

APRILE  
2015

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del  
RU: integrazione al RAPPORTO  
AMBIENTALE a seguito delle  
controdeduzioni approvate con D.C.C. n.  
14/2015 e del parere motivato della  
Commissione tecnica VAS



*Il Sindaco*

Emilio Bonifazi

*L'Assessore Gestione del  
Territorio*

Giancarlo Tei

*Il Dirigente Gestione del  
Territorio*

Marco De Bianchi

*Il Responsabile Servizio  
Pianificazione Urbanistica*

Elisabetta Frati

*Il Responsabile del  
Procedimento*

Rossana Chionsini

*Il Garante della Comunicazione*

Spartaco Betti



COMUNE DI  
GROSSETO

## REGOLAMENTO URBANISTICO e P.C.C.A.

*Consulente urbanista - coordinatore*

Gianfranco Gorelli

*Aspetti agronomici*

Simone Pinzauti

*Coordinatori ufficio di piano*

Michela Chiti

*Aspetti giuridici*

Studio Gracili Associato

*Ufficio di piano*

Alessandro Bisdomini

*Aspetti perequativi*

Stefano Stanghellini

Letizia Corso

Elena Fredianelli

*Aspetti storici*

Stefano Niccolai

Silvia Tedeschi

Barbara Catalani

Marco del Francia

*Sistema informativo*

LdP GIS- coord. Luca Gentili

*Aspetti archeologici*

Università degli studi di Siena

*Aspetti progettuali di dettaglio*

David Fantini

Dipartimento di archeologia e storia  
delle arti

*Aspetti geologici*

Franco Pioli

*Aspetti della valutazione*

Alessandro Bisdomini

Roberto Rubegni

*Aspetti Idraulici*

Luca Moretti

Elena Fredianelli

Silvia Tedeschi

elaborato VAL\_02ter





## **Premessa**

Con D.C.C. nn. 72 del 28/03/2011 e 77 del 30/03/2011 è stato adottato il Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto ai sensi degli artt. 17 e 18 della LRT 1/2005 e s.m.i. e procedure di VAS, art. 24 LRT 10/2010, e di VI, art. 11 della LRT 1/2005 e s.m.i;

con D.C.C. n. 1 del 15/01/2013 sono state esaminate e controdedotte le osservazioni pervenute al R.U. adottato ed è stato dato mandato all'Ufficio di Piano di modificare gli elaborati normo-grafici dello strumento di governo del territorio secondo gli indirizzi deliberati dal Consiglio Comunale stesso per l'approvazione del R.U. e per la sua parziale nuova adozione;

con D.C.C. n. 48 del 27/05/2013 è stato approvato il Regolamento Urbanistico ed in parte sottoposto a nuova adozione, in ottemperanza alle controdeduzioni deliberate dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 1/2013;

con D.C.C. n. 36 del 19/05/2014 e successivamente con D.C.C. n. 21 del 27/02/2015 l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'adeguamento del Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con D.C.C. n. 48/2013, agli accordi sottoscritti nella Conferenza Paritetica Interistituzionale del 10.12.2013 ai sensi degli artt. 24-26, LRT 1/2005, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 18/06/2014.

Gli elaborati oggetto di nuova adozione sono stati i seguenti:

- PR\_06AD\_2015 Schede normative di indirizzo progettuale e disciplina soggette ad adozione;
- PR\_08.1 Relazione Generale e quadro previsionale strategico quinquennale per le parti di R.U. di nuova adozione;
- GEO\_06.1 Schede normative di fattibilità geologica relative alla fattibilità di progetto oggetto di nuova adozione;
- VAL\_02bis Relazione di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Regolamento Urbanistico e del P.C.C.A.: Rapporto ambientale e Sintesi non tecnica. Valutazione di incidenza ecologica quinquennale per le parti di R.U. di nuova adozione;
- l'elaborato PR\_09 "Norme Tecniche di Attuazione" è oggetto di nuova adozione con riferimento agli articoli seguenti: 74bis, 78bis, 87bis, 89, 89bis, 89ter, 89quater, 89quinqies, 97, 115bis, 117, 118, 132, 134bis, 135bis, 141 (per il solo c.3 aggiunto), 144bis, 146, 170 (per il solo c. 2 modificato), 171, 177; così come con riferimento all'Allegato H - Tabelle "A" e "B", relative al dimensionamento del Regolamento Urbanistico;
- le tavole PR\_02 relative alla Disciplina del Territorio aperto e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente, le tavole PR\_03 relative alla Disciplina degli insediamenti e



classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente, le tavole PR\_10 relative alla “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”, la tavola ARCH\_01 relativa alla “Carta del rischio archeologico” sono soggette a nuova adozione per le parti riguardanti le aree di cui all'elaborato PR\_06AD\_2015 “Schede normative di indirizzo progettuale e disciplina soggette ad adozione”.

Ai sensi dell'art 24 della L.R.T. n. 10/2010 e dell'art. 11 della L.R.T. n. 1/2005 e s.m.i., il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica, unitamente agli altri elaborati del Regolamento Urbanistico PER LA PARTE RIADOTTATA, sono stati trasmessi, oltre che alla Struttura tecnica di supporto all'Autorità Competente, ai Soggetti competenti in materia ambientale (**SCA**) con nota prot. 76054 del 3/07/2013, come di seguito individuati:

- Regione Toscana
- Provincia di Grosseto
- Comune di Campagnatico
- Comune di Castiglione della Pescaia
- Comune di Gavorrano
- Comune di Magliano in Toscana
- Comune di Roccastrada
- Comune di Scansano
- ARPAT - Dip. Prov.le di Grosseto
- USL n. 9
- Consorzio di Bonifica Grossetana
- Comunità Ambito Toscana
- AATO n. 6 Grosseto
- GEA S.p.A
- ENEL Distribuzione
- TIEMME S.p.A.
- Parco Naturale della Maremma
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio delle province di Grosseto e Siena



- Soprintendenza Archeologica della Toscana
- COSECA
- Acquedotto del Fiora
- Bacino Regionale del fiume Ombrone

Gli SCA non hanno formulato contributi e/o pareri a seguito dell'invio.

