



# COMUNE DI GROSSETO

SETTORE GESTIONE TERRITORIO  
Servizio Pianificazione Urbanistica

**VARIANTE NORMATIVA**  
**AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**ai sensi dell'art. 32 della LRT 65/2014**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

e

## DOCUMENTO PRELIMINARE

*di cui all'art. 23 della LRT 10/2010*

### PROGETTISTI

Arch. Marco De Bianchi

Dott.ssa Elisabetta Frati

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Elisabetta Frati

### DIRIGENTE

Arch. Marco De Bianchi

### ASSISTENZA AMMINISTRATIVA

Dott.ssa Marta Baici

### ASPETTI DELLA VALUTAZIONE

Arch. Elena Fredianelli

### GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Spartaco Betti

## Sommario

Sommario.....	2
1. Gli strumenti urbanistici vigenti .....	3
2. Disciplina del P.I.T. con valenza di Piano Paesistico Regionale .....	4
3. Finalità e contenuti della variante.....	8
4. DOCUMENTO PRELIMINARE di cui all'art. 23 della LRT 10/2010 .....	16

## **1. Gli strumenti urbanistici vigenti**

Il Comune di Grosseto è dotato di Piano Strutturale, redatto ai sensi della LRT 5/95 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'8 Aprile 2006, pubblicata nel BURT n. 22 del 31 maggio 2006 e successiva variante del 2011. Successivamente, con D.C.C. nn. 72/2011 e 77/2011 è stato adottato il Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 17 e 18 della LRT 1/2005, approvato e nuovamente adottato con DCC n. 48/2013 e 35/2015.

Con DCC n. 111 del 21.12.2015 il consiglio comunale ha adottato una variante al Piano Strutturale, volta ad aggiornare lo strumento urbanistico sia da un punto di vista normativo mediante l'aggiornamento e talvolta la riscrittura di taluni articoli, per adeguarli alla normativa regionale vigente, che dal punto di vista dei contenuti, rendendolo meno prescrittivo e rigido, e alleggerendo altresì l'incidenza degli oneri attribuiti interventi edificatori.

L'approvazione finale del RU è invece avvenuta con DCC n. 115 del 21.12.2015.

Dalla prima adozione del RU sono intervenute delle sostanziali modifiche alle norme regionali in materia di pianificazione urbanistica.

Infatti, con Deliberazione del Presidente della Giunta Regionale Toscana dell'11 Novembre 2014, n. 64/R, è stato emanato il Regolamento di attuazione dell'art. 144 della LRT 1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il Governo del Territorio. Tale Regolamento, pubblicato sul BURT n. 54 del 15/11/2013, è entrato in vigore, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento 64/R, il 15 maggio 2014. I comuni, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento n. 64/R, devono adeguare i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche del Regolamento Edilizio, nonché degli strumenti di Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo entro 365 giorni dall'entrata in vigore dello stesso Regolamento e decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni difformi sono sostituiti da quelli del Regolamento sopracitato.

Già con disposizione dirigenziale n. 554 del 21.05.2014 si dichiarava efficace il Regolamento 64/R per ciò che atteneva le definizioni di cui all'art. 9 delle NTA di RU, con l'esclusione della definizione di Sul e delle modalità di calcolo del Volume ai fini dell'applicazione degli oneri di

urbanizzazione, nelle more dell'adeguamento del Piano Strutturale e del Regolamento Edilizio, in quanto analoga previsione di adeguamento automatico non è contenuta in tali norme.

A far data dal 15.05.2015 risultano decorsi i termini di cui al sopra citato art. 32 del Regolamento 64R e pertanto l'art. 3 del Piano Strutturale è decaduto.

Inoltre, 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. In particolare, l'art. 245, comma 1, stabilisce che *“fino all'entrata in vigore dei Regolamenti di attuazione della presente Legge, restano in vigore i regolamenti emanati in attuazione della LRT 1/05”*.

**In attesa, pertanto, di un adeguamento generale dello strumento urbanistico alla nuova normativa ed ai relativi regolamenti, si rende necessario procedere alla presente parziale variante normativa.**

La variante normativa non comporta incremento del dimensionamento complessivo e non modifica gli standard, si configura, inoltre, come una variante semplificata di cui all'art. 30 della sopracitata LRT 65/14: infatti non contiene previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e/o sottoposto a vincoli e non comporta variante al Piano Strutturale. Saranno oggetto pertanto della presente variante i soli articoli relativi alle disposizioni generali che non hanno ripercussioni dirette su aree agricole e/o oggetto di tutela; per quanto riguarda i tessuti si procederà ad uno “sdoppiamento” della disciplina degli stessi qualora tali tessuti interessino aree urbane sottoposte a vincolo. Pertanto il titolo degli articoli verrà così integrato: “A” per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136-142 D.Lgs. 142/2004, mentre saranno oggetto di una successiva variante gli articoli che saranno nominati con la lettera “B” per le aree vincolate ai sensi degli artt. 136-142 D.Lgs. 142/2004.

## **2. Disciplina del P.I.T. con valenza di Piano Paesistico Regionale**

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana era stato approvato con DCRT n. 72 del 24/07/2007. Il Consiglio Regionale, con deliberazione 2 luglio 2014, n. 58, ha adottato la Variante di implementazione ed integrazione del PIT vigente, con valenza di Piano Paesaggistico regionale e con Deliberazione n. 37/2015 ha approvato la suddetta integrazione, non separando la questione paesistica da quella strategica.

La disciplina del PIT è costituita dalle disposizioni riguardanti lo Statuto del Territorio e le disposizioni riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale.

