

**Comune di Grosseto**  
**Direzione Gestione del Territorio**

**Università degli studi di Roma "La Sapienza"**  
**Dipartimento di Pianificazione Territoriale e Urbanistica - D.P.T.U.**

# **Piano Strutturale**

## **L.R. 5/'95**

Per il Comune di Grosseto

**Marco De Bianchi**

Direttore Direzione Gestione del Territorio  
Responsabile del progetto

**Mauro Martellini**

Funzionario Ufficio Pianificazione Urbanistica

**Mario Nencioni**

Ufficio Pianificazione Urbanistica

**Carlo Marcoaldi**

**Silvia Tedeschi**

**Elena Fredianelli**

**Marta Baici**

Elaborazioni informatizzate

**Elisabetta Frati**

**Luca Favali**

Garanti per l'informazione

Gruppo di lavoro del D.P.T.U.

**Paolo Scattoni**

*Responsabile scientifico*

*Collaboratori:*

**Carlo Alberto Garzonio**

**Maria Migliorini**

**Luigi Riccitiello**

**Gabriele Ciampi**

**Paolo Marcaccini**

**Pio Tacconi**

**Marzio Flavio Morini**

**Cesare Salvestroni**



**Febbraio 2006**

**CONTRODEDUZIONI**

# **OSS**

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI  
AL PIANO STRUTTURALE  
E AL PIANO DEI TEMPI E DEGLI ORARI**

## **OSSERVAZIONI AL PIANO STRUTTURALE**

### **PROPOSTA COMUNALE DI CONTRODEDUZIONI**

---

**Le seguenti proposte di controdeduzioni sono state verificate congiuntamente con le strutture tecniche della Provincia e della Regione.**

#### **Osservazione 1 – Mussio Donato (Studio Legale Mussio)**

L'istanza è articolata su due punti. Il primo punto evidenzia il non adeguato numero di alloggi previsto per l'UTOE di Batignano. Con il secondo punto l'osservante chiede una modifica del perimetro dell'UTOE a fini edificatori, in area definita mediante riferimenti catastali. Si propone il parziale accoglimento del primo punto dell'osservazione, prevedendo un incremento di 10 alloggi PEEP e 10 alloggi privati. Non è accolta la parte dell'osservazione relativa alla modifica del perimetro dell'UTOE considerato che non viene dimostrata dall'osservante la valutazione delle risorse rispetto a quelle già contenute nel Quadro Conoscitivo, che ha determinato il pregio paesistico ambientale del nucleo di Batignano; proprio per l'UTOE di Batignano il PS detta criteri precisi per localizzare e realizzare nuovi insediamenti. Un ampliamento del perimetro dell'UTOE sarebbe in contrasto con i criteri insediativi previsti dal PS (vedasi la vicinanza del depuratore e la definizione dei confini fisici) in coerenza con la pianificazione sovracomunale (PTC).

#### **Osservazione 2 – Rosellini - Ghini**

Gli osservanti chiedono un intervento a concessione diretta nella sub UTOE 1.4 a destinazione residenziale e direzionale. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 3 – Giannini Enzo**

L'osservante chiede la previsione di una struttura ricettiva o assistenziale con modifica del perimetro dell'UTOE n. 8 Roselle. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i

criteri che hanno determinato la perimetrazione dell'UTOE, fra i quali quelli dell'attestazione ad elementi naturali certi come nella fattispecie l'ex Fosso Salica derivanti dal Quadro Conoscitivo. Il Piano, infatti, ha teso a minimizzare insediamenti in prossimità delle infrastrutture stradali più rilevanti, in quanto in linea con i criteri insediativi definiti dal PTC.

#### **Osservazione 4 – Amerini Mario (Missione San Lorenzo)**

L'osservazione, di carattere generale, chiede che nella progettazione di nuovi insediamenti residenziali siano introdotti criteri insediativi coerenti con i concetti della "città dei ragazzi". L'osservazione viene accolta integrando l'art. 90 delle Norme con il seguente periodo: *"il Regolamento Urbanistico nella definizione dei nuovi insediamenti e dei nuovi spazi urbani dovrà considerare la necessaria fruizione degli stessi creando percorsi e accessi protetti dal traffico veicolare"*.

#### **Osservazione 5 – Scheggi Guarguaglini**

Le osservanti chiedono l'individuazione di un'area edificabile nella loro proprietà all'interno dell'UTOE di Rispecchia (non è specificata la destinazione). L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 6 – Vecchioni Federico (CCIAA) |**

L'osservante chiede un'integrazione delle NTA con l'inclusione del patrimonio immobiliare della CCIAA da valorizzare prima dell'adozione del primo Regolamento Urbanistico, analogamente a quanto già previsto per la Provincia, il Comune e l'ASL. L'osservazione è accoglibile integrando l'art. 4 delle Norme con le seguenti parole *"e della CCIAA"* dopo "ASL".

#### **Osservazione 7 – Tenucci Pergentina**

L'osservante chiede un diverso tracciato della nuova viabilità di accesso a Nord del Capoluogo, proponendo un'ipotesi di percorso. L'osservazione è finalizzata ad evitare la frattura dell'azienda agricola di proprietà. Il PS rinvia al RUC la definizione tracciato che, nella cartografia di Piano assume valenza di corridoio infrastrutturali. Sarà la pianificazione urbanistica di dettaglio, con apposito Quadro Conoscitivo, nel quale verranno opportunamente considerati, per quanto

possibile, anche gli elementi evidenziati dall'osservante, a definire l'esatto tracciato viario, il tutto nel massimo rispetto del paesaggio agrario e delle conduzioni aziendali esistenti. In tale senso l'osservazione è da ritenersi accoglibile.

#### **Osservazione 8 – Perissi Marcello**

L'osservante chiede un aumento di volume in un edificio di sua proprietà, ricadente nella sub UTOE 1.4. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 9 – Rio Gest srl – Villaggio Rio Grande**

L'osservante chiede la cancellazione di previsioni edificatorie nell'ambito Rio Grande di Principina a Mare (UTOE n. 4). L'osservazione non è accoglibile perché in contrasto con i criteri generali del PS finalizzati ad una qualificazione dell'offerta turistica e ad un potenziamento delle infrastrutture sulla costa.

#### **Osservazione 10 – Selvaggio – Peruzzi**

Gli osservanti lamentano gravi disagi dei residenti nell'area della Rugginosa, caratterizzata da attività agricole e da alcuni insediamenti produttivi previsti dai Piani previgenti, e chiedono lo spostamento dei suddetti impianti o, in subordine, che sia anticipata la realizzazione del nuovo accesso viario ai suddetti impianti produttivi. Precisato che il PS ha già introdotto misure per l'attenuazione dei disagi rilevati (cfr. artt. 22 e 53 NTA), l'osservazione è parzialmente accoglibile, introducendo all'art. 4 delle Norme e Salvaguardie, tra le varianti anticipatrici del RUC, anche quella relativa alla nuova viabilità di accesso all'insediamento produttivo della Rugginosa. **Si rende necessario, a chiarimento della norma, integrare l'art. 53 delle Norme inserendo la parola “nuove” prima delle parole “attività temporanee” inoltre saranno cancellate le parole “di bitumazione”. Ciò in coerenza con le decisioni assunte dalla conferenza tecnica.**

#### **Osservazione 11 – Ciofi – Colombini**

Gli osservanti chiedono l'inserimento su un'area di loro proprietà di un'area sosta camper nell'agro di Principina a Mare. Gli osservanti chiedono il reinserimento di una previsione di carattere generale stralciata in sede di conferenza tecnica in quanto confliggente con i criteri

generali del PTC. Gli osservanti chiedono anche una più attenta valutazione per stabilire la compatibilità della previsione con il PTC. L'osservazione non è accoglibile, in quanto contrasta con il PS, redatto in coerenza con i criteri del PTC, che persegue il mantenimento del carattere rurale e l'identità dei luoghi e del paesaggio.

#### **Osservazione 12 – Bernardini – Marioni**

Gli osservanti chiedono che l'auspicato ampliamento del corridoio tirrenico sul lato ferrovia, sia perseguito con atti concreti da parte delle Amministrazioni competenti. Inoltre chiedono che, al fine di ridurre gli effetti negativi derivanti dall'esistenza di tale infrastruttura, siano previsti sistemi di contenimento dell'inquinamento e del rumore. L'osservazione è accoglibile inserendo all'art. 25 delle NTA dopo le parole " ai centri abitati" il seguente periodo: *"in ogni caso dovranno essere realizzate le soluzioni più efficaci per ridurre l'inquinamento da polveri e da rumore anche in adeguamento di misure già in essere"*.

#### **Osservazione 13 – Petruzzi Carlo**

L'osservante chiede l'inserimento di una nuova volumetria in ampliamento dell'UTOE "Il Cristo". L'osservazione non è accoglibile in quanto contrasta con i criteri generali che hanno ispirato l'elaborazione del PS che, nel caso specifico, ha considerato la valenza del sito Bio Italy rappresentato dal Canale San Leopoldo, quale risorsa naturalistico ambientale da tutelare.

#### **Osservazione 14 – Leoneschi - Mora**

Gli osservanti chiedono l'individuazione di un'area genericamente edificabile nella loro proprietà all'interno dell'UTOE di Istia. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS.

#### **Osservazione 15 – Massini Roberto**

L'osservante chiede l'individuazione di un'area genericamente edificabile nella sua proprietà all'interno della sub-UTOE 1.5 Barbanella e Gorarella. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie

complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS.

#### **Osservazione 16 – Lorenti Franca**

L'osservante chiede l'inserimento di una nuova volumetria in ampliamento dell'UTOE n. 3 - Il Cristo. L'osservazione non è accoglibile in quanto contrasta con i criteri generali che hanno ispirato l'elaborazione del PS che, nel caso specifico, ha considerato la valenza del sito Bio Italy rappresentato dal canale San Leopoldo, quale risorsa naturalistico ambientale da tutelare.

#### **Osservazione 17 – Bani - Golini**

Le osservanti chiedono l'individuazione, all'interno della sub UTOE 1.3, di un intervento edilizio per il recupero di un'area ex distributore, con attiguo un immobile definito fatiscente. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS.

#### **Osservazione 18 – Barbieri Nadia**

L'osservante chiede una revisione normativa sui criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente, valutato dalla pianificazione previgente, come edilizia residenziale di pregio o comunque avente caratteristiche architettoniche significative. L'osservazione non è accoglibile in quanto il Villaggio Curiel è stato individuato dal PS come elemento significativo e quindi inserito nello statuto dei luoghi della sub UTOE 1.4. Inoltre, si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale essendo quest'ultimo lo strumento idoneo per individuare il patrimonio edilizio esistente da preservare e valorizzare (vd. Art. 91 delle Norme che prescrive l'elaborazione di un Atlante degli edifici significativi a corredo del RUC).

#### **Osservazione 19 – Cherubini Leonardo**

L'osservante chiede di realizzare una struttura ricettiva in ampliamento del perimetro dell'UTOE di Roselle. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri generali che hanno ispirato la redazione del PS desunta anche dal Quadro Conoscitivo. Infatti, l'area in

questione si colloca nell'ambito dell'area di interesse archeologico paesaggistico, per la quale è stata esperita la ricognizione congiunta con le soprintendenze in sede di apposita conferenza dei servizi, che ha portato alla definizione di specifiche norme di tutela e salvaguardia introdotte nel PS. La sua inclusione nel perimetro dell'UTOE costituirebbe saldatura del varco tra la Canonica e Roselle, non coerente con i criteri del PTC, condivisi dal PS.

#### **Osservazione 20 – Ciavattini Mario**

L'osservante chiede l'individuazione di un'area genericamente edificabile nella loro proprietà all'interno dell'UTOE di Rispecchia. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 21 – Tremori Liliana**

L'osservante chiede l'individuazione di un'area genericamente edificabile nella loro proprietà all'interno dell'UTOE di Rispecchia. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 22 – Chelini Gianfranco**

L'osservante chiede un aumento della quota di Edilizia Residenziale Pubblica per un valore atteso minimale del 45%. Il PS, come modificato con le proposte di controdeduzioni ad altre osservazioni, ha lievemente incrementato l'incidenza percentuale dell'Edilizia Pubblica sulla nuova edificazione. Si ritiene, comunque, utile recepire il valore atteso minimale proposto dall'osservante, introducendo all'art. 4 dopo le parole "fase temporale minima di 15 anni" il seguente periodo *"il PS prevede una percentuale di Edilizia Pubblica pari al 45%. Tale incidenza percentuale minima sarà soddisfatta mediante l'attuazione da parte del Comune degli interventi residenziali in aree soggette a perequazione, per le quali i privati interessati non si sono attivati nei termini prefissati dai RUC; ciò in coerenza con quanto prescritto all'art. 3"*. L'osservazione è accoglibile.

### **Osservazione 23 – Cinelli Massimo**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dell'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. Tale Piano è stato nel frattempo approvato dal Consiglio Comunale, con modifiche delle quali, quella più significativa, ha interessato la classificazione acustica delle fasce di rispetto dell'aeroporto, annullandole e prevedendo una fascia dalla recinzione aeroportuale classificata in classe V ai sensi della normativa vigente; in proseguimento della fascia in classe V, il PCCA individua aree in classe IV. Il PS recepisce l'approvato PCCA quale aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PS (vd. osservazione n. 100 – Direzione Ambiente), mantenendo per la fascia di classe V, la destinazione per strutture di servizio per l'aerostadio, considerata la valenza strategica di quest'ultima infrastruttura e ritenendo non opportuno consentire l'edificazione di altri manufatti con funzioni non riconducibili a quelle di servizio alle attività aeroportuali, previste per tale ambito. Pertanto, l'art. 96 delle Norme del PS viene modificato con la sostituzione del periodo "In recepimento del PCCA , si definisce una fascia di m. 300 dalla recinzione dell'aeroporto dove ammettere solo attività di supporto e di servizio della infrastruttura. A confine dell'aeroporto, il PS prevede una viabilità (di almeno m. 23,00 di sezione stradale comprensiva di pista ciclabile) a collegamento della via Castiglione con la strada delle Collacchie. Al di là della predetta fascia di rispetto dell'aeroporto, nell'area compresa tra la via Orcagna, la via Castiglione e l'insediamento residenziale del Vignaccio, si prevede un insediamento produttivo misto per funzioni artigianali, commerciali all'ingrosso per una slp di mq. 40.000 e direzionale per una slp di mq. 10.000; gli edifici potranno avere tagli dimensionali diversi, con l'accorgimento di prevedere una fascia di edifici di base in adiacenza degli insediamenti residenziali esistenti. Nell'insediamento produttivo misto è prevista anche la realizzazione di un albergo per n. 100 posti letto che potrà svolgere la funzione di struttura di servizio all'aeroporto; la sua realizzazione è subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area in fregio alla via Orcagna necessaria a realizzare un parcheggio scambiatore per almeno 200 posti auto. L'attuazione dell'insediamento misto produttivo di cui sopra, oltre alla cessione dell'area per il parcheggio scambiatore, è subordinata alla realizzazione degli standard di legge e della viabilità di margine in fregio alla recinzione dell'aeroporto nel tratto compreso tra la via Castiglione e la via Orcagna." Con quanto segue *"Coerentemente con il PCCA, il PS definisce una fascia di m. 300 dalla recinzione dell'aeroporto dove ammettere solo attività di supporto e di servizio della infrastruttura. A confine dell'aeroporto, il PS prevede una viabilità (di almeno*



*m. 23,00 di sezione stradale comprensiva di pista ciclabile) a collegamento della via Castiglionesese con la strada delle Collacchie. Nell'area compresa tra la predetta fascia di rispetto dell'aeroporto, la via Orcagna, la via Castiglionesese e gli insediamenti residenziali del Vignaccio e del Villaggio Kennedy, si prevede un insediamento misto per funzioni artigianali, commerciali all'ingrosso per una slp di mq. 40.000 e direzionali per una slp di mq. 10.000; gli edifici produttivi potranno avere tagli dimensionali diversi con l'accorgimento di prevedere una fascia di edifici di base in adiacenza degli edifici residenziali. Nell'insediamento misto, sono ammesse anche nuove edificazioni residenziali per n. 100 alloggi complessivi di cui n. 50 per edilizia pubblica. Il RUC definirà gli ulteriori elementi progettuali necessari per organizzare le dotazioni di spazi pubblici e per l'inserimento delle aree residenziali in adiacenza di quelle esistenti. L'attuazione dell'intero suddetto insediamento misto, è subordinata alla realizzazione degli standard di legge e della viabilità di margine in fregio alla recinzione dell'aeroporto nel tratto compreso tra la via Castiglionesese e la via Orcagna, oltre alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area necessaria per il PEEP. In tale contesto è prevista anche la realizzazione di un albergo per n. 100 posti letto, che potrà svolgere la funzione di struttura di servizio all'aeroporto; la sua realizzazione è subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area in fregio alla via Orcagna necessaria a realizzare un parcheggio scambiatore per almeno 200 posti auto.”*

Pertanto l'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

#### **Osservazione 24 – Barbetti Roberto**

L'osservante chiede una revisione normativa di quanto previsto dal PS all'art. 22 delle NTA “Sistema dei rifiuti”. L'osservazione è articolata in due punti di cui il primo riferito alla previsione dell'impianto di CDR e dei nuovi impianti di trattamento dei rifiuti speciali, il secondo sul chiarimento richiesto per quanto attiene la realizzazione di impianti di lavorazione di materiali edili e di bitumatura. L'osservazione è parzialmente accoglibile, confermando nell'area delle Strillaie il solo impianto di CDR in coerenza con le previsioni già assunte dal PS adottato, dal Piano Provinciale dei Rifiuti e dal Piano Industriale ATO. Sono pertanto stralciate le altre

previsioni nell'area delle Strillaie e quindi è da intendersi superato il contenuto del secondo punto dell'osservazione. Le norme del PS saranno modificate coerentemente con le decisioni assunte nella conferenza dei servizi fra le strutture tecniche delle Amministrazioni Comunale e Provinciale in sede di esame congiunto delle osservazioni pervenute inerenti la problematica dei rifiuti.

#### **Osservazione 25 – Branca Luigi**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

#### **Osservazione 26 – Pasquini Giorgio**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

#### **Osservazione 27 – Pasquini Giorgio**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

**Osservazione 28 - Scola Michele (Italia Nostra – WWF – Comitato Amb.le Tutela Distretto Rurale Costiero)**

Gli osservanti presentano una serie di argomentazioni afferenti la previsione del cosiddetto Polo dei Rifiuti individuato in Località Strillaie. Per le argomentazioni descritte, gli osservanti chiedono lo stralcio dell'intera previsione, sottolineando inoltre il contrasto della previsione con il PTC. L'osservazione è parzialmente accoglibile e si rinvia alla controdeduzione all'osservazione n. 24.

**Osservazione 29 – Di Francesco Sante**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS. Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

**Osservazione 30 – Palmerini Giancarlo**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS. Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

**Osservazione 31 – Circoscrizione Marina di Grosseto**

La Circoscrizione di Marina osserva i seguenti punti:

- A) è necessario prevedere altre aree PEEP per la frazione di Marina
- B) è necessario realizzare una nuova arteria viaria sul lato sinistro del Canale San Rocco
- C) sono richiesti gli alloggi di servizio per la lottizzazione artigianale del Dirudino

D) è necessaria la riproposizione di un'area sosta camper a servizio della frazione di Principina a Mare a suo tempo stralciata in relazione ad un atto di pianificazione precedente.

E) per l'insediamento industriale dei rifiuti in Località Strillaie la Circoscrizione lamenta di non essere mai stata coinvolta nei processi decisionali della pianificazione previgente.

Per il punto A) l'osservazione è accoglibile, incrementando il numero di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di n. 20 unità. Per il punto B) l'osservazione non è accoglibile in quanto la realizzazione di una nuova arteria stradale contrasta con l'elevato pregio ambientale dell'ambito spaziale proposto. Per il punto C) l'osservazione è parzialmente accoglibile ammettendo la realizzazione di un alloggio di guardiania per lotti produttivi di superficie non inferiore a mq 4.000. Ciò al fine di incentivare l'insediamento di attività produttive connesse alla nautica che richiedono lotti di maggiori superfici. Per il punto D) si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione 11. Per la lettera E) non è chiarito cosa viene osservato in quanto la Circoscrizione lamenta il non coinvolgimento nelle scelte pianificatorie passate. Per quanto attiene il processo di formazione del PS si ritiene che siano stati attivati ampi e molteplici canali di informazione e partecipazione. L'osservazione nel suo complesso è da ritenersi parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 32 – Guerreschi Maria Adele (Ottica Guerreschi)**

L'osservante chiede una edificazione per attività direzionali su aree di sua proprietà, ricadenti nella sub UTOE 1.2. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 33 – Paoletti Michelangelo e Amanda**

Gli osservanti chiedono una edificazione per residenza su aree di loro proprietà, ricadenti nella sub UTOE 1.2. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 34 – Giometti Genny**

L'osservante chiede una modifica in ampliamento del perimetro dell'UTOE del Cristo senza incremento delle quantità previste dal PS. L'osservazione non è accoglibile in quanto il tracciato viario che definisce il limite sud dell'U.T.O.E. sarà esattamente definito in sede di regolamento Urbanistico nel rispetto della trasposizione di scala, delle norme di sicurezza e delle fasce di rispetto stradali (in relazione agli edifici esistenti).

#### **Osservazione 35 – Mencarelli Mario**

L'osservante chiede che sia previsto dal PS un albergo di campagna in area di sua proprietà ricadente nella sub-Unità di Paesaggio 6.2.3. Il PS, per la UDP R 6.2, prevede l'insediamento fino a un massimo di 3 alberghi rurali e sarà il RUC a definirne l'esatta localizzazione nel rispetto dei criteri insediativi previsti dal PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile, in quanto la medesima richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 36 – Faralli Aldo (Quattro Stelle srl)**

L'osservante chiede di poter realizzare una Residenza Turistica Alberghiera (RTA) mediante nuova edificazione in zona agricola, adiacente il complesso Podere S. Stefano di fronte al nucleo abitato Rio Grande. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri ispiratori del PS, coerenti con le regole dettate dal PTC che persegue il mantenimento del carattere rurale e l'identità dei luoghi e del paesaggio.

#### **Osservazione 37 – Bruzzi Antonio e Alessandro (EMI sas)**

Gli osservanti chiedono l'individuazione di un'area adatta allo stoccaggio e commercializzazione di materiale primo di risulta e di inerti in area adiacente il tracciato della variante Aurelia nei pressi del Podere Fontanile. L'osservazione non è accoglibile, in quanto l'area proposta risulta vicina alla Fattoria storica di Grancia per la quale il PS prevede la valorizzazione; si conferma quindi la necessità che il sito proposto dagli osservanti sia oggetto di recupero ambientale.

#### **Osservazione 38 - Morrone Maria Cristina (Casa Circondariale di Grosseto)**

L'osservante chiede un incremento della slp della nuova casa Circondariale, prevista nella sub UTOE 1.8, con la definizione di un'area pertinenziale non inferiore a 6 ha, il tutto da acquisire al

Demanio pubblico. L'osservazione è parzialmente accoglibile ammettendo l'incremento della slp da 12.000 a 15.000 mq. con modifica di tale valore all'art. 99 delle norme del PS. Sarà il RUC a definire l'estensione dell'area di pertinenza nell'ambito della valutazione dell'applicazione della perequazione urbanistica.

#### **Osservazione 39 – Leoneschi Giovanbattista**

Gli osservanti chiedono l'individuazione di un'area genericamente edificabile nella loro proprietà all'interno dell'UTOE di Istia. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 40 – Ludovico Antonio**

L'osservante chiede lo spostamento, o in subordine l'interramento, della linea ferroviaria che attraversa il Capoluogo onde consentire la realizzazione di una arteria di penetrazione e distribuzione del traffico in ambito urbano e, nello stesso tempo, evitare il disagio dovuto al traffico ferroviario. Pur condividendo le finalità dell'osservazione, si rileva che, quanto contenuto nella stessa, non rientra nei poteri della pianificazione comunale per quanto attiene la ridefinizione dei tracciati ferroviari, che rappresentano scelte strategiche di valenza nazionale e regionale. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 41 – Ballerini Barzagli Valeria**

L'osservante chiede la cancellazione del previsto parcheggio scambiatore in adiacenza all'UTOE n. 3 e la previsione alternativa di strutture ricettive, con implicito ampliamento del perimetro dell'UTOE. L'osservante sostiene che la scelta pianificatoria operata dal PS è sperequativa. L'osservazione non è accoglibile in quanto proprio il meccanismo della perequazione urbanistica delineata dal PS rende l'area destinata a parcheggio scambiatore, condizione indispensabile per l'attuazione delle previsioni ricettive all'interno dell'UTOE, trasferendovi di fatto una quota dei diritti edificatori. Inoltre, l'osservazione non è accoglibile in quanto l'ampliamento dell'UTOE per finalità insediative contrasta con i criteri generali che hanno ispirato l'elaborazione del PS che, nel caso specifico, ha considerato la valenza del sito Bio Italy rappresentato dal Canale San Leopoldo.

#### **Osservazione 42 – Cavalletti Ginevra**

L'osservante chiede che sul terreno di proprietà, localizzato nella sub UDP R 6.1.1, possa essere realizzata una struttura ricettiva alberghiera mediante nuova edificazione. L'osservante richiama impropriamente, le previsioni di nuova edificazione previste dal PS per l'UDP R6.2. L'osservazione non è accoglibile in quanto la nuova edificazione non è compatibile con il contesto paesistico ambientale, peraltro di significativo pregio boschivo (ARPA NP 19 di cui al vigente PTC). Il PS consente per la medesima finalità il recupero di rovine esistenti.

#### **Osservazione 43 – Maccherini – Pantani - Bindi**

Gli osservanti chiedono, per l'edificio di loro proprietà, ricadente nell'UTOE 2, la possibilità di demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria, oggi occlusa dai più recenti fabbricati. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Il PS si limita a non ammettere incrementi volumetrici degli edifici posti sul primo viale del Comparto C1 di marina di Grosseto, in considerazione del carico urbanistico critico già esistente.

#### **Osservazione 44 – Palmieri (San Giovanni Immobiliare srl)**

L'osservante chiede di realizzare un intervento residenziale su area di proprietà nella sub UTOE 1.5. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 45 – Di Gloria Giuseppe (Consorzio Zona Meleto)**

L'osservante chiede l'introduzione di una destinazione urbanistica mista (residenziale, commerciale, ricettiva, etc.) nella ex seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

#### **Osservazione 46 – Girolami Margherita**

L'osservante chiede, su terreno di sua proprietà ricadente nell'ambito della sub UTOE 1.5, una previsione edificatoria per capannoni artigianali e commerciali.

Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale non al PS. Sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS. Si rappresenta, inoltre che il PS, per l'ambito interessato dall'osservazione, prevede che la progettazione complessiva sia di iniziativa pubblica. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 47 – Medei Sandra**

L'osservante chiede di poter realizzare un intervento residenziale su un terreno di sua proprietà. Il terreno ricade nel perimetro dell'UTOE di Batignano. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS.