La struttura tecnica di supporto all'Autorità Competente ha espresso il proprio parere motivato favorevole ai sensi dell'art. 26 della LRT 10/2010 in data Novembre 2014.

A seguito della pubblicazione sul BURT della D.C.C. n. 48/13 sono pervenute n. 120 osservazioni al RU, tra cui quelle del Settore Gestione del Territorio e precisamente le osservazioni nn. 54, 116, 117, 118, 119 e 120, che tra l'altro evidenziano alcuni errori materiali anche nelle parti del RU già approvate con DCC n. 48/2013, mentre non sono state presentate osservazioni alla procedura di VAS.

A seguito delle osservazioni pervenute e della loro valutazione è stato redatto il “Documento di Controdeduzioni - Proposta per il Consiglio Comunale” che contiene le sintesi descrittive di ciascuna osservazione nonché le motivazioni per l'accoglimento, il parziale accoglimento o il non accoglimento delle stesse.

Con Deliberazione C.C. n.14 del 27/02/2015 è stato controdedotto motivatamente alle osservazioni pervenute, ed è stato disposto l'adeguamento degli elaborati normografici del RU riadottato.

### **Il panorama legislativo regionale**

In data 12.11.2014 è stata pubblicata sul BURT n. 53 la Legge Regionale Toscana n. 65 del 10.11.2014 “Norme per il governo del territorio” che abroga la LRT 1/2005, la stessa è entrata in vigore 15 giorni dopo tale data; l'art. 231, comma 1 della citata Legge dispone che “*Il comune che, alla data di entrata in vigore della presente Legge, risulti dotato di Regolamento Urbanistico adottato procede alla sua approvazione nel rispetto delle disposizioni di cui alla l.r. 1/2005*” e che l'art. 21, c.1 della medesima L.R.T. stabilisce che, per la correzione degli errori materiali negli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica si procede mediante deliberazione di aggiornamento; l'art. 2, comma 12 delle NTA del RU, consente la correzioni degli errori materiali



mediante “*deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente regolamento Urbanistico*” coerentemente con la legge regionale.

### **Adeguamento del Regolamento Urbanistico agli accordi sottoscritti nella Conferenza**

#### **Paritetica Interistituzionale**

Con D.C.C. n. 36 del 19.05.2014 e successivamente con D.C.C. n. 21 del 27.02.2015, il Comune di Grosseto ha inteso procedere all'adeguamento alle risultanze della Conferenza Paritetica Interistituzionale, ai sensi degli artt. 24 – 26 della LRT 1/2005, in quanto, gli elaborati approvati dal Consiglio Comunale con DCC n. 48/2013, presentavano profili non perfettamente coerenti con gli strumenti della pianificazione sovraordinati.

In particolare, le modifiche che si sono rese necessarie riguardano:

- i profili di contrasto delle aree di trasformazione balneare rispetto all'art. 28 della disciplina del PIT regionale ed alla relativa implementazione paesaggistica, in merito alla conservazione delle dune e dei suoi sedimenti e rispetto alle limitazioni poste alla realizzazione di opere sulla linea di costa;
- all'art. 81, innalzamento della superficie media minima degli alloggi per le frazioni di Marina di Grosseto, Principina ed Alberese da mq. 40 alla soglia prevista per gli altri centri urbani, ridotta a 45 mq. Esclusivamente per l'ERS;
- l'art. 96 sul cambio di destinazione d'uso delle RTA e CAV, aggiungendo il riferimento al PS e specificandone l'ammissibilità solo in aree ad esclusiva funzione agricola;
- modifica degli artt. relativi alla disciplina del Territorio Aperto, in materia di aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, frazionamenti nuove abitazioni rurali ed annessi agricoli, serre fisse, P.A.P.M.A.A., opere autonome a corredo degli edifici.

Si rileva che dalle correzioni apportate consegue una riduzione della potenzialità applicativa degli articoli normativi e pertanto si determina un impatto positivo sull'utilizzo delle risorse territoriali ed ambientali.

A seguito dell'adeguamento degli accordi sottoscritti con la conferenza Paritetica interistituzionale del 10.12.2013 sono state stralciate le seguenti aree di trasformazione sull'arenile:



Trb\_07TA Principina, TRb\_13TA e TRb\_14TA Marina di Grosseto in quanto presentavano profili di contrasto rispetto all'art. 28 della disciplina del PIT regionale.

### **Il parere motivato della commissione tecnica Vas ai sensi dell'art.26 LRT 10/2010 e smi**

La struttura tecnica di supporto all'Autorità Competente ha espresso il proprio parere motivato favorevole in data Novembre 2014 con le seguenti prescrizioni:

- 1) a) le NTA dei piani attuativi e/o progetti unitari dovranno contenere le idonee misure di mitigazione degli effetti, da realizzare in fase di attuazione, la cui efficacia dovrà essere monitorata sulla base di un set di indicatori specificatamente definiti con verifica annuale durante la realizzazione delle opere previste dai piani attuativi o progetti unitari;
  - b) per l'attuazione dei singoli interventi relativi ad aree di trasformazione, il piano di monitoraggio VAS potrà essere implementato con l'individuazione di ulteriori indicatori significativi per il controllo degli impatti ambientali generati dagli interventi previsti, ponendo particolare attenzione alla componente acqua e rischio idraulico;
  - c) sulla risorsa bosco, dovrà essere eseguita una approfondita e attenta valutazione degli impatti, sia in termini quantitativi che qualitativi, facendo riferimento alle limitazioni di trasformazioni del bosco disposte dalla LRT n. 39/2000 e s.m.i. e dal vigente P.T.C. Le valutazioni dovranno riferirsi alla trasformazione delle superfici boscate derivanti dal complesso delle previsioni di RU tenendo conto anche del grave evento dell'estate 2012 (incendio pineta) che ha comportato la perdita di un'elevata superficie boscata, segno identitario del territorio costiero maremmano;
- 2) a seguito dell'analisi delle osservazioni sono state evidenziate alcune prescrizioni come risultanti dai verbali sottoelencati delle sedute della Commissione, contenenti i pareri motivati dettagliati:

22/11/2013, 29/11/2013, 24/01/2014, 30/01/2014, 7/02/2014, 12/02/2014, 7/03/2014, 26/09/2014, 14/11/2014.