Nel dettaglio i contenuti specifici dello Statuto del territorio sono:

- a) la disciplina relativa alle invarianti strutturali (caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici; caratteri ecosistemici dei paesaggi; carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali; caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali);
- b) la disciplina relativa ai 20 Ambiti di paesaggio, mediante i quali risulta in dettaglio descritta, interpretata ed articolata la Toscana. Il Comune di Grosseto è individuato nell'Ambito n° 18 "Maremma Grossetana";
- c) la disciplina dei Beni paesaggistici;
- d) la disciplina degli ulteriori contesti, quelli cioè inseriti nella lista del patrimonio mondiale universale dell'UNESCO;
- e) la disciplina del Sistema idrografico regionale, quale componente strutturale di primaria importanza e risorsa strategica dello sviluppo sostenibile, comprendente obiettivi, direttive e prescrizioni facenti diretto riferimento alla LR n° 21/2012 "Disposizioni urgenti in materia di difesa del rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua".

Il territorio comunale di Grosseto è descritto e normato all'Ambito n. 18 "Maremma Grossetana", così suddiviso: quadro conoscitivo, indirizzi per le politiche e "Disciplina d'uso" che detta gli obiettivi di qualità e le direttive.

Obiettivo 1 Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali, di costa rocciosa e di aree umide, e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa.

Obiettivo 2 Salvaguardare e valorizzare gli articolati ed eterogenei paesaggi dei rilievi dell'entroterra, caratterizzati da sistemi agrosilvo - pastorali di elevato valore paesaggistico e ambientale e dal sistema insediativo storico ben conservato, e reintegrare le relazioni ecosistemiche, morfologiche, funzionali e visuali con le pianure costiere.

Il PIT all'art. 14 " Rispetto alle attività commerciali e alla loro collocazione territoriale, la Regione persegue gli obiettivi indicati, ( per gli strumenti della pianificazione territoriale):

"a) l'equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo;

b) la presenza della funzione commerciale nelle aree urbane degradate attraverso la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali che vi operano;

c) la presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali nelle aree urbane. A tal fine sono da prevenire ed evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali e artigiane di vicinato, (...);

d) il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale e dei servizi di interesse delle comunità locali nelle aree montane, rurali e insulari anche favorendo la costituzione degli empori polifunzionali e le iniziative per la valorizzazione commerciale delle produzioni locali;

e) lo sviluppo delle iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità, anche agricole. "Gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono criteri per la individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, tali da poter costituire un centro commerciale naturale. In tali ambiti non possono essere introdotte destinazioni d'uso incompatibili con dette caratteristiche funzionali, e sono previste:

a. l'incentivazione della percorribilità pedonale;

b. la limitazione della circolazione veicolare;

c. una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici."

Infine il PIT (Art. 15) detta i criteri e prescrizioni per gli strumenti della pianificazione territoriale stabiliscono i criteri necessari per l'individuazione delle aree da ritenere sature rispetto alla possibilità di introdurre ulteriori medie e grandi strutture di vendita per

l'adeguamento delle infrastrutture e della tutela delle risorse essenziali del territorio, il grado di congestione delle infrastrutture stradali, per gli accessi diretti, le emissioni, ecc. Inoltre il PIT detta criteri e prescrizioni per nuove aree o aree in ampliamento di quelle esistenti per la localizzazione di grandi strutture di vendita oggetto di concertazione tra le diverse amministrazioni competenti.

Inoltre in merito agli aspetti produttivi, il PIT all' Art. 18 c. 1 rileva che “ Gli strumenti della pianificazione formulano indirizzi e prescrizioni atti ad assicurare il consolidamento e lo sviluppo della presenza industriale in Toscana”(....).

Prevede inoltre che “Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Tali interventi, tuttavia, sono subordinati alla dislocazione di processi produttivi in altra parte del territorio toscano o ad interventi compensativi in relazione funzionale con i medesimi.”

### **3. P.T.C.**

Il piano territoriale di coordinamento della provincia di Grosseto è stato approvato con DCP n. 20 dell'11/06/2010 - "Decisione finale di Valutazione Ambientale Strategica integrata e approvazione" e acquista efficacia dalla pubblicazione sul Supplemento del BURT n. 28 del 14/07/2010.

Il P.T.C. in aderenza ai disposti dell'art. 51, c. 1 della L.R. 1/2005, si suddivide in una componente statutaria e una strategica. La componente statutaria (sistemi territoriali e funzionali che definiscono la struttura del territorio e relativi livelli minimi prestazionali e di qualità; invarianti strutturali; criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali; criteri per la riqualificazione e la valorizzazione dei paesaggi con individuazione e descrizione degli ambiti paesaggistici di interesse unitario provinciale e relativi obiettivi di qualità paesaggistica; ambiti paesaggistici di rilievo sovracomunale) comprende per intero i contenuti della Carta dei Principi e le seguenti componenti del Codice: artt. 9-22; artt. 24-25; art. 28.

La componente strategica (obiettivi e indirizzi dello sviluppo territoriale con le conseguenti azioni della provincia, sulla base del P.I.T.; specificazione dei criteri della valutazione integrata; immobili di notevole interesse pubblico di interesse sovracomunale; indirizzi sull'articolazione e

sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali; indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale; criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'art. 41 della L.R. 39/00) comprende la restante parte del Codice e l'intero Programma del presente P.T.C., oltre le Scheda 1 – Vision e la Scheda 15 – Azioni strategiche.