#### **Osservazione 48 – Rigoli Roberto**

L'osservante chiede, su terreno di sua proprietà, una piccola espansione a carattere residenziale o eventualmente ricettiva. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri ispiratori del PS e che hanno determinato la necessità di tutelare un ambito rurale di grandissimo pregio ambientale, in coerenza con la pianificazione comunale e provinciale.

#### **Osservazione 49 – Iacobucci – Polla – Angeloni**

Gli osservanti chiedono una modifica in ampliamento del perimetro dell'UTOE del Cristo con incremento delle quantità ricettive previste dal PS. L'osservazione non è accoglibile in quanto il tracciato viario che definisce il limite sud dell'U.T.O.E. sarà esattamente definito in sede di Regolamento Urbanistico nel rispetto della trasposizione di scala, delle norme di sicurezza e delle fasce di rispetto stradali (in relazione agli edifici esistenti). Per quanto attiene l'incremento di ricettività si confermano le quantità già previste dal PS.



**Osservazione 50 – Baldi Maurizio (ROMEA srl)**

L'osservante chiede la modifica dell'art. 53 delle norme del PS, ammettendo unità residenziali di guardiania nell'area artigianale frontistante il Podere S. Pietro. Il PS definisce la riconversione funzionale dell'area, ritenendo la destinazione artigianale incongrua. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Osservazione 51 – Rossi Francesca**

L'osservante chiede la modifica in ampliamento del perimetro della sub-UTOE 1.5, con l'inserimento di un terreno di sua proprietà. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri che hanno determinato la perimetrazione dell'UTOE tra cui quello di minimizzare gli insediamenti, in coerenza con i criteri insediativi definiti dal PTC.

**Osservazione 52 – Chechi Franco (Raspollino coop produttori agricoli)**

L'osservante chiede la realizzazione di un alloggio di custodia per attività produttiva in Località Barbaruta. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS. Sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio e dalla Pianificazione sovracomunale, a definire per il Territorio Aperto, gli interventi e le rispettive funzioni ammissibili e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Osservazione 53 – Sfondrini Alessandro (SCIA srl)**

Si rinvia alla controdeduzione all'osservazione n. 112.

**Osservazione 54 – Sgherri Roberto e Pietro Luigi**

Gli osservanti chiedono su un'area di loro proprietà ricadente nella sub UTOE 1.9, la possibilità di realizzare attrezzature sportive con un incremento della percentuale (dal 30% al 50%) relativa alla superficie occupata da impianti sportivi. Si rileva che il PS prevede la realizzazione e il potenziamento di attrezzatura pubbliche, ammettendone anche di nuove di iniziativa privata. Il PS rinvia al RUC la definizione delle puntuali localizzazioni, funzioni e volumi di servizio. Si

rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS. L'osservazione pertanto non è accoglibile.

#### **Osservazione 55 – Passerini Emanuele, Giancarlo, Maristella, Renato**

Gli osservanti, nell'evidenziare che l'area di proprietà ricade parzialmente all'interno del perimetro dell'UTOE di Roselle, chiedono di poter realizzare una struttura alberghiera, anche in ampliamento del perimetro dell'UTOE, al fine di realizzare una sinergia con l'intervento termale pubblico.

Si ritiene ammissibile la previsione di un albergo per 150 posti letto, considerato il ruolo termale e ricettivo assegnato dal PS alla frazione di Roselle e ritenendo opportuno creare una possibile sinergia tra interventi pubblici e privati, pur ritenendo necessario non ampliare la superficie dell'UTOE, ma solo apportando rettifiche al perimetro, **al fine di mantenere invariata la superficie totale dell'UTOE**; si evidenzia che il perimetro determinato dal PS adottato non è attestato a elementi fisici certi riconoscibili sul territorio. Si ritiene necessaria l'introduzione di norme perequative coerentemente con altre previsioni alberghiere introdotte dal PS oltre alla definizione di alcuni criteri insediativi. **L'introduzione della Perequazione urbanistica consente inoltre di migliorare le condizioni di sostenibilità delle complessive previsioni per l'UTOE di Roselle, prevedendo il potenziamento dell'esistente impianto di depurazione a servizio della frazione, oltre a incrementare le dotazioni pubbliche a corredo dell'impianto termale, già previste dalla pianificazione previgente e che si intendono confermate dal PS. Non si rilevano, inoltre, elementi di contrasto con la pianificazione sovracomunale.** Pertanto all'art. 108 delle Norme, dopo le parole "a corredo del Parco stesso" è aggiunta la seguente frase "potrà essere inoltre realizzato un albergo di iniziativa privata per n. 150 posti letto, per un massimo di 3 elevazioni fuori terra, da attestarsi in prossimità della Strada dei Laghi. La perequazione urbanistica prevede almeno la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle residue aree private ricadenti nella previsione pubblica di cui all'art. 88/3 della previgente pianificazione e alla cessione della superficie necessaria per l'ampliamento e potenziamento dell'impianto di depurazione a servizio della frazione di Roselle." In considerazione del contenuto della suddetta proposta di controdeduzione, l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 56 – Martini Paolo**

L'osservante chiede una modifica della norma del PS laddove prevede una riduzione della volumetria al 50% per l'intervento 68/15 della previgente pianificazione urbanistica. L'osservante chiede anche che il PS ammetta l'attuazione dell'intervento per stralci. L'osservazione è parzialmente accoglibile sostituendo all'art. 96 delle norme del PS, la dizione "50 %" con la dizione "60%". Per la parte rimanente dell'osservazione si rileva che la medesima richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS; il RUC definirà le modalità di attuazione dell'intervento.

#### **Osservazione 57 – Bianchi Mario (Soc. Imm. Ippocampo rl)**

L'osservante chiede la realizzazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica su area di sua proprietà in via Roma, nell'UTOE del Capoluogo. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 58 – Marianelli Bovio e Marcella**

Gli osservanti chiedono su terreno di loro proprietà la realizzazione di una struttura ricettiva per 80 posti letto, nell'UTOE di Batignano, rilevando che il PS non prevede nella frazione di Batignano strutture ricettive legate al turismo. L'osservazione non è accoglibile in quanto l'art. 109 delle Norme del PS, già prevede per la frazione di Batignano la possibilità di realizzare ricettività per 100 posti letto, mediante riuso del patrimonio edilizio esistente, secondo il criterio generale di valorizzare l'identità del nucleo storico della Frazione ed il relativo contesto paesaggistico ambientale.

#### **Osservazione 59 – Bartalini Gianfranco**

L'osservante chiede la realizzazione di un adeguato parcheggio in area adiacente al Cimitero della Misericordia con una nuova volumetria da destinare ad attività commerciali. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

### **Osservazione 60 – Montecchi Marco**

L'osservante chiede una modifica della norma dell'art. 96 delle Norme del PS, laddove fissa il limite percentuale del 50% di recupero della volumetria originaria produttiva per altre destinazioni funzionali miste; in particolare l'osservante chiede il riuso dell'intera volumetria. L'osservazione è parzialmente accoglibile, sostituendo all'art. 96 delle norme del PS, le parole "50 % della volumetria originaria" con le parole "*60% della volumetria ammissibile di cui alla pianificazione previgente e comunque di quella esistente, laddove superiore*". La limitazione del riuso volumetrico al 60% rappresenta la soglia massima compatibile per determinare una maggiore fruibilità del tessuto insediato in relazione agli spazi pubblici e ad adeguati standard per i problemi connessi alla viabilità e per la coerenza con i caratteri dell'edilizia residenziale circostante.

### **Osservazione 61 – Sansalone Mauro (Sansalone Arredamenti)**

L'osservante chiede una modifica della norma dell'art. 96 delle Norme del PS laddove fissa il limite percentuale del 50% di recupero della volumetria originaria produttiva per altre destinazioni funzionali miste; in particolare l'osservante chiede il riuso dell'intera volumetria. L'osservazione è parzialmente accoglibile, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 60.

### **Osservazione 62 – Bigi Bice e Giorgia**

Le osservanti chiedono la realizzazione di un intervento edificatorio in un'area di loro proprietà. Inoltre rilevano un numero insufficiente di alloggi nella sub-UTOE 1.5.

L'osservazione non è accoglibile per il primo punto, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Tale punto dell'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS.

Per il secondo punto, l'osservazione è accoglibile, incrementando il numero di alloggi di completamento da 50 a 70. Pertanto sarà modificato l'art. 96 delle norme. L'osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

### **Osservazione 63 – Bernardini Arturo (Direzione Ambiente)**

L'osservante trasmette come osservazione, il verbale del collegio di Vigilanza del 17/01/05, relativo allo stato di attuazione del porto turistico di Marina di Grosseto. Si rileva che per la

problematica del porto, anche in relazione al contenuto del citato verbale, in data 15/06/05, si è tenuta una conferenza di servizi che ha, in parte, aggiornato le decisioni assunte dal Collegio di Vigilanza. Con la conferenza di servizi è stato determinato il mantenimento dell'attraversamento pedonale e ciclabile sulla via di Tombolo, in coerenza con quanto già previsto dal PS. Sempre nella medesima conferenza è stata approvata la proposta di realizzare una struttura turistico ricettiva per complessivi 220 posti letto che dovranno essere trasferiti dall'UTOE del Capoluogo. Sono stati previsti, inoltre, locali di servizi e per commercio. La conferenza ha ritenuto necessario che le previsioni in variante del Porto Turistico di Marina di Grosseto, siano inquadrate nel complessivo quadro previsionale del PS. **A seguito della riunione della conferenza tecnica del 18/01/06, l'osservazione è parzialmente accoglibile, in quanto la nuova ricettività potrà essere introdotta dalla variante all'accordo di programma per il Porto Turistico di Marina di Grosseto.**

#### **Osservazione 64 – Giomi Manuela**

L'osservante chiede la conversione una struttura ricettiva alberghiera, in residenza per civile abitazione nell'UTOE di Marina di Grosseto. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non specifica puntualmente le funzioni sul patrimonio edilizio esistente. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 65 – Guidoni Irene**

L'osservante chiede che il PS individui nell'ambito dell'UTOE di Roselle emergenze puntuali di nuclei termali rurali al fine di consentire nuova edificazione per strutture ricettive. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri generali del PS e della pianificazione sovracomunale finalizzati al mantenimento delle caratteristiche dei luoghi e del paesaggio e che, invece, consentono il riuso del patrimonio edilizio esistente per le medesime finalità, .

#### **Osservazione 66 – Bucciantini Massimo**

L'osservante chiede un ampliamento del perimetro dell'UTOE n. 1 Capoluogo. L'osservazione non è accoglibile in quanto l'ampliamento proposto del perimetro dell'UTOE è in contrasto con i criteri ispiratori del PS che hanno comportato la delimitazione delle UTOE in coerenza con la

pianificazione sovracomunale. In particolare il PS ha definito, in un sistema di viabilità di margine, il nuovo confine della città e nell'ambito territoriale interessato dall'osservazione la viabilità di margine è rappresentata dal collegamento tra l'attuale svincolo "Grosseto Nord" e la strada del "Cristo" la cui esatta definizione avverrà con il RUC e il PUM.

#### **Osservazione 67 – Mosti Manuela**

L'osservante chiede la realizzazione di nuova edificazione per uso residenziale nella sub-UTOE di Istia d'Ombrone.

L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS.

#### **Osservazione 68 – Severi - Ceccarelli**

Gli osservanti chiedono l'individuazione di un'area genericamente edificabile nella loro proprietà all'interno dell'UTOE di Marina di Grosseto. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 69 – Gorelli Loredana**

L'osservante chiede un ampliamento dell'area demaniale in concessione nell'UTOE n. 2. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 70 – Di Felice Andrea - Ciacci**

L'osservante chiede la realizzazione di nuova edificazione nell'UTOE di Rispecchia. L'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

### **Osservazione 71 – Di Felice Andrea– Bambagioni**

L'osservante chiede una modifica del perimetro delle aree da destinare ad attività produttiva e/o commerciale nella sub-UTOE Poggetti. L'osservazione è parzialmente accoglibile solo in riferimento allo stralcio parziale dell'ampliamento del PIP Nord per la fascia ricompresa tra la fattoria del Poponaio e la viabilità di margine del PIP Nord. (vedasi anche controdeduzione all'osservazione n. 166).

### **Osservazione 72 – Di Felice Andrea– Cocco Franco**

L'osservante chiede una modifica della norma dell'art. 96 delle Norme del PS laddove fissa il limite percentuale del 50% di recupero della volumetria originaria produttiva per altre destinazioni funzionali miste; in particolare l'osservante chiede il riuso dell'intera volumetria. L'osservazione è parzialmente accoglibile, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 60.

### **Osservazione 73 – Di Felice Andrea – Facciponte – Sicchi - Cappello**

L'osservante chiede una diversa dimensione degli edifici produttivi, previsti per l'insediamento artigianale retrostante la lottizzazione Verde Maremma, suggerendo un rapporto di copertura. L'osservante chiede inoltre, l'individuazione di una fascia residenziale e commerciale. L'osservazione non è accoglibile in quanto il rapporto di copertura proposto per gli edifici produttivi è in contrasto con i criteri ispiratori del PS, coerenti con quelli definiti dal PTC. Inoltre l'individuazione di una fascia commerciale e residenziale confligge con l'obiettivo strategico del PS di prevedere un insediamento artigianale per la cui progettazione è prevista l'iniziativa pubblica.

### **Osservazione 74 – Di Felice Andrea – Cantelli - Capaci**

L'osservante chiede un intervento di riuso con ampliamento volumetrico su un'area ricadente in parte nella sub-UTOE 1.9 e in parte nella sub UDP Pi 2.3.1. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Tale punto dell'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS.

L'osservante chiede anche un ampliamento del perimetro dell'UTOE a fini edificatori. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri ispiratori del PS, coerenti

con le regole della pianificazione sovracomunale (PTC), che hanno portato alla delimitazione delle UTOE.

**Osservazione 75 – Marchi GiovanBattista**

L'osservante chiede di realizzare un intervento di nuova edificazione in un'area localizzata nella sub UTOE 1.4 in ampliamento dell'area artigianale di via Pisa. L'osservazione non è accoglibile in quanto si rende necessario salvaguardare il cimitero di Sterpeto con un adeguato ambito di pertinenza non interessato da trasformazioni urbane, rappresentando la stessa via Pisa il limite dell'area artigianale esistente. D'altro canto le nuove previsioni artigianali significative sono previste dal PS a Nord del Capoluogo.

**Osservazione 76 – Bonaiuti Alessio (Vignale Immobiliare SpA)**

Si rinvia all'osservazione n. 152 e alla relativa controdeduzione.

**Osservazione 77 – Giulietti Remo (Consorzio Dirudino)**

L'osservante chiede per la lottizzazione Dirudino, ricadente nell'UTOE n. 2, di ammettere tutte le destinazioni artigianali e commerciali, senza alcuna limitazione, oltre alla possibilità di realizzare un alloggio per ogni singolo lotto. L'osservazione è parzialmente accoglibile, stralciando il vincolo relativo al solo insediamento di attività correlate alla nautica e ammettendo la realizzazione di un alloggio di guardiania per lotti produttivi di superficie non inferiore a mq 4.000. Ciò al fine di incentivare l'insediamento di attività produttive connesse alla nautica che richiedono lotti di maggiori superfici. Pertanto all'art. 102 delle norme la frase "il PS, nel confermare le funzioni dell'insediamento PIP esistente, oltre che l'attuazione della lottizzazione Dirudino per attività artigianali di supporto alla nautica, con i limiti funzionali dettati dal precedente piano, prevede la nuova area produttiva come supporto al Porto di Marina e per localizzarvi servizi importanti." È sostituita da *"il PS, nel mantenere le funzioni dell'insediamento PIP esistente, conferma l'attuazione della lottizzazione Dirudino per attività artigianali e commerciali connesse di vicinato; nel caso che i lotti produttivi abbiano una superficie superiore a mq. 4.000, il PS ammette gli alloggi di guardiania. Il PS prevede una nuova area produttiva come supporto al Porto di Marina e per localizzarvi servizi importanti."*



#### **Osservazione 78 – Guicciardini Francesca**

L'osservante chiede, nella prospettiva di dismettere l'attività intensiva di allevamento di cui è proprietario, di individuare un'area per attività integrative e/o turistico ricettive. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio. Si rappresenta che il PS consente il riuso dei volumi esistenti non più utilizzati per fini agricoli.

#### **Osservazione 79 – Grossetana Conglomerata Brizzi e Massai**

L'osservante chiede una modifica all'art 53 delle Norme del PS, relativa alla norma puntuale per l'accesso alle attività di Bitumazione in località Rugginosa; in particolare l'osservante rappresenta le difficoltà tecniche che renderebbero impossibile la definizione di un nuovo accesso viario al PIP della Rugginosa. L'osservazione è parzialmente accoglibile, con l'indicazione che la nuova viabilità preveda soluzioni varie ed alternative, che non modifichino gli ingressi attuali alle attività.

#### **Osservazione 80 – Soldati Silvano**

L'osservante chiede l'ampliamento della volumetria di un'officina meccanica nel Territorio Aperto, ricadente nella sub UDP Pi 2.3.1.

L'osservazione è accoglibile, vista la destinazione dell'area di cui alla pianificazione previgente, modificando l'art. 53 delle norme e prevedendo per il Centro *“Laghi di Roselle” mq. 500 di slp di nuova edificazione.*

#### **Osservazione 81 – Draghi Ines**

L'osservante chiede generica edificabilità su area di sua proprietà, ricadente nel perimetro dell'UTOE 12 San Martino. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 82 – Pepi Claudio (Circoscrizione Braccagni – Montepescali)**

L'osservazione è impostata sui seguenti punti ai quali viene fornita specifica controdeduzione:

- 1) L'osservante chiede una rivalutazione del centro agricolo di Barbaruta mediante l'introduzione di alcune funzioni di interesse generale. **L'osservazione non è accoglibile, rilevato il contrasto con il PTC.**
- 2) L'osservante chiede che la zona pedecollinare che costeggia la strada provinciale dello Sbirro sia trasformata in ARPA ad esclusiva destinazione agricola. L'osservazione non è accoglibile in quanto il Piano Strutturale sostanzialmente conferma le indicazioni del PTC, apportando lievi modifiche al perimetro delle UDP, comunque valorizzando il contesto paesistico ambientale di Vallerotana.
- 3) L'osservante propone una serie di alternative progettuali per l'UTOE di Braccagni entrando nel merito di soluzioni urbanistiche, di cui alcune saranno da valutarsi in sede di Regolamento Urbanistico, stante il contenuto dettagliato delle stesse. Assume valenza strutturale, una possibile ridislocazione dell'attraversamento ferroviario, non necessariamente escludendo quello già ipotizzato dalla previgente pianificazione (attraversamento in proseguimento della via Malenchini). Pertanto l'osservazione è parzialmente accoglibile cancellando all'art. 110 delle Norme del PS le parole "*in proseguimento della via Malenchini*" e le parole "*il nuovo attraversamento ferroviario*". Per quanto attiene le ulteriori proposte presentate dall'osservante si ritiene accoglibile quella inerente la realizzazione di un'area multifunzionale (area sosta camper, parcheggio scambiatore ) da ricavarsi nel perimetro dell'UTOE. Pertanto l'art. 110 è modificato aggiungendo alle parole "...attrezzature pubbliche già esistenti nel centro." La seguente frase "*nel perimetro dell'UTOE potrà, inoltre essere individuata un'area multifunzionale da utilizzare come area sosta camper e/o parcheggio pubblico.*"
- 4) Per quanto attiene la dotazione ricettiva richiesta per il centro fiere si ritiene non accoglibile l'osservazione, confermando la previsione ricettiva ad albergo prevista nel centro abitato di Braccagni.
- 5) L'osservante chiede l'introduzione di alcune modifiche all'art. 101 finalizzate a valorizzare il centro storico di Montepescali come porta significativa del sistema di Monteleoni. Precisato che, quasi tutte le richieste contenute in questo punto sono da valutarsi in sede di RUC, l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile, precisando in norma, il recupero dell'impianto sportivo di Montepescali, che potrà assumere il ruolo di porta di accesso al parco del sistema delle aree boscate di Batignano-Montepescali-Monteleoni. L'art. 67 è modificato aggiungendo dopo le parole "...il contesto rurale boscato." La seguente frase "*gli*

*esistenti impianti sportivi a servizio della frazione potranno assumere il ruolo di Porta di accesso al Parco del sistema delle aree boscate di Batignano – Montepescali – Monteleoni.”*

Pertanto l'osservazione è nel suo complesso da ritenersi parzialmente accolta.

#### **Osservazione 83 – Ghiribelli Adolfo (Ass. Culturale Sportiva Ombrone)**

L'osservante chiede che le previsioni di cui all'art. 105 delle Norme del PS relative alle attrezzature di servizi per la frazione di Rispecchia siano realizzate con carattere di urgenza. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 84 – Niccoli Stefano**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

#### **Osservazione 85 – Pecciarini Francesco**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

#### **Osservazione 86 – Boni Ivo**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il

Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

#### **Osservazione 87 – Bonari Valerio**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

#### **Osservazione 88 – Ghiribelli Adolfo (Ass. Culturale Sportiva Ombrone)**

L'osservante chiede l'incremento delle nuove unità abitative che il PS adottato prevede in numero di 20 unità per l'UTOE di Rispecchia; l'osservante chiede inoltre di modificare i criteri per l'edificazione di tali alloggi. L'osservazione è parzialmente accoglibile, incrementando il numero di alloggi di completamento da 20 a 40, mantenendo inalterati i criteri per la nuova edificazione. Il RUC potrà introdurre nuovi criteri edificatori purché coerenti con quelli generali fissati dal PS. Pertanto l'art. 105 delle norme del PS sarà modificato in riferimento all'incremento del numero di alloggi di completamento.

#### **Osservazione 89 – Domenichelli Danilo**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

### **Osservazione 90 – Seravalle Monica**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

### **Osservazione 91 – Salierno Maria**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

### **Osservazione 92 – Mannucci Winter**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

### **Osservazione 93 – Lunardi Renato**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia

di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

#### **Osservazione 94 – Biagioli Ettore**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato.

L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

#### **Osservazione 95 – Fei Marco, Fabio, Roberta, e Guidi Maria Alessia**

L'osservante chiede l'eliminazione di un vincolo posto su edificio di sua proprietà dalla pianificazione previgente; l'edificio, ricadente nella sub UTOE 1.2, è stato considerato come manufatto di pregio e di valore architettonico. L'osservante non condivide la valutazione effettuata a suo tempo dallo strumento urbanistico previgente e, pertanto, ne chiede l'eliminazione. Nel contempo chiede che nell'area medesima sia realizzato un nuovo fabbricato. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS, pertanto l'osservazione non è accoglibile. Sarà il RUC ad individuare il patrimonio edilizio esistente da preservare e valorizzare (vd. Art. 91 delle Norme che prescrive l'elaborazione di un Atlante degli edifici significativi a corredo del RUC), oltre che lo strumento necessario per definire la nuova edificazione in ambiti di completamento edilizio.

#### **Osservazione 96 - Piselli Doriana**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella prima fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica a suo tempo adottato.

Tale Piano è stato nel frattempo approvato dal Consiglio Comunale, con modifiche delle quali, quella più significativa, ha interessato la classificazione acustica delle fasce di rispetto dall'aeroporto, annullandole e prevedendo una fascia dalla recinzione aeroportuale classificata in

classe V ai sensi della normativa vigente; in proseguimento della fascia in classe V, il PCCA individua aree in classe IV. Il PS recepisce l'approvato PCCA quale aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PS (vd. osservazione n. 100 – Direzione Ambiente), mantenendo per la fascia di classe V, la destinazione per strutture di servizio per l'aeroporto, considerata la valenza strategica di quest'ultima infrastruttura e ritenendo non opportuno consentire edificazione privata in tale ambito. Pertanto l'osservazione non è accoglibile, in quanto l'area di proprietà dell'osservante, presa visione della documentazione grafica da lei prodotta, ricade nella fascia aeroportuale (individuata in classe V dal PCCA) nella quale non è ammessa la destinazione residenziale. Sono fatte salve le eventuali ulteriori verifiche in sede di RUC.

#### **Osservazione 97 – GES IM srl**

L'osservante chiede un incremento della ricettività oltre a quella già prevista dal PS nell'ambito della sub UDP Pi 2.3.2. Inoltre, chiede la realizzazione di un ulteriore struttura di servizio ricettiva (club house). L'osservazione non è accoglibile in quanto, l'attuale struttura ricettiva, potenziata con quanto già previsto dal PS adottato, rappresenta un rilevante carico urbanistico, che non può essere superato perché incompatibile con i criteri di sostenibilità complessiva del contesto di pianura in cui ricade (vd. Quadro Conoscitivo). L'osservazione non è inoltre accoglibile in quanto l'ipotesi localizzativa di incremento di localizzazione dell'ampliamento proposta dall'osservante, si colloca all'esterno dell'area a suo tempo prevista dal Patto Territoriale, ricadendo in area ad esclusiva funzione agricola, quindi in contrasto con i criteri informativi generali del PS e della pianificazione sovracomunale e di quelli specifici di cui all'art. 54 delle Norme e Salvaguardie del Piano Strutturale. Si sottolinea che l'ampliamento della ricettività già previsto dal PS adottato, dovrà avvenire nell'ambito del perimetro del Patto Territoriale.

#### **Osservazione 98 – Ennio Maria Di Natali (Ufficio Agricoltura)**

L'osservazione si articola su 4 punti di cui i primi 3 afferenti il Quadro Conoscitivo del PS. Trattasi di verifiche della perimetrazione dell'area contigua del Parco Naturale della Maremma dell'individuazione di alcune strade vicinali e comunali. L'osservazione è accoglibile, verificata la congruità del suo contenuto. Il quarto punto dell'osservazione rileva l'erroneo limite ai posti letto delle attività agrituristiche portato a 45 posti letto dal PS. L'osservante, richiamando la LRT

30/2003, osserva che il limite può essere elevato fino a un massimo di 40 posti letto. L'osservazione è accoglibile. Saranno pertanto rettificate la cartografia e le Norme.

#### **Osservazione 99 – Ciani Ado – Vincenti Azelio**

Gli osservanti chiedono che l'intervento di riqualificazione previsto per l'incongrua area artigianale frontistante il Podere San Pietro, ricadente nella sub UDP 2.3.1, possa avvenire per stralci attuativi e che sia comprensivo anche di aree non interessate da attività artigianali insediate. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS. Sarà il RUC a definire l'area di intervento e le modalità di attuazione dello stesso nel rispetto delle prescrizioni del PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 100 – Bernardini Arturo (Direzione Ambiente)**

L'osservante chiede di aggiornare il Quadro Conoscitivo del PS a seguito dell'approvazione del PCCA avvenuta successivamente all'adozione del PS. Si rileva che il PCCA approvato, rispetto a quello adottato introduce significative modifiche alla perimetrazione delle fasce di rispetto dell'aeroporto.

