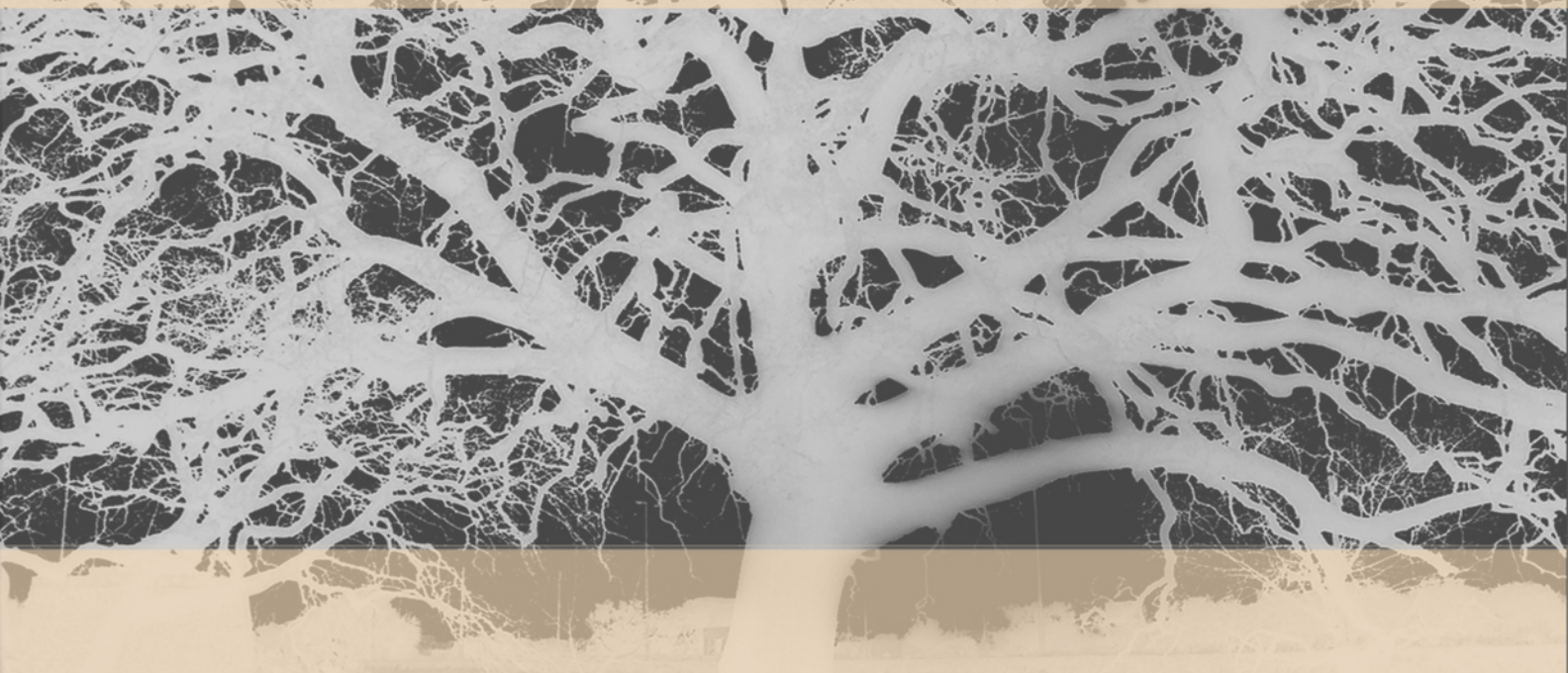


COMUNE DI



MAGLIANO IN TOSCANA

PROVINCIA DI GROSSETO



**Seconda Variante parziale al Regolamento Urbanistico
e contestuale revisione quinquennale**

Controdeduzioni alle osservazioni

Il Responsabile del Procedimento
arch. Bartoli Leonardo

Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Toscana.....	2
Direzione Generale Governo del Territorio.....	2
Settore Infrastrutture di Trasporto Strategiche e cave nel Governo del Territorio.....	17
Settore tutela delle risorse Idriche	19
Direzione generale Governo del Territorio	20
Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia di Grosseto	21
Norma relativa alla sostituzione edilizia.....	21
Soglia predisposizione dei piani attuativi per edificazione nelle zone aperte.....	21
Superamento dei rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiarie.....	22
Annessi rurali eccedenti la capacità produttiva del fondo.....	23
Strumenti di attuazione	24
Aree boscate.....	24
Energie rinnovabili	25
Disciplina degli interventi	26
Criteri per l'insediamento di attività commerciali	26
Riferimenti al Piano del Parco della Maremma	27
Disciplina degli interventi nel territorio aperto.....	27
Disciplina degli interventi nel territorio aperto.....	28
Tavole del RU	34
Normativa delle zone di reperimento materiali ornamentali storici.....	36
Controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini.....	38
Osservazione n° 01 – Rocchi Alessandra	38
Osservazione n° 02 – Don Isacco Pezzotta	38
Osservazione n° 03 – Emilio Di Sabatino.....	39
Osservazione n° 04 – Parrella Vincenzo	40
Osservazione n° 05 – Lavagnini Piero	40
Osservazione n° 06 – Spinelli Andrea	41
Modifiche d'ufficio	42
Eliminazione intervento - scheda n° 46 dell'elaborato "L" del RU	42
Eliminazione intervento - Tocci Italo.....	42
Quadro sinottico delle modifiche agli elaborati approvati.....	43
Elaborato "A - Schede di sintesi degli edifici del centro urbano" del RU.....	43
Elaborato "J - Norme Tecniche" del RU.....	43
Elaborato "K – Disciplina degli interventi nelle UTOE e nei centri minori" del RU	43
Elaborato "L – Disciplina degli interventi nel territorio aperto" del RU.....	43
Elaborato "M – Valutazione integrata" del RU.....	44
Elaborato "N – Relazione di Fattibilità Geologica" del RU.....	44
Tavole	44

Controdeduzioni ai contributi tecnici della Regione Toscana

Direzione Generale Governo del Territorio

Premessa:

- Prima di passare alla disamina puntuale e alle controdeduzioni alle osservazioni presentate dalla “Direzione Generale del Governo del Territorio” della Regione Toscana si ritiene opportuno rispondere in modo il più possibile esaustivo e completo a quelle problematiche che sono state più volte richiamate all'interno delle osservazioni e che quindi possono essere ritenute come quelle più rilevanti:
- **Dimensionamento del RU nei confronti del PS:** Viene posta, giustamente, l'attenzione sulla questione più rilevante che ha mosso l'Amministrazione comunale a predisporre la variante al RU in oggetto ovvero: come consentire in modo corretto ed ordinato l'attuazione del contenuto programmatico del PS, garantendo al tempo stesso l'equilibrio fra l'idea di sviluppo del territorio comunale contenutavi e il rispetto delle risorse essenziali del territorio. Per rispondere a questa domanda si devono, a nostro avviso, ripercorrere brevemente le tappe che hanno portato alla situazione odierna, ricordando che l'attuazione del contenuto del PS attraverso il RU non è passata senza soluzione di continuità dall'anno 2007 ad oggi ma ha avuto nel 2012 una sorta di “revisione” che si è sostanziata nella approvazione della variante al PS e al RU. Tale variante si è resa infatti necessaria proprio al fine di garantire che gli strumenti urbanistici comunali rimanessero sempre “al passo” con la legislazione vigente e con gli altri strumenti di pianificazione e di governo del territorio sovraordinati, fra i quali, fra i più importanti, dobbiamo annoverare il PTC (approvato nel 2010) e la implementazione paesaggistica del PIT che, pur essendo stata adottata nel 2009 e portata recentemente in Giunta regionale, non è ancora stata approvata definitivamente in Consiglio. La variante del 2012 ha assolto anche ad un altro scopo, ovvero quello di assorbire all'interno del PS e del RU le esigenze di sviluppo che i cittadini e le attività produttive operanti sul territorio comunale andavano chiedendo da tempo e che erano in parte diverse da quelle accolte nel PS e nel RU negli anni 2007 e 2008. Tornando quindi al tema del dimensionamento: è vero, come fatto rilevare, che il Regolamento n° 3/R della LR 1/05 prevede che il PS debba essere attuato in modo progressivo, non ci risulta però che sia stata fissata dal legislatore la sua durata in 15 o 20 anni. Chiarito questo punto, a nostro avviso fondamentale, proviamo ora ad immaginare come sarebbe possibile, da parte di questa Amministrazione e senza una norma regionale che imponga un limite temporale al PS e un limite massimo (in percentuale?) per gli interventi da inserire nei vari quinquenni del RU, effettuare la scelta di quali di questi interventi porre all'interno del primo quinquennio, quali nel secondo, nel terzo ed infine

nel quarto. Pur potendola operare tale scelta ci rimane infatti difficile immaginare quale tipo di attività produttiva potrebbe (o vorrebbe) aspettare 10 e più anni solo per “incominciare” ad attuare il proprio intervento urbanistico; magari dovendo comunque corrispondere, ai sensi della vigente legislazione in tema di ICI (o come si chiama ora), le imposte sulle aree edificabili fino alla completa edificazione di quanto previsto. Si tenga infatti conto che una lettura “stretta” della norma imporrebbe l'inizio dei pagamenti a far data addirittura dall'adozione dello strumento urbanistico, che per qualcuno, in questo caso, coinciderebbe con il PS. Ci sembra quindi evidente che questo tipo di attività produttiva non può essere, quantomeno, la norma ed è forse per questa ragione che (ci risulta) un po' tutti i comuni hanno optato per l'inserimento completo (o quasi) del PS nel RU. In definitiva, quindi, ci sembra ragionevole, soprattutto in tempi di crisi di tutti i settori produttivi qual è quello che stiamo attraversando, riconfermare per un altro quinquennio gli interventi inseriti in sede di approvazione del RU, in sede di prima variante al PS e ancora oggi nella seconda variante al RU, dando a tutti gli operatori economici la possibilità di poter portare a compimento quanto già iniziato nel 2008.

- **Interventi “Cr” e “Dtp” nelle UTOE di Magliano e Montiano:** E' evidente che gli interventi in oggetto insistono su di una parte di territorio comunale estremamente sensibile e che, sia in funzione della loro consistenza che della loro posizione, devono essere valutati con estrema attenzione gli impatti che tali previsioni potrebbero avere sul territorio. È altresì vero però che questi interventi derivanti dal PS sono stati inseriti nel RU nel 2008 a seguito dell'approvazione di un PS che è si avvenuta 2007, ma che, è sempre bene ricordarlo, è stata conseguita al termine di un iter procedurale estremamente lungo (iniziato addirittura nel 1997!) che ha seguito la procedura dell'accordo di pianificazione. Tale procedura, come noto, prevede la massima partecipazione da parte degli enti competenti nel governo del territorio che si è infatti manifestata con l'espletamento di diverse conferenze dei servizi fra i rappresentanti della Regione, Provincia e Comune, durante le quali sono state infatti verificate una ad una le previsioni, le aree di intervento e le UTOE previste dal PS e che rende a nostro avviso difficile, ad oggi, permettere ai medesimi Enti di misconoscere il risultato finale contenuto nel PS e attuato nel RU. Tornando ad oggi: ci sembra abbastanza normale che molti dei proprietari di aree di lottizzazione abbiano presentato i piani attuativi previsti dal RU (Cr1, Cr2, Cr3 dell'UTOE di Magliano, Cr1 Dell'UTOE di Montiano, Cr1 del SSI di Cupi, Schede n° 18 e n° 39 delle zone aperte) e ci si chiede quindi con quali mezzi possa ora questa Amministrazione misconoscere il lavoro fatto e bloccare l'iter procedurale di tali interventi, o rimandarne l'attuazione *sine die*. Chiarito quanto sopra nel corso del testo verranno spiegate le modifiche effettuate agli elaborati del RU al fine di accogliere parzialmente le osservazioni della Regione.
- **Visuali panoramiche di riferimento per le lottizzazioni:** Un altro argomento particolarmente presente nella trattazione delle osservazioni è quello legato alla

richiesta di inserimento nelle norme del RU di parametri dimensionali, di localizzazione e di aggregazione rispetto ai quali dovrà essere valutato l'impatto visivo che le previsioni più consistenti previste all'interno delle UTOE di Magliano, Montiano e Pereta, potranno avere nei confronti delle visuali panoramiche più importanti poste nelle vicinanze di questi centri abitati. Si ricorda che già nella variante al PS e al RU approvata nel 2012, all'interno dell'elaborato "K" del RU, a pag. 90 e seguenti della parte "I contesti paesaggistici di riferimento delle UTOE" sono state inserite planimetrie con l'indicazione delle più importanti visuali di riferimento, sia dalle lottizzazioni che dai punti di vista dei centri abitati e, infine, dai punti panoramici più importanti collocati all'esterno dei centri abitati. Per ogni vista sono state infatti identificate le trasformazioni urbanistiche più rilevanti e sono state dettate le relative norme per limitare al massimo tale impatto. Particolare attenzione è stata posta per quegli interventi richiamati nell'osservazione ovvero i Cr1, Cr2, Cr3 e CrP posti all'interno dell'oliveto storico intorno a Magliano e Cr1, cr2, Cr3 e Dtp1 posti nell'UTOE di Montiano e Cr1 dell'UTOE di Pereta. Si ritiene che le schede sopra richiamate siano, già ora, un buono strumento per valutare la progettazione delle lottizzazioni e il corretto inserimento paesaggistico di tali interventi urbanistici. Al fine di garantire per l'attuazione di tali lottizzazioni una ancora più alta qualità progettuale (sia urbanistica, che architettonica, che paesaggistica) si è ritenuto comunque opportuno riportare su tutte le schede il riferimento agli articoli 21, 22 e 23 del PIT e il testo completo dell'art. 21 del PIT comma 3 che prevede che *"La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa"*. e del comma 4 del medesimo articolo ove si legge che *"La soddisfazione del criterio progettuale di cui al comma precedente deve contestualmente contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse, così come a tutela della salubrità dell'aria e della salute umana, e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa dei singoli ambiti territoriali interessati."*.