Il Regolamento Urbanistico risulta coerente con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale, con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale, con i contenuti strategici e statutari del PTCP approvato dall'Amministrazione Provinciale di Grosseto.

### **3. Finalità e contenuti della variante**

La presente variante si rende necessaria al fine di adeguare lo strumento urbanistico alle mutate esigenze della collettività manifestatesi a seguito della generale crisi economica e finanziaria che ha avuto inizio nel 2008 e che, a seguito di eventi storici, economici, antropologici e sociali, ha provocato un blocco generale nel sistema produttivo e, non ultimo, nel settore dell'edilizia.

Tale settore è molto importante nel nostro territorio e trasversale ad altri comparti economici quali quello del credito, dell'artigianato, del turismo, dell'agricoltura, del commercio e dei servizi.

Si rende quindi necessario reinterpretare i bisogni della collettività e tentare di offrire delle possibili soluzioni che possano contribuire al rilancio dell'attività edilizia, che produrrà effetti positivi oltre che sulle aziende e sui lavoratori del comparto direttamente interessato, anche sull'insieme delle attività connesse. Il tema è stato affrontato dalle istituzioni nel Febbraio 2012 in occasione degli Stati generali delle costruzioni, ed ha portato alla sigla del "Protocollo di intesa per il rilancio dell'edilizia in Provincia di Grosseto", un pacchetto di provvedimenti che impegnano le principali tre componenti interessate alla filiera dell'edilizia: le amministrazioni pubbliche, la rappresentanza imprenditoriale ed il sistema bancario.

Se da un lato la realtà e le dinamiche territoriali sono mutate nell'ultimo quinquennio ed i contenuti del Regolamento Urbanistico adottato nel 2011 non rispondono alle esigenze attuali della collettività, dall'altro risulta mutato anche il quadro normativo regionale; ne consegue un



necessario adeguamento delle previsioni e degli obiettivi dello strumento alle richieste della situazione contingente.

La finalità della presente variante normativa al RU coerentemente con gli obiettivi strategici del PS, è quella di incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente consentendo interventi edilizi in complessi già urbanizzati, non incrementando comunque la dotazione di Sul già assegnata a tale scopo dal RU.

Allo stesso tempo la norma introduce modifiche di carattere generale, con particolare riferimento alla perequazione urbanistica, per la cui applicazione si prevede una significativa riduzione degli oneri complessivi a carico dei soggetti privati.

Altre modifiche hanno riguardato previsioni in materia di urbanistica commerciale, con particolare riferimento alle attività di media distribuzione di vendita, il tutto coerentemente con i recenti orientamenti giurisprudenziali tra cui spicca la decisione della Corte Costituzionale n. 165/2014.

Di seguito si illustrano le modifiche apportate agli articoli normativi:

**ART. 1** Viene specificato che, esclusivamente per quanto attiene le dotazioni di ERS e le aree a cessione, in caso di incongruenza tra le norme e le schede normative, prevalgono le disposizioni contenute nelle NTA.

**ART. 2** Introduzione della “Zona omogenea B speciale” contenente il tessuto storico e tessuto storico unitario, al fine di permettere l'applicazione del Piano Casa.

**ART. 3** Vengono aggiornati i riferimenti normativi, a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10.11.2014 “Norme per il governo del territorio” che abroga la LRT 1/2005.

**ART. 9** Riformulazione complessiva dell'articolo, relativamente all'eliminazione delle vecchie definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, rinviando alla legislazione Regionale.

Con Deliberazione del Presidente della Giunta Regionale Toscana dell'11 Novembre 2014, n. 64/R, infatti è stato emanato il Regolamento di attuazione dell'art. 144 della LRT 1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il Governo del Territorio. Tale

Regolamento, pubblicato sul BURT n. 54 del 15/11/2013, è entrato in vigore, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento 64/R, il 15 maggio 2014. I comuni, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento n. 64/R, adeguano i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche del Regolamento Edilizio, nonché degli strumenti di Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo entro 365 giorni dall'entrata in vigore dello stesso Regolamento e decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni difformi sono sostituiti da quelli del Regolamento sopracitato.

**ART. 10** Riformulazione complessiva dell'articolo, rinviando alla legislazione Regionale.

**ART. 15** Introduzione di alcune specifiche per quanto attiene la distanza minima tra i fabbricati.

**ART. 18** Eliminazione della possibilità per il Consiglio Comunale di disporre incentivi economici, quali la riduzione degli oneri fiscali, in quanto non previsto dalla legge.

**ART. 20** Allineamento alla LRT 65/2014 delle disposizioni riguardanti sanzioni e deroghe e definizione delle modalità di esclusione dai computi urbanistici.

**ART. 21** Viene corretto il comma 6, in quanto la Legge prevede che il lottizzante possa applicare la disciplina APEA, ma il Comune non può renderla obbligatoria.

**ART. 22** Viene aggiunto il comma 5, finalizzato a specificare che la quota minima del 3% della sul residenziale privata da destinare a commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario, nelle aree TR e nelle aree RC, può essere annullata.

**ART. 24** Riduzione della percentuale di ERS dal 40% al 20%, per quanto attiene le aree TR e RC.

**ART. 25** Vengono aggiornati i riferimenti normativi, a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10.11.2014 "Norme per il governo del territorio" che abroga la LRT 1/2005.

**ART. 26** Si definiscono diverse quote relativamente al contributo di sostenibilità e per le aree a cessione.

**ART. 35** Per gli interventi relativi alle addizioni pertinenziali, riformulazione complessiva dell'articolo, rinviando alla legislazione nazionale e regionale.