Tale Piano è stato approvato con modifiche delle quali, quella più significativa, ha interessato la classificazione acustica delle fasce di rispetto dell'aeroporto, annullandole e prevedendo una fascia dalla recinzione aeroportuale classificata in classe V ai sensi della normativa vigente; in proseguimento della fascia in classe V, il PCCA individua aree in classe IV. Il PS recepisce l'approvato PCCA quale aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PS, mantenendo per la fascia di classe V, la destinazione per strutture di servizio per l'aerostadio, considerata la valenza strategica di quest'ultima infrastruttura e ritenendo non opportuno consentire edificazione privata in tale ambito.

Pertanto, l'art. 96 delle Norme del PS viene modificato, tenendo conto delle controdeduzioni alle osservazioni n. 23 ed altre.

Con l'esame d'ufficio degli elaborati approvati sono stati rilevati alcuni errori materiali grafici che saranno corretti con l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PS (ad esempio il verde pubblico del Piano previgente è stato erroneamente indicato con un colore inesatto – arancione).

L'osservazione è stata integrata con nota del 28/09/05 mediante la quale si chiede una parziale modifica dell'art. 23 delle Norme del PS relativamente al riferimento al Piano Energetico



Comunale; si ritiene accoglibile l'osservazione e pertanto le norme saranno modificate in tal senso.

#### **Osservazione 101 – Tecfin spa – Bachiorrini Siro e C. Sas**

L'osservante chiede un ampliamento del perimetro dell'UTOE n. 1 Capoluogo. L'osservazione non è accoglibile considerato l'ampliamento proposto del perimetro dell'UTOE è in contrasto con i criteri ispiratori del PS che hanno comportato la delimitazione delle UTOE in coerenza con le regole fissate dalla pianificazione sovracomunale (PTC). In particolare il PS ha definito, in un sistema di viabilità di margine, il nuovo confine della città e nell'ambito territoriale interessato dall'osservazione la viabilità di margine è rappresentata dal collegamento tra l'attuale svincolo "Grosseto Nord" e la strada del "Cristo" la cui esatta definizione avverrà con il RUC e il PUM.

#### **Osservazione 102 – Ciotoli Mario**

L'osservante chiede la trasformazione in area residenziale di un terreno definito dalla pianificazione previgente per il Territorio Aperto come "orti per autoconsumo", e ricadente nella sub UDP 2.3.1. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS e della pianificazione sovracomunale, nonché con i principi fondamentali della legislazione regionale in materia di gestione del territorio.

#### **Osservazione 103 – Venturini Paolo**

L'osservante chiede l'individuazione di un'area genericamente edificabile nella loro proprietà all'interno dell'UTOE di Istia. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 104 – Tancredi Domenico**

L'osservante chiede una modifica della perimetrazione di un'area destinata ad orti per autoconsumo già perimetrata dalla pianificazione previgente per il Territorio Aperto in fregio alla Via Aurelia Nord. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative e grafiche specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS. Sarà il Regolamento Urbanistico, in coerenza con i criteri e le prescrizioni fissate dall'art. 35 del PS, a

verificare l'opportunità di introdurre modifiche al perimetro delle aree destinate ad usi ortivi per autoconsumo. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 105 – C.I.F srl – Edilsuolo srl – Ciani Costruzioni srl**

L'osservante chiede che l'insediamento previsto dalla pianificazione previgente come comparto D3 Est della Frazione di Roselle, possa essere concluso a destinazione residenziale. L'osservazione non è accoglibile per il ruolo strategico assegnato alla frazione di Roselle quale Polo Termale in coerenza con la pianificazione sovracomunale. Si rileva che il PS ammette la possibilità di completare l'intervento mediante anche una tipologia turistica extra alberghiera, in estensione di quanto previsto dalla pianificazione previgente.

#### **Osservazione 106 – Pagliai Livio**

L'osservante chiede una modifica del perimetro dell'UTOE del Marina di Grosseto in prossimità del Casotto di Venezia. La proposta di modifica al perimetro dell'UTOE è coerente con i criteri informativi del PS che attestano i limiti delle UTOE ad elementi certi e riconoscibili del territorio e quindi con i criteri più generali dettati dalla pianificazione sovracomunale. Nel caso in specie, tali elementi sono rappresentati dal Canale San Rocco e dalla Strada delle Collacchie. E' comunque necessario introdurre in norma, la condizione che l'impianto boscato di m. 50 di profondità dalla viabilità principale, dovrà essere esteso dal tracciato del Fosso Tanaro per m. 350. Tale prescrizione è finalizzata a ridurre l'impatto visivo dal Casotto di Venezia dell'insediamento artigianale per la nautica previsto dal PS. Inoltre, l'impianto boscato dovrà prevedere la piantumazione di almeno 550 piante /ha. Pertanto l'osservazione è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 107 – Lodovichi Mario e Marco**

L'osservante chiede un'estensione del perimetro dell'UTOE 12 rilevando che tale area ha perso la sua condizione di area ad esclusiva funzione agricola. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con il criterio informatore del PS, mirato a preservare aree di significativo pregio ambientale (vicinanza con il contesto di Ponte Tura). Si conferma, inoltre, l'esclusiva funzione agricola di tale contesto. L'ampliamento dell'UTOE San Martino, inoltre, comporterebbe la saldatura con l'UTOE 7, in contrasto con la pianificazione sovracomunale (PTC), alla quale il PS è conformato, che prescrive il divieto di sviluppare centri abitati lungo la

viabilità extraurbana in modo tale da non consentire la saldatura tra diversi centri abitati e quindi costituire un'unica area urbana, senza soluzione di continuità.

#### **Osservazione 108 – Pallini Anna**

L'osservante chiede che sia incrementata la ricettività del nuovo albergo previsto in adiacenza al PEEP di Via Bramante in Marina di Grosseto, rileva inoltre l'eccessiva onerosità della perequazione urbanistica. Per quanto attiene l'incremento della ricettività, l'osservazione non è accoglibile considerato che non viene dimostrata dall'osservante la sostenibilità dell'incremento rispetto a quanto già previsto dal PS adottato, anche in considerazione dell'ambito pinetato dove è prevista la nuova struttura.

Per quanto attiene la perequazione urbanistica l'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri generali sulla perequazione assunti dal PS.

#### **Osservazione 109 – Boni Marta**

L'osservante chiede l'eliminazione del vincolo, apposto dalla previgente pianificazione, di edificio di pregio sul manufatto di sua proprietà in Marina di Grosseto e la possibilità, per il medesimo, di incrementarne il volume. Si rileva che tale parte dell'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico Comunale e non al PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile. Si evidenzia che l'edificio di proprietà dell'osservante rappresenta un interessante esempio di architettura razionalista con elementi architettonici di pregio che ne fanno un oggetto pressoché unico nel suo genere a Marina di Grosseto. Le recenti e più invasive nuove realizzazioni di Marina di Grosseto, che hanno alterato profondamente il carattere urbano della frazione, si sono attestate al limite della via Fucini. Da tale limite, in direzione Nord, permane ancora, quasi intatto, il carattere edilizio e l'assetto urbanistico originario della frazione, nonostante alcuni recenti interventi edilizi. Proprio nell'intento di contenere la trasformazione urbanistica della frazione, preservando i pochi elementi di originalità rimasti, il PS, tra le varie azioni previste, si pone anche l'obiettivo di non ammettere incrementi volumetrici nel primo viale.

L'osservante chiede, inoltre, una modifica alle norme relative ai criteri di intervento per gli stabilimenti balneari al fine di ridurre l'impatto visivo. Si concorda con l'osservante e, pertanto, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione con la modifica dell'art. 41 delle Norme come segue: dopo le parole "locali interrati o seminterrati" si aggiungono le parole "in ogni caso

gli stabilimenti balneari dovranno svilupparsi per non più di un piano fuori terra”. Dopo le parole “ai punti di ristoro esistenti” si aggiungono le parole “nonché a quelli frontistanti Marina di Grosseto”. Inoltre l’art. 102 delle Norme è integrato: dopo le parole “in caso di ristrutturazione” con le parole “nel rispetto dei criteri fissati all’art. 41”. L’osservazione pertanto nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 110 – Pallini Marcello**

L’osservante espone alcune valutazioni in merito all’applicazione della perequazione urbanistica correlata all’intervento ricettivo previsto nella tenuta Razza del Casalone.

L’osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri generali sulla perequazione assunti dal PS.

#### **Osservazione 111 – Pallini Marcello**

L’osservante espone alcune valutazioni in merito all’applicazione della perequazione urbanistica correlata all’intervento produttivo commerciale in adiacenza del plesso di Villa Pizzetti, oltre che alle nuove previsioni residenziali sul retro dell’insediamento “Oliveto”. L’osservante chiede, per sostenere la perequazione urbanistica, un incremento degli alloggi e delle dimensioni delle attività commerciali.

L’osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri generali sulla perequazione assunti dal PS.

#### **Osservazione 112 – Vignale Immobiliare spa – Gruppo Unicoop Tirreno**

L’osservante chiede che i mq. 40.000 di slp previsti per il PIS a Nord del Capoluogo, siano riportati a mq. 50.000 come previsto nell’avvio del procedimento del PS. L’osservante motiva tale richiesta rilevando che, alla riduzione della slp, non è seguita un’analoga riduzione dei valori della perequazione urbanistica. L’osservante, inoltre, nella premessa dell’osservazione, inserisce nel PIS la realizzazione di nuovi alloggi come indicati nella fase di avvio del procedimento. Si precisa che nel PIS non sono previste residenze e quindi la valutazione dell’osservazione attiene unicamente le quantità e destinazioni funzionali proprie del PIS medesimo. La riduzione da 50.000 mq a 40.000 mq di slp, è stata conseguenza della riduzione della superficie dell’UTOE rispetto all’ipotesi di progetto di cui all’avvio del procedimento, ritenendo insufficiente la superficie territoriale complessiva a disposizione del PIS. Recentemente l’Amministrazione

comunale ha avviato il procedimento di formazione della Variante al PRG per la realizzazione del PIS ricompresa tra quelle anticipatrici del primo RUC in quanto ritenuta di valenza strategica. Dagli approfondimenti tecnici prodotti per la variante al PRG anticipatrice di cui sopra, si evince la possibilità di insediare le ulteriori superfici richieste. Si rileva la valenza strategica rappresentata dalla realizzazione delle opere infrastrutturali previste dalla perequazione del PS, opere che prevedono un ulteriore ingresso a Nord della città, complementare a quello esistente, rappresentato dalla via Senese, il tutto in aggiunta ad una porzione significativa dell'anello viario previsto per l'intero Capoluogo. Anche lo stesso PIS è ritenuto un'azione strategica dal PS. Si ritiene quindi **parzialmente** accoglibile l'osservazione ripristinando la dimensione dell'intervento da 40.000 mq a 50.000 mq di **slp specificando che i mq. 10.000 di slp aggiuntivi non dovranno prevedere funzioni commerciali con superficie di vendita, ferme restando le altre** destinazioni funzionali proprie del PIS, **nonché** le limitazioni quantitative già definite dal PS per le attività di media distribuzione di vendita (in relazione alle controdeduzioni formulate alle osservazioni delle associazioni di categoria ) e per quelle di grande distribuzione di vendita.

Al fine di chiarire che i 50 alloggi previsti non insistono nell'area del PIS, si rende necessario modificare l'art. 100 delle norme anche per quanto attiene la prevista perequazione urbanistica, non riducendola, ma meglio specificandola, fatte comunque salve le eventuali ulteriori articolazioni che potranno essere introdotte dal Regolamento Perequativo.

Si propone pertanto, la modifica dell'art. 100 delle Norme e Salvaguardie del PS come segue: sono cancellate le parole "e la cessione di ha 2.00.00 di superficie per la realizzazione della nuova centrale ENEL." Inoltre, dopo le parole "dalla fascia di rispetto della via del Commendone" è aggiunto il seguente periodo "Per il suddetto insediamento di n. 50 alloggi di edilizia residenziale è prevista l'applicazione della perequazione urbanistica che dovrà assicurare la cessione di ha 2.00.00 di superficie per la realizzazione della nuova centrale ENEL suddetta." Pertanto l'osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

### **Osservazione 113 – Poggiali – Alpi – Serino – (Comitato Principina a Mare)**

Gli osservanti propongono l'inserimento in norma di prescrizioni e raccomandazioni finalizzate a ridurre l'impatto dei nuovi interventi edificatori previsti dal PS. Tutte le raccomandazioni contenute nell'osservazione hanno una valenza da Regolamento Urbanistico il quale dovrà attenersi ai criteri generali del PS. Per l'abitato di Principina a Mare, peraltro, vengono prescritti

dal PS criteri per l'edificazione, puntuali, dettagliati e univoci. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 114 – Crea Tiberio**

L'osservante chiede, per un contesto urbano ricadente nella sub UTOE 1.4, la possibilità di uniformare le altezze degli edifici esistenti utilizzando parte degli alloggi previsti dal PS per la sub UTOE. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 115 – Crea Tiberio**

L'osservante chiede di poter realizzare una struttura turistico ricettiva in ambito boscato, ricadente nella UDP C 2.3, disciplinato da una variante urbanistica di dettaglio, che ha sancito la valenza ambientale del contesto pinetato esterno al centro abitato di Marina. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS e della pianificazione sovracomunale tra i quali la tutela dei contesti boscati.

#### **Osservazione 116 – Comellini Paola**

L'osservante chiede la destinazione residenziale per l'intervento 67/5 della pianificazione previgente, in considerazione delle avvenute modifiche al PCCA. L'intervento artigianale previsto, rappresenta il completamento di un'area artigianale esistente. Inoltre, può rappresentare elemento di filtro con adiacenti insediamenti residenziali. Il PS conferma quindi la previsione della pianificazione previgente ribadendo l'opportunità di tale scelta pianificatoria. Tale scelta del PS è puntualmente confermata all'art. 4 delle Norme. L'osservazione pertanto non è accoglibile.

#### **Osservazione 117 – Visani Remo Guido**

L'osservante chiede l'individuazione di un'area residenziale di sua proprietà, all'interno dell'UTOE di Rispecchia. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

### **Osservazione 118 – Colosi Moreno e Royal sas di Luciano Rombai**

Gli osservanti rilevano un'inesattezza nella "Tabella A" per quanto attiene i posti letto esistenti nell'UTOE 2.

Gli osservanti inoltre effettuano una serie di valutazioni economiche per quanto attiene alla perequazione urbanistica prevista per il nuovo albergo su via Maroncelli a Marina di Grosseto. Gli osservanti, inoltre, effettuano alcune valutazioni sul dimensionamento volumetrico dell'albergo in relazione al numero di posti letto previsti. Per questa parte si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS

Per quanto attiene il contributo relativo alla Tabella A, lo stesso è accoglibile in quanto aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PS. Per quanto riguarda il dimensionamento volumetrico dell'albergo, si rappresenta che il PS non ha prefissato una volumetria correlata ai posti letto previsti; sarà il RUC a definire la massima consistenza volumetrica dei singoli interventi alberghieri previsti dal PS, in relazione ai contesti urbani e/o ambientali interessati dalle previsioni edificatorie. Altro elemento che inciderà sul dimensionamento volumetrico dei nuovi alberghi, sarà la loro classificazione alberghiera.

Per quanto attiene gli aspetti sulla perequazione urbanistica l'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri generali sulla perequazione assunti dal PS. Pertanto, nel suo complesso, l'osservazione è parzialmente accoglibile.

### **Osservazione 119 – Soc. Agricola Il Cristo srl**

L'osservante chiede una modifica in ampliamento del perimetro dell'UTOE del Cristo con incremento delle quantità ricettive previste dal PS. L'osservazione non è accoglibile in quanto il tracciato viario che definisce il limite sud dell'U.T.O.E. sarà esattamente definito in sede di Regolamento Urbanistico nel rispetto della trasposizione di scala, delle norme di sicurezza e delle fasce di rispetto stradali (in relazione agli edifici esistenti). Per quanto attiene l'incremento di ricettività si confermano le quantità già previste dal PS.

### **Osservazione 120 – Micci Gianfranco**

L'osservante chiede su terreno di sua proprietà, ricadente nella sub UTOE 1.4, la realizzazione di un intervento residenziale privato. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale

contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 121 – Barbetti Roberto**

L'osservante asserisce che in una versione intermedia del PS, sarebbero stati introdotti 10 alloggi da destinarsi ad edilizia residenziale privata in Loc. Pianetto. A prescindere dall'ovvia considerazione che le stesure intermedie del PS devono essere considerate pure indicazioni di lavoro, si rileva che tale previsione non è mai apparsa nelle stesure pubbliche e/o ufficiali (avvio del procedimento e adozione). Si deve comunque sottolineare, che uno dei criteri fondamentali del PS (coerente con le regole derivate dal PTC e dalla legislazione regionale) è quello di evitare lo sviluppo di nuovi centri residenziali isolati, peraltro ricadenti in area ad esclusiva funzione agricola. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Osservazione 122 – Gori Franco**

L'osservante chiede chiarimenti sulla delimitazione tra le sub UTOE 1.7 e 1.8, essendo un terreno di sua proprietà ai margini di tali aree. Chiarito che la sub UTOE 1.7 è riferita alle aree di esclusiva proprietà demaniale, sarà il Regolamento Urbanistico a definire in scala di maggiore dettaglio, la delimitazione delle suddette sub UTOE. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Osservazione 123 – Gori Luca e Andrea**

Gli osservanti chiedono chiarimenti sulla delimitazione tra le sub UTOE 1.7 e 1.8, essendo un terreno di loro proprietà ai margini di tali aree. Chiarito che la sub UTOE 1.7 è riferita alle aree di esclusiva proprietà demaniale, sarà il Regolamento Urbanistico a definire in scala di maggiore, dettaglio la delimitazione delle suddette sub UTOE. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Osservazione 124 – Rossi Novaro ed altri**

Gli osservanti chiedono che l'area artigianale di via Lazzeretti sia trasformata in area a destinazione residenziale. Proprio il previsto trasferimento dell'ipermercato previsto dalla pianificazione previgente, con le nuove destinazioni introdotte dalla ex Fornace Chigiotti, conferma l'opportunità di mantenere per l'originaria funzione, l'area artigianale di via Lazzeretti per la quale il PS ne prevede il completamento per quei lotti non edificati o parzialmente



edificati. Il carico residenziale previsto nella sub UTOE 1.6, non consente ulteriore incremento dello stesso. Pertanto, l'osservazione non è accoglibile, per le motivazioni sopra esposte e considerato che non viene dimostrata dagli osservanti, la sostenibilità dell'intervento (stante la sua dimensione complessiva) rispetto alla VEA già prodotta dal PS.

#### **Osservazione 125 – Pasquali Natalia**

L'osservante chiede su terreno di sua proprietà, ubicato nella sub UDP R7.1.1, di realizzare una struttura alberghiera di mc. 20.000 di nuova edificazione. La proposta ricade in area ad esclusiva funzione agricola. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio.

#### **Osservazione 126 – Bottoni Roberto**

L'osservante chiede su terreno di sua proprietà la realizzazione di nuovi alloggi nel perimetro dell'UTOE 2; evidenzia, inoltre, il numero insufficiente di alloggi complessivi di completamento previsti per l'UTOE. L'osservazione per la prima parte non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive; si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

Per quanto attiene il numero di alloggi complessivi per la frazione di Marina, si rinvia alla controdeduzione all'osservazione n. 31. Pertanto l'osservazione, nel suo complesso, è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 127 - Mannari Francesco**

L'osservante chiede su terreno di sua proprietà la realizzazione di nuovi alloggi nel perimetro della sub UTOE 1.5; osserva inoltre il numero insufficiente di alloggi complessivi di completamento previsti per la sub UTOE. L'osservazione per la prima parte non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive; si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

Per quanto attiene il numero di alloggi complessivi per la sub UTOE, si rinvia alla controdeduzione all'osservazione. N. 62. Pertanto l'osservazione, nel suo complesso, è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 128 – Angelucci Claudio**

L'osservante chiede l'eliminazione del vincolo di edificio di pregio sul manufatto di sua proprietà in Marina di Grosseto e la possibilità, per tale edificio, di incrementarne il volume. L'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Si rileva che l'edificio di proprietà dell'osservante rappresenta un interessante impianto architettonico con elementi di pregio. Le recenti e più invasive nuove realizzazioni di Marina di Grosseto, che hanno alterato profondamente il carattere urbano della frazione, si sono attestate al limite della via Fucini. Da tale limite, in direzione Nord, permane ancora, quasi intatto, il carattere edilizio e l'assetto urbanistico originario della frazione, nonostante alcuni recenti interventi edilizi. Proprio nell'intento di contenere la trasformazione urbanistica della frazione, preservando gli elementi di originalità rimasti, il PS tra le varie azioni previste, si pone l'obiettivo di non ammettere incrementi volumetrici nel primo viale. L'osservazione pertanto non è accoglibile.

#### **Osservazione 129 – Domenico Cappellieri (ENEL)**

L'osservazione si articola su più punti e per ognuno si fornisce risposta:

- a) è contestata la prescrizione del PS di ammettere nuove linee elettriche esclusivamente interrato; la contestazione riguarda anche la norma del PS che prescrive anche per le linee esistenti l'interramento in caso di loro sostituzione. La contestazione è supportata da alcune valutazioni di merito. Per questo aspetto, l'osservazione è **parzialmente** accoglibile, **non prescrivendo nuove linee elettriche interrate e l'interramento di quelle esistenti in caso di loro sostituzione, ma auspicando tale obiettivo di carattere generale, pertanto le norme del PS saranno modificate all'art. 4 per gli aspetti delle salvaguardie e nel rimanente articolato normativo per gli obiettivi fissati dal PS.**
- b) **L'osservante rileva che il PS non prevede nuovi tracciati di elettrodotti, inoltre specifica quali sono le competenze degli Enti sovracomunali in materia. Tale limitazione si evince all'art. 24 delle norme. L'osservazione si ritiene accoglibile cancellando le parole "il Piano Strutturale non prevede nuovi tracciati" e sostituendole con le parole "le**

**prescrizioni e le indicazioni metodologiche di cui alla legislazione regionale vigente dovranno essere osservate nel caso di individuazione e definizione di nuovi tracciati”. Inoltre all’art. 31 delle Norme, laddove sono individuati i sottosistemi costituiti dalle infrastrutture di valenza sovracomunale e comunale, dopo le parole “le modalità di intervento” si aggiungono le parole “fatte salve comunque le competenze riservate ad altri Enti da norme sovracomunali e di settore vigenti”.**

- c) Non è condivisa la previsione del PS che subordina l’eventuale realizzazione del parco eolico all’interramento di elettrodotti esistenti. La non condivisione è motivata da valutazioni di ordine patrimoniale ed economico. L’osservazione non è condivisibile perché l’amministrazione comunale non entra nei rapporti tra ENEL e terzi ed inoltre, la previsione del parco eolico è subordinata ad una serie di verifiche di fattibilità che, qualora dimostrassero la sostenibilità di un parco eolico dovranno essere ratificate con il ricorso a specifico accordo di programma e/o di pianificazione con gli Enti e i soggetti interessati. Tale condizione vale anche per l’attuazione dell’ipotizzato sviluppo dell’eolico diffuso. In ogni caso, a chiarimento della Norma, si specifica che l’onere perequativo è a carico del soggetto attuatore del Parco Eolico.
- d) Non sono condivise le previsioni relative agli spostamenti delle cabine primarie di proprietà ENEL lungo la via Senese e vicino all’Ippodromo Casalone. L’osservazione **è accoglibile precisando che** il PS non prescrive le delocalizzazioni delle cabine primarie (non intaccando in alcun modo i diritti acquisiti), ma le incoraggia, prevedendo, peraltro, adeguati incentivi economici tramite una rifunzionalizzazione delle eventuali aree dismesse (ricettività alberghiera e nuove residenze). **Gli artt. 97 e 100 delle Norme nella parte relativa ai “criteri e condizioni per l’uso delle risorse” prevedono che qualora le sottostazioni elettriche si intendano trasferire, su iniziativa della proprietà, le stesse dovranno essere ubicate a margine dell’abitato; in altri termini è da ritenersi prescrittivo solo il criterio della eventuale delocalizzazione, la cui attuazione è subordinata alla decisione della proprietà. Si ritiene, comunque, necessario modificare parzialmente gli artt. 97 e 100 delle norme del PS cancellando il riferimento in norma alla rilocalizzazione a margine del centro abitato. Sempre all’art. 100 la parola “sarà” verrà sostituita dalle parole “potrà essere”, ciò anche in coerenza con la simile previsione di cui all’art. 97 delle norme.**

e) L'osservante, in riferimento alla precedente lettera c), esprime perplessità sulla perequazione urbanistica, necessaria per garantire la copertura economica per il trasferimento delle cabine primarie. L'osservante al riguardo non produce un'analisi economica alternativa contenente una valutazione dei costi che possa dimostrare l'inadeguatezza finanziaria delle previsioni del PS. L'osservazione non è accoglibile in quanto non è dimostrata l'inapplicabilità della perequazione urbanistica.

L'osservazione, pertanto, nel suo complesso è **parzialmente** accoglibile.

#### **Osservazione 130 – Di Felice Andrea – Vichi Lia**

L'osservante in nome e per conto di una proprietaria di immobili ubicati nella UTOE 8 (Roselle) chiede che per gli stessi siano previsti ampliamenti volumetrici. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 131 – Nicchi Edoardo**

L'osservante chiede di poter realizzare su terreno di proprietà un insediamento agricolo produttivo o, comunque, un insediamento compatibile con la predetta destinazione lungo la Strada provinciale del Pollino. Si rileva che il PS prevede il potenziamento del centro agricolo produttivo "Casotto dei Pescatori" sul lato opposto della strada provinciale, evitando lo sviluppo del centro agricolo produttivo su entrambi i lati della viabilità extraurbana in coerenza con il PTC. Pertanto, L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS e della pianificazione sovracomunale.

#### **Osservazione 132 – Steri Stefano**

L'osservante chiede l'inserimento di un'area sosta camper nei pressi del Rio Grande a Principina a Mare nella stessa collocazione già prevista dalla pianificazione urbanistica a suo tempo adottata e non approvata, in quanto in contrasto con il PTC. Si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione n. 11.

#### **Osservazione 133 – Steri Stefano**

L'osservante chiede per il previsto centro di servizi in via del Tombolo, a Marina di Grosseto, affinché sia reso economicamente vantaggioso, la sua parziale trasformazione (per il 70%) a

destinazione residenziale; l'osservante richiama, come esempio, l'intervento di recupero fatto per il Centro di servizi di via Bramante sempre ricadente nel perimetro dell'UTOE 2. Precisato che la comparazione non è corretta, in quanto l'intervento di via Bramante era finalizzato al recupero di una struttura esistente ma degradata ed inutilizzata, nel caso della previsione di via di Tombolo trattasi di nuova edificazione su area con destinazione pubblica (scuola) nella previgente pianificazione. Il centro di servizi è previsto dal PS al fine di qualificare il lato sx di Marina, dotandolo di una infrastruttura puntuale di interesse generale. Inoltre, l'osservazione non è accoglibile in quanto non è dimostrata la valenza di interesse generale della proposta.