- Per le stesse motivazioni sopra esposte si è provveduto a riportare il riferimento agli articoli 21, 22, 23, 24 e 25 del PIT all'interno delle schede dell'elaborato "L" del RU che prevedono attività ricettive per più di 20 posti letto, ovvero degli interventi ritenuti più rilevanti dal punto di vista dimensionale.

Dimensionamento

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. In generale all'interno dell'osservazione viene rilevato che gran parte degli interventi urbanistici contenuti nel PS (approvato nel 2007) è stato inserito nel RU (approvato nel 2008) e ritiene quindi eccessivo tale carico, riportando peraltro quanto contenuto all'art. 8 del regolamento n° 3/R della LR 1/05 che prevede che le l'attuazione delle quantità di cui all'art. 53 comma 4 della LR 1/05 siano attuate in modo progressivo e che il PS esprime generalmente le strategie comunali, con una visione temporale pari a quindici, venti anni;
2. Fa rilevare che il dimensionamento totale della destinazione residenziale all'interno della UTOE di Pereta è maggiore del corrispondente valore previsto dal PS e quindi chiede di porre rimedio all'errore;
3. Fa rilevare che nel SSI di S.Andrea non è stata riportato nel prospetto riepilogativo dell'art. 86 dell'elaborato "J" del RU, la superficie derivante dal riuso a fini residenziali;
4. Fa rilevare che la previsione della scheda n° 53 dell'elaborato "L" del RU non è ammissibile in quanto nel PS non è prevista fra le quantità ammesse per l'Unità di Paesaggio di appartenenza;
5. Evidenzia che il RU nelle tabelle di dimensionamento del territorio aperto distingue fra attività Da, Dc, e attività Eia, Eic, Eia connesse e complementari all'agricoltura ma che la normativa regionale esclude la creazione di attività produttive nelle zone aperte, eccettuate quelle connesse e complementari all'attività agricola-forestale.

CONTRODEDUZIONE: Parzialmente accolta.

1. Si ritiene opportuno rimandare alla lettura della sezione Dimensionamento del RU nei confronti del PS presente nella premessa alle controdeduzioni alle osservazioni presentate dalla Regione Toscana;
2. In accoglimento dell'osservazione si provvede a modificare l'errore evidenziato portando a mq 1547 il valore relativo al dimensionamento previsto dal PS per l'UTOE di Pereta, come riportato nel "Quadro Sinottico degli Interventi", pag. 143 dell'elaborato "B – Norme Tecniche" del PS". Viene di conseguenza modificato l'art. 86 dell'elaborato "J" del RU, pagine 116, 118, 123 e 124 al fine di aggiornare i resoconti finali;
3. In accoglimento dell'osservazione si provvede a modificare l'errore evidenziato, portando a mq 2480 il valore di superficie comprensiva di riuso, relativo al dimensionamento previsto dal RU per il SSI di S.Andrea e a correggere il medesimo tipo di errore presente anche per i SSI di Poderone Cà dei Frati e Cupi. Viene di conseguenza modificato l'art. 86 dell'elaborato "J" del RU, pagine 117, 118, 122 e 124;
4. la possibilità di edificazione prevista dalla scheda n° 53 dell'elaborato "L" del RU è riportata all'interno dell'elaborato "B" del PS, all'art. 30b, pag. 96, ove si prevede che *"Al fine di incentivare le attività didattiche dell'associazione di volontariato "Progetto Migratoria" e quindi la creazione del "museo vivente della macchia mediterranea" si prevede l'istituzione, ai sensi della L.R. 49/85, di un'area naturali protetta di interesse*

locale (ANPIL). Nel Regolamento Urbanistico verranno dettate le norme di dettaglio relative all'ANPIL, anche prevedendo una attività di servizio di mq. 50 per il ricovero dei macchinari necessari per il mantenimento del bosco esistente e per il museo". A pag. 138 del medesimo elaborato del PS, nel prospetto riepilogativo, è riportata la quantificazione di tale intervento;

5. Per alcune delle attività inserite all'interno dell'elaborato "L" del RU è stata scelta la dicitura "Ei" ("Eia" se artigianali, "Eic" se commerciali ecc..) come acronimo di Zona Omogenea "E", quindi agricola, Integrativa dell'agricoltura; pare quindi evidente la volontà di legare indissolubilmente tali attività, aventi comunque carattere eminentemente episodico sul territorio, alle attività più propriamente agricole. È quindi in sede di approvazione e validazione dei titoli edilizi necessari per l'attuazione di quanto contenuto nelle schede d'intervento che sarà verificata la effettiva complementarità, o comunque il carattere integrativo, di questo tipo di attività nei confronti di quelle principali che dovranno essere, necessariamente, quelle di tipo agricolo-forestale. Per quanto riguarda altresì la verifica del rispetto degli elementi strutturali del paesaggio collinare e la tutela degli insediamenti esistenti si ricorda che tutti questi interventi sono inquadrati come addizioni di insediamenti esistenti e prevedono manufatti relativamente contenuti (massimo 200 mq di nuova edificazione) e che quindi, anche in ragione delle prescrizioni progettuali puntualizzate per ognuna delle schede di intervento dell'elaborato "L", difficilmente potranno contrastare con gli obiettivi di tutela paesaggistica stabiliti dal PIT per il patrimonio collinare. Per quanto riguarda gli interventi di tipo "Da" e "Dc" nelle zone aperte si richiamano le medesime considerazioni sopra riportate, ovvero che si tratta di interventi molto mirati e limitati come carico urbanistico; si parla infatti di soli quattro interventi, tre dei quali previsti in ampliamento ad attività produttive già esistenti (SSI), per un totale di 1050 mq spalmati su tutto il territorio comunale, per i quali si prevede comunque l'uso di tecniche e materiali tradizionali tipici del luogo sufficienti a garantire il rispetto della disciplina paesaggistica contenuta nel PIT.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "J" - art. 86, pag. 116, 117, 118, 119, 120, 121 e 122;
- RU - elaborato "J" - art. 87, pag. 123, 124 e 125;

Elaborato "J - Norme Tecniche" - Titolo II - Glossario

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Evidenza che con la DGRT n° 696 del 05/08/2013 è stata approvata la proposta di regolamento per l'unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio a cui i comuni dovranno uniformarsi. Suggerisce pertanto all'Amministrazione di uniformarsi subito.

CONTRODEDUZIONE: Non accolta.

- La possibilità di uniformare il contenuto del RU al regolamento regionale è stata attentamente valutata; è infatti indubbia l'utilità generale che avranno gli enti cui spetta il governo del territorio nel momento in cui potranno valutare le previsioni urbanistiche ed edilizie sulla base dei medesimi parametri geometrici valevoli su tutta la Regione, e gli uffici tecnici e i professionisti potranno discutere sulla loro attuazione senza basarsi su regolamenti edilizi che nella maggior parte dei casi sono vetusti e/o non perfettamente allineati con i RU o con i PS. Pur essendo quindi fortemente convinti di questa necessità, non si ravvisano in questo caso i tempi occorrenti per effettuare tale allineamento che, a nostro avviso, dovrebbe essere effettuato oltre che sul REC (Regolamento Edilizio Comunale) anche sul PS. Si ritiene infatti che in questo momento la priorità sia, come ribadito anche all'interno della delibera di adozione della Variante in oggetto, garantire la continuità della vigenza del RU e quindi si ritiene opportuno valutare tale adempimento in una successiva variante. Resta fermo il fatto che, come previsto dall'art. 33 del Regolamento in oggetto, dal momento in cui sarà trascorso un anno senza che il comune abbia provveduto a modificare il REC, il RU e il PS, in caso di contrasto con questi strumenti varranno le definizioni contenute nella normativa regionale.

Elaborati Modificati:

- Nessuno;

Elaborato "J - Norme Tecniche" - art. 49

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Ricorda che la competenza in tema di legislazione e pianificazione sulle energie rinnovabili spetta allo Stato, alla Regione e alla Provincia e richiama la normativa statale vigente in materia di impianti da fonte di energia rinnovabile. Ricorda altresì che la regione Toscana ha deliberato i criteri per l'istallazione degli impianti fotovoltaici a terra e su frangisole con delibera del C.R.T. N° 15 del 11/02/2013. Richiede infine di valutare la possibilità di uniformare la norma del RU al PIT adottato dalla Giunta regionale.

CONTRODEDUZIONE: Non accolta.

- Non si ritiene che questa Amministrazione abbia commesso un grave atto di "invasione", potremmo dire, delle competenze che spettano alla Provincia e alla Regione in tema di fonti energetiche rinnovabili, nel momento in cui ha provveduto (provvidenzialmente) ad inserire all'art. 49 dell'elaborato "J" del RU il comma 4) che prevede l'istallazione a terra degli impianti fotovoltaici per non più di 50 kw; norma che se da una parte permette quindi impianti, per ovvie ragioni, "integrativi dell'agricoltura", dall'altra ridimensiona al massimo lo scempio che tali impianti stavano operando sul "patrimonio collinare" cui il PIT e la normativa regionale fanno spesso

riferimento. Tale norma fu infatti inserita a fine di arginare l'“arrembaggio” cui i Sindaci e gli uffici tecnici comunali erano sottoposti negli anni, nemmeno troppo lontani, in cui, si ricorderà, la stessa normativa regionale permetteva impianti fino a 200 kw con la presentazione di una DIA... Come noto poi, per ironia della sorte, nel momento in cui tali linee guida venivano approvate dalla Regione, per fortuna, l'attacco terminava (fine degli incentivi statali). Si tenga comunque conto del fatto che la norma dell'art. 39 prevede al comma 1) che *“L'installazione di impianti da fonti di energia rinnovabile sono regolamentate in base alla normativa vigente.”* mentre al comma 2) prevede che *“Sono sempre fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e gli adeguamenti ai parametri di cui sopra introdotti da disposizioni regolamentari o legislative di competenza sovra-comunale.”*. Si ritiene che questi rimandi siano sufficienti per garantire il rispetto della normativa regionale sopra richiamata. Per quanto riguarda il PIT vale a nostro avviso quanto già sopra argomentato ovvero che questa Amministrazione valuterà l'allineamento del RU e del PS (se sarà ritenuto necessario) nei tempi previsti dal PIT stesso che ad oggi, pur essendo stato adottato nell'ormai lontano 2009, non è ancora stato approvato in tutte le sue parti, in particolare di quella paesaggistica che ne costituisce, a nostro avviso e per quanto ci riguarda, la parte più importante.

Elaborati Modificati:

- Nessuno;

Elaborato “K” – interventi Cr1, Cr2, Cr3, CrP e Dtp1 - UTOE di Magliano

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Evidenzia che gli interventi Cr1, Cr2, Cr3 e CrP dell'UTOE di Magliano insistono ai margini dell'abitato in zona occupata da coltivazioni di pregio e olivi tutelato ai sensi del DM che istituisce il vincolo paesaggistico e dal PIT e richiede quindi di adeguare la disciplina del RU a quanto contenuto negli articoli n° 21 e 22 e 23 del PIT;
2. Richiede di verificare il rispetto delle visuali panoramiche, da e verso, tali interventi.
3. Richiede di specificare per l'intervento “Cr1” se l'attività commerciale prevista dalla norma, di 800 mq, sia inquadrabile come media struttura di vendita e chiede la verifica del rispetto dell'art. 14 e dell'art. 15 della disciplina del PIT.
4. Chiede, infine, di verificare la possibilità di poter prevedere l'attuazione di tali interventi in più RU.
5. Anche per l'intervento “Dtp1” “Area per attività turistico ricettive” chiede, sostanzialmente, di verificare quanto contenuto ai punti da 1 a 3 sopra riportati (rispetto del PIT, visuali panoramiche).
6. Anche per l'intervento “Dce1” richiede di verificare se la previsione di 1100 mq è inquadrabile come media struttura di vendita e il rispetto degli articoli 14 e 15 del PIT.

CONTRODEDUZIONE: Parzialmente accolta.