**ART. 40** Riscrittura dell'articolo allineandolo alla normativa nazionale e regionale.

**ART. 43** Aggiornamento normativo.

**ART. 56** Introduzione aree TR nell'elenco dei casi di esclusione dall'applicazione del Titolo II relativo alle invarianti strutturali.

**ART. 70** Viene modificato il comma 3bis, relativo agli edifici esistenti all'interno di aree TR, RQ, RC, sostituendo la possibilità della ristrutturazione fino alla R1, nelle more dell'attuazione del contenuto delle schede, con la R4 con addizioni volumetriche nel limite del 10% del volume esistente riferito al singolo edificio principale.

**ARTT. 71 – 72 – 73– 74 – 74bis– 75– 76**

a) E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. In linea con tale modifica viene corretto anche il piano delle funzioni, dall'art. 160 in poi: eliminazione del riferimento al vecchio PIT, del limite dei 500 mq. Ed inserimento della media struttura di vendita anche nel tessuto produttivo.

b) Per gli interventi relativi alle addizioni pertinenziali e volumetriche, allineamento alla legislazione nazionale e regionale.

Al comma 9 lett. b: esclusione dal conteggio della sul dei volumi tecnici e degli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi non superiore a m. 1,80; lett. c. cancellazione della possibilità di realizzare volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio principale.

**ART. 73** E' stato cancellato il limite di 500 mq. di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. Vedi modifiche all'art. 71.

**ART. 74** Oltre alle modifiche sopra riportate relative a tutti i tessuti, si ammette la possibilità di estendere le addizioni volumetriche agli edifici in classe 4.

Per le classi 5 – 6 declinazione normativa comunale del Piano casa Regionale.

Precisazioni sui volumi tecnici per consentire interventi più liberi sulle strutture pertinenziali dei fabbricati principali.

Viene effettuata una modifica sulla norma dei lotti interstiziali: la norma si estende anche ai lotti parzialmente edificati, ammettendo i completamenti edilizi ed incentivando gli interventi in aree già urbanizzate ricomprese nel centro abitato. Tali quantità rientreranno nel saldo del RU. Tale intervento non è cumulabile con il Piano Casa.

Eliminazione del comma 9bis riferito ai lotti di Rispecchia.

Per quanto attiene le sopraelevazioni, si ammette che i 250 mq. di sul si possano realizzare anche su più livelli, non modificando il saldo totale.

**ART. 74BIS** Si ammette la possibilità di estendere le addizioni volumetriche agli edifici in classe 4. Per le classi 5 - 6 declinazione normativa comunale del Piano casa Regionale. Precisazioni sui volumi tecnici per consentire interventi più liberi sulle strutture pertinenziali dei fabbricati principali.

**ART. 75** E' stato cancellato il limite di 500 mq. di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. Vedi modifiche all'art. 71.

**ART. 76** E' stato cancellato il limite di 500 mq. di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. Vedi modifiche all'art. 71.

**ART. 77** Gli edifici nei quali risultino legittimamente insediate attività diverse rispetto a quanto previsto dal piano delle funzioni, possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4, oltre ad addizioni volumetriche per finalità produttive nel limite del 10% del volume legittimo esistente riferito al singolo edificio.

**ART. 78** Specificazione sulla prevista abitazione di servizio per ogni lotto.

**ART. 81** Riduzione della media minima di sul da mq 60 a mq 50, tuttavia il frazionamento di unità immobiliari in edifici condominiali è subordinato alla verifica della sostenibilità degli

interventi edilizi con riferimento all'impiantistica condominiale tecnologica termoelettrica e idraulica.

**ART. 83** Aggiornamento normativo.

**ART. 85** Aggiornamento normativo e riallineamento con articolo successivo delle norme.

**ART. 86** viene chiarito che gli edifici secondari sono i manufatti esistenti non computabili come sul ai sensi delle disposizioni regionali.

**ART. 88** E' stato precisato che le tipologie di aree ad edificazione speciale per standard individuate in cartografia possono essere variate nel rispetto delle dotazioni minime di legge. Inoltre è stato modificato il comma 5 che prevedeva l'approvazione di un progetto unitario per gli interventi che comportassero un incremento di sul o volume di fabbricati esistenti pari al 20%; tale valore limite è stato aumentato dal 20 al 50% . E' stato poi aggiunto che in caso di aree o impianti pubblici il progetto unitario dovrà essere approvato dalla giunta comunale.

**ART. 90** Aggiornamento normativo.

**ART. 92** Oltre ad alcune puntualizzazioni terminologiche, è stata introdotta la possibilità di individuare gli orti sociali su aree destinate alla fruizione pubblica o demaniali. Viene consentita la realizzazione di un solo fabbricato comune e la dotazione idrica dell'area sarà assicurata mediante attingimento da un unico pozzo.

**ART. 93** Riallineamento della norma con le previsioni contenute in altri articoli cui si fa rinvio.

**ART. 96** E' sempre consentita la corresponsione di una somma in denaro in luogo della cessione di sul, le somme ottenute saranno destinate alla manutenzione o realizzazione di alloggi ERS. Viene introdotta la possibilità, anche per le strutture che abbiano usufruito di concessioni in deroga, di effettuare il cambio di destinazione d'uso limitatamente alla sola volumetria originaria e a condizione che le quantità volumetriche non convertite consentano il rispetto dei requisiti minimi per l'attività di RTA.

**ART. 99** Oltre ad alcune puntualizzazioni terminologiche, viene portato al 10% della sul l'ampliamento una tantum consentito a condizione che non sia utilizzato per incrementare la

superficie di vendita. Viene inserito un nuovo comma 7 che prevede tramite Piano Attuativo nuove potenzialità di recupero per il patrimonio edilizio non più utilizzato a fini commerciali.