#### **Osservazione 134 – Steri Stefano**

L'osservante chiede un ampliamento dell'UTOE "Il Cristo". L'osservazione non è accoglibile in quanto contrasta con i criteri generali che hanno ispirato l'elaborazione del PS che, nel caso specifico, ha considerato la valenza del sito Bio Italy rappresentato dal canale San Leopoldo, quale risorsa naturalistico ambientale da tutelare.

#### **Osservazione 135 – Innipotentini Moreno e Claudio**

Gli osservanti chiedono che una previsione del PS ricada su area di loro proprietà (intervento di edilizia libera in via Scansanese – sub UTOE 1.4). L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 136 – Innipotentini Moreno e Claudio**

Gli osservanti ribadiscono quanto osservato nell'osservazione n. 135, chiedendo la non applicazione della perequazione urbanistica. L'osservazione non è accoglibile in quanto la perequazione urbanistica rappresenta una delle più importanti azioni strategiche del PS. E pertanto non può essere annullata.

#### **Osservazione 137 – Falloni Paola, Carla, Romeo, Anna**

Gli osservanti chiedono su immobile di loro proprietà interessato da un intervento puntuale della pianificazione previgente che alcune prescrizioni, contenute nella precedente norma urbanistica, siano cancellate. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che

attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

### **Osservazione 138 – Circoscrizione Alberese-Rispescia**

L'osservazione è impostata su vari punti, con riferimento ai centri abitati di Rispescia e Alberese. Per quanto attiene Rispescia l'osservante chiede:

- a) l'annullamento della previsione relativa al trasferimento del campo sportivo;
- b) la previsione di nuovi parcheggi oltre che un'area camper;
- c) la previsione di una pista ciclabile di collegamento tra Alberese e Marina di Alberese;
- d) la previsione di un ulteriore attraversamento del Fiume Ombrone sfruttando il tracciato della Strada Vicinale "Pratini A"
- e) la realizzazione di un'idonea rete fognaria per le acque chiare oltre che la sostituzione di alberature nella frazione.

Per i suddetti punti, si controdeduce come segue:

- a) non si ritiene accoglibile l'annullamento del trasferimento del campo sportivo in quanto l'efficacia del PS è da intendersi di durata ben superiore al periodo di assegnazione gratuita alla società che gestisce l'impianto; d'altro canto l'attuale utilizzo del campo non osta la futura applicazione della previsione urbanistica;
- b) si ritiene accoglibile la richiesta di inserimento di un'area sosta camper e di nuovi parcheggi nel perimetro dell'UTOE di Rispescia;L pertanto l'art. 105 delle norme del PS viene modificato aggiungendo dopo le parole "...viabilità alternativa lungo la costa." La seguente frase "Sempre per tale funzione, la frazione dovrà essere dotata di adeguati parcheggi pubblici e di un'area sosta camper."
- c) la pista ciclabile è già prevista dal PS (vd. Art. 18 delle Norme del PS)
- d) si ritiene parzialmente accoglibile la possibilità di prevedere un ulteriore attraversamento del Fiume Ombrone, mediante struttura pertinenziale all'esistente ponte, per finalità pedonali e ciclabili. Pertanto l'art. 18 delle norme è modificato aggiungendo alle parole "tracciato Alberese – Marina di Alberese – Rispescia – Enaoli – Capoluogo" le parole "tracciato

Rispecchia – Capoluogo (utilizzando la strada vicinale “Pratini A” con un ulteriore attraversamento del Fiume Ombrone mediante struttura pertinenziale all’esistente Ponte)”;

- e) la richiesta dell’osservante non rientra nella competenza di valutazione del PS. Le modifiche normative richieste attengono altri strumenti urbanistici comunali di settore e programmazione; pertanto tale parte dell’osservazione non è accoglibile.

Per quanto attiene Alberese l’osservante chiede:

- a) un nuovo sistema di parcheggi che risulti funzionale alle tipologie dei fruitori del Parco; al riguardo l’osservante propone il recupero delle ex cave in Loc. Burraia;
- b) la chiusura del traffico veicolare, totale o parziale di Piazza del Combattente;
- c) un’adeguata manutenzione della rete di strade comunali e vicinali del contesto agrario di Alberese.

Si controdeduce puntualmente come segue:

- a) il PS prevede la realizzazione di aree sosta camper nel perimetro dell’UTOE, inoltre, **propone** il recupero delle ex cave di pietra a Sud del centro abitato di Alberese per realizzare aree sosta camper e/o parcheggi pubblici (vd. Art. 60 delle Norme);
- b) e c) per quanto osservato in tali punti si rileva che le modifiche normative richieste attengono altri strumenti urbanistici comunali di settore e programmazione, pertanto tale parte dell’osservazione non è accoglibile.

Pertanto l’osservazione, nel suo complesso, è parzialmente accoglibile.

### **Osservazione 139 – Rossi Paolo ed altri**

Gli osservanti chiedono, per terreni di loro proprietà, la possibilità di individuarli come aree destinate a coltivazioni orticole per autoconsumo. Si rileva che l’osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Il RUC, in coerenza con l’art. 35 delle Norme del PS, potrà introdurre nuove aree purché esistenti alla data di adozione del PS. Al fine di preservare il paesaggio agrario quale identità del Territorio Aperto, si ritiene opportuno introdurre nelle norme la non ammissibilità di realizzazione di opere di urbanizzazione, ancorché rudimentali (allacciamenti, pozzi, strade – piste) che configurino ad aree agricole, tali alla data di adozione del PS, caratteristiche di orti periurbani. Pertanto l’art. 35 delle norme sarà modificato. In considerazione della necessità di tutelare il paesaggio agrario del territorio Aperto, si ritiene che oltre al citato art. 35 delle Norme del PS sia integrato anche l’art.

4 delle Norme che individua le salvaguardie previste dal PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 140 – Billi Maria Pia**

L'osservante chiede di poter realizzare una sopraelevazione su edificio di cui è comproprietaria ricadente nella sub UTOE del centro storico. Si precisa che la sopraelevazione richiesta interessa il monumento delle Mura Medicee. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS, pertanto l'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente. Lascia comunque perplessi, il contenuto di tale richiesta che non tiene conto in alcun modo che trattasi di intervento edificatorio proposto sul Monumento della città.

#### **Osservazione 141 – De Simone Niquesa Francesco**

L'osservante chiede di poter realizzare una struttura turistica ricettiva all'interno della pineta in area contigua alla riserva naturale della Diaccia Botrona. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in aperto contrasto con i criteri ispiratori del PS, della pianificazione sovracomunale e dell'apparato normativo regionale in materia di gestione del territorio.

#### **Osservazione 142 – Gennari Mario ed altri**

Gli osservanti chiedono che l'area produttiva in cui ricadono immobili di loro proprietà, sia disciplinata come quella di cui all'art. 65/6 della previgente pianificazione.

Si rappresenta che le due zone produttive, disciplinate dalla pianificazione previgente, derivano da due scelte pianificatorie diverse: una aveva una destinazione artigianale derivante dal PRG approvato dal 1959 e l'altra (l'area interessata dall'osservazione) deriva da pianificazione che la definiva artigianale nel 1971, il tutto quindi secondo criteri e scelte pianificatorie diverse che, nel piano del 1991, sono state correttamente mantenute. Il PS conferma il diverso assetto urbanistico di tali aree, introducendo, comunque, la possibilità per l'area oggetto di osservazione di realizzare interventi di ristrutturazione urbanistica, con l'introduzione di nuove funzioni (vd. ad esempio la residenza). Rispetto all'aumento di volume richiesto si ritiene ammissibile modificare la norma, introducendo quanto già modificato per l'area produttiva di via Orcagna (vd oss. n. 181 - Ottanelli). L'osservazione pertanto è parzialmente accoglibile.



### **Osservazione 143 – Turbanti Gianfranco ed altri**

Gli osservanti chiedono che terreni di loro proprietà, posti lungo la via Scansanese tra i centri abitati di Stiaicchiole e Casalecci, siano resi edificabili. L'area in questione ricade nel perimetro dell'UTOE 7. Premesso che la delimitazione dell'UTOE non rappresenta la trasformabilità delle aree ivi ricadenti, il PS, in coerenza con il PTC, non ammette la saldatura dei nuclei abitati, mantenendone i varchi. L'osservazione non è pertanto accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS e della pianificazione sovracomunale.

### **Osservazione 144 – Giovanni Casini (ASCOM Confcommercio)**

L'osservante chiede che sia previsto un villaggio turistico sportivo in località Pingrossino, mediante il recupero di volumi esistenti e nuova volumetria. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio. Si rappresenta che il PS consente il riutilizzo dei volumi esistenti, non più utilizzati per fini agricoli.

### **Osservazione 145 - Giovanni Casini (ASCOM Confcommercio)**

L'osservazione è articolata su più punti che in sintesi si descrivono:

- 1) evidenza che la superficie complessiva prevista dal PS per funzione commerciale rappresenta il raddoppio di quella esistente. Per tale punto, l'osservante evidenzia una serie di dati statistici richiamando studi specialistici di settore.
- 2) evidenza il rischio che l'aggregazione di medie strutture possa, di fatto, configurare attività di grande distribuzione di vendita; l'osservante rileva la necessità di ridurre la previsione di nuove medie strutture, analogamente chiede la riduzione delle quantità previste per i trasferimenti;
- 3) entra nel merito del trasferimento delle grandi strutture di vendita; in particolare l'osservante chiede che l'ipermercato, previsto dalla pianificazione previgente al Casalone, non sia delocalizzato;
- 4) tratta la problematica dei rifiuti con riferimento alla scelta effettuata dal PS di destinare in Località Le Strillaie il Polo dei Rifiuti;
- 5) entra nel merito di alcune dizioni utilizzate dal PS riferite ai "centri di servizi" e "terziario". L'osservante rileva che tali dizioni possono prestarsi ad equivoche interpretazioni e quindi chiede che non vi sia ammesso il commercio al minuto;

- 6) rileva che la dizione “strutture ricettive” possa anch’essa prestarsi ad equivoche interpretazioni; in particolare l’osservante rappresenta che eventuali nuove RTA possano trasformarsi indebitamente in appartamenti, perlopiù seconde case. L’osservante chiede che tutti i riferimenti generici a “strutture ricettive” siano sostituiti con la dizione “alberghi”,
- 7) rappresenta che la suddivisione degli edifici produttivi nelle tre categorie “grande, intermedia e di base” non è coerente e quindi risulta in contrasto con la classificazione di vendita definite dalla LRT 28/99.

Per i suddetti sette punti l’osservante propone quindi una serie di modifiche normative di cui, alcune, fortemente incisive rispetto all’impianto complessivo del PS.

Si propone di controdedurre come segue:

- 1) Per quanto attiene la richiesta di riduzione della superficie complessiva commerciale si rappresenta che dai valori TARSU risulta una superficie commerciale complessiva di mq. 731.810. Pertanto, il valore rilevato dall’osservante (non coincidente con i valori indicati dal PS) non rappresenta il raddoppio dell’esistente. Si sottolinea inoltre, che il valore complessivo delle superfici lorde di pavimento previste dal PS sono da abbattere al 50% sia per le nuove che per i trasferimenti di attività di grande e media distribuzione di vendita, come disposto all’art. 26 delle norme del PS. Pertanto, per questo punto, l’osservazione non è accoglibile.
- 2) Per quanto attiene la problematica relativa all’aggregazione di medie strutture di vendita, che potrebbero di fatto configurarsi come grandi distribuzioni di vendita o centri commerciali, si propone l’accoglimento di tale punto dell’osservazione, integrando le Norme del PS all’art. 26, aggiungendo il seguente periodo dopo le parole “si realizzino solo nuove attività;”:  
*“l’assetto urbanistico delle aree interessate dall’insediamento delle nuove medie distribuzioni di vendita, non dovrà dar luogo ad una aggregazione delle stesse, onde evitare la formazione di centri commerciali e/o grandi distribuzioni di vendita”*. Con riferimento alla richiesta di riduzione delle previsioni relative alle nuove medie distribuzioni di vendita e alla riduzione dei trasferimenti di quelle esistenti, si rappresenta che il PS, in quanto strumento strategico, definisce una possibilità di intervento, e non un obbligo di attuazione, pertanto le medie distribuzioni esistenti possono continuare la proprie attività dove sono già insediate, condizionando con il loro mancato trasferimento, l’insediamento di nuove medie

distribuzioni. Al riguardo, è da puntualizzare che il PS adottato, nel quantificare i trasferimenti di attività di media distribuzione di vendita, specifica puntualmente che le quantità indicate sono da considerarsi come minime; in tal senso si concorda con quanto richiesto nell'osservazione, riducendo il numero complessivo delle medie distribuzioni di vendita (da 34 a 32) e riducendo l'incidenza della nuova previsione di media distribuzione di vendita, rispetto a quella per trasferimento (21 medie strutture di vendita per trasferimento e 11 nuove, ridistribuite come da tabella allegata, la quale risponde parzialmente anche all'osservazione 261) fermo restando che il RUC potrà, legittimamente e correttamente, incrementare ulteriormente il numero delle attività previste dal PS per trasferimento, lasciando inalterato il valore complessivo delle attività previste. Si ritiene inoltre opportuno, come già previsto per la residenza, prevedere di diluire su più RUC l'attuazione complessiva delle previsioni di nuovo insediamento e di trasferimento di medie e grandi distribuzioni di vendita, rapportati comunque ai nuovi insediamenti residenziali al fine di garantire una equa ed organica distribuzione delle funzioni complessive; inoltre i RUC dovranno contenere criteri di valutazione sulla sostenibilità dei trasferimenti in rapporto alle aree vulnerabili rispetto alla pianificazione commerciale, fermo restando che l'obiettivo del PS è quello di consentire il trasferimento di quelle attività commerciali oggi non più compatibili e incongrue con il tessuto urbano ed edilizio ove sono insediate, con particolare riferimento alla problematica della mobilità. Il trasferimento di medie distribuzioni di vendita e l'insediamento condizionato di nuove, rappresentano elementi basilari per l'attuazione della perequazione urbanistica, con particolare riferimento alla nuova viabilità di margine e ai parcheggi scambiatori di servizio; inoltre, rappresentano, nel loro insieme, una scelta strategica e una novità in materia di pianificazione urbanistica, laddove in altri PS non è stato previsto il contingentamento che, invece, nel caso di Grosseto si prescrive. Pertanto, per questo punto, l'osservazione è parzialmente accoglibile con l'introduzione nelle Norme dei suddetti criteri e con la rivisitazione nelle UTOE dell'incidenza (in aumento) dei trasferimenti delle medie attività di distribuzione vendita, il tutto in correlazione con la controdeduzione all'osservazione n. 261.

Sub U.T.O.E.	GRANDI STRUTTURE (oltre 1500 mq)*		MEDIE STRUTTURE (250 - 1500 mq)	
	nuove	per trasferimento	nuove	per trasferimento
	N.	N.	N.	N.
1,5 Barbanella e Gorarella	0	0	0	1
1,6 Casalone	0	0	0	3
1,8 Serenissima	0	2	1	3
1,9 Cittadella	0	2	1	3
1,1o Poggetti **	0	3	3	7
7,2 Casalecci	0	0	1	0
10 Braccagni	0	0	4	4
12 San Martino	0	0	1	0
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>21</b>

\* Non sono previste nuove grandi strutture di vendita, ma solo mediante procedura di trasferimento, ammettendo l'incremento fino al 30% della superficie di vendita, previsto dalla normativa regionale vigente in materia, fatta salva la disponibilità dell'apposito contingente.

\*\* Località "Quattro Poderi": 6 attività di cui almeno 4 per trasferimento

Località "Poggetti Nuovi": 4 attività di cui almeno 3 per trasferimento

- 3) Per quanto attiene il trasferimento dell'ipermercato previsto dalla pianificazione previgente al Casalone, la necessità di prevederne la delocalizzazione e quindi di non recuperare per tale necessità la ex Fornace Chigiotti, è motivata da una più che prevedibile situazione di collasso della mobilità che in tale contesto si realizzerebbe con l'apertura di un ipermercato. **Si chiarisce che la dizione "centro commerciale integrato" debba intendersi "area commerciale integrata"**. D'altro canto, la problematica della mobilità nell'ambito del

Casalone fu evidenziata chiaramente con il dibattito sviluppatosi con l'adozione e approvazione del Piano di Recupero previsto dalla pianificazione previgente. In ogni caso, per quanto attiene il recupero della ex Fornace, il PS prevede una rifunzionalizzazione della stessa. Per quanto riguarda la richiesta relativa alla riduzione dei trasferimenti delle grandi strutture, si rappresenta che per le stesse varranno gli stessi criteri definiti per le medie strutture di vendita da trasferire e quindi in tale ottica non si ritiene accoglibile l'osservazione perché in contrasto con il principio affermato dal PS che prevede lo spostamento di tali strutture ai margini dell'edificato urbano per decongestionare il centro urbano. Pertanto, per questo punto, l'osservazione non è accoglibile.

- 4) L'osservazione è parzialmente accoglibile. Vedasi controdeduzione all'osservazione n. 24.
- 5) Si rappresenta che i centri di servizi sono previsti proprio in quelle zone di incremento di carico urbano per le quali è necessario realizzare nuove strutture, al fine di ottenere luoghi di aggregazione di valenza sociale ed economica. Proprio le attività commerciali al minuto rappresentano una delle fondamentali risposte alla qualità dei servizi nelle nuove aree periferiche, ma anche per quelle esistenti non sufficientemente attrezzate. La normativa urbanistica nazionale prescrive che i nuovi insediamenti siano dotati di servizi minimi. Per quanto attiene il riferimento al "terziario" non si pongono equivoci sulla impossibile destinazione commerciale. Pertanto, per questo punto, l'osservazione non è accoglibile.
- 6) Per quanto attiene la problematica delle strutture ricettive, si evidenzia che il PS ha assunto come obiettivo strategico, la realizzazione di nuovi posti letto in alberghi per quanto attiene la nuova edificazione introdotta dal PS medesimo. Ciò in quanto le perplessità rappresentate dall'osservante, sono state condivise in fase di elaborazione del PS. Le strutture genericamente ricettive, sono previste dal PS nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di siti degradati o comunque per incoraggiare il completamento di previsioni inattuate della previgente pianificazione. Pertanto, per questo punto, l'osservazione non è accoglibile.
- 7) Non si comprende il confronto tra le dimensioni degli edifici produttivi previsti dal PS, in conformità al PTC, con le superfici di vendita di cui alla legislazione regionale vigente. Il PS, nel definire le categorie dimensionali dei nuovi edifici produttivi, si riferisce al concetto di "contenitore" per il quale, ai fini dell'impatto visivo, la strumentazione sovracomunale ne definisce i parametri dimensionali. All'interno del contenitore potranno svilupparsi le varie funzioni ammissibili, tra cui anche quelle commerciali, comunque nel rispetto della

superficie di vendita definita dalle normative nazionale e regionale vigenti. Pertanto, per questo punto, l'osservazione non è accoglibile.

Per quanto sopra esposto, l'osservazione è nel suo complesso parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 146 – Paola Tamanti (Federazione dei Verdi)**

L'osservazione si articola sui seguenti 5 punti:

- 1) L'osservante chiede di integrare il Quadro Conoscitivo del PS introducendo il concetto e il metodo dell'impronta ecologica;
- 2) L'osservante chiede che la previsione delle piste ciclabili urbane ed extraurbane sia attuata rapidamente. Chiede inoltre che siano previste per le piste, adeguate schermature di verde. Chiede, inoltre, l'istituzione di una commissione per la verifica della tutela delle istanze ed esigenze dei pedoni e dei ciclisti; tale commissione dovrà monitorare l'andamento dei lavori di costruzione delle piste ciclabili. L'osservante chiede che sia previsto un polo logistico per le merci urbane da coordinare con la previsione dell'altro polo di Braccagni.
- 3) L'osservante chiede che sia ammessa solamente ricettività alberghiera nel Territorio Aperto e nelle frazioni della costa.
- 4) L'osservante chiede il mantenimento della funzione pubblica dell'ex Istituto Garibaldi.
- 5) L'osservante chiede che sia previsto un campeggio nell'UTOE di Alberese o Rispecchia.

All'osservazione si controdeduce, punto per punto, come segue:

- 1) Il contenimento dell'"impronta ecologica" è stato uno dei punti di partenza per l'elaborazione del PS, in ossequio alla legislazione vigente che prescrive il contenimento di consumo di nuovo suolo per fini non agricoli. Il PS prevede un dimensionamento complessivo delle UTOE per mq. 29.020.112 comprensivi degli insediamenti urbani esistenti. La superficie complessiva dei centri abitati prevista dalla pianificazione previgente è pari a mq. 20.365.051. Si precisa, che nella definizione delle UTOE sono state ricomprese vaste superfici disciplinate dalla pianificazione previgente con norme puntuali riferite ad ambiti esterni ai centri abitati (vedasi ad esempio il Polo Fieristico del Madonnino e il Polo Agroalimentare di Braccagni). Ne consegue un incremento della superficie delle aree potenzialmente assoggettabili a trasformazione per mq. 8.655.061, che dovrebbe essere decurtato delle previsioni suelencate a titolo esemplificativo. Mantenendo comunque valido il valore per eccesso di mq. 8.655.061, e confrontandolo con quello relativo alla superficie

complessiva del territorio comunale (pari a mq. 473.361.703), si ottiene un incremento dell'impronta ecologica pari al 1,83% da considerarsi irrilevante rispetto ad altre situazioni territoriali in Toscana certamente compromesse e per le quali si è sviluppata la legislazione regionale in materia di governo del territorio. La determinazione dell'incidenza dell'impronta ecologica è utile per capire il livello di qualità della vita. In considerazione delle suesposte valutazioni, che rappresentano un chiarimento di quelle effettuate in sede di elaborazione del Quadro Conoscitivo e delle scelte di progetto, l'osservazione è da ritenersi accoglibile.

- 2) L'anticipazione della realizzazione di nuove piste ciclabili urbane ed extraurbane, non rientra nella fase procedimentale del Piano Strutturale. L'Amministrazione Comunale potrà anticiparne l'attuazione, rispetto al Regolamento Urbanistico, utilizzando gli strumenti progettuali e procedurali idonei. La stessa istituzione di una apposita Commissione potrà essere valutata dall'Amministrazione indipendentemente dal Piano Strutturale. L'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente.
- 3) Per quanto attiene la problematica della ricettività, con riferimento alle scelte tipologiche per l'offerta turistica, si rinvia a quanto controdedotto all'osservazione n. 145. L'osservazione pertanto non è accoglibile.
- 4) L'osservazione è parzialmente accoglibile, inserendo l'edificio nello Statuto dei Luoghi della sub UTOE e prescrivendo il mantenimento, almeno parziale, della destinazione pubblica del manufatto.
- 5) La richiesta di prevedere un campeggio all'interno delle UTOE di Alberese o di Rispecchia, non è supportata da sufficienti elementi di valutazione integrativi del quadro conoscitivo; peraltro il Piano Strutturale non prevede modifiche ai perimetri dei suddetti centri abitati, stante il particolare contesto paesistico, ambientale e agricolo in cui ricadono. Si precisa che per l'area contigua al Parco della Maremma la pianificazione è subordinata al rispetto delle Direttive del Piano del Parco. All'interno delle UTOE, non si rileva la superficie areale sufficiente per individuare un campeggio che non vada a interferire con le residenze e le altre funzioni esistenti e ciò, facendo comunque salve le verifiche necessarie per calcolare il carico urbanistico conseguente alla realizzazione di un campeggio (vedasi impatto sulle infrastrutture esistenti di rete e puntuali). Il PS prevede comunque, sia ad Alberese che a Rispecchia, aree sosta campers che potranno fornire una adeguata risposta al turismo di categoria itinerante. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

L'osservazione, pertanto, nel suo complesso, si ritiene parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 147 – Pellegrino Latino**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

#### **Osservazione 148 – Parmeggiani Adolfo**

L'osservante chiede che nel tessuto edilizio all'interno delle Mura Medicee siano consentiti interventi finalizzati al recupero urbanistico di immobili pubblici e privati, come consentito dalla norma, a titolo esemplificativo, nel centro storico della frazione di Istia d'Ombrone. Si propone l'accoglimento dell'osservazione, integrando l'art. 92 dopo le parole "individuazione puntuale di interventi pubblici" con le parole "*e privati*". Il RUC disciplinerà puntualmente gli interventi caso per caso, dove ammettere la categoria di intervento oggetto di osservazione, senza compromettere il contesto storico.

#### **Osservazione 149 - Salvatore Allocca (Gruppo Consiliare Rifondazione Sinistra Plurale)**

L'osservazione si articola su più punti che di seguito si descrivono sinteticamente:

- 1) Gli osservanti chiedono la valorizzazione del Centro agricolo produttivo di Barbaruta;
- 2) Gli osservanti chiedono l'individuazione come ARPA della zona pedecollinare che si sviluppa lungo la strada provinciale dello Sbirro;
- 3) Gli osservanti chiedono di includere nel perimetro del parco archeologico di Roselle anche la dorsale di Montebrandoli e i Poggi di Moscona e di Roselle;
- 4) Gli osservanti chiedono di inserire nell'ARPA NP 19 il corridoio vallivo di Salica, le alture coltivate di Batignano e il sistema pedecollinare lungo la provinciale dello Sbirro;
- 5) Gli osservanti chiedono di inserire nell'ambito del Parco della Maremma e dell'area contigua ulteriori aree ivi compreso il centro abitato di Principina a Mare;
- 6) Gli osservanti chiedono l'estensione del Parco dei Rilievi di Grancia;



- 7) Gli osservanti chiedono che il Parco delle Mura Medicee comprenda anche i valli;
- 8) Gli osservanti chiedono una serie di interventi inerenti l'UTOE 10 Braccagni già descritti nell'osservazione n. 82 della Circostrizione Braccagni;
- 9) Gli osservanti chiedono una serie di interventi inerenti l'UTOE 11 Montepescali Braccagni già descritti nell'osservazione n. 82 della Circostrizione Braccagni;
- 10) Gli osservanti chiedono di includere nell'UTOE di Marina di Grosseto due parchi pubblici;
- 11) Gli osservanti chiedono, sempre nell'UTOE 2, la cancellazione delle previsioni alberghiere previste dal PS su via Maroncelli e di fronte al Pattinodromo, chiedono inoltre l'individuazione di due vasti parchi pubblici attrezzati in ambito pinetato. Chiedono il mantenimento dell'attraversamento esistente sul Canale San Rocco. Gli osservanti propongono l'individuazione di area a d esclusiva destinazione agricola dell'area compresa tra il Pingrosso e il villaggio del Cristo. Inoltre, chiedono l'individuazione di due parcheggi scambiatori.
- 12) Gli osservanti chiedono di destinare ad area ad esclusiva funzione agricola, con possibilità di realizzare un parco pubblico attrezzato, l'area compresa tra il Cristo e la Fiumara. Gli osservanti chiedono di destinare a parcheggio scambiatore le aree poste ai margini della Fiumara. Gli osservanti propongono di inserire all'interno del Parco della Bonifica, ulteriori aree fino a comprende anche la Fiumara.
- 13) Gli osservanti chiedono di individuare due ARPA
- 14) Gli osservanti propongono un parcheggio scambiatore per il nucleo di Rispecchia
- 15) Gli osservanti chiedono la valorizzazione del centro abitato di Alberese mediante la realizzazione di un parcheggio e di una area sosta camper lungo la circonvallazione della frazione; chiedono la cancellazione del parcheggio in loc. Spergolaia; chiedono che l'ex cava sia utilizzata per attività sportive; chiedono la destinazione a museo della cultura per i magazzini in loc. Spergolaia; chiedono una rifunzionalizzazione della stazione dell'Alberese; chiedono il divieto di utilizzo per fini residenziali degli edifici pubblici dismessi utilizzandoli per finalità alberghiere.
- 16) Gli osservanti elencano tre interventi finalizzati alla valorizzazione del nucleo di Istia d'Ombrone.
- 17) Gli osservanti propongono una estensione del Parco Archeologico di Roselle; propongono la individuazione di una ARPA e un'area ad esclusiva destinazione agricola.