A seguito del predetto parere motivato, il documento VAL\_03 - “Prescrizioni di carattere ambientale per le trasformazioni previste dai piani attuativi o progetti unitari” dovrà essere integrato con le prescrizioni sopra descritte.

Nelle proposte di accoglimento delle osservazioni la commissione tecnica Vas non ha rilevato genericamente criticità ambientali: in taluni casi ha indicato la necessità di aggiornamento del rapporto ambientale in quanto le modifiche accolte hanno determinato variazioni delle componenti prestazionali, in altri casi non ha ritenuto necessario il predetto aggiornamento in quanto non sono stati in alcun modo variati i parametri urbanistici a suo tempo già valutati ma si è trattato unicamente di modifiche sulle modalità di attuazione degli interventi.

### **Le modifiche al Regolamento Urbanistico apportate dalle controdeduzioni alle osservazioni pervenute**

A seguito delle controdeduzioni di cui alla D.C.C. n. 14/2015 sono state modificate le seguenti schede e articoli normativi che saranno approvati dal consiglio comunale, in quanto le variazioni apportate non hanno prodotto modifiche sostanziali. Si tratta, infatti, di lievi adeguamenti che, peraltro, non incidono negativamente sugli aspetti ambientali.

### **IN APPROVAZIONE**

#### **U.T.O.E. GROSSETO:**

| <b>Scheda normativa</b>       | <b>Modifiche apportate</b>  |
|-------------------------------|---|
| RCprg_05 A – VIA AURELIA NORD | integrazione sulle modalità di attuazione finalizzate al funzionamento della viabilità  |
| TR_01 A – SERENISSIMA         | altezza media ridotta da m 21,00 a m 20,00; modifica nella determinazione del n. di ab. virtuali come da DM 1444/68, si suddivide la grande struttura di vendita prevista di mq 2500 di sul in due medie di cui una per trasferimento |
| TR_02A – STERPETO             | modifica nella determinazione del n. di ab. virtuali come da DM 1444/68, integrazione alle opere preliminari all'intervento finalizzata a garantire a un migliore assetto viario  |
| TR_09A – SUGHERELLA 1         | modifica nella determinazione del n. di ab. virtuali come da DM 1444/68   |
| TR_10A – SUGHERELLA 2         | modifica nella determinazione del n. di ab. virtuali come da DM 1444/68, e precisazione   |



|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
|                                   | sull'individuazione degli spazi pubblici   |
| TR_12A – VIA SENESE               | modifica nella determinazione del n. di ab. virtuali come da DM 1444/68, riduzione della St, con aumento dell'indice di utilizzazione territoriale e conseguente incremento della Sul, precisazioni sulle opere preliminari all'intervento |
| TR_13A – VIA ALFREDO CATALANI     | modifica nella determinazione del n. di ab. virtuali come da DM 1444/68, correzione sui criteri insediativi  |
| TR_14A – SACRO CUORE              | modifica nella determinazione del n. di ab. virtuali come da DM 1444/68, precisazioni sulle modalità di attuazione   |
| TRpr_01A – SVINCOLO GROSSETO NORD | precisazioni sugli obblighi relativi alle modalità di attuazione dell'intervento finalizzate alla verifica della sostenibilità dell'intervento   |
| TRpr_02A – POGGETTI FATTORIA      | precisazioni sulle modalità di attuazione dell'intervento, inserimento di uno studio del traffico  |
| TRs_15A – VIA GIOVANNI LEONE      | incremento della St, inserimento nelle modalità di attuazione della possibilità di realizzare l'intervento daparte del soggetto pubblico l'intervento  |
| TRs_16A – ALBERINO GOLF           | precisazione sul dimensionamento dei parcheggi   |
| TRs_18A – IL BORGO                | incremento della St  |

***U.T.O.E. MARINA DI GROSSETO:***

| <b>Scheda normativa</b>     | <b>Modifiche apportate</b>   |
|-----------------------------|--|
| RC_02B – VIA GIUSTI         | riduzione della Sul e dell'altezza massima ammessa con conseguente riduzione dei posti letto   |
| RC_04B – VIA ERITREA        | riduzione della St, precisazioni sulla ripartizione della Sul e delle destinazioni ammesse   |
| RQ_01B – CANALE SAN ROCCO   | incremento della St, precisazioni sulle finalità e funzioni dell'intervento con quantificazione della Sul derivante dalla demolizione dei manufatti esistenti; definizione delle modalità d'intervento |
| RQ_04B – FORTEZZA SAN ROCCO | riduzione della St   |
| TR_04B – VIA MONTREUIL      | precisazioni sulla ripartizione della Sul e delle destinazioni ammesse   |
| TRs_01B – PORTO MARINA      | riduzione della St, e della Sul prevista, precisazioni sulla ripartizione della Sul e delle funzioni ammesse   |





**U.T.O.E. IL CRISTO:**

| Scheda normativa               | Modifiche apportate   |
|--------------------------------|---|
| RC_01Cc – IL CRISTO GROTTAIONE | riduzione della St e incremento dell'altezza massima ammissibile, integrazioni nelle modalità di attuazione |