**ART. 109** Si introduce la possibilità di modificare l'individuazione grafica delle aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici mediante aggiornamento del quadro conoscitivo.

**ART. 121** Aggiornamento normativo.

**ART. 148** Aggiornamento normativo.

**ART. 150** Tra le categorie di servizio CS viene introdotta la categoria Servizi per la Mobilità (CM).

**ART. 160** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le modifiche normative apportate ai tessuti.

**ART. 161** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni normative apportate ai tessuti. Anche il comma 6 dell'articolo è stato modificato: in precedenza non risultava ammesso, a seguito di cambio di categoria funzionale, l'incremento di sul residenziale al piano terreno ad esclusione degli edifici di classe 1 e 2 per i quali si poteva sempre ripristinare la funzione storica; con le modifiche apportate non risultano ammessi incrementi di sul residenziale al piano terreno per i soli edifici che si affacciano sulla viabilità, mentre il ripristino delle funzioni storiche è ammesso anche per gli edifici di classe 3 e 4 oltre che 1 e 2.

**ART.162** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni normative apportate ai tessuti. Il ripristino delle funzioni storiche è ammesso anche per gli edifici di classe 3 e 4 oltre che 1 e 2

**ART. 163** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni normative apportate ai tessuti. Il ripristino delle funzioni storiche è ammesso anche per gli edifici di classe 3 e 4 oltre che 1 e 2.

**ART. 164** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni normative apportate ai tessuti. Il ripristino delle funzioni storiche è ammesso anche per gli edifici di classe 3 e 4 oltre che 1 e 2.

**ART. 165** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni normative apportate ai tessuti. Il ripristino delle funzioni storiche è ammesso anche per gli edifici di classe 3 e 4 oltre che 1 e 2.

**ART. 166** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni normative apportate ai tessuti. Viene consentito l'insediamento di medie strutture di vendita.

**ART. 167** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni normative apportate ai tessuti. Il ripristino delle funzioni storiche è ammesso anche per gli edifici di classe 3 e 4 oltre che 1 e 2.

**ART. 168** Viene eliminato il comma 4 dell'articolo 168, relativo all'insediamento di cui all'art. 76/7 della previgente pianificazione. Tale modifica viene proposta per una norma che non deriva

da alcuna logica urbanistica in quanto trattasi di centro commerciale già esistente, e per la quale l'ufficio aveva già proposto in precedenza la cancellazione.

**ART. 171** Viene consentito l'insediamento di medie distribuzioni di vendita nell'ambito edificato di Via Aurelia Nord.

E' stata inoltre introdotta una modifica all'elaborato VAL\_03 che consiste nella sostituzione di alcune terminologie di carattere prescrittivo con terminologia di carattere facoltativo con lo scopo di rendere più elastica la norma.

#### **4. DOCUMENTO PRELIMINARE di cui all'art. 23 della LRT 10/2010**

##### **4.1 Riferimenti normativi nazionali e regionali**

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è uno strumento di valutazione delle scelte di programmazione e pianificazione con la finalità di perseguire obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana e di utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali. All'interno della valutazione sono presi in considerazione gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle scelte di piani e programmi.

La procedura di VAS serve a fornire gli elementi conoscitivi e valutativi per la formulazione delle decisioni del piano e consente di documentare le ragioni poste a fondamento delle scelte strategiche, sotto il profilo della garanzia della coerenza delle stesse con le caratteristiche e lo stato dell'ambiente.

La VAS è regolata dalle seguenti disposizioni legislative:

**Direttiva 2001/42/CE** con cui l'Unione Europea, secondo un approccio che pone al vaglio le previsioni prima ancora che i progetti, disciplina lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del correlato Rapporto ambientale, per i piani e programmi che hanno effetti



sull'ambiente e sul patrimonio culturale. La direttiva pone l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione di piani o programmi.

**Normativa statale.** In Italia la normativa di attuazione della direttiva comunitaria è costituita dal D.Lgs 152/06 "Norme in materia ambientale" come modificato dal D.lgs. 4/08, dal D.Lgs 128/10 e dal D.Lgs 129/10.

**Normativa regionale.** In Toscana la VAS è disciplinata secondo la legge regionale 10/2010, modificata dalla l.r. 69/2010 e dalla l.r. 6/2012.

#### **4.2 Riferimenti metodologici**

Il processo di VAS della variante al RU viene effettuato in riferimento all'art.23 della L.R.T. n.10/2010.

Ai fini dello svolgimento della fase preliminare di definizione dei contenuti del Rapporto Ambientale il documento preliminare deve contenere:

- a) le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- b) i criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale di cui all'allegato 2 della LRT 10/2010.