- 18) Gli osservanti chiedono di destinare a centro visite l'ex edificio scolastico della frazione di Batignano; chiedono un'area verde lungo la circonvallazione del nucleo; chiedono l'individuazione di un'area ad esclusiva funzione agricola e di una ARPA
- 19) Gli osservanti propongono una diversa distribuzione fra le UTOE e sub UTOE delle quantità di residenze con variazione dell'incidenza percentuale tra Capoluogo e Frazioni e tra Edilizia Pubblica e Privata; l'osservazione è motivata genericamente con la necessità di creare soglie funzionali per una migliore distribuzione dei servizi nelle frazioni
- 20) Gli osservanti propongono una diversa distribuzione fra le UTOE e sub UTOE delle quantità di residenze con variazione dell'incidenza percentuale tra Capoluogo e Frazioni e tra Edilizia Pubblica e Privata; l'osservazione è motivata genericamente con la necessità di creare soglie funzionali per una migliore distribuzione dei servizi nelle frazioni
- 21) Gli osservanti propongono in forma diversa e con valutazioni quantitative parzialmente diverse quanto già osservato ai punti 19 e 20.
- 22) Gli osservanti propongono la riduzione delle nuove medie distribuzioni di vendita
- 23) Gli osservanti chiedono che l'immobile ex Garibaldi sia inserito nello Statuto dei Luoghi della sub UTOE 1.3 ed inoltre ne chiedono il mantenimento della destinazione pubblica e/o di interesse pubblico.
- 24) Gli osservanti illustrano dettagliatamente la situazione esistente per quanto riguarda gli impianti di alta e media tensione dell'ENEL e delle FFSS; propongono una razionalizzazione che prevede l'interramento delle linee esistenti.

Si controdeduce puntualmente come segue:

- 1) **L'osservazione non è accoglibile.** Vedasi la controdeduzione al punto 1) dell'osservazione n. 82 (Circoscrizione Braccagni - Montepescali);
- 2) L'osservazione non è accoglibile. Vedasi la controdeduzione al punto 2) dell'osservazione n. 82 (Circoscrizione Braccagni - Montepescali);
- 3) Per quanto attiene l'inserimento nel perimetro del Parco archeologico di Roselle della UDP R6.4, si specifica che la stessa è già inclusa dal PS (vd. Art. 74 delle Norme del PS); la sub UDP 6.2.2 (la dorsale di Montebandoli) è anch'essa inclusa nel Parco archeologico di Roselle. Per chiarezza il parco archeologico di Roselle, individuato dal PS, comprende la UDP R 6.2, e quindi le relative sub UDP e la UDP 6.4. pertanto l'osservazione è accoglibile nel senso che i suoi contenuti sono già presenti nel PS.

- 4) Per quanto attiene l'ampliamento del parco naturalistico di Monteleoni, si rappresenta che il PS lo ha attestato alla UDP R 6.1 e relative sub UDP, in quanto in sede di messa a punto del Quadro Conoscitivo, identità complessiva del territorio, è stata valutata secondo precipue caratteristiche del sopra suolo e antropiche oltre che di ordine oroidrografico e morfogenetico, geologico e orografico; in considerazione di ciò sono stati effettuati modesti adeguamenti delle perimetrazioni delle UDP di cui al PTC . Il sistema dei rilievi (UDP R 6.1) è stato quindi interamente apprezzato per la definizione del sistema delle aree boscate di Batignano – Montepescali – Monteleoni. In ogni caso il PS detta precise norme di tutela dell'ambito di pianura compreso tra la strada prov.le dello Sbirro e dei sistemi dei rilievi. Pertanto l'osservazione per questo punto, non è accoglibile.
- 5) La modifica del perimetro del Parco Regionale della Maremma e dell'area contigua non è competenza del PS, il quale deve adeguarsi alle Direttive per le aree contigue prescritte dal Parco della Maremma. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.
- 6) Il PS delimita il cosiddetto Parco dei rilievi del Grancia all'intera UDP R 7.1 comprendendovi quindi le relative sub UDP. La UDP, nel suo complesso, comprende una vasta parte delle aree per le quali gli osservanti ne richiedono l'inserimento. Altre porzioni territoriali suggerite dagli osservanti ricadono in area contigua al Parco della maremma e quindi soggette alle Direttive del Parco. Pertanto l'osservazione è da ritenersi parzialmente accolta dal PS adottato.
- 7) Il parco delle Mura Medicee, insiste su quelle aree già oggetto di uno studio generale e di un progetto di coordinamento per il recupero delle Mura Medicee, ivi compresi i valli. Pertanto le aree indicate sono da ritenersi già inserite nelle previsioni del PS. Per quanto attiene gli interventi specifici, ferme restando le prescrizioni di carattere generale dettate dal PS, si rinvia al RUC che potrà confermare, modificare o rimuovere le indicazioni progettuali di cui al citato progetto generale di coordinamento per il recupero delle Mura Medicee. Vedasi anche la controdeduzione all'osservazione n. 310.
- 8) Per questo punto si rinvia alla controdeduzione all'osservazione n. 82 e pertanto l'osservazione è parzialmente accoglibile;
- 9) Per questo punto si rinvia alla controdeduzione all'osservazione n. 82 e pertanto l'osservazione è parzialmente accoglibile;

- 10) L'osservazione è accoglibile integrando l'art. 102 delle norme aggiungendo dopo le parole "...ne individuerà dei nuovi." Le parole "privilegiando la realizzazione di nuovi parchi in ambiti pinetati".
- 11) La cancellazione delle previsioni alberghiere chiesta dall'osservante è in contrasto con i criteri ispiratori del PS. Per quanto attiene la realizzazione del parco pubblico attrezzato in ambito pinetato al di fuori del perimetro dell'UTOE non è accoglibile, in quanto l'area indicata insiste su un ARPA per la quale vigono le prescrizioni della pianificazione sovracomunale. Per quanto attiene il mantenimento dell'attraversamento del canale San Rocco, si conferma quanto già previsto dal PS; si rileva quindi che quanto osservato è già nelle possibilità del PS. Per quanto attiene l'individuazione di un'area ad esclusiva funzione agricola in Località Pingrosso, l'osservazione non è accoglibile in quanto l'individuazione di un'area ad esclusiva funzione agricola è dettata dalla pianificazione sovracomunale. L'individuazione dei due parcheggi scambiatori richiesti non è accoglibile, in quanto il PS ha già individuato due parcheggi scambiatori in ambito esterno al contesto pinetato.
- 12) L'osservazione nel suo complesso non è accoglibile in quanto vengono proposti interventi che confliggono con il Quadro conoscitivo del PS che ha rilevato l'emissario di San Leopoldo come SIC; per quanto attiene le modifiche chieste al "Parco della Bonifica" si precisa che lo stesso è stato definito dalla pianificazione sovracomunale e che comunque le norme del PS non pregiudicano il possibile ampliamento dello stesso
- 13) Il PS già individua come ARPA la fascia ricompresa tra il centro abitato di Principina Mare e il limite nord-ovest del Parco della Maremma; per quanto attiene la individuazione della seconda ARPA fino al fiume Ombrone si rileva che tale territorio ricade nei confini del Parco della Maremma e pertanto area non pianificabile dal Comune. Pertanto l'osservazione non è accoglibile
- 14) L'osservazione è accoglibile (vedasi controdeduzione all'osservazione n. 138)
- 15) Premesso che la specificazione della osservazione dai punti 15.1 a 15.5 riguardano azioni e destinazioni ricadenti nell'ambito del Piano per il Parco per il quale il PS può solo fornire indicazioni e suggerimenti. Sia il parcheggio che l'area sosta camper all'ingresso della frazione di Alberese sono già auspicati dal PS adottato; il PS propone un utilizzo pubblico per il recupero delle ex cave di Alberese compatibile con la destinazione richiesta dagli osservanti; per quanto attiene le previsioni auspiccate in loc. Spergolaia e la Stazione di Alberese si confermano i suggerimenti di cui al PS adottato. Per quanto attiene il riuso degli

edifici storici il PS adottato prevede il mantenimento delle funzioni pubbliche. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

- 16) Il PS prevede una pista ciclabile di collegamento tra il capoluogo e il nucleo di Istia d'Ombrone, in tale previsione il RUC potrà valutare lo sviluppo della infrastruttura dentro il centro abitato. La richiesta di prevedere un "parco verde" in adiacenza all'UTOE appare superflua in considerazione del valore ambientale esistente dell'intero nucleo di Istia e delle immediate adiacenze. Il PS prevede genericamente la valorizzazione e il potenziamento delle attrezzature pubbliche a servizio della frazione, per le quali il RUC specificherà le azioni e le modalità di dettaglio. L'osservazione non è accoglibile.
- 17) La delimitazione del Parco Archeologico ha tenuto conto della Conferenza di Servizi tenutasi con le Soprintendenze di Siena e Firenze contribuendo alla formazione del Quadro Conoscitivo del PS; nell'osservazione non si rilevano elementi conoscitivi e/o analitici tali da modificare il Quadro Conoscitivo e quindi le previsioni del PS. L'osservazione non è, pertanto, accoglibile.
- 18) Il RUC definirà l'utilizzo del patrimonio pubblico esistente in coerenza con i criteri del PS; il PS prescrive una attenta valutazione per nuove previsioni edificatorie in adiacenza al nucleo storico della frazione e in particolare il RUC "dovrà introdurre una adeguata fascia di verde privato vincolato lungo la viabilità di circonvallazione del nucleo storico". Non vengono forniti elementi conoscitivi e di analisi integrativi del Quadro Conoscitivo al fine di individuare una nuova ARPA e una area ad esclusiva funzione agricola. Pertanto, l'osservazione non è accoglibile.
- 19) Con riferimento ad altre osservazioni, la presente è parzialmente accoglibile in quanto si è provveduto ad una minima redistribuzione delle quantità. Le quantità proposte in dettaglio dagli osservanti non sono accoglibili in quanto modificano in maniera sostanziale i criteri di perequazione stabiliti che il PS considera comunque prioritari, inoltre non è possibile indicare una "soglia" unica per i servizi; infine il PS, nelle sue scelte strategiche e di dettaglio, ha affrontato il problema di un più razionale e funzionale collegamento tra le frazioni e il capoluogo.
- 20) Si rinvia a quanto controdedotto al punto 19.
- 21) Si rinvia a quanto controdedotto al punto 19.
- 22) L'osservazione è parzialmente accoglibile (vedasi controdeduzioni alle osservazioni 145, 261).

23) L'osservazione è parzialmente accoglibile, inserendo l'edificio nello Statuto dei Luoghi della sub UTOE e prescrivendo il mantenimento, almeno parziale, della destinazione pubblica del manufatto.

24) L'osservazione è parzialmente accoglibile, modificando l'art. 24 delle Norme con l'aggiunta dopo la parola "ENEL" delle parole "e FF.SS." e dopo le parole "e ricetrasmittenti" le parole "favorendo la collaborazione fra i diversi soggetti gestori".

L'osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 150 – Caponi Ilaria**

L'osservante chiede che venga rivisitata la normativa per il Territorio Aperto al fine di eliminare i vincoli di cui all'elenco dell'art. 5 per il fabbricato di sua proprietà, posto in loc. Poggio la Mozza, Pod. Casa di Lorenzino. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Il Regolamento Urbanistico verificherà l'opportunità di eliminare il vincolo suddetto in coerenza con i criteri generali fissati dal PS all'art. 33 delle Norme. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 151 – Cacciato Francesco**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali quasi totalmente nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

#### **Osservazione 152 – Bonaiuti Alessio (Vignale Immobiliare Spa)**

Si premette che l'osservazione n. 152 sostituisce la n. 76 per motivi di regolarizzazione di bollo, pertanto la controdeduzione è da intendersi unica.

L'osservante, dopo varie considerazioni economiche ed urbanistiche, sia sull'assenza di valenza storica degli immobili da mantenere, sia sulle funzioni ad esse assegnate dal PS, chiede che il recupero dell'area in questione si attui mediante intervento di ristrutturazione urbanistica per

l'intera volumetria, con nuove destinazioni per residenza pubblica per un massimo di 100 alloggi, un centro di servizi comprensivo di una struttura ricettiva alberghiera fino a un massimo di 300 posti letto, oltre alle funzioni già assegnate dal PS (attività artigianale e/o commerciale all'ingrosso). L'osservazione è parzialmente accoglibile, ammettendo la demolizione totale delle volumetrie esistenti in quanto, a seguito di verifiche dirette (che rappresentano quindi approfondimento del Quadro Conoscitivo) si riconosce l'assenza della valenza storico architettonica dell'immobile. Si confermano invece, le destinazioni già previste dal PS adottato, ritenendo non opportuno introdurre nuove destinazioni che possano comportare un ulteriore carico urbanistico lungo uno degli assi viari di ingresso alla città e verso il mare. Sarà quindi modificato l'art. 97 in coerenza con la presente proposta di controdeduzione.

#### **Osservazione 153 – Guglielmini Giovanni**

L'osservante chiede una modifica della norma del PS laddove pone una riduzione della volumetria al 50% per l'intervento 68/15 della previgente pianificazione urbanistica. L'osservante chiede anche che il PS ammetta l'attuazione dell'intervento per stralci. L'osservazione è parzialmente accolta sostituendo all'art. 96 delle norme del PS, la dizione "50%" con la dizione "60%". Il RUC definirà le modalità di attuazione dell'intervento.

#### **Osservazione 154 – Spaghetti Giuseppe**

L'osservante chiede l'introduzione di edificazioni residenziali nella seconda fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica adottato. L'osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 23.

#### **Osservazione 155 – Ciacci Ausilia**

L'osservante chiede che nell'area di sua proprietà ricadente nella sub UTOE 1.4, posta in via Meucci, sia previsto un intervento di tipo residenziale per 4 alloggi. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle

previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 156 – Lamioni Giovanni (Confartigianato)**

L'osservante evidenzia le problematiche inerenti lo stoccaggio e il trattamento di inerti e rappresenta la forte richiesta di aree urbanisticamente idonee a tale scopo; tale esigenza motivata in modo articolato è anche finalizzata a disincentivare lo scarico occasionale abusivo oltre che ad abbattere i costi di esercizio che le imprese del settore sostengono. In considerazione del Quadro Conoscitivo elaborato per il PS, si ritiene non perseguibile il riuso di cave dismesse o abbandonate presenti nel territorio comunale al fine di non introdurre situazioni di criticità ambientale. Ritenendo comunque necessario fornire una risposta alla problematica avanzata dall'Associazione, si ritiene utile individuare a fianco della stazione ecologica prevista nell'ampliamento del PIP Nord (vedasi controdeduzione all'osservazione 297) un'altra area per la raccolta di rifiuti da demolizione, con la prescrizione che il ciclo di lavorazione avvenga in ambiente chiuso. Le norme del PS saranno modificate coerentemente con le decisioni assunte nella conferenza dei servizi fra le strutture tecniche delle Amministrazioni Comunale e Provinciale in sede di esame congiunto delle osservazioni pervenute inerenti la problematica dei rifiuti. Pertanto l'osservazione è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 157 – Bernardini Nevio e Nadia**

L'osservazione si articola su due punti:

- 1) l'osservazione rappresenta la situazione venutasi a creare su area di proprietà degli osservanti a seguito dell'attuazione della previsione del Parco del Fiume Ombrone, con particolare riferimento al campo da golf a 9 buche. Pertanto richiedono che sulle parti residue vengano previste destinazioni diverse da quelle agricole.
- 2) L'osservante chiede la realizzazione di un intervento residenziale nell'area di sua proprietà a margine della via Meucci.

L'osservazione nel suo complesso non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.



### **Osservazione 158 – Tocchi Domenico**

L'osservante chiede che nell'area di sua proprietà posta all'interno dell'UTOE di Marina, in Località Pingrosso, dove il PS prevede un insediamento di tipo artigianale, venga prevista un'area residenziale.

L'osservante non motiva in alcun modo il nesso tra la destinazione strutturale - produttiva prevista dal Piano e la destinazione residenziale richiesta. Nel confermare la destinazione produttiva prevista dal PS, si evidenzia che sarà lo strumento attuativo di iniziativa pubblica a definire la necessità di alloggi di guardiania, correlati alle attività per la nautica che si andranno a insediare. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

### **Osservazione 159 – Don Desiderio Gianfelici (Vicario Generale Diocesi di Grosseto)**

L'osservazione si articola su 8 punti:

- 1) L'osservante chiede l'introduzione di un vincolo di rispetto all'art. 29 delle norme del PS;
- 2) Chiede che sia espressamente menzionata una previsione di edificio per il culto lungo la via Orcagna;
- 3) Chiede la previsione di un edificio per il culto nella sub UTOE 1.6;
- 4) Chiede che l'edificio sacro di Roselle assuma il rilievo di centro nativo della frazione;
- 5) Chiede, sempre per l'UTOE di Roselle, la possibilità di ampliare il complesso parrocchiale esistente;
- 6) Chiede la previsione di un edificio per il culto sul lato sinistro del canale San Rocco;
- 7) sempre nell'UTOE n. 2, chiede che sia espressamente prevista la possibilità di un recupero per finalità turistico ricettive dell'area retrostante la chiesa di San Rocco;
- 8) Chiede per tutte le UTOE, l'individuazione di un'area da destinarsi a casa di accoglienza per "senza fissa dimora".

Si controdeduce come segue:

- 1) L'osservazione è accoglibile, inserendo all'art. 29 delle norme del PS, dopo le parole "...da individuare con i criteri definiti per i beni non utilizzati." La seguente frase "In ogni caso si dovrà tenere conto delle eventuali prescrizioni di tutela indiretta di cui all'art. 45 D.lgs. 42/2004.";
- 2) La pianificazione previgente già prevede un edificio per il culto su area soggetta a pianificazione attuativa di iniziativa privata. Il PS non inficia la realizzazione di un edificio per il culto come già previsto dalla pianificazione previgente. Si rappresenta inoltre, che per

la sub UTOE 1.5, il PS prevede genericamente la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche o di interesse pubblico rinviando al RUC la definizione delle esatte localizzazioni e funzioni. Pertanto l'osservazione, per questo punto, non è accoglibile.

- 3) Anche per questo punto vale quanto già chiarito sopra; infatti l'art. 91 delle Norme del PS, laddove specifica le indicazioni strategiche, le azioni e le modalità di intervento per l'UTOE del Capoluogo, rinvia al RUC la definizione delle attrezzature pubbliche o di interesse generale da realizzare, finalizzate a soddisfare le dotazioni di standard urbanistici, tra i quali è ricompresa la casistica degli edifici di culto e dei relativi servizi. Pertanto, per questo punto l'osservazione non è accoglibile.
- 4) Si introduce all'art. 108 delle Norme del PS, nello Statuto dei Luoghi, le seguenti parole: "Piazza della Chiesa"; si rappresenta che il PS, sempre all'art. 108, pone come obiettivo strategico la ridefinizione dell'area centrale della Frazione di Roselle, in funzione della valorizzazione dell'area della Chiesa. Ciò nell'ottica di riqualificare l'unico luogo pubblico che può assumere il ruolo di elemento centrale per la frazione di Roselle. Pertanto l'osservazione, per questo punto, è accoglibile.
- 5) Vedasi quanto controdedotto al punto 3)
- 6) Vedasi quanto controdedotto al punto 3)
- 7) Si rappresenta che la pianificazione previgente già ammette per i volumi esistenti posti alle spalle della Chiesa di San Rocco, il recupero funzionale per destinazioni ricettive. Il PS, genericamente, ammette il recupero del patrimonio edilizio esistente a Marina di Grosseto per finalità ricettive fissando un limite complessivo di posti letto. Per le attività ricettive in essere il PS prevede, inoltre, ulteriori posti letto in ampliamento. Pertanto, anche per questo punto, l'osservazione non è accoglibile. Sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.
- 8) Vedasi quanto controdedotto al punto 3)

Pertanto nel suo complesso, l'osservazione è parzialmente accolta.

## **Osservazione 160 – Mazzoncini Silvio**

L'osservazione è articolata su otto punti:

- 1) attestazione dei limiti fisici dell'UTOE Capoluogo sino al Canale Molla;
- 2) recupero edilizio ed ambientale dei fabbricati della fattoria Poggetti Nuovi;
- 3) previsione di destinare gli immobili recuperati di cui al punto 2) per attività di servizi, esposizioni, ricreative, tempo libero e sport;
- 4) possibilità di realizzare edifici produttivi per 150.000 mq. di superficie coperta anziché 100.000 mq. lasciando inalterata la previsione complessiva di 200.000 mq. di slp; la realizzazione di 20.000 mq. anziché 14.000 mq. di slp per attività di media e grande distribuzione di vendita, 5.000 mq. di superficie coperta per servizi, attività commerciali e di vicinato e di mq. 1.000 di superficie coperta per attrezzature sportive, in prossimità del nucleo dei Poggetti Nuovi;
- 5) possibilità di attrezzare aree per mercatini artigianali ecc. nell'area verde in adiacenza alla fattoria;
- 6) che almeno 70.000 mq. di superficie coperta previsti dal PS, siano per tipologia piccola;
- 7) possibilità per ogni attività insediata di realizzare un alloggio di servizio;
- 8) individuazione nell'area Nord dell'ansa del Molla della sede di una TV locale.

Si controdeduce come segue:

- 1) Per il primo punto, l'osservazione è parzialmente accoglibile, in quanto la modifica richiesta al perimetro dell'UTOE è coerente con i criteri ispiratori del PS e della pianificazione sovracomunale, ma prescrivendo che l'area di ampliamento debba essere boscata con almeno 550 piante/ha al fine di ridurre l'impatto visivo dell'insediamento produttivo;
- 2) Per questo punto l'osservazione si ritiene accoglibile, nei limiti delle volumetrie esistenti. Pertanto, l'art. 101 delle Norme del PS viene così integrato: dopo le parole "uno dei principali ingressi alla città" si aggiunge il seguente periodo "*è consentito il recupero edilizio ed ambientale dei fabbricati della fattoria Poggetti Nuovi secondo le modalità che saranno individuate dal Regolamento Urbanistico*".
- 3) Per questo punto, l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile in relazione all'integrazione dell'articolato normativo di cui al punto precedente;
- 4) Per questo punto l'osservazione non è accoglibile, perché per quanto attiene l'incremento della superficie coperta da 100.000 a 150.000 si ridurrebbe la permeabilità delle aree, in contrasto con la pianificazione sovracomunale. Relativamente agli incrementi delle altre

superfici, non viene dimostrata dall'osservante la sostenibilità dell'intervento rispetto alla VEA già prodotta dal PS, stante la dimensione complessiva dell'intervento.

- 5) Per quanto attiene questo punto, l'osservazione non è accoglibile, in quanto sarà il RUC a definire le funzioni dell'area adiacente la fattoria, come specificato al punto 2)
- 6) La previsione di edifici di tipologia intermedia e grande è coerente con il PTC che prescrive tali strutture a Nord del Capoluogo;
- 7) 8) L'osservazione per questi punti, non è accoglibile in quanto non pertinente; sarà il RUC a definire le tipologie e le modalità di attuazione degli interventi.

#### **Osservazione 161- Paoletti Roberto– Santini Mario**

Gli osservanti chiedono per un centro di servizi previsto dalla pianificazione previgente e non ancora realizzato, una diversa destinazione compatibile con il contesto residenziale in cui è inserito. Tra le motivazioni evidenziate per la richiesta si rileva quella del previsto vicino ipermercato (PIS) nella zona Nord del Capoluogo.

L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 162 – Deiana Alessandro**

L'osservante chiede un incremento del numero degli alloggi per il completamento del tessuto urbano compreso nella sub UTOE 1.5. In considerazione dell'estensione della sub UTOE 1.5 e del carico urbanistico che vi insiste, si ritiene accoglibile l'osservazione. Si rimanda alla controdeduzione all'osservazione n. 62 per il numero di alloggi di completamento. Sarà il Regolamento Urbanistico a determinarne l'esatta localizzazione nell'ambito dell'intera sub UTOE.

#### **Osservazione 163 – Brozzi Antonella (EL.DI.DA srl Immobiliare)**

L'osservante chiede per un intervento edificatorio previsto dalla pianificazione previgente e confermato dal PS la possibilità di realizzare lo stesso autonomamente e non più nell'ambito di una progettazione unitaria.

Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Come già previsto all'art. 94 delle Norme del PS, sarà il

Regolamento Urbanistico a definire le modalità di attuazione dell'intervento. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 164 – Ufficio PRG – OSSERVAZIONE D'UFFICIO**

L'osservante ha rilevato i seguenti punti che necessitano di correzioni o chiarimenti negli elaborati del PS:

- Riordino cartografia relativa alla viabilità vicinale, peraltro contenuta nella specifica osservazione prodotta dalla Direzione Politiche Rurali;
- Sulle Tavv. PC della Prof.ssa Migliorini è omesso il “retino” del vincolo idrologico, nelle stesse tavole è da unificare il retino delle aree di interesse archeologico di cui alle planimetrie e legende;
- La tav. 15.6 e la tav. 15.9 della parte geologica rappresentano la stessa planimetria, per cui è da modificare quella relativa alla tav. 15.9
- Le tavole di progetto vanno unificate, per quanto attiene i tracciati delle infrastrutture, per quanto riguarda l'accesso Sud al capoluogo e tangenziale Sud Est;
- Tutti gli assi viari sono da intendersi vincolanti ai fini strategici, ma l'esatto tracciato sarà definito dal RUC e/o dai successivi progetti esecutivi;
- Eventuali discrasie o errori materiali rilevabili negli elaborati del Quadro Conoscitivo, oltre che ulteriori discrasie e/o incoerenze rilevabili negli elaborati di progetto.

L'osservazione è accoglibile in quanto finalizzata alla correzione di alcuni errori materiali e di alcune incongruenze grafiche. Inoltre, chiarisce la valenza ai soli fini strategici, del sistema viario di progetto del PS e pertanto le norme conterranno tale precisazione.