1. Si ritiene opportuno rimandare alla lettura della sezione della premessa nella quale vengono espresse considerazioni generali in merito agli Interventi “Cr” e “Dtp” nelle UTOE di Magliano e Montiano La verifica dell'adeguatezza delle norme del RU ai dettami degli articoli 21, 22 e 23, delle schede di riferimento e più in generale alla disciplina del PIT è già stata fatta in sede di redazione della prima variante al PS e al RU approvata con delibera del Consiglio comunale n° 3 del 09/02/2012. In particolare si rimanda alla lettura di quanto contenuto nell'elaborato “M – Valutazione Integrata” del RU al “*Titolo II La coerenza esterna*”, da pag. 6 fino a pag. 38 dove viene ampiamente trattata, in special modo, la normativa relativa al “patrimonio collinare” e del comma successivo.
2. Si rimanda alla lettura delle considerazioni generali espresse nella sezione delle premesse denominata Visuali panoramiche di riferimento per le lottizzazioni, con la quale vengono illustrate le modifiche introdotte agli elaborati “K” ed “L” del RU in accoglimento delle osservazioni della Regione.
3. Trattandosi di una superficie di vendita di 800 mq l'attività in oggetto è inquadrabile, per legge, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98 e dell'art. 15 della LR 28/05, come media struttura; questa infatti è inferiore ai 1.500 mq e ricade in un comune con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti. All'interno dell'elaborato “J” del RU, all'art. 84 “Criteri per l'insediamento di attività commerciali” è stato riportato il rimando agli articoli 14 e 15 del PIT e sono state specificate le norme per la corretta gestione di questo tipo di attività. Si è provveduto a modificare il comma 2 del medesimo articolo al fine di meglio chiarire che *“Nell'ambito di tali previsioni, in funzione della consistenza, nel rispetto della normativa di settore e delle specifiche procedure insediative, nel territorio comunale possono essere collocate esclusivamente, le seguenti tipologie di esercizi di vendita in sede fissa previsti dal D. Lgs. 114/98 “*
 - *esercizi di vicinato*
 - *medie strutture di vendita”*
4. In merito alla possibilità di attuare tali previsioni (Cr1, Cr2, Cr3 ecc..) contenute nel PS in più RU, si rimanda alla sezione delle premesse, Dimensionamento del RU nei confronti del PS.
5. Si rimanda alla lettura dei punti da 1 a 3 delle presenti controdeduzioni che si ritengono valide anche per l'intervento Dtp1 “Area per attività turistico ricettive” (rispetto del PIT, visuali panoramiche).
6. Si rimanda alla lettura di quanto espresso al punto 3) delle presenti controdeduzioni in quanto ritenuto di equivalente contenuto.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato “J” - art. 84, comma 1, pag. 109 e 110;
- RU - elaborato “K” - pag. 92, 94, 95, 98, 99, 100, 102;

- RU - elaborato "L" - Schede n° 1, 3, 4, 5, 8, 14, 22, 28, 33, 35, 38, 39, 41, 45, 48, 54, 57, 58;

Elaborato "K" – intervento Bc1 - UTOE di Montiano

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Evidenzia una incongruenza fra quanto previsto nella scheda per la previsione "Bc1" (due alloggi) e quanto riportato nell'art. 86 dell'elaborato "J" del RU (tre alloggi). Chiede quindi di correggere l'errore.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si provvede a correggere il quadro riepilogativo dell'elaborato "K" del RU a pag. 88 togliendo l'alloggio in più rispetto ai due previsti dal PS per la zona in oggetto e si provvede altresì ad aggiornare il quadro presente all'art. 86 dell'elaborato "J" del RU, togliendo un alloggio dal calcolo complessivo relativo all'UTOE di Montiano (51 invece di 52);

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "K" - pag. 87, 88, 89 e 90;
- RU - elaborato "J" - art. 86, pag. 116, 117, 118, 119, 120, 121 e 122;

Elaborato "K" – intervento Cr1 e Dtp1 - UTOE di Montiano

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Evidenzia che le aree edificabili sono posizionate in area agricola di particolare valore panoramico, in un versante completamente integro e privo di edificazione verso il quale si affaccia il centro storico di Montiano. Richiede anche in questo caso il rispetto delle prescrizioni e delle direttive contenute negli art. 21, 22, 23 e 24 del PIT.
2. Fa rilevare che la norma del PS prevede prioritariamente il recupero del tessuto esistente e eventuali nuove volumetrie. Richiede quindi di valutare attentamente la possibilità di rimodulare le previsioni, dando priorità al recupero dei volumi in luogo della nuova edificazione.
3. Richiede l'inserimento di criteri localizzativi delle volumetrie di progetto al fine di valutare l'inserimento del progetto in modo che questo non interferisca con le visuali del centro storico di Montiano da e verso la campagna.

CONTRODEDUZIONE: Parzialmente accolta.

1. Anche in questo caso pare conveniente fare un rimando alle tematiche trattate in premessa nella sezione Dimensionamento del RU nei confronti del PS, e nella sezione Interventi "Cr" e "Dtp" nelle UTOE di Magliano e Montiano. Come già argomentato la verifica dell'adeguatezza delle norme del RU ai dettami degli articoli 21, 22 e 23, delle schede di riferimento e più in generale alla disciplina del PIT è già stata fatta in sede di

redazione della prima variante al PS e al RU approvata con delibera del Consiglio comunale n° 3 del 09/02/2012. In particolare si rimanda alla lettura di quanto contenuto nell'elaborato "M – Valutazione Integrata" del RU al "*Titolo II La coerenza esterna*", da pag. 6 fino a pag. 38 dove viene ampiamente trattata, in special modo, la normativa relativa al "patrimonio collinare". Si rimanda altresì alla lettura delle considerazioni generali espresse nella sezione delle premesse denominata Visuali panoramiche di riferimento per le lottizzazioni, con la quale vengono illustrate le modifiche introdotte all'elaborato "K" del RU in accoglimento delle osservazioni della Regione.

2. Nella norma del PS il previsto recupero del patrimonio esistente nella zona del Valloncino è stato conseguito, in parte, con l'intervento "Bc5" di completamento che, come si può verificare dalla consultazione dell'elaborato "4" del RU, consente di effettuare una ricucitura del tessuto edilizio esistente che affaccia sulla strada del Valloncino. Come è possibile verificare dalla vista aerea su Google Maps, ad oggi, non sono presenti volumi tali da consentire l'attuazione di quanto contenuto nel PS in termini di recupero del patrimonio edilizio. In sede di approvazione del RU, nel 2008, e in occasione della variante del 2012, al fine di assecondare le richieste di attuazione degli interventi presentate dai proprietari, le aree edificabili sono stati posizionate nelle zone libere previste dal PS e dimensionate come nuova edificazione. Anche in questo caso valgono le considerazioni generali espresse nella sezione Dimensionamento del RU nei confronti del PS e nella sezione Interventi "Cr" e "Dtp" nelle UTOE di Magliano e Montiano, alle quali si rimanda per una lettura più esaustiva.
3. Si rimanda alla lettura delle considerazioni generali espresse nella sezione delle premesse Visuali panoramiche di riferimento per le lottizzazioni, con la quale vengono illustrate le modifiche introdotte all'elaborato "K" del RU in accoglimento delle osservazioni della Regione.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "K" - pag. 92, 94, 95, 98, 99, 100, 102;

Elaborato "K" – intervento Cr3 - UTOE di Montiano

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Evidenzia che l'area "Cr3" dell'UTOE di Montiano occupa un'area agricola coltivata a oliveto che appare inserita in modo improprio all'interno del perimetro del centro abitato di Montiano;
2. Richiede che l'intervento venga verificato ai sensi degli art. 21, 22 e 23 del PIT e delle relative schede di paesaggio oltre che l'inserimento di ulteriori criteri che vadano ad integrare le norme distributive prendendo in considerazione anche la presenza dell'oliveto e le visuali dal centro storico verso la valle fino al mare.

CONTRODEDUZIONE: Parzialmente accolta.

1. L'inclusione delle aree occupate dalle lottizzazioni nei centri storici è stata operata in continuità con la delibera di giunta comunale n° 186 del 27/04/1994 che costituiva, prima dell'approvazione del RU, l'atto amministrativo comunale che stabiliva la delimitazione dei tre centri abitati di Magliano, Montiano e Pereta. In accoglimento dell'osservazione e valutata la definizione di centro abitato stabilita dall'art. 55, comma 2, della LR 1/05 e dell'art. 3. del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada) si provvede a modificare il perimetro dei centri abitati presente sulle tavole n° 1, 2, 3 e 4 del RU, relative alle UTOE di Magliano e Montiano, escludendo le aree edificabili erroneamente inserite all'interno del perimetro dei centri abitati.
2. Si rimanda alla lettura delle considerazioni generali espresse nella sezione della premessa denominata Visuali panoramiche di riferimento per le lottizzazioni, con la quale vengono illustrate le modifiche introdotte all'elaborato "K" del RU in accoglimento delle osservazioni della Regione.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "1 - UTOE Magliano - Vincoli e standard";
- RU - elaborato "2 - UTOE Magliano – Progetto";
- RU - elaborato "3 - UTOE Montiano - Vincoli e standard";
- RU - elaborato "4 - UTOE Montiano – Progetto";
- RU - elaborato "K" - pag. 92, 94, 95, 98, 99, 100, 102;

Elaborato "K" – interventi Ar1, Ar2 e Ar3 - UTOE di Pereta

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Evidenza che per gli interventi "Ar1", "Ar2" e "Ar3" dell'UTOE di Pereta devono essere definite nel RU le aree dove si andranno a localizzare detti manufatti, al fine di poterne valutare la compatibilità paesaggistica e ambientale;

CONTRODEDUZIONE: Non accolta.

- I manufatti ricadenti all'interno delle aree pubbliche sono stati oggetto di bando pubblico di vendita alla quale ha fatto seguito l'aggiudicazione e la vendita effettiva dei manufatti ricadenti nelle aree "Ar1" e "Ar2". Ad oggi, come è possibile verificare dalla lettura del "Rapporto Ambientale", pag. 15, sono stati rilasciati i permessi di costruire ai privati che si sono aggiudicati i volumi da ricostruire. In sede di valutazione e prima del rilascio dei permessi di costruire è stato valutato il rispetto del contenuto della norma che prevede la ricostruzione dei volumi all'interno di un raggio di 5 km dalla sede attuale e solamente in aggregazione ad abitazioni esistenti. La valutazione della conformità paesaggistica della ricostruzione dei volumi è stata espletata in sede di valutazione del progetto, di concerto con la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto;

Elaborati Modificati:

- Nessuno;

Elaborato "K" – intervento Cr1 - UTOE di Pereta

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Evidenzia che nel titolo della scheda è erroneamente prevista anche la destinazione commerciale oltre che quella abitativa;

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si provvede a correggere l'errore e ad eliminare dal titolo della scheda la destinazione commerciale, che infatti non è presente nel proseguo del testo della scheda stessa.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "K" - Intervento "Cr1", pag. 52;

Elaborato "K" – intervento Dap1, Dap2, Dap3 – SSI di S.Andrea

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Evidenzia che i tre interventi prevedono strutture artigianali per un totale di 10,000 mq e richiede quindi di diminuire l'area di intervento, attualmente coltivata, perché ritenuta eccessivamente grande. Richiede altresì di spalmare in più RU successivi gli interventi.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Nel primo RU era stata prevista l'attuazione della zona artigianale di 10,000 mq di superficie con un unico piano attuativo. In sede di variante al PS e al RU del 2012, su richiesta del proprietario, si è provveduto a spezzare l'intervento in tre aree, delle quali due più piccole, proprio al fine di facilitare l'attuazione dell'intervento per step, permettendone la realizzazione mediante intervento diretto (permesso di costruire). La scelta di lasciare comunque inalterata la superficie dell'area più grande, che è evidentemente eccessiva rispetto a quelle effettivamente necessaria per costruire i capannoni, deriva dal fatto che in questo modo sarà possibile permettere una progettazione dei lotti più agevole, con la possibilità di inserire vaste aree a verde, ritenute necessarie al fine di mascherare il più possibile la vista dei manufatti edilizi.

Elaborati Modificati:

- Nessuno;

Elaborato "L" – Scheda n° 22

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Evidenzia che l'intervento prevede la realizzazione di un centro turistico ricettivo in un'area agricola occupata per buona parte a oliveto in un contesto paesaggistico di elevato pregio. Richiede di verificare il rispetto degli articoli 21, 22, 23, 24 e 25 del PIT.

2. Ritiene che la normativa regionale vigente escluda la possibilità di poter realizzare attività artigianali e produttive in zone agricole, a meno che non siano strettamente connesse con quelle agricole forestali e che ne sia stata valutata la conformità paesaggistica.

CONTRODEDUZIONE: Parzialmente accolta.

1. In parziale accoglimento dell'osservazione si provvede a modificare la scheda al fine di inserire i rimandi agli articoli del patrimonio collinare del PIT come già fatto per le altre schede dell'elaborato "L";
2. L'intervento in oggetto è stato inserito nel RU del 2008 ed è stato altresì modificato in modo sostanziale nel 2012. Anche in questo caso si rimanda alla lettura della considerazioni fatte nelle premesse, in particolar modo nella sezione Dimensionamento del RU nei confronti del PS.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "L" - Schede n° 1, 3, 4, 5, 8, 14, 22, 28, 33, 35, 38, 39, 41, 45, 48, 54, 57, 58;

Elaborato "L" – Scheda n° 29

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Evidenzia che la scheda prevede la realizzazione di 20 alloggi pari al numero delle quote di terreno esistenti in un'area di elevato pregio paesaggistico e quindi richiede la verifica degli art. 21, 22 e 23 del PIT. Richiede che siano inseriti nella scheda criteri tipo-morfologici e di inserimento paesaggistico al fine di garantire una alta qualità progettuale dei manufatti e preservare l'oliveto esistente e che gli interventi vengano valutati rispetto alle visuali da e verso il centro storico di Magliano;
2. Ritiene che l'attuazione dell'intervento possa snaturare la struttura del paesaggio e le caratteristiche rurali della collina.
3. Richiede di effettuare una verifica della sussistenza di edifici esistenti all'interno delle quote e di permettere l'edificazione solamente in quelle che presentano manufatti esistenti;
4. Ritiene che essendo necessarie infrastrutture e opere di urbanizzazione l'intervento possa essere configurato come lottizzazione;
5. Richiede all'Amministrazione di valutare attentamente l'opportunità di procedere con questo intervento in area agricola.

CONTRODEDUZIONE: Parzialmente accolta.