Si possono individuare le seguenti fasi operative del processo di valutazione:

- ⌚ **Fase preliminare** alla stesura del rapporto ambientale, in cui viene predisposto un documento preliminare al fine di impostare e definire i contenuti, ossia la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale. [Art.23 l.r.10/2010](#)
- ⌚ **Elaborazione del rapporto ambientale**, fase nella quale viene elaborato il documento contenente tutte le informazioni necessarie per la VAS. [Art.24 l.r.10/2010](#)
- ⌚ **Svolgimento delle consultazioni**: i documenti redatti vengono messi a disposizione, con vari mezzi, sia ai soggetti con competenze ambientali (SCA) che al pubblico. [Artt.22, 23 e 25 l.r.10/2010](#)

- ⌚ **Valutazione** è svolta dall'autorità competente sui documenti di piano ed il rapporto ambientale tenendo conto degli esiti delle consultazioni, e si conclude con l'espressione del parere motivato. [Art.26 l.r.10/2010](#)
- ⌚ **Decisione e informazione** circa la decisione è la fase di approvazione del piano da parte dell'autorità procedente e la relativa pubblicazione. [Artt.27 e 28 l.r.10/2010](#)
- ⌚ **Monitoraggio** in-itinere ed ex-post degli effetti ambientali del piano o del programma. [Art.29 l.r.10/2010](#)

### **4.3 Scopo del documento**

La presente relazione costituisce il Documento Preliminare della V.A.S., ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i. Il documento in oggetto riporta i contenuti minimi e le indicazioni necessarie inerenti il Regolamento urbanistico relativamente ai possibili effetti ambientali significativi conseguenti l'attuazione dell'atto di governo medesimo ed i criteri e l'approccio metodologico che verrà seguito per la successiva redazione del Rapporto ambientale di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010 e s.m.i.

Il documento preliminare deve essere inviato, da parte del proponente, a tutti i soggetti con competenze ambientali (di seguito S.C.A.) individuati e riportati al paragrafo seguente del presente documento ed all'Autorità Competente, al fine di acquisire osservazioni e contributi, per meglio definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni e delle analisi da svolgere nella successiva fase di redazione del Rapporto ambientale.

### **4.4 Obiettivi generali della valutazione ambientale strategica**

La procedura di V.A.S. ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte pianificatorie del Regolamento urbanistico rispetto agli obiettivi di sostenibilità del Piano strutturale vigente e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore, nonché la partecipazione della collettività, nella forma individuata, alle scelte di governo del territorio. Il processo di valutazione individua le alternative proposte nell'elaborazione del Regolamento urbanistico, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi di attuazione del Regolamento urbanistico.

La V.A.S. è avviata durante la fase preparatoria dello strumento urbanistico, ed è estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione e alla successiva approvazione dello stesso.

Essa rappresenta l'occasione per integrare nel processo di pianificazione, sin dall'avvio dell'attività, i seguenti elementi:

- aspetti ambientali, costituenti lo scenario di partenza (scenario zero) rispetto al quale valutare gli impatti prodotti dalle scelte del R.U.;
- strumenti di valutazione degli scenari evolutivi e degli obiettivi introdotti dal Regolamento urbanistico, su cui individuare misure di mitigazione/compensazione e su cui calibrare il sistema di monitoraggio.

La valutazione ambientale strategica è un procedimento "sistematico", teso a valutare gli effetti ambientali di iniziative di piano, di programma, o di politica, al fine di garantire che le conseguenze delle scelte siano incluse e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, parimenti alle considerazioni di ordine economico e sociale.

Da tale definizione emerge come la V.A.S. rappresenti uno strumento importante a servizio della realizzazione concreta delle politiche dello "sviluppo sostenibile", uno dei punti fermi di una moderna programmazione di ogni politica pubblica.

Elaborare un piano o programma in un quadro di valutazione strategica significa, ad un tempo:

- integrare la variabile ambientale nelle scelte programmatiche, sin dal momento della definizione dello scenario di base, delle alternative percorribili e dei criteri di valutazione;
- attivare la partecipazione dei soggetti pubblici e privati alla formazione dell'atto di governo del territorio, in un'ottica di trasparenza, di dialogo e confronto, nonché in una logica forte di mutua responsabilizzazione, cooperazione e interazione tra diversi soggetti portatori di interessi;

- razionalizzare il processo di formazione e adozione della variante al Regolamento urbanistico, anche alla luce del principio della sussidiarietà, in specie, di tipo orizzontale, tra Enti pubblici.

La V.A.S. costituisce per i piani e i programmi a cui si applica, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione.

Le verifiche di coerenza verticale e orizzontale, infatti, introducono la dimensione del rapporto tra il piano o programma oggetto di valutazione e la normativa e la pianificazione esistente, mettendone a confronto gli obiettivi strategici.

#### **4.5 I soggetti competenti in materia ambientale SCA**

I Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), ai sensi dell'art. 20 della LRT 10/2010 sono le pubbliche amministrazioni e gli altri soggetti pubblici che, in considerazione di specifiche competenze ad essi attribuite in materia ambientale, paesaggistica, o inerente la tutela della salute, devono ritenersi interessati dagli impatti derivanti, sull'ambiente, dall'attuazione di piani o programmi.

Come per la già esperita valutazione svolta per l'approvazione del Regolamento urbanistico essi sono individuati come segue:

- ⌚ 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 Bonifica 6 Toscana Sud

- ⌚ Comunità Ambito Toscana
- ⌚ AATO Toscana Sud
- ⌚ Autorità per l'energia elettrica ed il Gas
- ⌚ Tiemme Spa - Toscana Mobilità
- ⌚ 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
- ⌚ Sei Toscana
- ⌚ Autorità Idrica Toscana
- ⌚ Acquedotto del Fiora
- ⌚ Bacino Regionale del fiume Ombrone

Il presente documento preliminare sarà trasmesso ai soggetti sopra individuati e una volta raccolti i pareri nei tempi previsti dalla legge, l'iter di pianificazione seguirà con la stesura di una proposta di Rapporto Ambientale la cui impostazione è definita nei successivi paragrafi. La proposta di Rapporto Ambientale sarà messa a disposizione del pubblico, corredata di Sintesi non tecnica, dopo l'adozione della variante al Regolamento urbanistico, come previsto dalla normativa vigente.