#### **Osservazione 165 – Barbini Roberto e Liviera (Azienda Agricola Barbini)**

Gli osservanti chiedono la previsione di un insediamento misto produttivo a ridosso della recinzione dell'aeroporto. L'osservazione non è accoglibile, per le considerazioni svolte nella controdeduzione all'osservazione n. 23, a cui si rinvia. L'art. 96 delle norme del PS è stato riformulato in coerenza con il PCCA approvato.

### **Osservazione 166 – Querci Elena (Studio Legale Giorgi)**

L'osservante chiede il mantenimento della funzione agricola dei terreni ricadenti nella propria azienda, oltre che in altre proprietà. La richiesta è motivata dal fatto che l'azienda Agricola del Poponaio è interessata da un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale. L'osservazione è parzialmente accoglibile, attestando il perimetro della sub UTOE Capoluogo alla viabilità di margine del PIP Nord, per la sola fascia ricompresa tra la fattoria del Poponaio e la detta strada di margine.

### **Osservazione 167 – Natale Armando**

L'osservante chiede la conferma della previsione ricettiva dell'area di proprietà (Podere Adriana) con incremento della volumetria. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

### **Osservazione 168 – Lamioni Giovanni (Confartigianato)**

L'osservazione si articola su 5 punti:

- 1) ampliamento della sub UTOE 1.10, da attestare sul confine del Fiume Molla;
- 2) incremento delle quantità produttive artigianali e commerciali oltre che di servizi;
- 3) recupero della fattoria Poggetti Nuovi;
- 4) previsione di aree sportive e per il tempo libero;
- 5) introduzione della tipologia piccola per la dimensione degli edifici produttivi.

L'osservazione è parzialmente accoglibile e si rinvia alla controdeduzione all'osservazione n. 160.

### **Osservazione 169 – Monaci Divo**

L'osservante rileva che il limite di 150 nuovi posti letto previsti dal PS mediante riuso del patrimonio edilizio esistente è da considerarsi limitativo dello sviluppo della frazione di Marina. L'osservante entra nel merito del possibile recupero di un edificio per il quale chiede la previsione di 100 posti letto. L'osservazione è parzialmente accoglibile eliminando dalla norma la limitazione del numero di posti letto per ricettività alberghiera nel caso di riuso del patrimonio edilizio esistente. Tale rettifica normativa è coerente con l'obiettivo fissato dal PS di potenziare e

qualificare l'offerta turistica sulla costa privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente. Sarà il RUC a definire l'esatta localizzazione di nuove strutture ricettive, mediante il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

#### **Osservazione 170 - Brozzi Antonella (Il Grottaione srl)**

L'osservante chiede che il previsto potenziamento di 100 posti letto ad albergo della struttura ricettiva "Il Grottaione" sia incrementato a 150 posti letto alberghieri comprendendovi i 20 posti letto esistenti extra alberghieri. L'osservazione è accoglibile in quanto la trasformazione dell'intera struttura ad albergo è coerente con gli obiettivi generali del PS. Pertanto, all'art. 103 il periodo "si prevede il potenziamento della struttura ricettiva "Il Grottaione" per n. 100 posti letto ad albergo" è sostituito da "si prevede la trasformazione ad albergo della struttura ricettiva "Il Grottaione" per 150 posti letto di cui 20 mediante trasformazione ad albergo dell'attuale CAV".

#### **Osservazione 171 – Benelli Enzo**

L'osservante chiede su terreno di proprietà di realizzare un intervento residenziale.

L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 172 – Benelli Annamaria e Enzo**

Gli osservanti chiedono una modifica del tracciato della viabilità di collegamento tra la strada Aurelia e la strada del Pollino. Si rileva che la definizione esatta del tracciato sarà competenza di altri Enti sovracomunali. Si chiarisce che il sistema viario di progetto del PS ha valenza ai soli fini strategici. In tal senso l'osservazione è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 173 – Falciani Giuliana**

L'osservante chiede di poter realizzare nuovi edifici su terreno di proprietà nella sub UTOE 1.4. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 174 – Mari Arnaldo e Mario**

Gli osservanti chiedono una modifica della previsione del PS per il riuso funzionale dell'insediamento produttivo di Via Orcagna. L'osservazione è parzialmente accoglibile. Si rinvia alla controdeduzione dell'osservazione n. 181 - Ottanelli.

**Osservazione 175 – Chelli Mirella ed altri**

Gli osservanti chiedono una modifica della norma finalizzata al completamento del tessuto edilizio frontistante la via del Tombolo a Marina di Grosseto. Gli osservanti rilevano inoltre che il numero di alloggi previsto per interventi di completamento nella frazione è insufficiente. L'osservazione è parzialmente accolta in riferimento all'incremento degli alloggi (vd controdeduzione all'osservazione n. 31) Per quanto attiene la localizzazione degli alloggi di completamento, sarà il RUC a definirne l'ubicazione. Pertanto l'osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

**Osservazione 176 – Ricci Paolo (Az. Agricola di Marrucheto)**

L'osservante chiede il riuso funzionale dell'edificio esistente denominato "Ex Gabellieri". Si rileva che l'immobile è classificato dalla pianificazione previgente come centro agricolo produttivo a servizio del contesto agricolo rurale, con particolare vocazione per l'ortoflorovivaismo. In tale senso il PS ha compiuto la scelta di confermare la funzione della struttura a servizio già attribuita dallo strumento urbanistico previgente. L'osservazione non è accoglibile, in quanto non coerente con gli obiettivi del PS e della pianificazione sovracomunale.

**Osservazione 177 – Pecciarini Francesco – Di Felice Andrea**

L'osservante chiede una modifica dell'art. 96 delle Norme con riferimento all'indice di riuso funzionale delle volumetrie facenti parte dell'insediamento produttivo di via Orcagna. L'osservazione è parzialmente accoglibile. Vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 181.

**Osservazione 178 – Ceccarelli Franco – Biliotti Rosina**

L'osservante chiede di poter realizzare un albergo di Campagna in Loc. Casetta Ferri nella sub UDP R 6.2.2. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale ambito non localizza puntualmente i cosiddetti alberghi di campagna. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Sarà il RUC lo



strumento urbanistico che individuerà puntualmente gli alberghi rurali coerentemente con i criteri e le regole del PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile

#### **Osservazione 179 – Mazzuoli Settimio e Mignarri Anna Maria**

Gli osservanti chiedono di realizzare un insediamento residenziale su area di proprietà, ricadente nella UTOE n. 7. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 180 – Claudio Ciucchi**

Gli osservanti chiedono la conferma di un centro ippico attrezzato in Loc. Casotto Pescatori di cui alla pianificazione previgente. Il PS individua nello sviluppo e nel potenziamento del centro agricolo produttivo del Casotto Pescatori un'azione strategica (vedasi trasferimento degli impianti agricoli del Cristo) in coerenza con il PTC. Non si concilia con tale scelta strutturale la conferma di una struttura ricettiva in tale contesto. L'osservazione, pertanto, non è accoglibile.

#### **Osservazione 181 – Ottanelli Fabio**

L'osservante chiede una modifica della norma dell'art. 96 delle Norme del PS laddove fissa il limite percentuale del 50% di recupero della volumetria originaria produttiva per altre destinazioni funzionali miste; in particolare l'osservante chiede il riuso dell'intera volumetria. L'osservazione è parzialmente accoglibile sostituendo all'art. 96 delle norme del PS, le parole "50 % della volumetria originaria" con la parole "60% della volumetria ammissibile di cui alla pianificazione previgente e comunque di quella esistente laddove superiore". La limitazione del riuso volumetrico al 60% rappresenta la soglia massima compatibile per determinare una maggiore fruibilità del tessuto insediato, in relazione agli spazi pubblici e ad adeguati standard per i problemi connessi alla viabilità e per la coerenza con i caratteri dell'edilizia residenziale circostante.

#### **Osservazione 182 – Colomba Luigi ( Direzione Patrimonio)**

L'osservazione è articolata in 6 punti:

- 1) chiede di realizzare nel Piazzale dei Circhi un parcheggio scambiatore e un edificio multipiano con destinazioni commerciali e direzionali;

- 2) chiede di incrementare il numero dei posti letto per l'albergo previsto nell'area del depuratore di Marina di Grosseto;
- 3) propone di valorizzare le aree comunali presenti a Principina a Mare, mediante la realizzazione di strutture destinate a "ricettività turistica" anziché limitarle ad "albergo";
- 4) rileva che non risulta che nel complesso Enaoli insistano beni di proprietà comunale;
- 5) chiede di introdurre la previsione di un incremento volumetrico per l'edificio comunale "ex Istituto Garibaldi";
- 6) chiede di prevedere la trasformazione degli edifici residenziali comunali, ubicati nel PEEP lato sx di Marina di Grosseto, in strutture ricettive turistiche da alienare successivamente, al fine di realizzare con i proventi nuovi alloggi PEEP.

Si controdeduce quanto segue:

- 1) l'osservazione è parzialmente accolta confermando il ruolo strategico del parcheggio scambiatore, prevedendo un edificio multipiano polifunzionale per attrezzature di interesse generale con relativi servizi. Il RUC definirà il dimensionamento e le esatte funzioni di tale previsione nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale. Pertanto l'art. 95 delle norme del PS sarà modificato in tal senso. In ogni caso la previsione della nuova volumetria non potrà pregiudicare la realizzazione del parcheggio scambiatore.
- 2) L'incremento di ricettività per il nuovo albergo da realizzare in luogo del depuratore di Marina di Grosseto, è accoglibile prevedendo complessivi n. 275 posti letto (vedasi controdeduzione al successivo punto 4). Pertanto l'art. 102 delle norme del PS sarà modificato in tal senso.
- 3) L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri generali del PS;
- 4) L'osservazione è accoglibile eliminando la previsione ricettiva alberghiera (complessivi 125 posti letto) all'ex Enaoli per gli immobili che, erroneamente, erano stati ritenuti beni di proprietà comunale, trasferendo l'intera quota nella previsione alberghiera al depuratore di Marina. Pertanto l'art. 81 delle norme del PS, sarà modificato in tal senso.
- 5) Fermo restando il contenuto delle controdeduzioni alle osservazioni 146, 149, 224, relativamente all'edificio già esistente, l'osservazione si ritiene non accoglibile in quanto saranno il RUC e/o la Variante al PRG per la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale a definire il dimensionamento di nuove volumetrie e le funzioni ammissibili.

- 6) L'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente. Sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

Pertanto l'osservazione, nel suo complesso, è parzialmente accoglibile.

**Osservazione 183 – Orlandini Fabio**

L'osservante chiede una modifica della norma del PS laddove pone una riduzione della volumetria al 50% per l'intervento 68/15 della previgente pianificazione urbanistica. L'osservante chiede anche che il PS ammetta l'attuazione dell'intervento per stralci. L'osservazione è parzialmente accolta sostituendo all'art. 96 delle norme del PS, la dizione "50%" con la dizione "60%". Il RUC definirà le modalità di attuazione dell'intervento.

**Osservazione 184 – Confalone Franca**

L'osservante chiede di sopraelevare l'edificio di proprietà, ricadente nella sub UTOE 1.2. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 185 – Urbani Luca**

L'osservante chiede di realizzare, in area ubicata nella strada provinciale delle Conce, ricadente nella sub UDP 6.5.2, una nuova cubatura con caratteristiche architettoniche uguali alle limitrofe casette ex Ente Maremma e la ricostruzione degli annessi preesistenti., il tutto in adiacenza di un intervento ricompreso nel Patto Territoriale dello Sviluppo della Maremma Grossetana. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio.

**Osservazione 186 – Giusti Mara – Arezzini Vincenzo – Pollini Luciano – Vada Mara**

Gli osservanti chiedono in area di loro proprietà in via De Barberi, di affiancare alla previsione pubblica una previsione per nuova edificazione privata. Si rileva che l'osservazione richiede

modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 187 – Brezzi Osvaldo**

Gli osservanti chiedono una modifica della previsione del PS per il riuso funzionale dell'insediamento produttivo di Via Orcagna. L'osservazione è parzialmente accoglibile. Si rinvia alla controdeduzione dell'osservazione n. 181 - Ottanelli.

#### **Osservazione 188 – Falini Fedelfranco ed altri**

Gli osservanti chiedono di prevedere, per i terreni di loro proprietà in Località Rugginosa, la realizzazione di un insediamento residenziale o, in alternativa, la destinazione per tale area, a centri commerciali e artigianali. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio.

#### **Osservazione 189 – Lenci Paolo**

Gli osservanti chiedono una modifica della previsione del PS per il riuso funzionale dell'insediamento produttivo di Via Orcagna. L'osservazione è parzialmente accoglibile. Si rinvia alla controdeduzione dell'osservazione n. 181 - Ottanelli.

#### **Osservazione 190 – Bigiarini Quintilio e Alba**

Gli osservanti, proprietari di terreni ricadenti nella sub UDP Pi 2.3.2, chiedono la realizzazione di strutture commerciali, ricettive e di servizio al nucleo di Principina, in area ad esclusiva funzione agricola. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio.

#### **Osservazione 191 – Ristori Ilva e Ferti Lea**

Gli osservanti chiedono l'introduzione di edificazioni residenziali nella prima fascia acustica di rispetto dall'aeroporto, con riferimento al Piano di Classificazione Acustica a suo tempo adottato. L'osservazione non è accoglibile, per le considerazioni svolte nella controdeduzione

all'osservazione n. 23, a cui si rinvia. L'art. 96 delle norme del PS è stato riformulato in coerenza con il PCCA approvato.

**Osservazione 192 - Falciani Leo (tecnico incaricato proprietari vari)**

L'osservante chiede, su immobili ricadenti nella sub UTOE 1.5 la possibilità di aumentare la percentuale di riconversione delle volumetrie esistenti da 50% a 125%; l'osservante chiede inoltre che siano definite nella norma del PS le modalità attuative sia specificato in norma che la demolizione dei volumi esistenti possa essere anche parziale.

L'osservazione è parzialmente accoglibile. Si rinvia alla controdeduzione all'osservazione n. 181

**Osservazione 193 - Falciani Leo (tecnico incaricato proprietari vari)**

L'osservante chiede di individuare su un'area ricadente nell'UTOE n. 8, la possibilità di una ricucitura del nucleo abitato con un nuovo insediamento. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 194 – Bevilotti Stella – Luzzetti Mario – Serena Francesco**

L'osservazione è articolata su tre punti si seguito descritti:

- 1) rileva che la perequazione urbanistica debba essere applicata esclusivamente per le nuove previsioni e non per quanto già previsto dal previgente PRG;
- 2) per quanto attiene la previsione del trasferimento delle attività commerciali di media e grande distribuzione in località Poggetti Nuovi, l'osservante propone una modifica della norma inserendo la dizione "preferibilmente per trasferimento" ;
- 3) l'osservante chiede la possibilità di realizzare edifici produttivi per mq. 150.000 di superficie coperta (anziché mq. 100.000) pari a mq. 200.000 di slp oltre a mq. 20.000 di slp per attività di media e grande distribuzione commerciale (anziché mq. 14.000);

Si propone di controdedurre come segue:

- 1) La perequazione urbanistica è applicata solo per le parti in ampliamento e non incide sulle previsioni del vigente PRG;
- 2) L'osservazione non è accoglibile in quanto la richiesta comporterebbe, di fatto, l'annullamento di una delle previsioni strategiche del PS ovvero il trasferimento di quelle

strutture di vendita già esistenti, ma divenute incompatibili con il contesto urbano ove sono già inserite; l'accoglimento dell'osservazione comporterebbe la sola realizzazione di nuove strutture di vendita non garantendo l'Amministrazione sul trasferimento di quelle esistenti;

- 3) La non realizzazione di due livelli ipotizzata dall'osservante per edifici produttivi non trova fondamento anche in considerazione di più recenti tipologie e tecnologie costruttive che consentono anche per edifici industriali lo sviluppo su due livelli. D'altro canto le quantità indicate dal PS rappresentano valori massimali. Sarà il RUC a definire l'assetto planivolumetrico degli edifici produttivi previsti in tale contesto nel rispetto dei criteri generali fissati dal PS. L'incremento di superficie coperta, in relazione alla riduzione della superficie permeabile del suolo, comporta inoltre un'attenta rielaborazione della VEA.

Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 195 – Collura Enrico –Funi Mario – Cioncas Laura**

Gli osservanti chiedono che nuovi insediamenti previsti nella zona del Poggione, siano collocati nell'area compresa tra la via Senese ed il lato Nord della via del Commendone. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 196 – Falciani Leo (tecnico incaricato proprietari vari)**

L'osservante chiede una previsione edificatoria, in ampliamento del perimetro dell'UTOE di Roselle. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri generali che hanno ispirato la redazione del PS desunta anche dal Quadro Conoscitivo. Infatti, l'area in questione si colloca nell'ambito dell'area di interesse archeologico paesaggistico, per la quale è stata esperita la ricognizione congiunta con le soprintendenze in sede di apposita conferenza dei servizi. La conferenza ha portato alla definizione di specifiche norme di tutela e salvaguardia introdotte nel PS. La sua inclusione nel perimetro dell'UTOE costituirebbe saldatura del varco tra la Canonica e Roselle, ed inoltre, la previsione edificatoria ipotizzata dall'osservante, si attesterebbe in posizione frontistante l'ambito di completamento dell'UTOE, il tutto in termini di non coerenza con i criteri del PTC fatti propri dal PS.

### **Osservazione 197 – Pieraccini Giuliana – Lupi**

Gli osservanti chiedono che l'area artigianale di via Lazzeretti sia trasformata per destinazione residenziale.

L'osservazione non è accoglibile. Vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 124.

### **Osservazione 198 – Falciani Leo (tecnico incaricato proprietari vari)**

L'osservante chiede, per le previsioni edificatorie del PS, che interessano i terreni ubicati in adiacenza al canale Diversivo ricadenti nella sub UTOE 1.4, che sia ridimensionata l'incidenza della perequazione urbanistica attestandola ad una percentuale media pari al 10%. Si precisa per quanto indicato dall'osservante, che nella valutazione economica del modello perequativo indicata dallo stesso, non è stato inserito il previsto Centro di servizi; si rileva inoltre che la cessione delle aree PEEP non può essere assimilata ad un onere perequativo, in quanto il modello del PS riconosce in proporzione al valore ceduto, un valore equivalente in volumetria privata, trattandosi pertanto, di trasformazione da funzione edificatoria pubblica a privata. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

### **Osservazione 199 – Pietosi Rita – Francesco Beninati**

L'osservante chiede di poter realizzare un intervento residenziale in ambito boscato, ricadente nella UDP C 2.3, disciplinato da una variante urbanistica di dettaglio, che ha sancito la valenza ambientale del contesto pinetato esterno al centro abitato di Marina. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS e della pianificazione sovracomunale.

### **Osservazione 200 – Zaccherotti Giovanni**

L'osservante chiede, su terreno di proprietà ricadente in area ad esclusiva funzione agricola (Pi 2.3.1) di realizzare un "orto sociale" in conto perequazione urbanistica. L'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente. Sarà il RUC, in aggiunta a quelle già previste dalla pianificazione previgente, ad individuare eventuali nuove aree ad orti sociali, in coerenza con i criteri prefissati dal PS.

#### **Osservazione 201 – Zaccherotti Giovanni**

L'osservante chiede, su terreno di proprietà ricadente in area ad esclusiva funzione agricola (Pi 2.3.1) di trasformare dei volumi esistenti per finalità residenziali, in subordine per attività turistico ricettiva e come ultima ipotesi il riuso per realizzare una struttura sanitaria. L'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente; sarà il RUC a disciplinare il riuso del patrimonio edilizio esistente in area ad esclusiva funzione agricola, secondo i criteri prefissato dal PS. Si evidenzia che la pianificazione previgente unitamente a quella sovracomunale già consente il riuso del patrimonio edilizio esistente, non più utilizzato per finalità agricole, ad attività ricettive alberghiere.

#### **Osservazione 202 – Camarri Antonio**

L'osservante rileva la necessità di ammettere una norma finalizzata al recupero e alla riqualificazione di un vasto ambito territoriale posto sul lato dx della Strada provinciale delle Collacchie, dal quadrivio Trieste sino al Canale San Leopoldo. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio. Si rappresenta che il PS consente il riuso dei volumi esistenti, non più utilizzati per fini agricoli.

#### **Osservazione 203 – Zaccherotti Giovanni**

L'osservante chiede, su terreno di proprietà ricadente in area ad esclusiva funzione agricola (Pi 2.3.1) di realizzare mediante anche nuova edificazione, una struttura sanitaria. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio. Si rappresenta che il PS consente il riuso dei volumi esistenti, non più utilizzati per fini agricoli.

#### **Osservazione 204 – Tatò Alessandro**

L'osservazione è articolata su tre punti:

Il primo evidenzia la necessità di effettuare una più puntuale definizione dei valori assegnati ante e post Piano Strutturale per le aree interessate dalle previsioni del P.S.

Nel secondo l'osservante chiede che la definizione del modello perequativo venga rinviata all'attuazione del previsto regolamento.



Nel terzo si chiede che vengano specificati nei singoli “comparti” i soggetti privati attuatori delle opere e delle infrastrutture previste a “titolo perequativo”.

Si propone di controdedurre come segue:

Il primo punto non si ritiene accoglibile perché quanto proposto dall’osservante sarà oggetto di elaborazione in sede di Regolamento Urbanistico e Regolamento Perequativo collegato.

Per quanto attiene il secondo punto si precisa che l’osservazione non è accoglibile in quanto nell’ambito del PS viene definita in maniera esemplificativa l’articolazione del modello perequativo come strumento di valutazione e controllo delle funzioni assegnate nelle singole UTOE; resta accertato che la definizione del modello perequativo avverrà contestualmente all’approvazione del regolamento urbanistico.

Per quanto attiene il terzo punto si precisa che le schede simulate del modello perequativo, assegnano già ai soggetti attuatori delle singole funzioni, in proporzione alla rendita indotta, un impegno nella realizzazione delle opere strategiche previste dal PS, ambito per ambito.

Pertanto l’osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 205 – Da Ros Anna Maria, Riccardo, Tiziana e Ciacci Marco**

Gli osservanti chiedono su terreno di proprietà la possibilità di realizzare nuove volumetrie residenziali, in area a prevalente funzione agricola, ricadente in ambito di pianura di cui alla Direttiva per la fascia costiera Pi 2.2.3 assimilata dal PTC per quanto attiene le prescrizioni urbanistiche, ad area ad esclusiva funzione agricola. L’area interessata è individuata dalla pianificazione previgente come area sosta camper, pertanto area di interesse generale; l’osservazione non si ritiene accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio.

#### **Osservazione 206 – Neri Massimo (Consorzio Agrario Provinciale di Grosseto)**

L’osservazione è articolata su più punti di seguito descritti:

- 1) l’osservante chiede una norma urbanistica di dettaglio per un manufatto di proprietà sito nella sub UTOE 1.2 del Capoluogo;
- 2) L’osservante chiede una modifica della norma inerente il recupero dell’area del Consorzio Agrario adiacente la via Sauro con particolare riferimento all’applicazione della perequazione urbanistica prevista dal PS adottato; in particolare si rileva che i costi di

bonifica dell'area potranno incidere significativamente e quindi la prevista perequazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di un sottopasso ferroviario e alla costruzione e cessione gratuita al Comune di un edificio, può rendere inattuabile la previsione urbanistica.

- 3) L'osservante chiede una rivisitazione normativa, nella sub UTOE 1.5, dell'area artigianale dei via Orcagna con riferimento alla riconversione delle volumetrie produttive potenziali e non solo esistenti;
- 4) L'osservante chiede un incremento dei posti letto previsti dal PS nel caso di riuso dei volumi del CAP siti nell'UTOE n. 8;
- 5) Per l'area di proprietà del Consorzio in Località Aiali ricadente nella sub UDP Pi 2.3.1, l'osservante chiede la cancellazione del Centro Agricolo Produttivo ivi previsto e in sua sostituzione, la realizzazione di strutture ricettive e/o residenziali;
- 6) L'osservante chiede il potenziamento, mediante nuove strutture, dell'area del Consorzio Agrario adiacente il centro abitato di Rispecchia nella sub UDP Pi 2.3.4;
- 7) L'osservante chiede la trasformazione di volumi di proprietà in Località Casetta Grottanelli per finalità ricettive, annullando, quindi, l'insediamento della sede provinciale del Consorzio Agrario;
- 8) L'osservante chiede il potenziamento dell'attuale sede del Consorzio Agrario in Braccagni, in adiacenza della stazione ferroviaria.

Si controdeduce puntualmente come segue:

- 1) L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Nel caso in specie si conferma il giudizio di valore espresso dall'osservante sull'architettura di pregio posta su via Roma.
- 2) Considerato che il PS, rispetto a quanto rilevato dall'osservante, impone ai fini della perequazione urbanistica anche la realizzazione di un collegamento pedonale e ciclabile di attraversamento del rilevato ferroviario prospiciente l'area del consorzio, e al fine di non compromettere l'attuazione di una intervento di ristrutturazione urbanistica da considerarsi Azione Strategia del PS, si ritiene parzialmente accoglibile l'osservazione riducendo l'incidenza della perequazione alla sola realizzazione e cessione della nuova edificazione per finalità pubbliche e per la realizzazione del citato collegamento pedonale e ciclabile. Il

sottopasso carrabile di collegamento tra la Via Matteotti e la Via Sauro sarà pertanto a carico dell'Amministrazione Comunale e necessario a seguito di valutazioni degli effetti sulla mobilità con l'attuazione del potenziamento del sottopasso ferroviario "Stadio".

- 3) L'osservazione è parzialmente accoglibile. Si rinvia alla controdeduzione dell'osservazione n. 181 - Ottanelli
- 4) L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS già prevede nell'area del Consorzio Agrario, un limite massimo di ricettività compatibile con l'adiacente previsione ricettiva finalizzata al recupero ambientale della ex cava di Poggio Mosconcino;
- 5) L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio;
- 6) L'osservazione non è accoglibile, in quanto la richiesta di nuove edificazioni risulta in contrasto con le previsioni relative al Corridoio Tirrenico anche in relazione alla fascia di rispetto stradale. Si rileva inoltre che l'area in questione ricade in area contigua al Parco naturale della Maremma soggetta alle Direttive emanate dall'Ente Parco. In attesa di tali Direttive, il PS si è limitato a disciplinare l'uso del patrimonio edilizio esistente.
- 7) L'osservazione non accoglibile in quanto in contrasto con una delle principali azioni previste dal PS (delocalizzazione del Centro provinciale del Consorzio Agrario in un ambito territoriale dove sono previste attività direzionali e produttive similari e ristrutturazione urbanistica dell'attuale sede nel Capoluogo). Si rappresenta che nel processo decisionale di Agenda 21, l'osservante aveva chiesto per l'area di proprietà in Loc. Casetta Grottanelli, la funzione ricettiva per l'edificio esistente di pregio e la destinazione a Centro Provinciale per l'area libera di proprietà, rispetto ai suddetti contributi, il PS ha effettuato una scelta funzionale e localizzativa che si conferma per la sua valenza anche in funzione del fatto che l'osservante non ha individuato una sede alternativa per il nuovo Centro Provinciale.
- 8) L'osservazione è accoglibile con la modifica dell'art. 110 delle norme del PS aggiungendo dopo le parole "...con la previsione di ulteriori collegamenti giornalieri." La seguente frase "Il PS ammette il potenziamento dell'agenzia del Consorzio Agrario a Braccagni in adiacenza alla stazione ferroviaria; il RUC definirà la consistenza delle nuove strutture necessarie per il Consorzio."