**U.T.O.E. PRINCIPINA:**

| Scheda normativa       | Modifiche apportate  |
|------------------------|--|
| RQ_01D – VIALE TIRRENO | precisazioni sulla ripartizione della Sul e delle destinazioni ammesse |
| TR_02D – RIO GRANDE    | inserimento di prescrizioni e criteri d'intervento                     |

**U.T.O.E. SAN MARTINO:**

| Scheda normativa                | Modifiche apportate                                    |
|---------------------------------|--|
| RC_01N – EX FORNACE SAN MARTINO | modifica delle finalità e delle modalità di attuazione |

**U.T.O.E. BRACCAGNI:**

| Scheda normativa               | Modifiche apportate  |
|--------------------------------|--|
| TR_01L – VIA CONCIALINI        | modifica nella determinazione del n. di ab. virtuali come da DM 1444/68; integrazioni alle prescrizioni inerenti i criteri insediativi     |
| TRpr_01L – POLO AGROALIMENTARE | integrazioni alle finalità, alle destinazioni d'uso ed alle modalità di attuazione, vengono stralciate le opere preliminari all'intervento |
| TRpr_03L – GROTTANELLI         | integrazione alle prescrizioni e criteri insediativi, modifiche alle modalità di attuazione  |

**TERRITORIO APERTO:**

| Scheda normativa                       | Modifiche apportate   |
|--|---|
| RCprg_01TA – SVINCOLO GROSSETO CENTRO  | riduzione St, correzione errori materiali   |
| RCprg_04TA – EX CAVA BUCA DEI LUCCHESI | integrazione alle modalità di attuazione e modifiche alle finalità dell'intervento        |
| TR_01TA – CANOVA                       | modifica in riduzione alla St   |
| TR_03TA – QUATTRO STRADE               | integrazione alle destinazioni d'uso ed inserimento di prescrizioni e criteri insediativi |
| TR_05TA – SERRATA LUNGA                | modifica alle modalità di attuazione e inserimento di prescrizioni e criteri insediativi  |
| TR_06TA – AIALI                        | modifica alle modalità di attuazione e inserimento di prescrizioni e criteri insediativi  |



|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| TRb_08TA – PRINCIPINA 2            | riduzione della Sul, modifica alle modalità di attuazione e inserimento di prescrizioni e criteri insediativi |
| TRb_09TA – MARINA DI GROSSETO      | modifica alle modalità di attuazione e inserimento di prescrizioni e criteri insediativi                      |
| TRb_10TA – MARINA DI GROSSETO      | riduzione della Sul, modifica alle modalità di attuazione e inserimento di prescrizioni e criteri insediativi |
| TRb prg_11TA – MARINA DI GROSSETO  | riduzione della Sul, modifica alle modalità di attuazione e inserimento di prescrizioni e criteri insediativi |
| TRb prg_12TA – MARINA DI GROSSETO  | riduzione della Sul, modifica alle modalità di attuazione e inserimento di prescrizioni e criteri insediativi |
| TRprg_02TA – POGGETTI VECCHI       | incremento della Sul  |
| TRs_03TA – STRADA DELLA TRAPPOLA   | inserimento di prescrizioni e criteri insediativi   |
| TRs_13TA – SFOCIATORE POGGIO FORTE | incremento della St per correzione errore materiale, inserimento di prescrizioni e criteri insediativi        |

***U.T.O.E. ROSELLE:***

| Scheda normativa                | Modifiche apportate   |
|---------------------------------|---|
| TR_01H – VIA DEL MOLINO VECCHIO | modifica nella determinazione del n. di ab. virtuali come da DM 1444/68, inserimento di prescrizioni e criteri d'intervento |
| RC_04H – IL TORDAIO             | inserimento di condizioni alla trasformazione   |

***ARTICOLI NTA:***

74bis, 78bis, 87bis, 89, 89bis, 89ter, 89quater, 89quinqies, 97, 115bis, 117, 118, 134bis, 141 c.3, 144bis, 146, 170 c.2, 171, 177

\*\*\*\*

In esito alle controdeduzioni alle osservazioni richiedono una nuova adozione:

1. le parti le cui variazioni incidono sulle strategie, gli obiettivi e il dimensionamento dell'atto di governo del territorio;
2. le parti riguardanti le aree stralciate dalle previsioni dell'atto adottato e ripianificate;
3. le parti che interessano aree sottoposte a specifica disciplina.

**IN RIADOZIONE:**

***U.T.O.E. GROSSETO:***

| Scheda normativa/Area | Modifiche apportate |
|-----------------------|---------------------|
|-----------------------|---------------------|



|                   |   |
|-------------------|---|
| TR_08A – PIZZETTI | vengono incrementate la St e la Sul per finalità commerciali di media struttura di vendita  |
| TR_11A – POGGIONE | viene tolto l'obbligo di realizzare, nell'area a cessione, la strada di collegamento al PIS |

**ARTICOLI NORMATIVI:**

| ARTICOLO NTA   | Modifiche apportate   |
|--|---|
| Art. 132 - Annessi per la coltura amatoriale                                 | vengono stralciate le tabelle riportanti i minimi superficiali degli orti e viene definita in 3ha la dimensione minima dell'appezzamento di terreno necessaria per la realizzazione di annessi agricoli |
| Art. 142 bis - Annessi agricoli per la coltura amatoriale in aree periurbane | vengono individuate due aree periurbane per la realizzazione di annessi agricoli per la coltura amatoriale, l'articolo ne disciplina le possibilità edificatorie  |

Sono inoltre stralciati i seguenti interventi

**STRALCIO:**

**U.T.O.E. GROSSETO:**

| Scheda normativa/Area             | Modifiche apportate   |
|-----------------------------------|---|
| PRG_RU 2 - P.d.R. VIA DE' BARBERI | tale area viene stralciata dal RU, viene trasformata in tessuto consolidato e sottoposta a nuova adozione |