Per garantire la partecipazione di cui all'art. 9 della L.R. 10/2010 e s.m.i., sono state individuate le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sul sito web del Comune;
- consultazione presso l'Ufficio Pianificazione urbanistica del Comune.

#### **4.6 Contenuti e obiettivi della variante**

La presente variante si rende necessaria al fine di adeguare lo strumento urbanistico alle mutate esigenze della collettività manifestatesi a seguito della generale crisi economica e finanziaria che ha avuto inizio nel 2008 e che, a seguito di eventi storici, economici, antropologici e sociali, ha provocato un blocco generale nel sistema produttivo e, non ultimo, nel settore dell'edilizia.

Tale settore è molto importante nel nostro territorio e trasversale ad altri comparti economici quali quello del credito, dell'artigianato, del turismo, dell'agricoltura, del commercio e dei servizi.

Si rende quindi necessario reinterpretare i bisogni della collettività e tentare di offrire delle possibili soluzioni che possano contribuire al rilancio dell'attività edilizia, che produrrà effetti positivi oltre che sulle aziende e sui lavoratori del comparto direttamente interessato, anche sull'insieme delle attività connesse. Il tema è stato affrontato dalle istituzioni nel Febbraio 2012 in occasione degli Stati generali delle costruzioni, ed ha portato alla sigla del “Protocollo di intesa per il rilancio dell'edilizia in Provincia di Grosseto”, un pacchetto di provvedimenti che impegnano le principali tre componenti interessate alla filiera dell'edilizia: le amministrazioni pubbliche, la rappresentanza imprenditoriale ed il sistema bancario.

Se da un lato la realtà e le dinamiche territoriali sono mutate nell'ultimo quinquennio ed i contenuti del Regolamento Urbanistico adottato nel 2011 non rispondono alle esigenze attuali della collettività, dall'altro risulta mutato anche il quadro normativo regionale; ne consegue un necessario adeguamento delle previsioni e degli obiettivi dello strumento alle richieste della situazione contingente.

La finalità della presente variante normativa al RU coerentemente con gli obiettivi strategici del PS, è quella di incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente consentendo interventi edilizi in complessi già urbanizzati, non incrementando comunque la dotazione di Sul già assegnata a tale scopo dal RU.

Allo stesso tempo la norma introduce modifiche di carattere generale, con particolare riferimento alla perequazione urbanistica, per la cui applicazione si prevede una significativa riduzione degli oneri complessivi a carico dei soggetti privati.

Altre modifiche hanno riguardato previsioni in materia di urbanistica commerciale, con particolare riferimento alle attività di media distribuzione di vendita, il tutto coerentemente con i recenti orientamenti giurisprudenziali tra cui spicca la decisione della Corte Costituzionale n. 165/2014.

#### **4.7 I criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale: struttura e contenuti**

Il ruolo della valutazione è di esaminare le scelte di pianificazione nel corso dell'iter di formazione della variante sia dal punto di vista della coerenza con gli obiettivi e con le strategie degli altri piani e programmi a livello comunale e sovracomunale sia dal punto di vista della sostenibilità, intesa in senso ampio, predisponendo anche gli strumenti atti a monitorare gli effetti futuri, in modo da assicurare l'elaborazione di un progetto organicamente coordinato agli altri che riguardano il territorio alle varie scale e nelle sue diverse componenti e il più largamente condiviso attraverso la diffusione delle informazioni e l'ascolto dei soggetti coinvolti.

Nel presente capitolo viene definita la struttura del Rapporto ambientale (di seguito R.A.) il cui indice deriva direttamente dai contenuti previsti all'allegato 2 della L.R. 10/2010 e s.m.i.

In questa fase preliminare verranno inserite le informazioni e le analisi proprie del livello preliminare di valutazione.

Quindi nel R.A. saranno dettagliatamente illustrati i contenuti e gli obiettivi, le compatibilità ambientali e le modalità per il monitoraggio, in base all'art. 24 comma 1) lettera d) della L.R.T. n. 10 del 2010 e s.m.i..

Di seguito si indicano la struttura e l'indice del rapporto ambientale, secondo quanto disposto nell'Allegato 2 della L.R.T. n. 10 del 2010:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali della variante in rapporto con la pianificazione sovraordinata;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del R.U.;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente pertinente al R.U.;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al R.U.;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significati-

vi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;

- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del R.U.;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del R.U. proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

#### **4.7.1 Verifica di coerenza con gli strumenti della pianificazione sovraordinata**

La valutazione di coerenza si svolge mediante il confronto tra gli obiettivi generali degli strumenti sovraordinati e gli analoghi contenuti del RU.

La coerenza viene verificata per gli obiettivi della variante, al fine di aggiornare la valutazione di coerenza dello strumento di pianificazione territoriale ai piani sovraordinati attualmente vigenti.

La verifica viene effettuata con riferimento ai seguenti strumenti di pianificazione sovraordinati:

- il Piano Territoriale di coordinamento della provincia di Grosseto è stato approvato con DCP n. 20 dell'11/06/2010 - "Decisione finale di Valutazione Ambientale Strategica integrata e approvazione" ed ha acquistato efficacia dalla pubblicazione sul Supplemento del BURT n. 28 del 14/07/2010;

- il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valore di piano Paesaggistico: il Consiglio Regionale, con deliberazione 2 luglio 2014, n. 58, ha adottato la Variante di implementazione ed integrazione del PIT vigente, con valenza di Piano Paesaggistico regionale e



con Deliberazione n. 37/2015 ha approvato la suddetta integrazione, non separando la questione paesistica da quella strategica.