1. Si ritiene che i criteri morfologici e di scelta dei materiali inseriti all'interno della norma siano già sufficienti, ad oggi, per garantire una alta qualità progettuale e un corretto inserimento paesaggistico delle opere nelle zone normate dalla scheda. Si ritiene comunque opportuno modificare le schede n° 2 e n° 3 relative alle visuali

paesaggistiche presenti a pag. 92 – 96 dell'elaborato “K” del RU, al fine di inserire anche l'intervento in oggetto fra quelli che dovranno essere valutati ai sensi degli articoli del PIT richiamati nell'osservazione.

2. Pur condividendo la necessità di garantire la massima attenzione nell'attuazione del contenuto della norma non si ritiene che questo intervento, peraltro in corso di realizzazione, possa inficiare la struttura del paesaggio della collina. Si valuti infatti che i manufatti da realizzare potranno essere al massimo ad un solo piano fuori terra, quindi difficilmente potranno emergere in mezzo ad un uliveto che è denominato “storico”. Non sono previste peraltro opere accessorie e pertinenziali quali piscine, recinzioni (solo alla maremmana) tali da inficiare la percezione generale dell'oliveto, è previsto l'uso di materiali tradizionali e tinteggiature neutro terrose. Si tenga oltretutto conto del fatto che, ad oggi, sui procedimenti relativi alle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate la Soprintendenza di Siena e Grosseto non ha mai evidenziato particolari criticità che, se presenti, avrebbero potuto, giustamente, costituire un campanello d'allarme tale da richiamare l'attenzione sulla presenza di difetti gravi della norma, dalla quale sarebbe quindi scaturita la necessità di modificarla.
3. L'intervento previsto dal PS che, è sempre bene ricordarlo, è stata oggetto di accordo di pianificazione fra Regione, Provincia e Comune, ammette l'edificazione anche in assenza di annessi agricoli da ristrutturare o riqualificare. Non si vede quindi la necessità di effettuare, ad oggi, una ricognizione degli annessi esistenti, soprattutto trattandosi di una norma che, come più volte ribadito, non ha sollevato particolari problematiche di carattere paesaggistico.
4. La realizzazione delle abitazioni non presuppone l'esecuzione di opere di urbanizzazione (depuratori, illuminazione pubblica, verde pubblico ecc..) quindi non si ravvisa la necessità di predisporre piani di lottizzazione. Non sono peraltro necessarie opere infrastrutturali quali strade o canalizzazioni per sotto-servizi perché già ad oggi le quote sono servite da strade di accesso.
5. Si rimanda alla lettura dei punti precedenti.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato “K” - pag. 92, 94, 95, 98, 99, 100, 102;

Elaborato “L” – Scheda n° 54

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Evidenzia che la scheda n° 54 ammette la realizzazione di un campo da golf e relativi servizi in una zona paesaggisticamente rilevante e richiede quindi la verifica del rispetto degli art. 24 e 25 e della implementazione paesaggistica del PIT;
2. Chiede di verificare ai sensi della DGRT n° 646/98 la sussistenza dei parametri minimi per il bacino d'utenza dell'impianto, il bilancio idraulico e la verifica delle attrezzature necessarie;

3. Ritiene che essendo il PS stato approvato prima della adozione della implementazione paesaggistica del PIT, l'intervento debba essere sottoposto alla relativa verifica di coerenza.

CONTRODEDUZIONE: Parzialmente accolta.

- 1 Preliminarmente si rimanda alla lettura di quanto contenuto nell'elaborato "M – Valutazione Integrata" del RU al "*Titolo II La coerenza esterna*", da pag. 6 fino a pag. 38 dove viene ampiamente trattata, in special modo, la normativa relativa al "patrimonio collinare" e del comma successivo. Si procede alla modifica della scheda n° 54 del RU al fine di inserire il rimando alla normativa degli art. 24 e 25 del PIT. Per le stesse motivazioni si procede a modificare parzialmente le norme delle schede n° 1, 3, 4, 5, 8, 11, 14, 22, 28, 33, 35, 41, 39, 46, 57 ovvero dai 20 posti letto in su, perché ritenute potenzialmente impattanti sul territorio collinare tutelato dal PIT.
- 2 La richiesta di verifica tecnica dell'impianto può a nostro avviso essere demandata alla fase di predisposizione del piano attuativo necessario per attuare la previsione urbanistica. Per quanto riguarda l'opportunità o meno di prevedere un impianto da golf nel comune di Magliano in Toscana si ricorda che questo è stato inserito in base alla previsione sovra-comunale contenuta nel PTC della provincia di Grosseto che individua questo tipo di attrezzature come obiettivi strategici necessari all'attuazione delle politiche di sviluppo del territorio provinciale grossetano.
- 3 Si rimanda alla lettura del punto 1.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "L" - schede n° 1, 3, 4, 5, 8, 11, 14, 22, 28, 33, 35, 41, 39, 46, 57;

Disciplina della normativa relativa alle tre aree di reperimento dei materiali ornamentali storici

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Fa rilevare che all'interno delle norme del RU non è riportata la disciplina normativa relativa alle tre aree di reperimento dei materiali ornamentali storici, come contenuta nel DPGR n° 10/R del 23/02/2007;
2. Richiede di conseguenza di modificare le norme del RU sulla base di quanto sopra rilevato.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

1. L'osservazione pone l'attenzione su una importante tematica qual è quella della possibilità di poter reperire materiali lapidei per effettuare restauri a monumenti e manufatti storici presenti nel territorio comunale, attingendo dai tre siti individuati nell'elaborato "B – Norme Tecniche" del PS (art. 8 - "Giacimenti ed aree di escavazione" - codice P.A.E.R.P. Tavola C.12 1MT, codice P.A.E.R.P. Tavola C.12 2MT e codice P.A.E.R.P. Tavola C.12 3MT – codice P.R.A.E.R. ST 313 I 2). Come è possibile verificare dalla lettura della norma, tali aree non abbisognano di particolari interventi di ripristino ambientale o di salvaguardia delle aree; si assiste infatti ad evidenti fenomeni di rinaturalizzazione di tali aree, con un evidente miglioramento dell'inserimento paesaggistico di questi siti. In accoglimento della osservazione si procede quindi con la modifica dell'art. 44 dell'elaborato "J – Norme Tecniche" del RU, inserendo il comma 3 che recita: *"All'interno delle aree di reperimento di materiali ornamentali storici normate all'art. 8 dell'elaborato "B" del PS ed individuate nella tavola 18 del RU, possono essere ricavati materiali da utilizzare per il restauro di monumenti storici. L'estrazione del materiale lapideo sarà autorizzata ai sensi della L.R.78/1998 in base a specifico progetto di coltivazione e recupero ambientale da cui derivi la quantità di materiale da estrarre e le modalità di escavazione e ripristino in base alle effettive esigenze delle opere ed interventi di recupero dei beni d'interesse storico ed alle indicazioni e prescrizioni della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici."*
2. Viene inoltre modificata la tavola n° 18 del RU in accoglimento delle osservazioni, di argomento simile, presentate dalla Provincia di Grosseto.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "J" - art. 44, comma 3, pag. 74 e 75;
- RU – elaborato "18 " - Aree di cava attive, aree estrattive dismesse e in abbandono, zone di reperimento di materiali ornamentali storici".

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Fa rilevare che il territorio del comune di Magliano in Toscana è interessato dal lotto 4 “Grosseto SUD - Fonteblanda” del completamento a tipologia autostradale del corridoio tirrenico Cecina Civitavecchia, del quale è stato approvato dal CIPE il progetto preliminare ed è in corso di approvazione il progetto definitivo.
- Richiede quindi, ai sensi dell'art. 9, comma 4° del PIT, di individuare all'interno del progetto di RU un ambito specifico di destinazione finalizzato al completamento dell'autostrada.

CONTRODEDUZIONE: Parzialmente accolta.

- Si rileva che l'art. 9, comma 4° del PIT prevede che “Gli strumenti di pianificazione territoriale individuano ambiti specifici di destinazione finalizzati alla possibile realizzazione o al potenziamento delle infrastrutture stradali e ferroviarie, in relazione al livello di approfondimento progettuale delle opere, e sulla base dei principi e livelli prestazionali relativi al sistema della mobilità e della logistica del presente Piano.”
- Essendo lo strumento di pianificazione territoriale di competenza del comune individuato, ai sensi dell'art. 9 della LR 1/05 (Norme per il Governo del Territorio), nel Piano Strutturale ed avendo già provveduto con l'art. 14 dell'elaborato “B – Norme Tecniche” del PS a normare e ad individuare, nella tavola n° 2 del quadro conoscitivo del PS il “corridoio” della Autostrada, si ritiene di aver già provveduto ad assolvere a quanto richiesto nella osservazione della Regione. Per completezza espositiva si riporta quanto contenuto nell'art. 14 sopra citato che prevede che *“Relativamente alla più importante viabilità che attraversa il territorio maglianese e cioè la Strada Statale n°1, Aurelia, nel P.S. si prende atto che sono in corso approfondimenti tra Governo, Regione ed Enti Locali al fine di individuare la soluzione di completamento del Corridoio Tirrenico (rappresentato nella tav.2 del quadro conoscitivo “Viabilità”) a tipologia autostradale e si ritiene necessario approfondire soluzioni di tracciato nel corridoio costiero individuato dalla Regione Toscana, pur con i necessari approfondimenti. In particolare il completamento del corridoio tirrenico dovrà essere attuato mediante una delle seguenti opzioni:*
 - *Ammodernamento in sede della SS1 Aurelia, anche a tipologia autostradale e costruzione di viabilità complanare;*
 - *Costruzione del tracciato autostradale in adiacenza alla SS1 Aurelia e contestuale trasformazione in strada parco di quest'ultima.”*

Elaborati Modificati:

- Nessuno;

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Pone l'importanza, in fase di predisposizione della strumentazione urbanistica, sul rispetto della risorsa idrica, con particolare riferimento alla normativa sulla tutela delle acque dall'inquinamento e sulla gestione della risorsa idrica (DPGRT 76/R/2010, DPGR 2/R/2007) e del Piano di tutela delle acque approvato con Del. Con. Reg. n° 6 del 25/01/2005 che prevede che i PS e varianti prima della loro approvazione conseguano il parere dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (oggi Autorità Idrica Toscana) in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui e della necessaria dotazione idro potabile;
2. Richiede di prevedere all'interno della strumentazione urbanistica speciali norme per l'abbattimento del consumo idrico (reti duali, scarichi a doppia pulsantiera, rete antincendio e di innaffiamento separate da quella idro potabile ecc.).

CONTRODEDUZIONE: accolta.

1. Relativamente alle problematiche che l'attuazione del PS e del RU può comportare in termini di smaltimento dei reflui e di aumento del fabbisogno e della dotazione idro potabile si fa presente che sono stati acquisiti i prescritti pareri della AIT (ex AATO) sia in sede di approvazione del PS (delibera del Consiglio comunale n° 30 del 21/06/2007) che in sede di approvazione della prima variante parziale al PS e al RU (delibera del Consiglio comunale n° 3 del 09/02/2012). In sede di redazione della variante al RU approvata nel 2012 si è provveduto a contattare l'AIT al fine di ri-verificare, ancora una volta, la congruità della dotazione idrica e delle infrastrutture deputate allo smaltimento dei reflui. Non si ravvisano zone caratterizzate da sofferenza idrica, anche nel periodo estivo infatti non si registrano particolari problematiche di approvvigionamento idrico, pur in caso di aumento dei consumi a causa dell'elevato afflusso turistico.
2. Le norme tese al risparmio della risorsa idrica sono contenute nell'art. 9 dell'elaborato "B – Norme Tecniche" del PS che recita: *"Si prevede inoltre per i nuovi interventi abitativi, la realizzazione di una rete duale per adduzione di acqua potabile e di acqua di servizio, da utilizzare per usi non potabili, in modo da ottenere un sostanziale risparmio nel consumo generale; nel rispetto ovviamente delle norme relative alle caratteristiche igienico sanitarie che dovranno avere le acque, non solo per gli usi potabili, ma anche per quelli di normale consumo domestico. Anche il ciclo finale dei reflui smaltiti dai singoli depuratori, mediante adeguato trattamento, potrebbe essere utilizzato per l'irrigazione di orti e giardini evitando in questo modo sia l'emungimento dalle falde che, elemento ancora più negativo, il consumo di acqua potabile."* Si ritiene comunque di dover modificare l'art. 48 - "Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni" dell'elaborato "J – Norme Tecniche" del RU con l'inserimento della lettera "d) *Utilizzo di soluzioni volte al risparmio e alla tutela della risorsa idrica:*

- 1 *prevedere la realizzazione di reti duali, scarichi di water a doppia pulsantiera, eventuale rete antincendio e di innaffiamento del verde pubblico separate da quella idro potabile.*
- 2 *Progettare e realizzare le opere di fondazione e in generale qualsiasi opera interferente con il sottosuolo, in modo tale da non permettere infiltrazioni in falda, Evitare situazioni, anche temporanee, di carenza idrica indotta dai lavori, anche predisponendo approvvigionamenti idrici alternativi”.*

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato “J” - art. 48, lettera d), comma 1, pag. 77;

Direzione generale Governo del Territorio

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Chiede infine di effettuare il monitoraggio degli effetti degli strumenti urbanistici sul territorio, così come previsto dall'art. 13, comma 3, della LR 1/05.

CONTRODEDUZIONE: accolta.