**U.T.O.E. BATIGNANO:**

| Scheda normativa/Area       | Modifiche apportate   |
|-----------------------------|---|
| PRG_RU 2 - P.d.L. BATIGNANO | tale area viene stralciata dal RU, viene trasformata in verde privato vincolato e sottoposta a nuova adozione |

**U.T.O.E. ROSELLE:**

| Scheda normativa/Area    | Modifiche apportate   |
|--------------------------|---|
| TR_03H – VIA DEGLI AIALI | tale area viene stralciata dal RU, viene trasformata in verde privato vincolato e sottoposta a nuova adozione |

**TERRITORIO APERTO:**

| Scheda normativa/Area         | Modifiche apportate   |
|-------------------------------|---|
| TRb_07TA – PRINCIPINA 1       | area stralciata a seguito di accordi sottoscritti nella conferenza paritetica interistituzionale in data 10/12/2013 |
| TRb_13TA – MARINA DI GROSSETO | area stralciata a seguito di accordi sottoscritti   |



|                               |   |
|-------------------------------|---|
|                               | nella conferenza paritetica interistituzionale in data 10/12/2013   |
| TRb_14TA – MARINA DI GROSSETO | area stralciata a seguito di accordi sottoscritti nella conferenza paritetica interistituzionale in data 10/12/2013 |

Le planimetrie e le schede normative relative agli interventi sopra richiamati, nonché gli articoli normativi oggetto di nuova adozione sono consultabili negli elaborati PR\_06 Ad 2015, PR\_06 e NTA Aprile 2015.

**Sintesi dati dimensionali relativi alle trasformazioni in riadozione analizzate in base ai parametri di St e Sul.**

|          | Denominazione                                | Funzioni  |           |        |
|----------|--|---|-----------|--------|
| <b>1</b> | <b>TR_08A Pizzetti</b>                       | <b>Residenziale, direzionale, commerciale</b>                         |           |        |
|          | Superficie territoriale mq                   | Da 92635  | a 110528  | 17893  |
|          | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | Da 11116  | a 13116   | 2000   |
| <b>2</b> | <b>TR_11A Poggione</b>                       | <b>Residenziale, direzionale, commerciale</b>                         |           |        |
|          | Superficie territoriale mq                   | Da 100508   | a 100.508 | -      |
|          | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | D a12061  | a 12.061  | -      |
| <b>3</b> | <b>PRG_RU2 - PdR VIA DE BARBERI</b>          | <b>Residenziale</b>   |           |        |
|          | Superficie territoriale mq                   | Da 8000   | a 0       | -8000  |
|          | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | Da 1265   | a 0       | -1265  |
| <b>4</b> | <b>TR_03H Via degli Aiali</b>                | <b>Residenziale, commerciale, direzionale e attrezzature sportive</b> |           |        |
|          | Superficie territoriale mq                   | Da 25587  | a 0       | -25587 |
|          | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | Da 3070   | a 0       | -3070  |
| <b>5</b> | <b>PRG_RU2 – PdL BATIGNANO</b>               | <b>Residenziale</b>   |           |        |
|          | Superficie territoriale mq                   | Da 7500   | a 0       | -7500  |
|          | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | Da 2000   | a 0       | -2000  |

Come evidenziato nella tabella, l'area di trasformazione TR\_08A Pizzetti, a seguito di parziale accoglimento dell'osservazione n. 25 è stata ampliata di mq 17.893 e contestualmente la Sul prevista viene incrementata di 2000 mq. La superficie utile lorda residenziale resta comunque inalterata (10.116 mq), mentre i 2000 mq di incremento vengono stanziati per la media struttura di vendita.

In dettaglio, l'osservante aveva articolato la richiesta in quattro punti:

1. chiedeva di computare nel contributo di sostenibilità anche il valore monetario, in sede di convenzione, derivante dalla maggiore superficie che la proprietà dovrà cedere all'Amministrazione Comunale a seguito dell'impossibilità di frazionamento dell'area dell'oliveta;



2. chiedeva di ricollocare l'area prevista per l'intervento edificatorio nella porzione più a Sud, partendo dal confine della strada delle Collacchie e in aderenza all'abitato dell'Oliveto per un più facile accesso al nuovo insediamento;
3. chiedeva l'ampliamento della superficie dell'intervento edificatorio per accogliere le potenzialità edificatorie provenienti dalla scheda TRs\_13A, al fine di mantenere tipologie edilizie in armonia con quelle esistenti;
4. chiedeva di prevedere una media struttura di vendita senza limiti di SUL, se non quelli derivanti dalle norme vigenti in materia.

Si rileva che il RU ha inteso salvaguardare l'inedificabilità di un'area agricola frontistante l'insediamento residenziale esistente (Oliveto) in accoglimento di altre osservazioni pervenute con la pubblicazione avvenuta nel 2011 e controdedotte dal Consiglio Comunale nel 2013; viene quindi accolto l'incremento richiesto della superficie dell'intervento, ferma restando la SUL complessiva residenziale di cui alla scheda adottata, ampliando utilmente l'ambito preferenziale di edificazione, solo al fine di ridurre la quota di area in cessione perequativa all'Amministrazione Comunale, coerentemente con la regola generale di RU. Il trasferimento di SUL, proveniente da altra/e area/e dovrà rispettare l'indice territoriale massimo pari a 0,30 mq/mq fissato all'art. 26 delle NTA di RU.

Anche l'incremento richiesto per la media distribuzione di vendita è stato accolto, raggiungendo i mq. 1.500 di superficie di vendita, a cui aggiungere l'eventuale superficie logistica che potrà essere realizzata fino ad altrettanti mq 1500 massimi. Il perimetro complessivo dell'area di trasformazione TR\_08A viene quindi modificato, prevedendo un ampliamento limitato in direzione sud (al fine di non impattare visivamente sul nucleo storico delle lottizzazioni Oliveto, in considerazione delle decisioni già assunte dal Consiglio Comunale) e in direzione ovest (verso il PEEP Pizzetti).