L'osservazione, pertanto, nel suo complesso, è parzialmente accolta.

#### **Osservazione 207 – Guelfi Alessandro (Società ICAM)**

L'osservante chiede un aumento del numero di alloggi di completamento nell'UTOE di Istia. L'osservazione è accoglibile incrementando il numero di alloggi di completamento da 20 a 40. Si rappresenta, inoltre che con il recupero del patrimonio edilizio esistente, per quanto attiene la realizzazione di nuovi alloggi, si potrà attingere dalla quota già prefissata dal PS. pertanto sarà modificato in tal senso l'art. 107 delle norme del PS.

#### **Osservazione 208 – Rusci Mauro**

L'osservante rappresenta l'inopportunità della previsione di edilizia pubblica effettuata dal PS nella sub UTOE 1.4 nell'area ortiva dei Crespi; l'osservante invece rappresenta la disponibilità dei proprietari a realizzare un intervento di edilizia residenziale privata. Premesso che non è chiaro il perché in fase di PS sia inopportuna una previsione di edilizia pubblica, mentre lo sia una di edilizia privata, si confermano le previsioni pubbliche finalizzate a riordinare un'area alquanto degradata fatte salve, peraltro, le possibili previsioni di completamento, con iniziativa privata, che il RUC potrà puntualmente indicare in coerenza con gli obiettivi generali del PS, attingendo dalla quota fissata all'art. 95 delle norme, per gli interventi di completamento. L'osservazione, pertanto, non è accoglibile.

#### **Osservazione 209 – Butelli Rodolfo**

L'osservante chiede di realizzare su terreno di proprietà, ricadente nella sub UTOE 1.5, un'edificazione per finalità residenziali. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 210 – Bardini Paolo**

L'osservante chiede la realizzazione di un intervento residenziale di iniziativa privata nella sub UTOE 1.4, in area adiacente il “ Fornacione”. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

### **Osservazione 211 – Puccioni Bruno**

L'osservante chiede di realizzare su terreno di sua proprietà, ricadente nella sub UTOE 1.4, la previsione di un cimitero per animali domestici. Fermo restando che tale infrastruttura è già prevista nella pianificazione previgente, l'osservazione non è accoglibile in quanto richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi puntuali di interesse pubblico di nuova realizzazione e di potenziamento di attrezzature già esistenti.

### **Osservazione 212 – Fratini Mario – Rabagli Casimirro – Clementini Dania**

Gli osservanti confermano quanto da loro espresso in sede di formazione del Quadro Conoscitivo del PS nell'ambito della procedura dello sportello di piano, chiedendo la realizzazione di un intervento edificatorio per finalità residenziali, nella sub UTOE 1.5. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

### **Osservazione 213 – Lavarini – Mangiavacchi – Vegni – Dani – Lippi – Lupi**

Gli osservanti chiedono che l'area artigianale di via Lazzeretti sia trasformata per destinazione residenziale.

L'osservazione non è accoglibile. Vedasi la controdeduzione all'osservazione n. 124.

### **Osservazione 214 – Benelli Alvido (Rappresentante Legale CO.GE.P.I.M srl)**

L'osservante chiede che la previsione ricettiva ad albergo prevista in località Rio Grande per numero 100 posti letto sia incrementata a 140 posti letto per ricettività extra alberghiera; l'osservante chiede inoltre, che per la perequazione urbanistica, sia prevista in alternativa al rimboschimento la realizzazione del parcheggio scambiatore. Per quanto attiene l'incremento dei posti letto e la diversa destinazione ricettiva dell'intera nuova struttura, si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri ispiratori del PS che prescrive la destinazione ad albergo per la nuova destinazione ricettiva, tranne che in taluni specifici casi puntualmente indicati nelle norme. I 100 posti letto fissati dal PS, rappresentano il limite quantitativo per quell'area individuato come compatibile dal PS rispetto alla sostenibilità complessiva

dell'insediamento Rio Grande. Per quanto attiene la perequazione urbanistica, si conferma l'obiettivo del PS di incrementare il patrimonio demaniale con aree boscate. Pertanto, l'osservazione nel suo complesso non è accoglibile.

#### **Osservazione 215 – Faenzi Ilio e Oreste**

L'osservante rileva che un immobile di sua proprietà, ricadente nella sub UTOE 1.4, è interessato dalle norme di carattere generale del PS in materia di riqualificazione degli insediamenti esistenti; l'osservante chiede l'individuazione di strumenti urbanistici di dettaglio finalizzati a promuovere ed accelerare la ricucitura del tessuto edilizio, sin dall'approvazione del PS. L'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente. Sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS.

#### **Osservazione 216 – Serena Francesco (Tecnico incaricato proprietari Terni)**

L'osservazione si articola su due punti che si descrivono come segue:

- 1) l'osservante chiede su terreni ricadenti nel perimetro della sub UTOE 7.1, la previsione di edilizia residenziale di completamento
- 2) l'osservante chiede la modifica del perimetro della sub UTOE 7

Si controdeduce come segue:

- 1) L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive; si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS
- 2) L'osservazione non è accoglibile, in quanto tale modifica è in contrasto con i criteri che hanno determinato la perimetrazione dell'UTOE, fra i quali quelli dell'attestazione ad elementi fisici certi, in coerenza con le regole fissate dal PTC.

### **Osservazione 217 – Rosselli Del Turco Giovan Francesco**

L'osservazione è articolata su cinque punti di seguito riassunti:

- 1) rinviare il meccanismo perequativo all'apposito Regolamento, eliminando pertanto i dati relativi agli impegni da assumere riportati nelle schede (Elab. P2 del PS); l'osservante chiede che venga mantenuta un'omogeneità della percentuale perequativa tra i vari comparti,
- 2) rivedere in sede di Regolamento Perequativo i valori assegnati alle aree edificabili e i valori degli impegni richiesti,
- 3) modificare il valore assegnato alle aree edificabili della sub UTOE 1.6;
- 4) escludere dalla previsione di alloggi di edilizia privata il recupero del Podere Curtatone,
- 5) ristabilire il giusto rapporto tra alloggi di edilizia residenziale pubblica e privata.

Si propone di controdedurre come segue:

In merito ai punti 1) e 2) si precisa che l'articolazione attuativa del modello perequativo avverrà in sede di stesura ed approvazione del RUC; l'applicazione del modello perequativo nel PS ha valore di simulazione esemplificativa e comunque i valori economici presenti nella stessa derivano da una comparazione dei dati forniti dai competenti uffici comunali (Uffici Tributi ed Espropri) e dagli operatori del mercato immobiliare che hanno partecipato al tavolo di lavoro istituito dal Comune. In merito al 3) punto si precisa che il valore in questione assegnato alle aree edificabili della sub UTOE 1.6, è di € 180,00 e non di € 158,00 come riportato dall'osservante. In considerazione di quanto sopra, si ritiene non accoglibile l'osservazione per i primi 3 punti. Per quanto attiene il punto 4) si ritiene accoglibile l'osservazione, escludendo il Podere Curtatone nel conteggio degli alloggi residenziali privati previsti per l'intervento di residenziale del Casalone. L'art. 97 delle Norme sarà modificato cancellando le parole "comprensivi del recupero del Podere Curtatone". Per quanto attiene il punto 5) si conferma il rapporto tra alloggi di edilizia residenziale pubblica e privata in considerazione della modifica normativa che esclude la volumetria del Podere Curtatone (vedasi punto precedente) e delle previsioni commerciali previste dal PS, ma non rilevate dall'osservante e che incidono significativamente nella valutazione economica.

Pertanto l'osservazione, nel suo complesso, è parzialmente accoglibile.

### **Osservazione 218 – Serena Francesco (Tecn. Incaricato Circ. Nautico e Club Velico)**

L'osservazione propone il dimensionamento di una scuola di vela già prevista dalla pianificazione previgente nel tratto di arenile frontistante Marina di Grosseto. L'osservazione

non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 219 - Serena Francesco (Tecnico incaricato proprietari vari)**

L'osservante rappresenta che l'Associazione sportiva concessionaria dell'impianto sportivo di Rispecchia non intende trasferire la propria sede in Località Enaoli. Il trasferimento dell'impianto sarebbe possibile, invece in area adiacente al centro abitato di Rispecchia che, con l'applicazione del meccanismo della perequazione urbanistica, potrebbe essere interessata da previsioni edificatorie per finalità residenziali. L'osservazione non è accoglibile in quanto l'efficacia del PS è da intendersi di durata ben superiore al periodo di assegnazione gratuita alla società che gestisce l'impianto; d'altro canto l'attuale utilizzo del campo non osta la futura applicazione della previsione urbanistica (vedasi controdeduzione all'osservazione n. 138. Inoltre, la previsione di ampliamento del perimetro dell'UTOE oltre che in contrasto con i criteri che hanno determinato la perimetrazione della stessa, fra i quali quelli dell'attestazione ad elementi fisici certi, ricade in area contigua al Parco Naturale della Maremma per la quale vigono le Direttive dell'Ente Parco.

**Osservazione 220 – Festelli Marco – Renzo Casini – Terrosi Ferruccio**

L'osservazione è organizzata in due parti: la prima di carattere metodologico è articolata in nove punti - da lettera a) a lettera i) - e la seconda contenente le proposte di modifica al Piano Strutturale adottato anch'essa articolata in nove punti (da 1 a 9).

Nella parte di valutazione metodologica si argomenta che sia il quadro conoscitivo che l'esperienza di Agenda 21 siano stati punti qualificanti del processo di formazione del piano (lettere A e B).

Si afferma che un cambiamento di procedura (da quella prevista all'articolo 25 a quella dell'articolo 36 della L.R. 5/95) in corso d'opera e “senza formali passaggi in Consiglio Comunale” avrebbe in qualche modo appiattito il PS sui contenuti del PTC provinciale, vanificando così il buon lavoro svolto con il quadro conoscitivo e Agenda 21. In particolare l'osservazione rileva che la LRT 5/95, con la procedura dell'art 36, limita la potestà comunale (lettere C, D ed E).



Gli osservanti presentano quindi una serie di critiche all'impostazione del piano. In primo luogo una non corretta distribuzione della crescita fra il capoluogo e le frazioni (lettera F); un non sufficientemente motivato rifiuto di alcune proposte avanzate in sede di Agenda 21 dal gruppo consiliare Buon Governo- Socialdemocrazia con un generico riferimento alla L.R. 5/95 (lettera G); in particolare il rifiuto di uno sviluppo nell'area fra il Capoluogo e le Frazioni costiere lungo le vie di collegamento centro-mare (lettera H). Infine si osserva come gli insediamenti in prossimità dell'aeroporto e in direzione della variante Aurelia saranno interessati da inquinamento acustico (lettera I).

Dalle valutazioni generali si fanno poi discendere alcune proposte operative contenute nella seconda parte dell'osservazione:

- (1) Lo spostamento della sede del mercato settimanale sull'area dell'ex Diversivo dove realizzare anche parcheggi per almeno 1000 posti auto;
- (2) Prevedere uno sviluppo residenziale di alta qualità nella zona del Grancia;
- (3) Stralciare le previsioni nella zona del fiume Ombrone o comunque subordinarli ad opere per la messa in sicurezza;
- (4) Eliminazione delle previsioni per la Fiera del Madonnino perché zona soggetta ad alluvioni. Le opere previste per la messa in sicurezza sarebbero in contrasto con la legge 5/95.
- (5) La possibilità di espandere la frazione di Marina con strutture turistico-alberghiere in località Il Cristo ripristinando le previsioni di una precedente bozza di piano. Il tutto con una "misurata" espansione residenziale lungo la strada di collegamento con il centro.
- (6) Rivedere i criteri di perequazione per il recupero e il rinnovo delle aree edificate negli anni '50 e '60 con la previsione di incrementi del 50% della volumetria per la demolizione e ricostruzione.
- (7) Le nuove previsioni volumetriche dovranno essere per almeno il 30% nelle frazioni.
- (8) Indicare nel PS un termine certo per la realizzazione delle previsioni turistico alberghiere prevedendo l'obbligo di un PIP turistico in caso di inerzia.
- (9) Prevedere nel PS norme sulle tipologie e le altezze.

Per quanto riguarda il contributo metodologico contenuto nella prima parte dell'osservazione si deve sottolineare come la decisione di procedere ad un accordo di pianificazione tramite conferenza di servizi Comune/Provincia/Regione (art.36 L.R.5/95) sia stata formalmente presa

dal Consiglio Comunale a larga maggioranza e senza alcun voto contrario nella seduta del 16/10/2002 con la delibera di avvio del procedimento. Il criterio di considerare il suolo risorsa difficilmente rinnovabile è chiaramente deducibile dagli articoli 2 e 5 della LRT 5/95 dove si specifica quali sono le risorse essenziali del territorio, quali sono le risorse naturali del territorio e le modalità che devono esercitare la Regione, le Province e i Comuni per garantire la tutela di tali risorse; la norma individua anche quali sono i criteri generali per la tutela e l'uso del territorio tra cui le condizioni per nuovi impegni del suolo che possono sussistere soltanto in mancanza di alternative di riuso e di riorganizzazione dell'esistente. Ne consegue che eventuali espansioni dell'edificato debbano essere previste in zone già parzialmente edificate, degradate o che comunque hanno perso la loro originaria caratterizzazione paesaggistica. La legge esclude, in via di principio, la creazione di nuovi nuclei insediativi mirando al rafforzamento dei margini di quelli esistenti. Questo criterio è ribadito dal PTC che esclude la "saldatura" dei centri esistenti fra loro e comunque lo sviluppo degli insediamenti lungo gli assi stradali.

Pertanto il concetto di "ricucitura" utilizzato dagli osservanti, deve essere inteso come operazione volta alla riorganizzazione dell'edificato esistente, piuttosto che alla saldatura fra i diversi centri urbani. Per quanto poi riguarda l'inquinamento acustico, il PS recepisce nel proprio Quadro Conoscitivo il PCCA approvato dal Consiglio Comunale.

In relazione alle proposte specifiche, le osservazioni di cui ai punti (2) e (5) non sono accoglibili per le considerazioni di cui in premessa.

Per quanto riguarda il punto (4) "Fiera del Madonnino" si rileva che la previsione è preesistente al PS (Patto territoriale per lo sviluppo della Maremma grossetana in fase di attuazione al PRG anche in deroga al PRG vigente. Occorre sottolineare che il PS ha condizionato lo sviluppo della zona a precise misure per la messa in sicurezza; proprio tali misure per la messa in sicurezza dell'area hanno condizionato la recente deroga al PRG per la realizzazione del Centro Fiere.

Analogamente sono state previste misure per la messa in sicurezza delle aree più in prossimità del fiume Ombrone (punto 3).

Per quanto riguarda il premio di cubatura pari al 50% per gli edifici realizzati negli anni '50 e '60 (punto n.6) la proposta non è accoglibile in quanto troppo generalizzata con la conseguente determinazione di un carico urbanistico insostenibile; d'altro canto il PS ha puntualmente individuato quelle aree dove ammettere trasformazioni urbanistiche, ma sempre nel rispetto della sostenibilità riferita al carico urbanistico.

In merito alla proposta 7 si rileva che la distribuzione dei 200 alloggi di nuova edificazione definiti con l'esame di altre osservazioni, ha contribuito, seppur in maniera ridotta rispetto a quanto richiesto, ad incrementare l'incidenza di nuovi alloggi nelle frazioni rispetto al Capoluogo.

In relazione al punto (1) si può indicare come criterio per la redazione del Regolamento Urbanistico la necessità di verificare la possibilità di un'area da ricavare al margine della zona del Diversivo, nell'ambito del progetto del Parco del Diversivo, al fine di ospitare il mercato settimanale nei tratti in cui siano stati snaturati i caratteri originari dell'ex Canale. In relazione alla previsione di un parcheggio di almeno mille posti macchina nella stessa area, si ricorda che il PS è stato supportato da uno specifico Piano Urbano della Mobilità approvato dal Consiglio Comunale che non contempla una previsione di tale portata. La proposta n. 8 è già prevista dal PS laddove all'art. 3 delle Norme si prevede che “ qualora i privati interessati da aree soggette a perequazione non assumessero iniziative per la realizzazione degli interventi previsti nel RUC entro il termine prefissato dal Regolamento medesimo, il Comune procederà alla loro attuazione attraverso la strumentazione attuativa di iniziativa pubblica. Per quanto attiene il punto 9 si rileva che il PS fissa già criteri per la nuova edificazione orientati alla qualità urbana nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi. Sarà il RUC a definire ulteriori criteri specifici.

Pertanto l'osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 221 - Serena Francesco (Tecnico incaricato Fantini - Masetti)**

L'osservante chiede su terreni ricadenti nel perimetro della sub UTOE 7.1, la previsione di edilizia residenziale di completamento. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 222 – Giannini Enzo**

L'osservante chiede la previsione di una struttura assistenziale con modifica del perimetro dell'UTOE n. 8 Roselle. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri che hanno determinato la perimetrazione dell'UTOE, fra i quali quelli dell'attestazione ad elementi naturali certi come nella fattispecie l'ex Fosso Salica derivanti dal Quadro Conoscitivo. Il Piano, infatti, ha teso a minimizzare insediamenti in prossimità delle infrastrutture stradali più rilevanti,

in quanto in linea con i criteri insediativi definiti dal PTC. (Vedasi controdeduzione all'osservazione n. 3)

**Osservazione 223 – Sandrelli Maria Luisa**

L'osservante chiede di poter installare su terreno di proprietà una struttura prefabbricata residenziale in ambito boscato, ricadente nella UDP C 2.3, disciplinato da una variante urbanistica di dettaglio, che ha sancito la valenza ambientale del contesto pinetato esterno al centro abitato di Marina. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS e della pianificazione sovracomunale, finalizzati alla tutela degli ambiti boscati.

**Osservazione 224 – Zanini Maria ed altri**

L'osservante evidenzia il valore dell'ex Istituto Garibaldi sia sotto il profilo architettonico che nella memoria del suo uso. L'osservante chiede di inserire l'edificio nello Statuto dei luoghi e di prevederne un uso per finalità di interesse pubblico. L'osservazione è parzialmente accoglibile, inserendo l'edificio nello Statuto dei Luoghi della sub UTOE e prescrivendo il mantenimento, almeno parziale, della destinazione pubblica del manufatto.

**Osservazione 225 – Onnis Arnaldo – Albertini Arduina**

Gli osservanti confermano quanto da loro espresso in sede di formazione del Quadro Conoscitivo del PS nell'ambito della procedura dello sportello di piano, chiedendo la realizzazione di un intervento edificatorio per finalità residenziali nell'UTOE n. 2. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 226 - Serena Francesco (Tecnico incaricato Centro Velico Federale)**

L'osservante propone l'esatta ubicazione del centro velico previsto dal PS nella UTOE 2. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 227 - Serena Francesco (Tecnico incaricato proprietari vari)**

L'osservante chiede su terreni ricadenti nel perimetro della sub UTOE 7.1, la previsione di edilizia residenziale di completamento. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 228 - Serena Francesco (Tecnico incaricato proprietari vari)**

L'osservante chiede su terreni ricadenti nel perimetro dell'UTOE 8, una previsione di edilizia residenziale di completamento. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 229 - Serena Francesco (Tecnico incaricato proprietari vari)**

L'osservante chiede su terreni ricadenti nel perimetro della sub UTOE 1.8, una previsione di edilizia residenziale di completamento. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 230 – Camarri Valter**

L'osservante chiede di realizzare una struttura turistico ricettiva in area ad esclusiva funzione agricola, ricadente nella sub UDP R 7.1.1. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, nonché con la pianificazione sovracomunale, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni sparse (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva.

**Osservazione 231 – Serena Francesco (Tecnico incaricato Leone Ignazio)**

L'osservante propone l'esatta ubicazione di uno dei due nuovi stabilimenti balneari previsti per la frazione di Principina a Mare. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione – 232 Serena Francesco (Tecnico incaricato proprietari vari)**

L'osservante chiede per terreni all'interno della sub UTOE 1.5, la trasformazione per finalità residenziali e commerciali. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 233 - Serena Francesco (Tecnico incaricato ALMAST di Busisi Stefano)**

L'osservante chiede per un terreno ricadente nell'UTOE n. 4, una previsione edificatoria per finalità residenziali. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS

**Osservazione 234 - Serena Francesco (Tecnico incaricato FABERCOM srl)**

L'osservante chiede un intervento edificatorio per attività commerciale e direzionale nella sub UTOE 1.4, a ridosso dell'argine del Fiume Ombrone. L'osservante, nella premessa richiama previsioni del PS che però sono relative ad aree diverse, ancorché vicine a quella oggetto dell'osservazione. Per tale contesto il PS ha determinato il dimensionamento sostenibile per attività produttive. Pertanto l'osservazione non è accoglibile, in quanto non è dimostrata la sostenibilità nei riflessi della VEA; si rileva inoltre che l'adiacenza dell'opera idraulica rappresentata dall'argine del Fiume Ombrone rende pressoché impossibile l'edificabilità dell'area, nei riflessi delle prescrizioni del PIT e del PTC.

**Osservazione 235 - Tongiani Antonio**

L'osservante chiede di inserire nel PS un intervento puntuale relativo ad un immobile di sua proprietà, ricadente nella sub UDP Pi 2.2.3. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 236 - Serena Francesco (Tecnico incaricato SAS Santa Umiltà di Busisi A.)**

L'osservante chiede l'ampliamento dell'UTOE 7 per realizzare un intervento ricettivo in area a prevalente funzione agricola (sub UDP R 6.5.3). L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri che hanno determinato la perimetrazione dell'UTOE, fra i quali quelli dell'attestazione ad elementi naturali certi come prescritto dalle regole del PTC.

**Osservazione 237 – Bevilotti Flavio**

L'osservante chiede su un'area prospiciente il PIP "Bitumai" nella zona della Rugginosa di poter realizzare strutture produttive. Il terreno ricade nell'area ad esclusiva funzione agricola di cui alla sub UDP Pi 2.3.1, l'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri ispiratori del PS e con la pianificazione sovracomunale (PTC), finalizzati a non ammettere insediamenti sparsi (produttivi e non) sul territorio rurale non attinenti la conduzione agricola dei terreni.

**Osservazione 238 - Serena Francesco (Faber srl)**

L'osservante chiede l'individuazione nella sub UDP Pi 2.2.1 di una struttura per il tempo libero (pesca sportiva). L'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente. Sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di ammissibili per il territorio Aperto nel rispetto dei criteri fissati dal PS.

**Osservazione 239 - Serena Francesco (Tecnico Club Velico Grosseto)**

L'osservante chiede l'individuazione puntuale di una struttura balneare in fregio all'abitato di Principina a Mare. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede

la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 240 – Soc. Il Borgo srl**

L'osservante chiede di modificare l'art. 19 delle norme del PS, estendendo a tutte le aree oggetto di permessi di ricerca per la risorsa termale, l'opportunità di realizzare insediamenti a fini turistici. L'area oggetto di osservazione ricade in area ad esclusiva funzione agricola (sub UDP pi 2.3.1) dell'osservazione. Premesso che il permesso di ricerca per la risorsa termale non comporta la certezza del ritrovamento della medesima, l'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informatori del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni sparse (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva.

**Osservazione 241 – Serena Francesco (Tecnico incaricato Immobiliare San Rocco srl)**

L'osservante chiede di realizzare un'infrastruttura per la nautica da diporto in area ricadente nella UDP C 2.3. L'osservazione non è accoglibile in quanto l'intervento proposto ricade in ambito pinetato considerato come area a rilevante pregio ambientale, inoltre l'infrastruttura richiesta comporta un prevedibile aumento del numero dei natanti in transito sul Canale San Rocco con problematiche di conformità attinenti al Piano Regionale dei Porti e Approdi turistici. Inoltre l'intervento prevede un intervento turistico residenziale di nuova edificazione, il tutto in contrasto con i criteri del PS e della pianificazione sovracomunale con particolare riferimento al PTC e al PIT, in materia di tutela degli ambiti boscati.

**Osservazione 242 – Grechi Claudio (Consorzio Nuova Crespi)**

L'osservante chiede di poter realizzare un insediamento di edilizia residenziale privata nella sub UTOE 1.4 – zona Crespi. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.



#### **Osservazione 243 – Carmignani Paolo**

L'osservante chiede l'ampliamento del centro agricolo produttivo "Casotto dei Pescatori". In considerazione del ruolo strategico che tale centro agricolo assume (vedasi trasferimento delle aziende insediate in Loc. Il Cristo) l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile per la sola modifica del perimetro in continuità del limite a Nord del centro medesimo. Sarà il Regolamento Urbanistico, conformemente ai criteri generali del PS a definire le modalità edificatorie.

#### **Osservazione 244 – Veltroni Alfredo**

L'osservante chiede di poter realizzare una struttura ricettiva in area ad esclusiva funzione agricola (sub UDP pi 2.2.1) mediante nuova edificazione. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni sparse (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva.

#### **Osservazione 245 – Tamberi Giuseppe**

L'osservante chiede di realizzare mediante nuova edificazione una nuova struttura ricettiva in area ad esclusiva funzione agricola (sub UDP Pi 2.3.1). Precisato che l'area oggetto di osservazione non è da considerarsi un'area di frangia, l'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni sparse (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva.

#### **Osservazione 246 – Tintori Guido e Chelli Andrea ed altri**

Gli osservanti chiedono una modifica della norma del PS laddove pone una riduzione della volumetria al 50% per l'intervento 68/15 della previgente pianificazione urbanistica. L'osservante chiede anche che il PS ammetta l'attuazione dell'intervento per stralci.

L'osservazione è parzialmente accolta sostituendo all'art. 96 delle norme del PS, la dizione "50 %" con la dizione "60%". Il RUC definirà le modalità di attuazione dell'intervento.

**Osservazione 247 – Meschinelli Lamberto (Coord. Ass. Marina e Principina)**

L'osservazione è impostata su più punti che di seguito si descrivono:

- 1) ampliamento della zona PIP "Dirudino " con inserimento di unità abitative;
- 2) completamento di aree verdi compromesse ubicate all'interno del centro abitato
- 3) individuazione di aree sosta camper;
- 4) potenziamento dei parcheggi;
- 5) localizzazione di una nuova zona residenziale;
- 6) individuazione di aree PEEP;
- 7) richiesta di rivisitazione del polo dei rifiuti con l'esclusione dell'impianto CDR in Loc. Strillaie.