- Viene effettuato il monitoraggio degli effetti degli strumenti urbanistici sul territorio mediante la compilazione delle schede presenti all'indirizzo web <http://www.regione.toscana.it/monitoraggiopit> e il loro invio per mail a monitoraggio.ptu@regione.toscana.it;

Elaborati Modificati:

- Nessuno;

Controdeduzioni alle osservazioni della Provincia di Grosseto

Norma relativa alla sostituzione edilizia

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Fa rilevare che nel rispetto del comma 6 dell'art. 41 della L.R.T. n.1/2005, occorre specificare che il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli, previsto dal comma, può riguardare solo quelli realizzati antecedentemente alla data di entrata in vigore della sopra richiamata legge regionale;
2. Fa rilevare che l'art. 23, comma 12, delle Norme del PTC 2010 prevede che nei casi di creazione di pertinenze, ai sensi dell'art. 45 commi 1 e 2 della LR 1/05, *“Di regola la superficie dell'area di pertinenza da sottoporre a sistemazione ambientale sarà almeno pari o superiore a quella necessaria per la costruzione di nuove abitazioni rurali ai sensi del precedente c. 11. Nei T.E.R.A. detta superficie è ridotta della metà”*. Chiede quindi la modifica dell'art. 18 dell'elaborato J – Norme Tecniche del RU, al fine di integrare la norma per adeguarla al dettato del PTC.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

1. Si è provveduto a modificare l'art. 18, lettera V) “Sostituzione edilizia”, comma 2, che prevede che *“con tale intervento edilizio è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli verso fini residenziali alle seguenti condizioni:”* inserendo il punto 7) che recita *“Gli immobili siano stati realizzati antecedentemente alla data di entrata in vigore della LR 1/05.”*;
2. Si è provveduto a modificare l'art. 18, lettera V) con l'inserimento di un comma aggiuntivo ove si prevede che *“4) Nei casi previsti dall'art. 45 commi 1 e 2 della LR 1/05, ovvero in presenza di pertinenze maggiori di un ettaro, queste dovranno, ai sensi dell'art. 23, comma 12, delle Norme del PTC 2010, avere una superficie da sottoporre a sistemazione ambientale almeno pari o superiore a quella necessaria per la costruzione di nuove abitazioni rurali ai sensi del precedente c.11. Nei T.E.R.A., così come individuati nella tavola n° 3 (Sistema Paesistico nel P.T.C. e nel Piano Strutturale) del PS, detta superficie è ridotta della metà.”*

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato “J” - art. 18, Lettera [A], Punto V), comma 2, punto 7, pag. 47
- RU - elaborato “J” - art. 18, Lettera [A], Punto V), comma 4, pag. 47

Soglia predisposizione dei piani attuativi per edificazione nelle zone aperte

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Fa rilevare che sarebbe opportuno, ai sensi dell'art. 42, comma 1, della LR 1/05, individuare i casi in cui il programma aziendale riveste valore di piano attuativo;

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Preliminarmente si è provveduto a modificare l'art. 21, comma 1, sostituendo alla DIA la SCIA, come intervento edilizio, ai sensi dell'art. 79 della LR 1/05. Si è poi provveduto a modificare l'art. 21, comma 3, che prevede che *“Nell’ambiente rurale il R.U. si attua con gli interventi edilizi diretti, se necessario convenzionati, di cui al presente articolo, ove richiesto dalle vigenti normative, con programmi di miglioramento agricolo – ambientale e/o con Piani Attuativi quando questi sono previsti nelle schede del RU e, comunque, sempre nel caso che gli interventi edilizi presuppongano:”*. si è inserito il seguente punto:

[..]

- *“interventi di nuova edificazione previsti da PMAA eccedenti i 10.000 mc..”*

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato “J” - art. 21, comma 1, pag. 56;
- RU - elaborato “J” - art. 21, comma 3, pag. 57;

Superamento dei rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiarie

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Fa rilevare che la norma, per le aziende agricole sopra i “minimi aziendali” stabiliti dal PTC provinciale, consente la possibilità di concedere deroghe alla capacità edificatoria per attività vitivinicole all’interno delle aree D.O.C e per altre attività per motivate esigenze. Fa presente che il PTC 2010 ha individuato alla Scheda 9 A, punto 5, i rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiarie senza prevedere deroghe di alcun tipo. Richiede quindi di stralciare la norma.

CONTRODEDUZIONE: Parzialmente accolta.

- L'art. 18, lettera V, “Annessi” recita: *“Sarà possibile concedere deroghe alla capacità edificatoria delle aziende agricole stabilita dal P.T.C. provinciale per attività vitivinicole all’interno delle aree D.O.C. o per altre attività dietro motivate esigenze che tengano conto degli aspetti agronomici e zootecnici da dimostrare ed argomentare da parte del tecnico redattore del piano aziendale, così come indicato nella scheda 11 punto 6 del Piano Territoriale di Coordinamento. Le deroghe sono ammesse solamente nelle zone a prevalente funzione agricola.”* Fin dal momento della sua introduzione (anno 2007, in occasione dell'approvazione del PS) fino ad arrivare ad oggi, la norma ha garantito da una parte l'istallazione di molte cantine, e quindi lo sviluppo su tutto il territorio comunale di queste attività produttive, con evidenti ricadute occupazionali, e dall'altra ha garantito il corretto inserimento paesaggistico e la mitigazione visiva dei manufatti produttivi più “ingombranti” di cui, inevitabilmente, questo tipo di attività ha bisogno per poter lavorare. Si fa presente che anche recentemente, comunque dopo l'approvazione del PTC 2010, l'ufficio agricoltura della Provincia di Grosseto ha prodotto alcuni pareri favorevoli su PMAA con i quali veniva chiesto di derogare alle quantità volumetriche

stabilite dal PTC per motivate esigenze produttive di aziende di allevamento. Si ritiene quindi che la norma vada integrata prevedendo la deroga *”solamente su esplicito parere positivo del competente ufficio agricoltura della Provincia di Grosseto”*, competente in questo tipo di valutazioni.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato “J” - Art. 18, Lettera [B], Punto V), comma 1, pag. 51;

Annessi rurali eccedenti la capacità produttiva del fondo

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Fa presente che il comma 4 dell’art. 23 delle Norme del PTC prevede che venga individuata *“la dimensione dell’unità minima aziendale nell’intervallo compreso fra 3 ha e 10 ha (fatte salve le aziende che svolgono attività ortoflorovivaistiche negli ambiti appositamente individuati dalla disciplina urbanistica comunale), nel rispetto della superficie aziendale tradizionalmente consolidata nella zona e differenziandola in relazione a: destinazione esclusiva o prevalente; ambiti T.E.T.I. E T.E.R.A.; monte-ore lavorativo articolato per usi del suolo. Alle porzioni fondiari che risultino inferiori a tali minimi aziendali si applicheranno le disposizioni dell’art. 24 delle presenti Norme”*. Fa notare che il comma 5 dell’art. 24 *“Il territorio complementare”* delle Norme del P.T.C. non consente la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio nel territorio rurale disciplinato dall’art. 23 sopra richiamato, ivi compresi i manufatti precari. Ritiene che occorre quindi individuare le superfici minime fondiari necessarie per la realizzazione degli annessi rurali in questione nel rispetto delle suddette disposizioni del PTC 2010.
2. Rileva inoltre che nella norma relativamente alle superfici minime fondiari viene fatto riferimento all’art. 26 comma 10 delle Norme del PTC (articolo e comma riferiti al PTC del 1999 non più vigente). Ricorda a tal fine la necessità di riportare riferimenti relativi al PTC 2010 attualmente vigente, nel caso specifico art. 23 comma 11.

CONTRODEDUZIONE: Parzialmente accolta.

1. Il comma 5 dell’art. 24 *“Il territorio complementare”* delle Norme del P.T.C. prevede che *“Data la particolare rilevanza che il tema della ruralità assume nel territorio provinciale, si ritiene essenziale, onde meglio articolare il governo delle trasformazioni, individuare un ruolo specifico per quegli ambiti del territorio aperto in cui le finalità proprie delle attività agricole e connesse risultino assenti o comunque marginali.”*. Fra le aree che vengono individuate come territorio complementare vengono comprese anche le *“altre aree comunque soggette a particolari forme di regolazione e/o gestione (aree naturali protette, parchi storico-culturali, zone umide, zone estrattive, aree in genere occupate da impianti, etc.) da disciplinare ai fini della tutela del prevalente interesse ambientale;”* La lettura della norma, così come argomentata dalla Provincia, sembrerebbe quindi di fatto impedire all’amministrazione comunale la possibilità di far edificare annessi, di

qualsiasi tipo, anche precari, nelle aziende agricole sotto i 3 ettari, facoltà comunque prevista dall'art. 41 comma 5 della LR 1/05 che prevede che *“Gli annessi agricoli destinati all'agricoltura, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, possono essere realizzati solo se consentiti dagli strumenti della pianificazione territoriale, dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali del comune ai sensi dell'articolo 39”*, norma che è stata inserita nel RU inquadrandoli infatti come *“annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo”*. Il territorio comunale non presenta (fortunatamente diremmo) aree di frangia o di influenza urbana o ad economia debole, come elencate all'art. 22, comma 5, lettere a, b e c delle norme del PTC, e non sono quindi presenti evidenti fenomeni di degrado o usi impropri ma anzi: praticamente tutto il territorio è coltivato a seminativi, oliveti e vigneti. Ci sembra quindi eccessivo eliminare del tutto la possibilità di edificare tali annessi su aziende che, pur se piccole, sono comunque regolarmente coltivate. Si ritiene quindi di accogliere parzialmente la osservazione della Provincia modificando la norma al fine di innalzare i limiti delle aziende agricole ai 3 ettari indicati dal PTC e unificare a 180 mc il limite di mc edificabili su tali aziende), escludendo l'uso seminativo e mantenendo invece colture più “produttive” quali i vigneti, gli orti, gli oliveti e i frutteti.

2. Viene modificato il medesimo articolo aggiornando il riferimento al nuovo PTC del 2010;

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato “J” - Art. 18, Lettera [B], Punto VI), commi 1 e 2, pag. 51;

Strumenti di attuazione

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Fa presente che al fine di una maggiore chiarezza e per evitare dubbi interpretativi andrebbe formulata la norma distinguendo chiaramente le previsioni che si realizzano con interventi edilizi diretti, programmi aziendali e piani attuativi nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si è provveduto a modificare l'art. 21, comma 3, dell'elaborato “J – Norme Tecniche” del RU specificando gli interventi nelle zone aperte attuabili tramite intervento diretto, quindi o SCIA o permesso di costruire o mediante PAPMAA. Viene anche ampliata la casistica degli interventi che necessitano dell'approvazione dei piani attuativi per i PAPMAA che prevedono nuova edificazione eccedente i 10.000 mc.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato “J” - art. 21, comma 3, pag. 57;

Aree boscate

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Fa presente che la Scheda 7 A del PTC prevede di evitare nelle aree boscate anche la realizzazione di nuove infrastrutture, salvo l'impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti, nonché qualsiasi attività che possa pregiudicare la struttura forestale nel suo complesso. Pertanto ritiene necessario integrare la norma in coerenza con le suddette disposizioni del PTC.

CONTRODEDUZIONE: Non accolta.

- La norma attualmente vigente è stata introdotta nella variante al PS e al RU approvata nel 2012 e cerca di conciliare il rispetto delle aree boscate con la richiesta di sviluppo proveniente dalle attività produttive presenti sul territorio comunale, in questo particolare caso di quelle attività di tipo faunistico venatorio o agricole che operano sul limitare o anche all'interno delle aree boscate. È per questa ragione che la norma ammette la realizzazione di sole recinzioni aventi carattere temporaneo e concordate preventivamente con i competenti uffici della provincia. Non si ritiene quindi che tali recinzioni siano qualificabili fra le "infrastrutture" riportate nella norma del PTC o tali, comunque, da pregiudicare la struttura forestale nel suo complesso..