## **IL PTCP**

La variante al RU risulta coerente con il PTCP, in particolare si rileva che le modifiche apportate alle norme in materia di commercio ed attività produttive sono conformi ai principi di cui all' Art. 30 -“Attività secondarie e terziarie”:

*“La crescita delle attività secondarie e terziarie è favorita ovunque nella misura in cui non determini effetti negativi di breve e soprattutto di lungo termine sulla qualità dell’ambiente, sugli assetti urbani e territoriali e sulla percezione del paesaggio”.*

(...)

*“Le politiche di sviluppo delle attività secondarie e terziarie privilegeranno le azioni tese a recuperare, ristrutturare e riqualificare gli insediamenti esistenti con un mix funzionale qualificato (ricerca, formazione, innovazione tecnologica e imprenditoriale) e idoneo ad assicurare una permanenza territoriale di lungo termine”*

(...)

*“disciplinare la localizzazione delle rimanenti attività in relazione alle aree produttive, come definite dalla vigente normativa urbanistica, privilegiando finalità di risparmio di suolo e contenimento dei siti”*

## **IL PIT**

La variante al RU risulta coerente con il Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, in particolare si rileva che le modifiche apportate alle norme in materia di commercio ed attività produttive sono conformi alle finalità e ai contenuti del PIT.

In particolare:

(...)

*“...persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell’impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano.”*

(...)

*“...persegue uno sviluppo del territorio rurale e delle città capace di conciliare competitività, qualità ambientale e tutela paesaggistica ai fini di una miglior qualità della vita e del benessere della collettività”*

(...)

Le verifiche svolte consentono di evidenziare un esito complessivamente positivo della valutazione, riscontrando una sostanziale coerenza tra gli obiettivi complessivi della variante al RU e gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

#### **4.7.2 Caratterizzazione dello stato dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza la variante al regolamento urbanistico**

Tenuto conto che gli obiettivi della variante normativa presente al ru sono principalmente di tipo socio economico al fine di affrontare la generale crisi economica e favorire il rilancio del settore edilizio mediante una serie di interventi quali:

- ⌚ incentivazione del riuso del patrimonio edilizio esistente;
- ⌚ adeguamento della disciplina in materia di urbanistica commerciale;
- ⌚ riduzione della perequazione urbanistica e degli oneri complessivi a carico dei soggetti privati.

Si ritiene che in assenza di tali azioni verrebbe fortemente penalizzato l'intero comparto edilizio nonché l'intero indotto, determinando un ingessamento del settore ed il perdurare della crisi economica.

Nel R.A. saranno fornite indicazioni aggiuntive al fine di elaborare un quadro sintetico di base relativo all'attuazione del RU, mediante l'analisi dei dati desumibili con il monitoraggio delle pratiche edilizie.

#### **4.7.3 Problematiche di natura ambientale**

Vista la natura della variante esclusivamente normativa che non determina nuove previsioni insediative che potrebbero modificare o aggravare la situazione ambientale, si ritiene che non vi siano aree che potrebbero essere significativamente interessate da mutamenti delle caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche; la variante inoltre non affronta problematiche ambientali esistenti pertinenti al R.U.;

#### **4.7.4 Obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri**

La presente variante è finalizzata ad un aggiornamento normativo oltre che ad un adeguamento delle previsioni alle esigenze contemporanee della collettività che non interessano siti di importanza regionale e non producono impatti sull'ambiente.

#### **4.7.5 Individuazione e valutazione degli impatti significativi**

Gli aggiornamenti del regolamento alla legislazione nazionale e regionale di settore ed il suo adeguamento alle disposizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati non producono significativi impatti sull'ambiente. Le modifiche del RU derivanti dagli adeguamenti alle normative sovraordinate si risolvono, per quanto riguarda gli effetti ambientali, in un sostanziale potenziamento dei dispositivi di tutela del territorio e dell'ambiente e di controllo e verifica degli effetti prodotti dalle trasformazioni previste. In sintesi da questo segmento della Variante non sono attesi possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori.

#### **4.7.6 Misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione della variante**

In questa fase non è possibile sviluppare questo paragrafo in quanto si basa sulla valutazione degli effetti da trattarsi a conclusione del Rapporto Ambientale.

Nel Rapporto Ambientale saranno fornite indicazioni aggiuntive di compatibilità ambientale degli interventi.

Le informazioni fornite, frutto della considerazione di tutte le variabili ambientali utilizzate nella valutazione faranno riferimento a:

- ⌚ valutazione di significatività degli effetti;
- ⌚ definizione di possibili indirizzi di compatibilità o compensazione.

#### **4.7.7 Le ragioni della scelta delle alternative individuate**

La valutazione delle alternative e delle scelta e le relative motivazioni saranno implementate nel Rapporto Ambientale. Nel presente documento sono stati delineati gli obiettivi strategici e le macroazioni da rendere efficaci con la variante al R.U.

#### **4.7.8. Indicazioni delle misure di monitoraggio ambientale**

L'impostazione del sistema di monitoraggio degli effetti significativi sarà oggetto dei contenuti del Rapporto Ambientale. Esso dovrà contenere la descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio ed al controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione della variante proposta definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare.

#### **4.7.9 Sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti**

La sintesi non tecnica verrà redatta nella fase successiva e a conclusione della stesura del Rapporto Ambientale, come prevede il comma 4 dell'art. 24 della L.R. n. 10/2010 e s.m.i. Il documento sintetizzerà quanto sviluppato nel Rapporto Ambientale con un linguaggio non tecnico e non specialistico.

\*\*\*\*\*