Inoltre analogamente a quanto controdedotto ad altre osservazioni, la realizzazione della viabilità di margine si svilupperà su una sezione di mt. 13,00 anziché mt. 23,00, pur prescrivendo la cessione gratuita dei rimanenti 10,00 mt.

Valutando l'incremento di St e di Sul nell'ambito complessivo del dimensionamento dell'UTOE del Capoluogo, si rileva che l'incidenza delle modiche è irrilevante; si evidenzia che per quanto attiene la media struttura di vendita viene attuato il 56,8% della quantità stanziata dal Piano Strutturale, precedentemente oggetto di valutazione degli effetti ambientali; mentre per la funzione residenziale viene attuato complessivamente l'80,73%. Il rapporto tra Sul di nuovi impegni di suolo e superficie



territoriale è pari allo 0,15 evidenziando una bassa incidenza dell'edificazione sul territorio, ciò a tutela della risorsa suolo.

Con riferimento all'area di trasformazione TR\_11A, l'osservante rilevava che le modifiche successive all'adozione del RU hanno determinato, sulla predetta scheda, una sperequazione tra le proprietà interessate. Egli proponeva pertanto una diversa soluzione progettuale volta a soddisfare sia gli interessi pubblici che quelli privati. In particolare la soluzione proposta prevedeva la nuova edificazione verso la strada di margine del Borgo, in prossimità dell'insediamento esistente. Successivamente all'osservazione è pervenuta una nota prot. n. 33234 del 20/03/2014 di condivisione della proposta contenuta nell'osservazione da parte di una delle altre due proprietà. Considerato che la terza proprietà non aveva manifestato alcun interesse o posizione rispetto allo strumento riadottato e alla osservazione, l'ufficio ha ritenuto opportuno convocare collegialmente tutte le proprietà affinché le stesse potessero esprimere le rispettive posizioni, nel tentativo di perseguire una soluzione unitaria e condivisa.

Il Servizio Pianificazione ha inteso proporre l'accoglimento dell'osservazione secondo lo schema proposto. La scheda TR\_11A viene riadottata, pur non modificando le potenzialità edificatorie e la superficie territoriale complessiva, non avendo raggiunto la condivisione di tutte le proprietà interessate.

Le modifiche apportate alla scheda normativa attengono esclusivamente a una diversa distribuzione planimetrica dell'intervento, senza incremento di Sul e di St, pertanto non incidono sul dimensionamento complessivo dell'UTOE del Capoluogo. Si rimanda alle valutazioni sulla TR\_08A per la verifica sugli indici di utilizzazione territoriale.

Con riferimento all'area TR\_03H a Roselle, nel documento di controdeduzioni viene spiegato che l'osservazione regionale ha rilevato diversi profili di incoerenza con quanto indicato nella scheda n. 35 dell'implementazione del PIT con valore di Piano Paesaggistico, invitando l'Amministrazione a rivalutare l'intero intervento anche in considerazione della pericolosità idraulica molto elevata.

Infatti l'attuazione dell'intervento in questione è subordinato alla messa in sicurezza per tempi di ritorno di 200 anni essendo condizionata dall'esistente attraversamento del Canale Salica in prossimità del Podere Adriana. La sostituzione dell'attuale ponte consentirà un aggiornamento degli studi idraulici che interessano quel contesto. In considerazione della durata quinquennale del RU e della ragionevole tempistica ipotizzabile per la sostituzione del suddetto ponte, la possibilità di



attuazione della previsione edificatoria viene rinviata a successivo RU. Pertanto, si ha lo stralcio dell'area di trasformazione, sostituendola con la destinazione “verde privato vincolato”.

Si rileva che la cancellazione della previsione mira al perseguimento dell'obiettivo di riduzione degli impatti sull'ambiente della previsione urbanistica, determinando il miglioramento delle componenti prestazionali ambientali.

Per quanto attiene invece i due interventi PRG\_RU2 PdR Via de Barberi e PdL Batignano, il primo è stato oggetto di una nota trasmessa dalla proprietà la quale ha dichiarato il non interesse all'attuazione dell'intervento, smentendo quanto osservato nel 2011 dalla Società detentrica di una quota minoritaria dei diritti edificatori. Nel prendere atto della mutata intenzione della maggioranza qualificata della proprietà di cui sopra, l'intervento in questione è stato stralciato destinando l'area a tessuto consolidato. Il secondo intervento invece si pone in conflitto con i contenuti della scheda d'ambito paesaggistico n. 35, e con quanto disposto dall'art. 10 bis del PIT; pertanto l'intervento è stato stralciato e l'area destinata verde privato vincolato.

Si rileva che la cancellazione delle suddette previsioni mira al perseguimento dell'obiettivo di riduzione degli impatti sull'ambiente della previsione urbanistica, determinando il miglioramento delle componenti prestazionali ambientali.

Per quanto attiene l'articolo 132 “Annessi per la coltura amatoriale” in riadozione, l'Amministrazione provinciale aveva osservato che le superfici minime di coltivazione individuale, per la realizzazione degli annessi in questione, risultavano di limitata estensione rispetto alle caratteristiche identificative del territorio agricolo maremmano. Sono state pertanto stralciate le tabelle riportanti i minimi superficiali degli orti a seguito degli incontri avuti con la struttura tecnica dell'amministrazione provinciale e delle componenti politiche, concordando una dimensione minima del fondo agricolo non inferiore a ha 3. Tale prescrizione emerge anche dagli atti della Conferenza Paritetica Interistituzionale del 10/12/2013.

Tale scelta pianificatoria si pone in linea con la tutela del territorio agricolo preservandone le caratteristiche di ruralità e naturalità, evitando la proliferazione di nuove edificazioni nel territorio aperto, come poteva verificarsi con i minimi edificatori fissati in precedenza.