Elaborati Modificati:

- Nessuno;

Energie rinnovabili

OGGETTO OSSERVAZIONE

- In riferimento agli impianti a biomassa ritiene opportuno valutare quanto previsto all'art. 34 comma 13 delle Norme e alle Schede 9 A comma 8 e 13 lett. E del PTC, oltre alle Norme regionali/statali vigenti in materia.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Trattandosi di una materia, l'energia, sulla quale l'amministrazione comunale non ha competenze, se non per gli aspetti più propriamente paesaggistici che sono già stati stabiliti all'art. 39, comma 6, dell'elaborato "J – norme tecniche" del RU (*Gli impianti a biomasse dovranno essere collocati in modo da minimizzarne al massimo l'impatto visivo che, comunque, dovrà essere attentamente valutato prendendo a riferimento le vedute dai centri aziendali confinanti e dalla rete stradale principale*) si ritiene sufficiente inserire nel medesimo comma un rimando alla normativa richiamata dall'osservazione sia di carattere provinciale che regionale che statale. Viene quindi inserita la dicitura *"Per tali impianti valgono le norme stabilite dal PTC vigente (art. 34 c. 13 e Schede 9 A comma 8 e 13 lett. E) oltre che le vigenti norme regionali e statali."*

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "J – Norme Tecniche" - art. 49, comma 6, pag. 78;

Disciplina degli interventi

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. La norma, per gli interventi nelle zone aperte, specifica che la stessa discende dalle direttive del PS e rinvia all'elaborato "L" Disciplina degli interventi nel territorio aperto - del Regolamento Urbanistico, per la normativa a cui riferirsi. Ritiene opportuno che la norma sia integrata riferendosi oltre che alle direttive del PS, anche ai criteri contenuti in esso, in quanto l'art. 55 comma 1 bis della LRT 1/2005 prevede che il RU debba dare conto della conformità con le previsioni del PS;
2. In tal senso, facendo anche seguito alla premessa generale, ricorda la necessità di un adeguamento complessivo del PS al PTC 2010.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

1. Si è provveduto a modificare l'art. 63 dell'elaborato "J – Norme Tecniche" del RU specificando che gli interventi urbanistici contenuti e normati nell'elaborato "L" del RU si devono necessariamente uniformare alle direttive e ai criteri individuati dal Piano Strutturale;
2. La variante al PS, che ad oggi l'amministrazione ha deciso di stralciare dal procedimento della seconda variante al RU in oggetto, potrà essere avviata appena sarà concluso l'iter in corso. In quella sede, di seconda variante al PS, potrà essere operato il suo adeguamento al PTC vigente.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "J" - art. 63, comma 1, pag. 90;

Criteria per l'insediamento di attività commerciali

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Fa rilevare che la norma contiene criteri inerenti le attività commerciali facendo riferimento all'art. 31 delle Norme del PTC 1999, non più vigente e ricorda che per le attività in questione il PTC 2010 ha definito criteri ed indirizzi all'art. 30 delle Norme. Richiede pertanto di integrare ed adeguare la norma nel rispetto di quanto previsto dal suddetto art. 30 del PTC vigente.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si è provveduto a modificare l'art. 84, comma 1, dell'elaborato "J – Norme Tecniche" del RU aggiornando il riferimento all'art. 30 del PTC vigente, riportando un estratto ritenuto significativo della norma, tralasciando le parti che si riferiscono alle "cittadelle del lavoro" o ad attività industriali che il PTC e il PS non prevedono all'interno del territorio comunale.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "J – Norme Tecniche" - art. 84, comma 1, pag. 109 e 110;

Riferimenti al Piano del Parco della Maremma

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Ritiene opportuno richiamare e rendere coerente il RU con i riferimenti normativi e cartografici dell'Ente Parco Naturale della Maremma (Piano del Parco e Direttive).
2. Ritiene infine opportuno valutare la quantità delle previsioni turistico-ricettive, commerciali e artigianali o di servizio previste nel territorio agricolo ai fini della loro sostenibilità, ancorché previste nel PS.

CONTRODEDUZIONE: Parzialmente accolta.

1. La coerenza del RU nei confronti del Piano del Parco Naturale della Maremma è stata verificata in sede di formazione del primo RU (2008) e in sede di redazione della variante al PS e al RU (2012). Si è comunque provveduto a modificare l'art. 3, comma 3, dell'elaborato "J – Norme Tecniche" del RU specificando che: *"All'interno dell'area del Parco Naturale della maremma, come individuata nella tavola n° 1ter del Piano Strutturale, si applicano le NTA e la normativa del Piano del Parco approvato con Deliberazione del Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale della Maremma n. 61 in data 30 dicembre 2008. Nell'area contigua del Parco, individuata all'interno della medesima tavola del Piano Strutturale, si applicano le "Direttive" del Piano del Parco."*
2. Si rimanda alla lettura, a pag. 2, delle premesse alle osservazioni della Regione Toscana dove la tematica del Dimensionamento del RU nei confronti del PS, viene ampiamente trattato.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "J" - art. 3, comma 3, pag. 7;

Disciplina degli interventi nel territorio aperto

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Evidenzia che dalla rappresentazione grafica delle varie previsioni contenute nelle schede non si evince adeguatamente il contesto complessivo interessato, in quanto la cartografia di corredo delle schede stesse si limita ad una raffigurazione circoscritta dell'area di intervento che non consente una compiuta valutazione in riferimento alle caratteristiche del più ampio contesto ambientale (es. maglia territoriale e poderale, tradizioni insediative storicamente consolidate, ecc.). Tali caratteristiche, di contro, non sono facilmente interpretabili neanche nelle tavv. nr 7 e 8 in quanto, cartografie di scala elevata (1:20.000). Pertanto valutazioni più esaurienti potranno essere svolte con adeguata cartografia di insieme e relativi areali di riferimento.

2. Inoltre ritiene opportuno che le modalità di attuazione dei vari interventi siano definite in modo certo, evitando l'utilizzo di verbi al condizionale "potrà" che possono determinare incertezza e dubbi interpretativi, mentre il RU da conformazione ai suoli (art. 55 della LRT 1/2005).

CONTRODEDUZIONE: Non accolta.

1. La rappresentazione grafica delle previsioni urbanistiche contenute nell'elaborato "L - Disciplina degli interventi nel territorio aperto" del RU è mediamente, salvo casi particolarissimi, alla scala 1:5000 e consente di poter visualizzare, a nostro avviso, una sufficiente parte di territorio intorno all'area di intervento e permette quindi una corretta valutazione dell'inserimento delle previsioni nel contesto ambientale di riferimento. Si ritiene che le verifiche e gli studi a cui si riferisce l'osservazione possano essere effettuate avvalendosi delle opportunità messe a disposizione dai vari sistemi di visualizzazione del territorio reperibili su internet quali Google Maps, Google Earth o, per rimanere in "casa nostra", dai due messi a disposizione alla Regione Toscana: Geoscopio e TerraFlyer2. Soprattutto il TerraFlyer2 si ritiene particolarmente interessante e produttivo in sede di valutazione degli interventi urbanistici perché permette una visualizzazione 3D del territorio, ponendo come base non solo le ortofoto attuali ma anche quelle di periodi precedenti, fino agli anni '50; fornendo quindi, una chiave di lettura del territorio e molte più informazioni di quelle reperibili sulla sola carta tecnica regionale che resta comunque (ancora) la base sulla quale le norme vigenti richiedono di rappresentare le previsioni urbanistiche.
2. Non si ritiene che l'uso del condizionale "potrà" al posto del più imperativo "dovrà" possa dare adito a dubbi interpretativi sulla conformazione dei suoli visto che, al di là del titolo edilizio, la destinazione urbanistica è specificata univocamente nelle schede, ai sensi del DM 1444/68. Si tenga anche conto che dal 2008 ad oggi tali dubbi interpretativi non sono mai sorti. La scelta di non essere troppo "perentori" è anche dettata dal fatto che l'individuazione del corretto titolo edilizio, necessario per l'attuazione di un intervento di recupero, in certi casi, non è operazione né scontata né immutabile nel tempo; la causa di questa incertezza è da imputare alle continue modifiche che vengono apportate sia alla normativa edilizia regionale (LR 1/05) che statale (DPR 380/01) e al fatto che le due (purtroppo) non sono perfettamente "sincronizzate".

Elaborati Modificati:

- Nessuno;

Disciplina degli interventi nel territorio aperto

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Evidenzia che alcune schede le cui previsioni derivano da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, comprendono tra “i tipi di interventi edilizi previsti” anche la nuova edificazione che non si ritiene appropriata a tale casistica.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Viene modificata la scheda n° 17, pag. 36, dell'elaborato “L” del RU al fine di porre rimedio all'errore:

Elaborati Modificati:

RU - elaborato “L” - Scheda n° 17, pag. 36;

Elaborato “L” del RU - Scheda n° 5

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Fa presente che la parte della norma di riferimento del PS riportata nella scheda è riferita esclusivamente alla possibilità di realizzare una piccola struttura ricettiva per accogliere n. 18 pl. mentre la scheda in questione prevede esclusivamente attività di ristorazione. Pertanto ritiene opportuno che sia indicata la previsione di PS alla quale la scheda fa riferimento. Inoltre suggerisce, al fine di evitare dubbi interpretativi, di verificare la coerenza di quanto indicato nel titolo della scheda (attività turistico ricettiva e commerciali) con l'attività effettivamente prevista dalla scheda stessa (ristorazione).

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si provvede a modificare il titolo della scheda n° 2 dell'elaborato “L” del RU, togliendo il riferimento ad attività turistico ricettive che, in effetti, pur se previste dal PS, non sono state inserite nella scheda. Si provvede altresì alla conferma dell'intervento di riqualificazione della attività esistente di ristorazione (qualificabile, a nostro avviso, come attività commerciale, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento 9 febbraio 2007, n. 3/R Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/05) mediante interventi o di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia al fine di rendere più funzionali le strutture esistenti.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato “L” - Scheda n° 2, pag. 5;

Elaborato “L” del RU - Scheda n° 14 e n° 22

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Fa presente che le previsioni di cui alla schede in questione, interessano aree prive di preesistenze edilizie, collocate a distanza dai fabbricati esistenti, che non consentono quindi, nell'attuazione delle previsioni di nuovi insediamenti, il rispetto del principio insediativo di aggregazione ai fabbricati esistenti, di cui all'art. 23 delle Norme del P.T.C.2010. Pertanto al fine di contenere ogni forma di accrescimento insediativo entro le dimensioni minime utili a garantire uno sviluppo sostenibile e socio-economico

ottimale, ritiene opportuno che la localizzazione delle previsioni garantisca comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio provinciale, sempre nel rispetto dei criteri di cui all'art. 23 comma 9 delle Norme del PTC, recepiti nelle Norme tecniche di RU. Evidenzia inoltre che il PS per la Sub Unità di Paesaggio Maiano Ghiaccialone interessata dagli interventi in questione, tra le invariati prevede *“la tutela della tipologia insediativa e dei caratteri tipologici degli appoderamenti dell’Ente Maremma, di cui alla tav. 14 del Quadro Conoscitivo intitolata “ Appoderamenti Ente Maremma e Centri di raccolta”, cui dovranno rapportarsi gli interventi futuri sia per tipologia che per maglia insediativa”*.

2. Pertanto ritiene necessario che sia verificata la coerenza delle previsioni con dette disposizioni di PS, al fine del rispetto della maglia insediativa della zona.

CONTRODEDUZIONE: Parzialmente accolta.

1. La scheda n° 14 prevede la realizzazione di una attività turistico ricettiva integrativa dell'agricoltura in un'area collocata in adiacenza ad una strada vicinale di grande transito, sulla quale si attestano, già oggi, numerosi centri aziendali. La scelta dell'area in oggetto è stata operata valutando attentamente la richiesta del proprietario di edificare un nuovo centro aziendale all'interno della zona individuata dalla scheda del RU che è collocata, come è possibile verificare agevolmente, in conformità alla maglia poderale esistente e nel rispetto della tradizione insediativa presente su questa parte di territorio comunale. Al fine di chiarire meglio la norma vengono modificati i criteri insediativi della scheda prevedendo che *“Gli edifici dovranno essere collocati in modo tale da costituire un unico nucleo insediativo, in aggregazione con il centro aziendale, compatibile con l’orografia del luogo, riducendo al minimo i movimenti di terreno;”*. In sede di approvazione del PAPMAA, avente in questo caso oltretutto valenza di piano attuativo, verrà valutata globalmente sia l'edificazione del nuovo centro aziendale, comprensiva di tutte le necessarie dotazioni, che della attività ricettiva. Per quanto riguarda invece la scheda n° 22 si evidenzia che anche questa è posta in adiacenza alla medesima strada vicinale a cui si fa riferimento per la scheda n° 14 e che valgono quindi le medesime argomentazioni sul rispetto della maglia poderale e tradizioni insediative già svolte sopra. Si fa presente altresì che l'area edificabile oltre che essere su strada è anche vicina ad un nucleo abitativo esistente, in accordo con i dettami del PTC vigente.
2. In ultimo preme ricordare che l'intervento della scheda n° 22 è stato inserito nel RU del 2008 ed è stato modificato sostanzialmente in occasione della variante al PS e al RU, approvata nel 2012 e che in queste occasioni è stato possibile verificare la sua coerenza con il contenuto del PS.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato “L” - Scheda n° 14, pag. 28;
- RU - elaborato “L” - Scheda n° 22, pag. 45;

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Ritiene necessario eliminare nel titolo il riferimento alla residenza.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si provvede a modificare il titolo della scheda n° 15 dell'elaborato "L" del RU in modo da eliminare il riferimento all'intervento residenziale, che è stato effettivamente eliminato in occasione della variante al RU del 2012.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "L" - Scheda n° 15, pag. 30;

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Per la previsione in questione si rimanda a quanto osservato con nota prot. prov. n.178893 del 14/10/2013 a seguito dell'adozione con D.G.C. n. 54 del 11/07/2013 del Piano Attuativo relativo alla scheda in questione.

CONTRODEDUZIONE: Non pertinente.

- Si rimanda alla lettura della delibera di approvazione del piano attuativo previsto dalla scheda, all'interno della quale si rende conto delle osservazioni cui la Provincia si riferisce. Si ritiene comunque l'osservazione non pertinente al procedimento amministrativo della variante al RU in oggetto.

Elaborati Modificati:

- Nessuno;

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Rileva che la previsione risulta localizzata nella porzione sommitale di una collina priva di insediamenti e in un ambito privo di un sistema insediativo rappresentativo. Pertanto la previsione non risulta coerente con i criteri insediativi del PTC (art. 23 comma 9 Norme) peraltro recepiti dalle norme del RU..

CONTRODEDUZIONE: Parzialmente accolta.

