/2008 al Codice di Beni Culturali e del Paesaggio (Dlgs. 42/2004), nonché la legge regionale 21 novembre 2008, n. 62 (cd. Legge di manutenzione);
- il quadro normativo attuale, ed in particolare i Regolamenti attuativi della L.R. n. 1 del 2005 impongono l'introduzione di limitate modifiche, pur in coerenza con i fondamentali indirizzi del PS stesso, alla normativa tecnica di attuazione per rendere i suoi contenuti più aderenti ai nuovi dettami normativi;

- 
- sono stati trasmessi, con nota del 17/07/2009 prot.n. 99347, gli atti di avvio del procedimento al Garante della Comunicazione, il quale ha redatto apposito rapporto in data 22/07/2009 prot.n. 100686;
 - ai sensi dell'art. 27 della LRT sono stati trasmessi gli atti e richiesti contributi ai fini dell'approvazione della variante, alla Regione Toscana e alla Provincia di Grosseto con nota del 18/08/2009 prot.n. 110426, ai fini dell'esercizio delle funzioni loro attribuite dalla L.R.T. 1/2005, con particolare riferimento allo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio e l'omogeneità dei criteri metodologici nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa;
 - nei termini richiesti per l'espressione dei rispettivi contributi la Regione e la Provincia non hanno fornito ulteriore apporto conoscitivo;
 - il Sindaco, con nota del 22/12/2009 prot.n. 172708 indirizzata al Presidente della Giunta Regionale e al Presidente della Giunta Provinciale, ha promosso un tavolo di concertazione nell'ambito del quale verificare che il progetto di variante non comporta la variazione degli altri strumenti ed atti di governo del territorio;
 - successivamente sono state effettuate ulteriori riunioni, sia con la Provincia di Grosseto (21/01/2010), sia con la Regione Toscana (04/02/2010);
 - le strutture tecniche di Comune, Provincia e Settore Sperimentazione e Pianificazione territoriale della Regione Toscana hanno sottoscritto in data 16 febbraio 2010 un verbale della conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 27 L.R. 1/2005, con il quale vengono formulate considerazioni sulle modifiche illustrate dall'Amministrazione comunale, con riferimento al PIT e al PTC, riservandosi di esaminare gli elaborati posti in adozione, che verranno sottoposti alle varie strutture regionali e provinciali di settore, anche al fine della formulazione di eventuali osservazioni;
 - è stato trasmesso al Settore Ambiente del Comune il rapporto preliminare ambientale per l'attivazione delle procedure di verifica, così come disposto dall'art. 12 del D.Lgs. 152/06 in ordine alla VAS, in data 06/10/2009 prot.n.128358;
 - sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale con nota del 16/11/2009 prot.n. 149521;
 - con DGC n. 555 del 17/11/2009 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, consistente nella presa d'atto del rapporto preliminare e l'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale sulla proposta di variante;
 - con DGC n. 655 del 22/12/2009 è stata approvata la relazione di sintesi della Valutazione Integrata, redatta ai sensi dell'art. 10 DPGR 4R del 09/02/2007 e si è provveduto alla sua trasmissione a Regione e Provincia con nota del 05/01/2010 prot.n. 295;
 - con DGC n. 91 del 09/02/2010 è stato disposto, sulla base del rapporto preliminare e del rapporto istruttorio, di escludere la variante dalla procedura di VAS prevista dagli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06;



- la variante si forma in piena coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale di riferimento e tenendo conto dei piani o programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti;

Visto il progetto di variante in oggetto costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione Illustrativa (**allegato 1**)
- 2) Norme Tecniche di Attuazione con relative tabelle (**allegato 2**)
- 3) Valutazione Integrata degli Effetti (**allegato 3**)

- la presente variante deve essere trasmessa a tutte le circoscrizioni per l'espressione del parere di competenza;

- la IV Commissione Consiliare ha esaminato la variante nella seduta del 04/12/2009 (seduta non deliberativa);

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, che la variante in oggetto può essere adottata ai sensi dell'art. 17, LRT 1/2005.

Grosseto li, 22 marzo 2010


Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Rossana Chionini)





CITTA' DI GROSSETO
Assessorato alla Partecipazione

Amministrazione Comunale di Grosseto

Protocollo num. 48341

del: 15/06/2010

Classificazione: B/210

Allegato alla Deliberazione C.C.

n. 20/2011

IL DIRIGENTE



Grosseto, 15 giugno 2010

Al Responsabile del Procedimento
Arch. Rossana Chionsini

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.

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 al PRG di cui in epigrafe.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n.358 del 30.06.2009 è stato avviato il procedimento di formazione della Variante in oggetto.

Il provvedimento è stato pubblicizzato attraverso i seguenti strumenti:

- affissione all'Albo Pretorio di un apposito avviso per 15 giorni consecutivi a far data dal 21.07.2009, trasmesso all'Ufficio Messaggi Comunali in data 20 luglio 2009;

- pubblicazione negli spazi di comunicazione pubblica di manifesti formato A3, per 15 giorni consecutivi a partire dal 24 07.2009;
- pubblicazione in data 20.07.2009 di una nota illustrativa nella specifica sezione del sito Internet del Comune;
- trasmissione in data 20.07.2009 all'Ufficio Stampa, di un comunicato per i quotidiani e TV locali.

Il presente rapporto viene allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale per l'adozione della Variante in oggetto.

Cordialmente

Il Garante della Comunicazione
Spartaco Betti