A seguito delle osservazioni della Provincia e di alcuni privati cittadini è stato redatto il nuovo articolo 142 bis “Annessi agricoli per la coltura amatoriale in aree periurbane” con il quale vengono individuate due aree periurbane in località Rugginosa Nuova e in località Diversivo abbandonato. La prima consta di una superficie di circa ha 47,00 e risulta limitrofa ad altre aree ortive. L'altra di superficie di circa ha 5,50 risulta anch'essa adiacente ad un'altra area ortiva, interessata da numerosi manufatti. Si tratta pertanto di porzioni del territorio già compromesse, ai confini dell'abitato, per le quali l'articolo 142 bis disciplina le potenzialità edificatorie, confermando i minimi superficiali degli orti già determinati a suo tempo dalla Commissione Tecnica VAS per le aree ad esclusiva funzione agricola, pari a mq. 4000, con manufatto avente una S.u.l. massima di mq. 30,00 o mq. 50,00 nel caso in cui la superficie minima in coltivazione sia conseguita mediante accorpamento di più lotti contigui. Ne consegue che l'edificazione degli annessi su lotti minimi è oggi consentita esclusivamente sulle due aree identificate nella cartografia di RU e non più sull'intero territorio agricolo.

Anche in questo caso i criteri perseguiti sono volti a garantire e tutelare il valore complessivo del paesaggio rurale maremmano, considerato invariante strutturale dal P.S. e dal R.U. nonché nelle schede del PIT della Regione Toscana.

### **Il Piano Comunale di Classificazione Acustica**

La parziale nuova adozione della variante è stata adottata con deliberazione CC n. 47 del 27.05.2013, contestualmente trasmessa agli enti preposti ad esprimere un parere: Giunta Regionale, Giunta Provinciale, Azienda USL e ARPAT. Hanno risposto trasmettendo il parere l'ARPAT e la Regione Toscana. E' pervenuta inoltre una sola osservazione dall'Ufficio Ambiente del Comune di Grosseto.

Dall'esame delle osservazioni si ricava un giudizio favorevole a detta variante.

La Commissione Tecnica VAS nel corso delle sedute ha esaminato le osservazioni inviate dal Settore Ambiente e per ciascuna osservazione è stato elaborato il parere motivato dettagliato. In particolare, il verbale della Commissione del 12.02.2014 riporta: *“omissis...preso atto del parere di ARPAT, ed in particolare, in ordine all'intervento Trpr\_01A che prevede la realizzazione di una struttura turistico alberghiera, prescrive che nel Piano Attuativo debbano essere valutati con estrema attenzione gli aspetti riguardanti l'inquinamento acustico, le polveri, i vapori e*





*l'elettromagnetismo, dimostrando la sostenibilità dell'intervento programmato. Le NTA del RUC recepiscono quanto espresso dalla Commissione Tecnica VAS”.*

Lo stesso verbale continua riportando: *“omissis... la Commissione, vista l'osservazione, (Comando PM, Servizio Traffico e Mobilità) ne prende atto e ritiene la stessa meritevole di accoglimento, rimandando all'autorità procedente gli aggiornamenti del caso”.* L'Autorità procedente ha aggiornato il Piano modificando la relazione e la Tavola GN 05 Zonizzazione acustica di Marina di Grosseto.

## **Conclusioni**

In base agli indicatori sopra richiamati (St e Sul) come evidenziato, le variazioni non risultano significative e non si rileva alcun impatto aggiuntivo sulle risorse ambientali rispetto a quanto già valutato in precedenza.

Anche per quanto attiene gli articoli in riadozione, si rileva che gli stessi siano in linea con la tutela del valore complessivo del paesaggio rurale maremmano, riconosciuto quale invariante strutturale e determinino un miglioramento delle componenti prestazionali ambientali.

Inoltre si sottolinea la cancellazione totale delle previsioni ricadenti sull'arenile, in favore del mantenimento della sua naturalità.

Tutto ciò premesso e ribadito che i soggetti Sca non hanno presentato alcun rilievo alla parte oggetto di riadozione di cui alla DCC 48/2013, non si ritiene necessario consultarli nuovamente.



## **SINTESI NON TECNICA**

La presente sintesi non tecnica è da intendersi integrativa a quelle già contenute nell'elaborato VAL\_02 adottato con DCC 72/2011 e nell'elaborato VAL\_02 bis di cui alla DCC 48/2013.

A seguito della parziale nuova adozione del RU, avvenuta con D.C.C. n. 48 del 27/05/2013 sono pervenute n. 120 osservazioni al RU, tra cui quelle del Settore Gestione del Territorio e mentre non sono state presentate osservazioni alla procedura di VAS.

A seguito delle osservazioni pervenute e della loro valutazione è stato redatto il "Documento di Controdeduzioni - Proposta per il Consiglio Comunale" che contiene le sintesi descrittive di ciascuna osservazione nonché le motivazioni per l'accoglimento, il parziale accoglimento o il non accoglimento delle stesse.

Con Deliberazione C.C. n.14 del 27/02/2015 è stato controdedotto motivatamente alle osservazioni pervenute, ed è stato disposto l'adeguamento degli elaborati normografici del RU riadottato.

Sono state modificate le seguenti schede e articoli normativi che saranno approvati dal consiglio comunale, in quanto le variazioni apportate non hanno prodotto modifiche sostanziali. Si tratta, infatti, di lievi adeguamenti che, peraltro, non incidono negativamente sugli aspetti ambientali.