- La previsione urbanistica in oggetto è stata inserita nell'anno 2008, già quindi nel primo RU e non è posizionata in sommità, come fatto presente nella osservazione, ma presenta il suo "baricentro" all'altezza della curva di livello di 150 mt, mentre come è infatti possibile verificare dal CTR, i picchi delle colline contermini presentano le cime a mt 192 e 196, quindi decisamente più in alto. Non si ritiene peraltro che tale localizzazione sia in contrasto con i criteri ne del PTC precedente, sulla base della

quale la previsione è stata a suo tempo valutata, ne del PTC attualmente vigente. Il rispetto del primo principio cardine del PTC può essere dimostrato se si verifica che la previsione è stata posizionata alla fine di una viabilità storica che fra l'altro conduce a quel che resta della fonte del noto brigante "Tiburzi" e che all'interno della vicina zona boscata sono presenti diverse carbonaie abbandonate, segno evidente che la zona è sempre stata interessata da attività produttive. Il rispetto del secondo principio cardine del PTC può essere dimostrato, potremmo dire "a posteriori" ovvero verificando che ad oggi l'area edificabile risulta effettivamente adiacente agli annessi agricoli attualmente in costruzione (nella scheda grafica si è posizionato il fabbricato), garantendo quindi che i fabbricati oggetto della previsione urbanistica non potranno che essere edificati in aggregazione significativa con gli altri fabbricati aziendali.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "L" - Scheda n° 36, pag. 160;

Elaborato "L" del RU - Scheda n° 37

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Rileva che la scheda non contiene il paragrafo riferito ai criteri insediativi per la realizzazione della previsione. Pertanto al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi nel territorio, ritiene necessario specificare che le nuove previsioni dovranno essere realizzate in aggregazione con gli edifici esistenti, nel rispetto dei criteri insediativi del PTC (art. 23 comma 9 Norme) peraltro recepiti dalle norme del RU.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si è provveduto a modificare l'elaborato "L" del RU, scheda n° 37, inserendo, come per tutte le altre schede di intervento, la dicitura: *"Il complesso dovrà avere forma conclusa in aggregazione significativa con l'esistente, la porzione di nuova edificazione e la parte esistente dovranno avere le stesse finiture. Nel caso in cui l'esistente presentasse elementi incongrui questi si dovranno uniformare alle prescrizioni di cui sopra."*

Elaborato "L" del RU - Scheda n° 48

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Rileva che nella cartografia della scheda la nuova previsione viene individuata per intero come "area di servizio integrativa all'agricoltura" mentre sia nella legenda della cartografia stessa sia nella parte normativa della scheda è indicata anche una destinazione quale "area turistico-ricettiva integrativa all'agricoltura". Richiede di rendere coerenti tra loro le previsioni.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si è provveduto a modificare l'allegato grafico dell'elaborato "L" del RU, scheda n° 48 confermando il retino che individua la destinazione "area di servizio integrativa

dell'agricoltura” ma modificandone il bordo e assegnando lo stesso colore della destinazione turistico ricettiva, per richiamare appunto la coesistenza delle due destinazioni nella medesima area, senza ricorrere a sovrapposizioni di retini uno sull'altro che sono risultati poco leggibili.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato “L” - Scheda n° 48, pag. 172;

Elaborato “L” del RU - Scheda n° 49

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Rileva che la scheda prevede la sostituzione edilizia di un edificio esistente da demolire (individuato al foglio 68 p.la 165). Rileva che tale fabbricato risulta ubicato in un sito distante rispetto all'area individuata dalla scheda in questione. Ricorda che l'art. 23 comma 9 delle Norme del PTC 2010 prevede che qualora il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento di volumetrie in altro sito, tali volumetrie saranno ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti. Pertanto ritiene necessario integrare la Scheda specificando che l'intervento previsto sarà realizzato nel rispetto dei suddetti criteri del PTC.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Nella scheda n° 49 dell'elaborato “L” del RU è stata riportato uno stralcio della norma dell'art. 3, pag. 13 dell'elaborato “B - Norme Tecniche” del PS che prevede che *“Sono inoltre consentiti gli interventi contraddistinti con la lettera E (“ristrutturazione con trasferimento di volumetrie”) di cui alla lettera A (“Riuso del patrimonio esistente”) dell'art. 19 quando siano indotte da successioni ereditarie ed interessino ambiti territoriali contraddistinti da una maglia insediativa preesistente. In sede di richiesta di permesso di costruire dovrà dimostrarsi il rispetto dei caratteri insediativi dei luoghi interessati e la non interferenza di quanto in progetto con punti panoramici ed i binocoli visivi individuati nelle tavole n. 4 e 19”*. L'intervento in oggetto è stato quindi inserito nel RU su richiesta di uno degli ereditari, proprietario sia del fabbricato da demolire che del terreno dove è stato previsto di spostare il volume: è per questa ragione che il posizionamento dei volumi risulta vincolato dalla situazione patrimoniale dei soggetti coinvolti. In sede di permesso di costruire è stato comunque verificato il rispetto dei caratteri insediativi dei luoghi, come previsto nella norma del PS e del PTC. Come è possibile verificare dalla foto aerea, il fabbricato attualmente in costruzione rispetta infatti pienamente la maglia insediativa, peraltro estremamente precisa, che caratterizza la zona in oggetto.

Elaborati Modificati:

- Nessuno;

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Rileva che la scheda prevede la realizzazione di strutture di servizio dell'impianto da golf (club house, posti letto, ristorante) per un volume massimo di mc. 5000 da realizzare tramite interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione, senza specificare quali strutture saranno realizzate attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e quali ex novo. Ricorda che la scheda 10 F del PTC, al punto 6, per gli impianti da golf di oltre 9 buche, prevede di ospitare club house e annessi tecnici in edifici preesistenti adeguatamente recuperati. Fa inoltre presente che il riferimento al PS è errato (art. 29, anziché art. 34.a).

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si è provveduto a modificare la scheda n° 54 dell'elaborato "L" del RU specificando che "Per la club house e per gli annessi tecnici si dovranno riutilizzare, ai sensi del scheda 10 F, punto 6, del PTC vigente, tutti i volumi dei fabbricati presenti all'interno dell'area edificabile. La volumetria residua, fino al raggiungimento del limite dei 5000 mc, potrà essere realizzata come nuova edificazione;"

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "L" - Scheda n° 54, pag. 104;

Tavole del RU

TETI e TERA sulle tavole del RU

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Ritieni necessario che sia riportato anche nelle tavole di RU il perimetro dei Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.) e dei Territori ad Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.), così come individuato nella cartografia di Piano Strutturale (tav. 3) in coerenza con il PTC 2010;

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si è provveduto a importare le aree, individuate nella tavola n° 3 del PS, come TETI (Territori ad Elevata Tensione Insediativa) e TERA (Territorio ad Elevato Rischio di Abbandono) all'interno delle tavole "7" e "8" del RU.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "7 – Disciplina degli interventi nel territorio aperto e nei centri minori"
- RU - elaborato "8 – Disciplina degli interventi nel territorio aperto e nei centri minori"

Elaborato "4 - UTOE di Montiano" del RU

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Evidenzia che nella cartografia è rappresentato, a margine dell'UTOE in prossimità della Strada Vicinale della Fontaccia (probabilmente per errore di editing), un segno grafico con linee oblique larghe di colore giallo che non risulta in legenda. Pertanto ritiene opportuno verificare tale discrasia.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si è provveduto a modificare il retino dell'area evidenziata applicando la campitura corretta (più fitta) della zona omogenea "Ea - area agricola all'interno dell'Utoe". Al contempo si è provveduto ad eliminare una piccola zona "Ea" che ricadeva all'esterno del confine dell'UTOE.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "4 - UTOE di Montiano - Progetto"

Elaborato "7" e "8 del RU

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Ritiene necessario eliminare le previsioni n. 7,24, 30, 34, 47 e 52 perché stralciate;

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si è provveduto a modificare le tavole "7" e "8" del RU al fine di eliminare dalla legenda le previsioni urbanistiche eliminate a seguito dell'attuale variante al RU e di quella del 2012.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "7 – Disciplina degli interventi nel territorio aperto e nei centri minori"
- RU - elaborato "8 – Disciplina degli interventi nel territorio aperto e nei centri minori"

Elaborato "9" e "10" del RU

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Rileva che nella cartografia le aree per attività commerciali "Dce1" sono individuate con una retinatura a righe verdi trasversali anziché con il colore verde di cui in legenda. Pertanto, al fine di una migliore lettura ed evitare dubbi interpretativi, ritiene utile eliminare tale discrasia;

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si è provveduto a modificare le tavole "9" e "10" del RU al fine di eliminare gli errori rilevati.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "9 – SSI di Cupi"
- RU - elaborato "10 – SSI Poderone Cà dei Frati"

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Rileva che nella cartografia viene riportato un tratteggio "spesso" di colore nero di cui non è chiaro se raffigurante il limite dei Piani attuativi di progetto o confermati, oppure se raffigurante il limite dell'UTOE così come da legenda. Fa presente che le UTOE individuate dal PS sono quelle di Magliano in Toscana, Montiano e Pereta. Pertanto, essendo in questa tavola rappresentato un Sotto Sistema Insediativo, non è chiara la rappresentazione grafica riportata nella tavola in oggetto e ritiene quindi necessario eliminare tale discrasia;

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si è provveduto a modificare la tavola "10" del RU al fine di assegnare il giusto tratteggio ai confini delle aree che raffigurano i limiti dei piani attuativi di progetto o confermati, assegnando uno spessore più leggero di quello delle UTOE.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "10 – SSI Poderone Cà dei Frati"

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Ritiene opportuno uniformare le tavole rappresentando in legenda e in cartografia il limite dei Sotto Sistemi Insediativi (coincidenti con in centri minori – art. 57 delle Norme di RU) così come individuati dal PS, diversificandoli dal limite del centro abitato che seppur riportato in legenda sembra non trovare rappresentazione in cartografia. Ciò al fine di una migliore chiarezza e interpretazione della cartografia del RU.;

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- Si è provveduto a modificare le tavola "9", "10" e "11" del RU al fine di eliminare gli errori rilevati assegnando al confine dei SSI un colore diverso (blue).

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "9 – SSI di Cupi"
- RU - elaborato "10 – SSI Poderone Cà dei Frati"
- RU – elaborato "11 – SSI S.Andrea"

Normativa delle zone di reperimento materiali ornamentali storici

OGGETTO OSSERVAZIONE

1. Fa rilevare che a pag. 30 dell'elaborato "N – Relazione di Fattibilità Geologica" del RU è presente un'incompletezza del testo laddove si parla della disciplina dei pozzi e delle sorgenti ([..] pozzi e le sorgenti captati per uso pubblico sono indicati nelle carte delle

risorse idriche e della *vulnerabilità* – *tav. 28 del Q.C.* – e *trattati al punto ????? delle presenti norme.*

2. Fa rilevare che il PAERP prevede nel Comune di Magliano in Toscana solo tre “cave e zone di reperimento di materiali storici”, indicati nella tavola C. 12 (1MT Poggio Macchiese, 2MT Poggio Marcone e 3MT Banditaccia (codice ST 313 I 2) le prime due di nuova individuazione PAERP e la terza derivante dal PRAER. Richiede pertanto di modificare la Tav. 18 del RU nella quale devono essere riportate solo le individuazioni cartografiche relative alle tre cave e zone di reperimento di materiali storici sopra indicate, mantenendo in legenda, per una migliore identificazione, i codici e le denominazioni previste dal PAERP. Richiede di conseguenza di modificare le norme del RU sulla base di quanto sopra rilevato. Evidenzia infine la carenza di un'apposita normativa tecnica di attuazione con riferimento alla disciplina riferita alle “cave e zone di reperimento di materiali storici” di cui al punto 3 - parte II dell'elaborato 2 del PRAER, come indicato all'art. 3 bis dell'elaborato F - Norme Tecniche di Attuazione del PAERP.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

1. Si è provveduto a modificare a pag. 30 l'elaborato “N – Relazione di Fattibilità Geologica” del RU rimediando all'errore di editing e specificando che “*I pozzi e le sorgenti captati per uso pubblico sono indicati nella Carta delle risorse idriche e della vulnerabilità (Tav. 28 del Quadro Conoscitivo) e trattate a pag. 32, al capitolo "Risorsa Idrica" delle presenti norme.*”
2. L'osservazione pone l'attenzione su una importante tematica qual è quella della possibilità di poter reperire materiali lapidei per effettuare restauri a monumenti e manufatti storici presenti nel territorio comunale, attingendo dai tre siti individuati nell'elaborato “B – Norme Tecniche” del PS (art. 8 - “Giacimenti ed aree di escavazione” - codice P.A.E.R.P. Tavola C.12 1MT, codice P.A.E.R.P. Tavola C.12 2MT e codice P.A.E.R.P. Tavola C.12 3MT – codice P.R.A.E.R. ST 313 I 2). Come è possibile verificare dalla lettura della norma, tali aree non abbisognano di particolari interventi di ripristino ambientale o di salvaguardia delle aree; si assiste infatti ad evidenti fenomeni di rinaturalizzazione di tali aree, con un evidente miglioramento dell'inserimento paesaggistico di tali siti. In accoglimento della osservazione presentata anche dalla Regione Toscana, si procede quindi con la modifica dell'art. 44 dell'elaborato “J – Norme Tecniche” del RU, inserendo il comma 3, in attuazione della osservazione presentata anche dalla Regione Toscana. Viene inoltre modificata la tavola n° 18 del RU provvedendo all'eliminazione di tutte le aree, eccettuate quelle di reperimento dei materiali storici.

Elaborati Modificati:

- RU – elaborato “N – Relazione di Fattibilità Geologica”, pag. 30;
- RU - elaborato “J” - art. 44, comma 3, pag. 74 e 75

- RU – elaborato “18 “ - Aree di cava attive, aree estrattive dismesse e in abbandono, zone di reperimento di materiali ornamentali storici”

Controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini

Osservazione n° 01 – Rocchi Alessandra

Data: 27/02/2014
Numero protocollo: 2224
Titolare dell'istanza: Rocchi Alessandra
Località o scheda: Scheda n° 30 e 31, elaborato "A".

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Fa rilevare che nella scheda dell'edificio n° 30 e n° 31 dell'elaborato "A – schede di sintesi degli edifici del centro urbano" di Magliano in Toscana sono soggette a gravi dissesti statici dovuti a movimento franoso della zona nord est di Magliano. Osserva che su detti edifici è possibile attuare solamente interventi di ristrutturazione edilizia, categoria "D1" e non sono concessi interventi più incisivi quali lo svuotamento dell'edificio e/o la sua completa ricostruzione. Tali interventi consentirebbero di poter lavorare in condizioni di sicurezza e di poter ristrutturare una parte importante del tessuto storico del centro di Magliano. Richiede quindi di modificare le schede permettendo anche interventi fino alla categoria "D6" o "D7".

CONTRODEDUZIONE: parzialmente accolta.

- L'osservazione pone l'attenzione su una pluralità di problematiche poste dalla presenza della frana della zona nord est dell'abitato di Magliano. In primo luogo, la più evidente, è legata alla esigenza del privato di poter operare per ristrutturare i propri fabbricati che, come è possibile verificare visionandoli, sono in completo abbandono e in stato fatiscente. Per le ragioni sopra esposte, valutata quindi la necessità di dover consentire al privato di porre in sicurezza l'edificio e di consentirne il ripristino delle condizioni di sicurezza, si provvede a modificare le schede in oggetto al fine di permettere tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D7, comprendendo anche, come estrema ratio, la demolizione preordinata alla fedele ricostruzione dei fabbricati.

Elaborati Modificati:

- RU – elaborato "A" – schede 30 e 31, pag. 31 e 32

Osservazione n° 02 – Don Isacco Pezzotta

Data: 02/04/2014
Numero protocollo: 3488
Titolare dell'istanza: Don Isacco Pezzotta (L.R. della Parrocchia SA Giovanni Battista)
Località o scheda: Intervento "Dip1" UTOE di Magliano, elaborato "K".

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Rileva che la Parrocchia di Magliano è interessata dall'intervento "Dip1" che riguarda la realizzazione di una casa albergo per anziani per la quale aveva richiesto in variante al PS la conversione a attrezzatura privata di interesse collettivo per centro pastorale e sociale.

CONTRODEDUZIONE: Non accolta.

- Il PS all'art. 37, pagina 127, dell'elaborato "B – Norme Tecniche" prevede la realizzazione all'interno dell'UTOE di Magliano di una "casa albergo per anziani" che è stata inserita e normata all'interno del RU come intervento "Dip1", prevedendo una dotazione di 30 posti letto, in conformità con quanto previsto dal PS. La proposta in oggetto, pur richiedendo di confermare la tipologia di zona omogenea dell'intervento, ai sensi del DM 1444/68 (sempre Dip1), nel momento in cui richiede una struttura differente sia per "titolo" ("centro pastorale e sociale" in luogo di "casa albergo per anziani") che per tipologia di parametri urbanistici (metri quadrati in luogo di posti letto) presuppone, purtroppo e a nostro avviso, una variante al PS che in questa sede non può quindi essere effettuata.

Elaborati Modificati:

- Nessuno;

Osservazione n° 03 – Emilio Di Sabatino

Data:	14/04/2014
Numero protocollo:	3938
Titolare dell'istanza:	Emilio Di Sabatino
Località o scheda:	scheda n° 39, elaborato "L"

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Rileva che la scheda n° 39 dell'elaborato "L" del RU identifica un perimetro per l'area di intervento pari a circa 15867 mq. Osserva che, alla luce di approfonditi studi progettuali basati su un rilievo strumentale dell'area ha provveduto a studiare una soluzione progettuale integrata con l'ambiente, grazie anche alla supervisione della Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici di Siena. Richiede quindi una rettifica del perimetro dell'area indicato nella scheda al fine di uniformarsi con la proposta progettuale e garantire quindi una maggiore integrazione con l'ambiente circostante e la tutela possibile del paesaggio.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- La richiesta di modifica del perimetro dell'area di intervento è marginale e lascia peraltro pressoché inalterata la superficie dell'area edificabile, e se accolta consente quindi un miglior inserimento del progetto all'interno del contesto paesaggistico di riferimento. Si procede quindi alla modifica della grafica della scheda n° 39 dell'elaborato "L" del RU,

pag. 163. Si provvede altresì alla modifica della scheda inserendo anche la pietra fra le tipologie di materiale ammesse per la finitura delle superfici murarie.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "L" - Scheda n° 39, pag. 163

Osservazione n° 04 – Parrella Vincenzo

Data: 16/04/2014
Numero protocollo: 4066
Titolare dell'istanza: Parrella Vincenzo
Località o scheda: scheda n° 22, elaborato "L" del RU

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Rileva che la grave crisi economica che sta attraversando il paese non consente di la previsione urbanistica concessa e quindi richiede ne richiede l'eliminazione e il ripristino della destinazione agricola.

CONTRODEDUZIONE: Non accolta.

- In data 03/07/2014, con prot. 6736, lo stesso sig. Parrella Vincenzo ha presentato una nota con la quale richiede l'annullamento della precedente osservazione. Si provvede quindi a confermare l'intervento urbanistico contenuto nell'elaborato "L" del RU, scheda n° 22 che prevede la creazione di una struttura ricettiva di 100 posti letto e varie attività commerciali, artigianali e di servizio. La scheda viene comunque modificata per inserire il rimando alla normativa sul patrimonio collinare del PIT

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "L" - schede n° 1, 3, 4, 5, 8, 11, 14, 22, 28, 33, 35, 41, 39, 46, 57;

Osservazione n° 05 – Lavagnini Piero

Data: 16/04/2014
Numero protocollo: 4095
Titolare dell'istanza: Lavagnini Piero
Località o scheda: Scheda n° 29, elaborato "L" del RU

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Fa rilevare che il proprio lotto non è stato inserito fra quelli presenti all'interno della scheda di intervento n° 29 dell'elaborato "L" del RU, pur avendone tutte le caratteristiche. Richiede quindi di modificare la scheda di intervento al fine di includere la propria quota.

CONTRODEDUZIONE: accolta.

- La modifica della scheda norma in oggetto non può essere accolta perché, pur se meritevole di attenzione, si pone in contrasto con le finalità della variante al RU in oggetto che, come è possibile verificare dalla lettura della delibera di adozione del Consiglio comunale n° 3 del 13/03/2014 prevede che *“Per limitare al massimo il disagio provocato dalla decadenza della parte progettuale del RU sia quindi più prudente “congelare” le modifiche al PS e al RU che erano state ipotizzate in accoglimento delle proposte avanzate dalla cittadinanza e impegnarsi, nei pochi mesi di mandato elettorale rimasti, a procedere con la adozione e approvazione di una Variante parziale al RU e contestuale revisione quinquennale, da attuare mediante la riproposizione di tutti gli interventi già inseriti dall’anno 2009 che non hanno avuto, in questi anni, la possibilità di essere attuati”*.

Elaborati Modificati:

- Nessuno;

Osservazione n° 06 – Spinelli Andrea

Data: 18/04/2014
Numero protocollo: 4162
Titolare dell’istanza: Spinelli Andrea
Località o scheda: Scheda n° 39, elaborato “L” del RU

OGGETTO OSSERVAZIONE

- Osservazione presentata a mezzo PEC (Posta Elettronica Certificata) avente il medesimo contenuto e oggetto di quella presentata dal sig. Di Sabatino alla quale si rimanda per la lettura.

CONTRODEDUZIONE: Accolta.

- RU - elaborato “L” - Scheda n° 39, pag. 163.

Elaborati Modificati:

- Nessuno;

Modifiche d'ufficio

Eliminazione intervento - scheda n° 46 dell'elaborato "L" del RU

OGGETTO

- In data 25/05/2012, con prot. 5995, la Sig.ra Sola Margherita, in qualità di proprietaria dei terreni edificabili identificati con la scheda n° 46 dell'elaborato "L" del RU ha chiesto che tale intervento urbanistico fosse eliminato e che fosse quindi ripristinata l'esclusiva destinazione agricola dell'area in oggetto. Si procede quindi alla modifica d'ufficio di tutti gli elaborati contenenti norme o riferimenti a tale intervento.

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "J" - art. 86, pag. 116, 117, 118, 119, 120, 121 e 122;
- RU - elaborato "J" - art. 87, pag. 123, 124 e 125;
- RU - elaborato "L" - scheda n° 46, pag. 90, 91, 170;
- RU - elaborato "M" - Titolo III, punto 8, pag. 114, 120, 125, 131, 136 e 140;

Eliminazione parte di intervento - Tocci Italo

OGGETTO

- In data 03/02/2014, con prot. 1092, il sig. Tocci Italo, in qualità di proprietario di terreni edificabili ricadenti per una parte marginale all'interno dell'elaborato "K" del RU, come intervento "Dtp1" dell'UTOE di Montiano, ha chiesto che il proprio terreno fosse stralciato. Si procede quindi alla modifica dell'elaborato "4 – UTOE di Montiano – Progetto" del RU assegnando al terreno in oggetto la destinazione "Boa - tessuti consolidati omogenei/eterogenei nelle zone agricole", analoga a quella del resto della proprietà del sig. Tocci, ricadente all'interno dell'UTOE. Per quest'ultima area si procede anche alla correzione del retino grafico (a tratteggio incrociato invece che a tratteggio semplice) lasciandone inalterata l'attuale destinazione di zona "Boa".

Elaborati Modificati:

- RU - elaborato "4 – UTOE di Montiano – Progetto";

Quadro sinottico delle modifiche agli elaborati approvati

Elaborato “A - Schede di sintesi degli edifici del centro urbano” del RU

- RU – elaborato “A” – schede 30 e 31, pag. 31 e 32

Elaborato “J - Norme Tecniche” del RU

- RU - elaborato “J” - art. 3, comma 3, pag. 7;
- RU - elaborato “J” - art. 18, Lettera [A], Punto V), comma 2, punto 7, pag. 47
- RU - elaborato “J” - art. 18, Lettera [A], Punto V), comma 4, pag. 47
- RU - elaborato “J” - Art. 18, Lettera [B], Punto V), comma 1, pag. 51
- RU - elaborato “J” - Art. 18, Lettera [B], Punto VI), commi 1 e 2, pag. 51
- RU - elaborato “J” - art. 21, comma 1, pag. 56;
- RU - elaborato “J” - art. 21, comma 3, pag. 57;
- RU - elaborato “J” - art. 44, comma 3, pag. 74 e 75
- RU - elaborato “J” - art. 48, lettera d), comma 1, pag. 77;
- RU - elaborato “J” - art. 49, comma 6, pag. 78;
- RU - elaborato “J” - art. 63, comma 1, pag. 90;
- RU - elaborato “J” - art. 84, comma 1, pag. 109 e 110;
- RU - elaborato “J” - art. 84, comma 2, pag. 110;
- RU - elaborato “J” - art. 86, pag. 116, 117, 118, 119, 120, 121 e 122;
- RU - elaborato “J” - art. 87, pag. 123, 124 e 125;

Elaborato “K – Disciplina degli interventi nelle UTOE e nei centri minori” del RU

- RU - elaborato “K” - Intervento “Cr1”, pag. 52;
- RU - elaborato “K” - pag. 87, 88, 89 e 90;
- RU - elaborato “K” - pag. 92, 94, 95, 98, 99, 100, 102;

Elaborato “L – Disciplina degli interventi nel territorio aperto” del RU

- RU - elaborato “L” - Scheda n° 1, pag. 3;
- RU - elaborato “L” - Scheda n° 2, pag. 5;
- RU - elaborato “L” - Scheda n° 3, pag. 7;
- RU - elaborato “L” - Scheda n° 4, pag. 9;
- RU - elaborato “L” - Scheda n° 5, pag. 11;
- RU - elaborato “L” - Scheda n° 8, pag. 16;

- RU - elaborato "L" - Scheda n° 14, pag. 28;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 15, pag. 30;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 17, pag. 36;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 22, pag. 45;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 28, pag. 55;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 33, pag. 64 e 65;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 35, pag. 67;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 36, pag. 160;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 38, pag. 74;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 39, pag. 75 e 163;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 41, pag. 79;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 45, pag. 87 e 88;
- RU - elaborato "L" - scheda n° 46, pag. 90, 91 e 170;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 48, pag. 92, 93 e 172
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 54, pag. 104;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 57, pag. 111;
- RU - elaborato "L" - Scheda n° 58, pag. 114;

Elaborato "M – Valutazione integrata" del RU

- RU - elaborato "M" - Titolo III, punto 8, pag. 114, 120, 125, 131, 136 e 140

Elaborato "N – Relazione di Fattibilità Geologica" del RU

- RU – elaborato "N – Relazione di Fattibilità Geologica", pag. 30;

Tavole

- RU - elaborato "1 - UTOE Magliano - Vincoli e standard;
- RU - elaborato "2 - UTOE Magliano – Progetto;
- RU - elaborato "3 - UTOE Montiano - Vincoli e standard;
- RU - elaborato "4 - UTOE Montiano – Progetto;
- RU - elaborato "7 – Disciplina degli interventi nel territorio aperto e nei centri minori"
- RU - elaborato "8 – Disciplina degli interventi nel territorio aperto e nei centri minori"
- RU - elaborato "9 – SSI di Cupi"
- RU - elaborato "10 – SSI Poderone Cà dei Frati"
- RU – elaborato "11 – SSI S.Andrea"
- RU – elaborato "18 " - Aree di cava attive, aree estrattive dismesse e in abbandono, zone di reperimento di materiali ornamentali storici";