**Vengono portate in approvazione le seguenti schede normative:**

### **U.T.O.E. GROSSETO:**

| <b>Scheda normativa</b>           |
|-----------------------------------|
| RCprg_05 A – VIA AURELIA NORD     |
| TR_01 A – SERENISSIMA             |
| TR_02A – STERPETO                 |
| TR_09A – SUGHERELLA 1             |
| TR_10A – SUGHERELLA 2             |
| TR_12A – VIA SENESE               |
| TR_13A – VIA ALFREDO CATALANI     |
| TR_14A – SACRO CUORE              |
| TRpr_01A – SVINCOLO GROSSETO NORD |
| TRpr_02A – POGGETTI FATTORIA      |



|                              |
|------------------------------|
| TRs_15A – VIA GIOVANNI LEONE |
| TRs_16A – ALBERINO GOLF      |
| TRs_18A – IL BORGO           |

**U.T.O.E. MARINA DI GROSSETO:**

|                             |
|-----------------------------|
| <b>Scheda normativa</b>     |
| RC_02B – VIA GIUSTI         |
| RC_04B – VIA ERITREA        |
| RQ_01B – CANALE SAN ROCCO   |
| RQ_04B – FORTEZZA SAN ROCCO |
| TR_04B – VIA MONTREUIL      |
| TRs_01B – PORTO MARINA      |

**U.T.O.E. IL CRISTO:**

|                                |
|--------------------------------|
| <b>Scheda normativa</b>        |
| RC_01Cc – IL CRISTO GROTTAIONE |

**U.T.O.E. PRINCIPINA:**

|                         |
|-------------------------|
| <b>Scheda normativa</b> |
| RQ_01D – VIALE TIRRENO  |
| TR_02D – RIO GRANDE     |

**U.T.O.E. SAN MARTINO:**

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>Scheda normativa</b>         |
| RC_01N – EX FORNACE SAN MARTINO |

**U.T.O.E. BRACCAGNI:**

|                                |
|--------------------------------|
| <b>Scheda normativa</b>        |
| TR_01L – VIA CONCIALINI        |
| TRpr_01L – POLO AGROALIMENTARE |
| TRpr_03L – GROTTANELLI         |

**TERRITORIO APERTO:**

|  |
|--|
| <b>Scheda normativa</b>                |
| RCprg_01TA – SVINCOLO GROSSETO CENTRO  |
| RCprg_04TA – EX CAVA BUCA DEI LUCCHESI |
| TR_01TA – CANOVA                       |
| TR_03TA – QUATTRO STRADE               |



|                                    |
|------------------------------------|
| TR_05TA – SERRATA LUNGA            |
| TR_06TA – AIALI                    |
| TRb_08TA – PRINCIPINA 2            |
| TRb_09TA – MARINA DI GROSSETO      |
| TRb_10TA – MARINA DI GROSSETO      |
| TRb prg_11TA – MARINA DI GROSSETO  |
| TRb prg_12TA – MARINA DI GROSSETO  |
| TRprg_02TA – POGGETTI VECCHI       |
| TRs_03TA – STRADA DELLA TRAPPOLA   |
| TRs_13TA – SFOCIATORE POGGIO FORTE |

**U.T.O.E. ROSELLE:**

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>Scheda normativa</b>         |
| TR_01H – VIA DEL MOLINO VECCHIO |
| RC_04H – IL TORDAIO             |

**ARTICOLI NTA:**

74bis, 78bis, 87bis, 89, 89bis, 89ter, 89quater, 89quinquies, 97, 115bis, 117, 118, 134bis, 141 c.3, 144bis, 146, 170 c.2, 171, 177

In esito alle controdeduzioni alle osservazioni hanno richiesto una nuova adozione come di seguito elencate:

- le parti le cui variazioni incidono sulle strategie, gli obiettivi e il dimensionamento dell'atto di governo del territorio;
- le parti riguardanti le aree stralciate dalle previsioni dell'atto adottato e ripianificate;
- le parti che interessano aree sottoposte a specifica disciplina.

**U.T.O.E. GROSSETO:**

|                              |
|------------------------------|
| <b>Scheda normativa/Area</b> |
| TR_08A – PIZZETTI            |
| TR_11A – POGGIONE            |

**ARTICOLI NORMATIVI:**

|  |
|--|
| <b>ARTICOLO NTA</b>  |
| Art. 132 - Annessi per la coltura amatoriale                                 |
| Art. 142 bis - Annessi agricoli per la coltura amatoriale in aree periurbane |

Sono inoltre stralciati i seguenti interventi

**U.T.O.E. GROSSETO:**



| Scheda normativa/Area |
|-----------------------|
|-----------------------|

|                                   |
|-----------------------------------|
| PRG_RU 2 - P.d.R. VIA DE' BARBERI |
|-----------------------------------|

**U.T.O.E. BATIGNANO:**

| Scheda normativa/Area |
|-----------------------|
|-----------------------|

|                             |
|-----------------------------|
| PRG_RU 2 - P.d.L. BATIGNANO |
|-----------------------------|

**U.T.O.E. ROSELLE:**

| Scheda normativa/Area |
|-----------------------|
|-----------------------|

|                          |
|--------------------------|
| TR_03H – VIA DEGLI AIALI |
|--------------------------|

**TERRITORIO APERTO:**

| Scheda normativa/Area |
|-----------------------|
|-----------------------|

|                         |
|-------------------------|
| TRb_07TA – PRINCIPINA 1 |
|-------------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| TRb_13TA – MARINA DI GROSSETO |
|-------------------------------|

|                               |
|-------------------------------|
| TRb_14TA – MARINA DI GROSSETO |
|-------------------------------|

**Il rapporto ambientale: contenuti**

Ai sensi della vigente normativa in materia di VAS il Rapporto Ambientale costituisce il documento in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma.

**Valutazioni conclusive**

La valutazione non rileva alcun impatto aggiuntivo sulle risorse ambientali rispetto a quanto già constatato in precedenza.

Le scelte pianificatorie sono in linea con la tutela del valore complessivo del paesaggio rurale maremmano, riconosciuto quale invariante strutturale e determinino un miglioramento delle componenti prestazionali ambientali.