Si controdeduce puntualmente come segue:

- 1) Si rinvia alla controdeduzione all'osservazione n. 31 (Circoscrizione Marina)
- 2) Il PS prevede la riqualificazione del tessuto urbano della frazione, sarà il RUC a definire la particolare attuazione anche con riferimento alle aree verdi;
- 3) Il PS conferma numero 3 aree sosta camper già previste dalla pianificazione previgente a servizio della frazione di Marina di Grosseto, oltre a prevedere una nuova area sosta camper nell'area retrostante la lottizzazione artigianale "Dirudino";
- 4) Il PS prevede la qualificazione e il potenziamento delle aree pubbliche a servizio della frazione, sarà il RUC a definire gli interventi puntuali e le modalità di attuazione;
- 5) L'osservazione propone una generica localizzazione di nuova area residenziale; l'osservazione non è accoglibile in quanto la previsione di un nuovo insediamento è in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva. Pertanto l'osservazione per questo punto non è accoglibile.
- 6) Si rinvia alla controdeduzione all'osservazione n. 31 (Circoscrizione Marina)

7) Il previsto Polo dei Rifiuti in Località Strillaie, con l'esame di altre osservazioni, si riduce alla sola realizzazione dell'impianto CDR. Pertanto l'osservazione non è accoglibile in quanto la previsione del citato impianto CDR è coerente con il PS a sua volta in linea con la programmazione sovracomunale e con il Piano dell'ATO.

Pertanto l'osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 248 – Arrigucci Mario ed altri**

Gli osservanti chiedono di realizzare un insediamento residenziale privato in area ad esclusiva funzione agricola (Loc. Fattoria Marrucheto – sub UDP 2.2.1). L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva.

#### **Osservazione 249 – Poggiani Vasco**

L'osservante chiede che la previsione di alloggi PEEP in Marina di Grosseto sia incrementata di 50 unità abitative. L'osservazione è parzialmente accoglibile. Si rinvia alla controdeduzione all'osservazione n. 31 (Circoscrizione Marina)

#### **Osservazione 250 – Ferroni Giancarlo -Meschinelli Alessio**

Gli osservanti chiedono di realizzare un villaggio turistico, mediante recupero dei volumi esistenti e nuova edificazione, in Località Pingrossino in area a prevalente funzione agricola per la quale valgono le prescrizioni per le aree ad esclusiva funzione agricola, in quanto ricadente nell'ambito di applicazione della Direttiva Regionale per la Fascia Costiera. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva. E' fatto comunque salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle norme che disciplinano il Territorio Aperto.

**Osservazione 251 – Ruzzi Clorinda**

L'osservante chiede di realizzare mediante nuova edificazione, un insediamento ricettivo in area ad esclusiva funzione agricola (Pi 2.3.1). L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva.

**Osservazione 252 – Guidi Tiziano ed altri**

Gli osservanti chiedono un'estensione del perimetro dell'UTOE 12, rilevando che l'area oggetto di osservazione, ha perso la sua condizione di esclusività della funzione agricola. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con il criterio informatore del PS, mirato a preservare le aree di significativo pregio ambientale (vedasi vicinanza con il contesto di Ponte Tura) . Si conferma, inoltre, l'esclusiva funzione agricola di tale contesto. Si rileva che l'ampliamento dell'UTOE San Martino comporterebbe la saldatura con l'UTOE 7.2 in contrasto con le regole insediative fissate dalla pianificazione sovracomunale.

**Osservazione 253 – Rocchi Giordano**

L'osservante chiede l'introduzione in norma di ulteriori criteri per la nuova edificazione nella UTOE 9. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS già prescrive puntuali criteri per la nuova edificazione. Con l'approfondimento del Quadro Conoscitivo, il Regolamento Urbanistico, potrà introdurre ulteriori criteri sulle modalità per la nuova edificazione.

**Osservazione 254 – Ceciarini Alessandro**

L'osservante chiede l'ampliamento della sub UTOE 1.8 con il trasferimento dell'area prevista per la nuova struttura carceraria. Il PS recepisce la previsione di cui alla pianificazione previgente fissando dei limiti dimensionali della struttura. La delocalizzazione del carcere nell'area proposta dall'osservante comporta una modifica del perimetro della sub UTOE in contrasto con i criteri generali ispiratori del PS che hanno determinato la perimetrazione dell'UTOE medesima, fra i quali quelli dell'attestazione ad elementi fisici certi come nella

fattispecie la via Serenissima derivante dal Quadro Conoscitivo. I criteri generali ispiratori del PS sono coerenti con la pianificazione sovracomunale (PTC). L'osservazione, pertanto, non è accoglibile.

#### **Osservazione 255 – Rosso Donatella**

L'osservante chiede su edificio di proprietà la rimozione del vincolo di conservazione apposto dalla pianificazione previgente, inoltre chiede un incremento di volumetria. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

Sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 256 – Cappelli Roberto**

L'osservazione si articola su due punti:

- 1) l'osservante rileva la riduzione da 50 a 40 alloggi per l'ex intervento art. 76/6a della pianificazione previgente rilevando che per altre aree tale riduzione non è avvenuta. La riduzione oggetto di osservazione è riferita alle due fasi distinte di avvio del procedimento e di adozione del PS.
- 2) l'osservante chiede, inoltre, la modifica per l'ex intervento art. 76/12a della pianificazione previgente per quanto attiene la tipologia ricettiva..

Si controdeduce come segue:

- 1) La riduzione è avvenuta in sede di conferenza tecnica che ha valutato l'ammissibilità e la sostenibilità dell'intervento in relazione al complesso del Quadro conoscitivo del PS; pertanto l'osservazione non è accoglibile.
- 2) L'intervento ex art. 76/12a di cui alla pianificazione previgente fa parte di un intervento più complessivo, attuabile per stralci, per il quale era prescritto (sempre dalla pianificazione previgente) un progetto unitario in fase di parziale attuazione. Il PS non ritiene di valenza strategica ridisciplinare l'attuazione dell'intervento. Pertanto l'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente.

Pertanto l'osservazione nel suo complesso non è accoglibile.

**Osservazione 257 – Savini Paola**

L'osservante chiede che terreni di proprietà, ricadenti nella sub UTOE 1.4, siano interessati da previsioni edificatorie residenziali, escludendo edifici esistenti e relative corti pertinenziali. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 258 – Pierini Pamela**

Gli osservanti chiedono di realizzare un insediamento residenziale privato in area ad esclusiva funzione agricola (Loc. Fattoria Marrucheto – sub UDP 2.2.1). L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurne la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva.

**Osservazione 259 – Ciampalini Loretta**

L'osservante propone un diverso tracciato della nuova viabilità prevista nella sub UTOE 1.4 di collegamento tra la via Scansanese e la via Senese, suggerendo l'utilizzo dell'ex Canale Diversivo. L'osservazione non è accoglibile in quanto la proposta dell'osservante interessa il tracciato dell'ex canale Diversivo considerato area di interesse archeologico (vedasi Quadro Conoscitivo) avendo conservata pressoché intatta la sua sezione originaria. Si sottolinea che i tracciati viari indicati dal PS sono da considerarsi indicativi e quindi la loro esatta posizione sarà determinata con il RUC.

**Osservazione 260 – Fei Claudio - Bimbi Wanda**

Gli osservanti rappresentano la propria disponibilità, su immobile di loro proprietà, per interventi di completamento edilizio. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che

l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 261 – Lucheroni Pier Ferruccio (Confesercenti di Grosseto)**

L'osservante rileva a fronte di una descrizione della situazione in essere sull'andamento del commercio nella realtà grossetana (confrontata con le altre realtà provinciali toscane) un sovradimensionamento delle previsioni commerciali sia per quanto attiene la media che la grande distribuzione di vendita. L'osservante propone per alcune sub UTOE la riduzione delle previsioni commerciali. Oltre a quanto sopra, l'osservante rileva la non idonea localizzazione dell'area per spettacoli viaggianti nella sub UTOE 1.9 e la stessa considerazione viene svolta per il Luna Park di Marina di Grosseto. L'osservante rileva inoltre che nelle aree nelle quali sono previste più attività commerciali di media distribuzione di vendita che, complessivamente raggiungano superfici di vendita pari o superiori a quelle previste per le grandi strutture di vendita, si applichino le disposizioni previste per quest'ultime. L'osservante rileva inoltre la necessità che le previsioni alberghiere non attuate dai privati nei termini fissati dagli strumenti urbanistici, siano attuate mediante PIP turistici.

Si controdeduce come segue.

Per quanto attiene la parte relativa alle problematiche commerciali il contenuto dell'osservazione, per i suoi aspetti sostanziali, ripropone quanto evidenziato nell'osservazione n. 145 alla cui controdeduzione si rinvia e pertanto per questa parte l'osservazione è parzialmente accoglibile. **Si rappresenta che il PIS non è da intendersi come un unico ipermercato e pertanto si rende necessario sostituire le parole “centro commerciale integrato” con “area commerciale integrata”**. Per quanto attiene la localizzazione delle aree destinate agli spettacoli viaggianti nel Capoluogo e a Marina si controdeduce specificando che per la prima localizzazione, la stessa è ricompresa in una previsione (PIS) per la quale le dotazioni pubbliche a parcheggio possono anche soddisfare il fabbisogno derivante dalle attività per lo spettacolo, mentre nel caso di Marina la previsione del Luna Park nell'area in ampliamento del “Dirudino” consente di inserire le attività per spettacoli viaggianti in adiacenza al lotto per servizi logistici peraltro richiesto dagli operatori di settore; stante il livello di saturazione dell'edificato della Frazione di Marina di Grosseto e il contesto pinetato a contorno, nella stesura del PS, non sono state rilevate aree sufficienti ad ammettere un'area per spettacoli viaggianti con annesso lotto per i servizi logistici. Pertanto per questa parte l'osservazione non è

accoglibile. Per quanto attiene il ricorso all'attuazione di PIP turistici per quelle previsioni alberghiere non attivate dai privati nei tempi definiti dagli strumenti urbanistici, si rinvia a quanto controdedotto al punto 8) dell'osservazione n. 220 laddove si precisa che all'art. 3 delle norme è già previsto il ricorso alla strumentazione attuativa di iniziativa pubblica per tutti gli interventi, ivi compresi gli insediamenti alberghieri, per i quali i privati non si sono attivati entro i termini prefissati dal RUC. In tal senso, a fronte del presente chiarimento, tale parte di osservazione è da ritenersi accoglibile. Pertanto l'osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 262 – Falzone Valter**

L'osservante su terreni di proprietà rappresenta la disponibilità per interventi di completamento residenziale, di valorizzazione del verde pubblico e per la realizzazione di centri di servizio, il tutto nella sub UTOE 1.9. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 263 – Gentili Angelo (Legambiente)**

L'osservante chiede di valorizzare e potenziare l'esistente Centro di Educazione Ambientale. L'osservazione è accoglibile modificando l'art. 81 delle norme del PS, anche in considerazione del parziale accoglimento dell'osservazione n. 182 (vedasi punto 4).

#### **Osservazione 264 – Lampredi Carla**

L'osservante chiede l'individuazione di un'area edificabile per finalità residenziali, nella sua proprietà all'interno dell'UTOE di Rispecchia. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 265 – Bardi Roberto (Coop. Produttori Agricoli S. Rocco srl)**

L'osservante chiede un incremento della ricettività già prevista dal PS adottato, adducendo motivazioni di ordine economico; l'osservazione è parzialmente accoglibile in funzione



dell'obiettivo strategico che assume per il PS il trasferimento delle esistenti strutture agricole presenti in loc. "Il Cristo" (che dovrà assumere il ruolo di nuovo polo alberghiero sulla costa) presso il nucleo produttivo del Casotto Pescatori. Si propone un incremento della ricettività pari al 50% di quella già prevista dal PS adottato.

#### **Osservazione 266 – Tenucci Franca**

L'osservante chiede la modifica dell'art. 53 delle norme del PS con l'introduzione nella sub UDP Pi 2.3.1 (quindi in area ad esclusiva funzione agricola), della possibilità di realizzare attività turistico ricettiva con incremento dei volumi esistenti (nuova edificazione). L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva. E' fatto comunque salvo il recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle norme che disciplinano il Territorio Aperto.

#### **Osservazione 267 – Rosso Donatella – Maggiotto Sergio e Emilia**

Gli osservanti chiedono nella UTOE 6 un incremento del numero di alloggi già previsto dal PS. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS ha valutato nel suo complesso la sostenibilità insediativa nell'UTOE di Alberese.

#### **Osservazione 268 – Olmi Anna**

L'osservante chiede di poter realizzare un generico intervento edificatorio in ambito boscato, ricadente nella UDP C 2.3, disciplinato da una variante urbanistica di dettaglio, che ha sancito la valenza ambientale del contesto pinetato esterno al centro abitato di Marina. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, tra i quali quello di preservare gli ambiti boscati.

#### **Osservazione 269 – Lemarangi Francesco**

L'osservante chiede su aree di proprietà ricadenti nella sub UTOE 1.8 una previsione residenziale privata. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS ha definito la soglia massima ammissibile complessiva e per la singola sub UTOE in relazione alle risorse disponibili; si rileva che i diritti edificatori di tale contesto sono da intendersi traslati nelle altre parti della sub UTOE dove è prevista l'edilizia residenziale privata. Il RUC definirà con esattezza l'ubicazione degli interventi edificatori e quindi quali aree della sub UTOE da assoggettare a trasformazione urbana.

**Osservazione 270 – Maltinti Alessandro ed altri**

Gli osservanti chiedono un'area edificabile sulla collina di Montepescali oltre che ad un ampliamento dei parcheggi a servizio del centro storico. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri ispiratori del PS e che hanno determinato la necessità di tutelare un ambito rurale di grandissimo pregio ambientale in coerenza con il PTC.

**Osservazione 271 – Lemarangi Francesco**

L'osservante chiede di realizzare un garden center in area ricadente nella sub UDP Pi 2.3.1. Al contrario di quanto affermato nell'osservazione, non si rileva il rispetto dei criteri generali prefissati dal PS, in quanto l'ampliamento dell'UTOE 1, in area frontistante il nucleo insediato del Poggione, risulta in contrasto con la regola insediativa del PTC di non ammettere sviluppi edificatori su entrambi i fronti della viabilità extraurbana e di quella principale di penetrazione nei centri abitati, regola condivisa dal PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Osservazione 272 – Volpi Tommasi Luigina**

L'osservante chiede di realizzare volumetria su un immobile di proprietà, ubicato nella sub UTOE 1.2, mediante la definizione di strumentazione urbanistica che possa essere attuata sin dalla data di approvazione del PS. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

### **Osservazione 273 – Ruggiero Francesco Vincenzo**

L'osservante chiede che il PS normi un'area produttiva esistente sulla quale è insediata un'attività artigianale; il tutto ubicato nella sub UDP Pi 2.3.2 all'ingresso Sud del Capoluogo. L'osservazione si ritiene accoglibile in considerazione dell'esistenza dell'attività e nell'ottica di un riordino urbanistico di un'area compromessa all'ingresso del Capoluogo. Sarà pertanto modificato l'art. 54 delle norme del PS.

### **Osservazione 274 – Ginanneschi Bruno (Comunità Agricola San Lorenzo)**

L'osservante chiede per una serie di particelle catastali ricadenti in area ad esclusiva destinazione agricola (sub UDP Pi 2.3.2), il loro inserimento in area a prevalente destinazione agricola. Si ritiene che l'osservazione sia finalizzata al riconoscimento di una situazione di fatto di orti. L'osservazione non è accoglibile per quanto attiene la richiesta ivi contenuta e pertanto si conferma l'esclusiva funzione agricola dell'area. Si rinvia all'art. 35 delle Norme del PS per quanto attiene la perimetrazione e la localizzazione delle aree ortive esistenti alla data di adozione del PS.

### **Osservazione 275 - Volpi Tommasi Luigina**

L'osservante chiede di poter realizzare una volumetria intesa come ricostruzione di volumi andati persi e documentalmente dimostrabili, nel centro storico del Capoluogo. L'osservazione è parzialmente accoglibile in via di principio assolutamente generale (Vd. osservazione n. 148), considerato che l'intervento richiesto interessa un'area di rilevantissimo valore storico e architettonico. Pertanto il RUC dovrà valutare l'ammissibilità dell'intervento.

### **Osservazione 276 - Sciuto Francesca**

L'osservante chiede, per terreni di proprietà adiacenti il PIP Nord, la destinazione funzionale commerciale. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

### **Osservazione 277 – Giannetti Francesco**

L'osservante chiede l'introduzione in norma di ulteriori criteri per la nuova edificazione nella UTOE 9. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS già prescrive puntuali criteri per la

nuova edificazione. Con l'approfondimento del Quadro Conoscitivo, il Regolamento Urbanistico, potrà introdurre ulteriori criteri sulle modalità per la nuova edificazione.

**Osservazione 278 – Venturini Cristina**

L'osservante chiede l'individuazione di un'area genericamente edificabile nella loro proprietà all'interno dell'UTOE di Istia. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 279 – Peruzzi Squarcia Mauro (per conto di Giulietti, Marineddu)**

L'osservante chiede su area di proprietà ricadente in ambito pinetato (UDP C 2.3), l'ampliamento dell'UTOE 2 per finalità di servizio alla nautica. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio.

**Osservazione 280 – Ringressi Agostino**

L'osservante chiede che gli immobili di proprietà siano esclusi dall'UTOE del Capoluogo. L'osservazione non è accoglibile in quanto la determinazione del perimetro dell'UTOE non comporta la certa edificabilità delle aree ivi ricomprese. Pertanto il RUC potrà, in coerenza con i criteri generali del PS, introdurre norme di tutela delle strutture rurali ricadenti nelle UTOE.

**Osservazione 281 – Filippucci Maria**

L'osservante su area di proprietà chiede una potenzialità edificatoria residenziale, ricadente nella sub UTOE 1.4. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 282 – Montani Bernardo**

L'osservante chiede una diversa destinazione funzionale di un immobile di proprietà ricadente nella sub UTOE 1.4. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che

l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 283 – Chigiotti Giuseppe – Falini Attilio**

Gli osservati chiedono un nuovo assetto urbanistico in un'area centrale della frazione di Marina di Grosseto, che interessa il nucleo storico edificato denominato "La Rotonda". L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 284 – Don Giorgio Nencini (Parrocchia San Niccolò in Montepescali)**

L'osservante chiede di poter realizzare una struttura ricettiva in area ricadente nella sub UDP R 6.1.2. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri ispiratori del PS, coerenti con quelli dettati dal PTC, e che hanno determinato la necessità di tutelare un ambito rurale di grandissimo pregio ambientale.

**Osservazione 285 – Scarpignato Eugenio**

L'osservante chiede che sia ammessa, genericamente, la possibilità di realizzare nuovi insediamenti in aree degradate o che, comunque, non hanno più una valenza economica agricola. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio.

**Osservazione 286 – Pallini Alessandra**

L'osservazione si articola sui due punti:

- 1) Le osservanti chiedono che un'area a San Martino per la quale la pianificazione previgente prevede la realizzazione di un centro agricolo aziendale, sia trasformata in area turistico ricettiva. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

- 2) Le osservanti chiedono la modifica delle norme del PS in riferimento al recupero dell'ex sito di cava ubicata in Località Berrettino. L'osservazione non è accoglibile, in quanto contrasta con i criteri generali del PS.

**Osservazione 287 – Capitoni Dina**

L'osservante chiede una parziale modifica del tracciato della nuova viabilità prevista nella sub UTOE 1.4. Premesso che i tracciati viari indicati dal PS sono da considerarsi indicativi e quindi la loro esatta posizione sarà determinata con il RUC, l'osservazione, in tal senso, è da intendersi parzialmente accolta per i suoi aspetti generali.

**Osservazione 288 – Tenucci Adrio**

L'osservante chiede un diverso tracciato della nuova viabilità di accesso a Nord del Capoluogo proponendo un'ipotesi di percorso. Premesso che il PS definisce tale tracciato come corridoio infrastrutturale, sarà la pianificazione urbanistica di dettaglio, con apposito Quadro Conoscitivo, nel quale verranno opportunamente considerati anche gli elementi evidenziati dall'osservante, a definire l'esatto tracciato viario, il tutto nel massimo rispetto del paesaggio agrario. L'osservazione, pertanto, per i suoi aspetti generali, è parzialmente accolta.

**Osservazione 289 – Venturini Caterina, Ivana, Giancarlo e Lorenti Lorian**

Gli osservanti chiedono lo spostamento della nuova viabilità che delimita l'UTOE n. 3. Il nuovo tracciato proposto comporta un significativo incremento della superficie dell'UTOE. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio.

**Osservazione 290 – Fini Fabio (Az. Agr. Serrata Lunga snc)**

L'osservante chiede l'incremento delle previsioni già effettuate dal PS per il centro di Serrata Lunga con l'introduzione di ulteriori funzioni finalizzate alla valorizzazione del prodotto del riso. Nel confermare la funzione del centro agricolo produttivo di Serrata Lunga, si ammette un incremento della slp da mq. 1.000 a 3.000. Pertanto l'art. 49 delle norme del PS sarà modificato sostituendo alla quantità "1.000" con la quantità "3.000". Pertanto l'osservazione è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 291 – Rosselli Del Turco Giovanfrancesco**

L'osservante chiede una modifica del perimetro in ampliamento della sub UTOE 1.4. In tale ampliamento l'osservante ipotizza la realizzazione di un centro sportivo polifunzionale. L'osservazione non è accoglibile, in quanto tale modifica è in contrasto con i criteri che hanno determinato la perimetrazione dell'UTOE, fra i quali quelli dell'attestazione ad elementi fisici certi.

#### **Osservazione 292 – Goracci Loredana ed altri**

Gli osservanti chiedono la realizzazione di nuova edificazione residenziale, in estensione del perimetro dell'UTOE 1.9. L'osservazione non è accoglibile, in quanto l'ampliamento del perimetro dell'UTOE è in contrasto con i criteri ispiratori del PS, conformi alle regole della pianificazione sovracomunale, che hanno comportato la delimitazione delle UTOE.

#### **Osservazione 293 – Grandini Pietro, Leoneschi, Aluigi, Morelli**

Gli osservanti chiedono che sia prevista la destinazione residenziale per terreni di loro proprietà, siti lungo la via Scansanese (UTOE 7). L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 294 – Brugnoli Cesare (Tecnico incaricato Rosati)**

L'osservante chiede una modifica in ampliamento del perimetro dell'UTOE del Cristo. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio.

#### **Osservazione 295 – Facondini Severino**

L'osservante chiede che sia riconosciuto, alle strutture alberghiere presenti sul territorio comunale, la possibilità di incremento una tantum della cubatura, suggerendo anche alcuni criteri. Il PS, genericamente, ammette il potenziamento della ricettività per le strutture alberghiere esistenti, valutando la sostenibilità massima ammissibile in termini di posti letto. Sarà il Regolamento Urbanistico, in relazione al singolo ampliamento in termini di posti letto, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a

definire gli interventi di completamento e/o ampliamento e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS. In tale senso, per il suo carattere generale, l'osservazione è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 296 – Agostini Enzo**

L'osservante chiede che venga rivisitata la normativa per il Territorio Aperto al fine di eliminare i vincoli di cui all'elenco dell'art. 5 per il fabbricato di sua proprietà posto in loc. Poggio alla Mozza, Pod. Casa di Lorenzino. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

Sarà il Regolamento Urbanistico lo strumento idoneo per verificare l'opportunità di eliminare il vincolo suddetto in coerenza con i criteri generali fissati dal PS all'art. 33 delle Norme. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 297 – D'Errico Domenico (CCIAA)**

L'osservante rappresenta la necessità di prevedere un'area finalizzata alla realizzazione di impianti di stoccaggio, raccolta e trattamento dei flussi di raccolta differenziata sia per materiali nobili.

L'osservazione è accoglibile, con l'individuazione di una stazione ecologica per la sola raccolta differenziata di materiali nobili con annesso impianto di selezione e trattamento, il cui dimensionamento sarà definito dal RUC, da prevedere nell'ampliamento del PIP Nord. Le norme del PS saranno modificate coerentemente con le decisioni assunte nella conferenza dei servizi fra le strutture tecniche delle Amministrazioni Comunale e Provinciale in sede di esame congiunto delle osservazioni pervenute inerenti la problematica dei rifiuti.

#### **Osservazione 298 – Rosso Donatella e Maggiotto Sergio e Emilia**

Le osservanti chiedono una modifica della norma del PS con l'introduzione di un incremento del numero dei posti letto per l'unico albergo di nuova edificazione previsto per l'UTOE di Alberese, con relativo incremento di volumetria. La richiesta è conseguente ad una serie di valutazioni in ordine alle dimensioni dell'intervento in quanto le osservanti rilevano che mantenendo la volumetria prevista nella pianificazione previgente il numero di posti letto ricavabile sarebbe superiore a 100 unità. L'osservazione è parzialmente accoglibile, confermando la pianificazione urbanistica previgente. Non è accoglibile l'aumento di volumetria



richiesto al fine di contenere l'impatto della nuova struttura nel contesto urbano della Frazione che si caratterizza per una forte componente paesaggistica e ambientale; a tal fine per meglio definire i contenuti del PS viene eliminato in norma il riferimento al numero dei posti letto.

#### **Osservazione 299 – Basile Giovanni**

L'osservante chiede lo stralcio del Polo dei rifiuti previsto in Località Strillaie, suggerendo siti alternativi.

L'osservazione è parzialmente accoglibile, si rinvia alla controdeduzione all'osservazione n. 24. Le norme del PS saranno modificate coerentemente con le decisioni assunte nella conferenza dei servizi fra le strutture tecniche delle Amministrazioni Comunale e Provinciale in sede di esame congiunto delle osservazioni pervenute inerenti la problematica dei rifiuti.

#### **Osservazione 300 – Sergio Bardi (Tecnico incaricato Brinieri, Magi, Neri)**

Gli osservanti chiedono la realizzazione di nuove volumetrie a carattere residenziale, in estensione del perimetro dell'UTOE 1.9. L'osservazione non è accoglibile, in quanto l'ampliamento del perimetro dell'UTOE è in contrasto con i criteri ispiratori del PS, conformi con le regole della pianificazione sovracomunale, che hanno comportato la delimitazione delle UTOE.

#### **Osservazione 301 – Malentacchi Valentina**

L'osservante rappresenta la necessità di qualificare un parco pubblico esistente a Marina di Grosseto con la realizzazione di una struttura turistico commerciale di servizio. Premesso che il PS prevede la qualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici dell'UTOE di Marina, si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 302 – Breschi Stefano**

L'osservante chiede l'ampliamento volumetrico di un edificio di proprietà nell'UTOE Capoluogo. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la

localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 303 – Franco Antonio (Soc. Coop. La Tartaruga)**

L'osservante propone il recupero di una struttura posta nell'UTOE 2 in stato di degrado. Precisato che il PS si pone come obiettivo prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente, l'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Infatti l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

**Osservazione 304 – Peruzzi Squarcia Mauro**

L'osservante evidenzia la necessità di qualificare la situazione viaria nell'area compresa tra l'ex canale diversivo e la Caserma Vigili del Fuoco. Premesso che il PS prevede già la qualificazione e il potenziamento delle dotazioni pubbliche nella sub UTOE 1.9, si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Osservazione 305 – Marchetti Mauro – Frediani Damaris e Ester**

Gli osservanti chiedono di realizzare un insediamento residenziale in area ad esclusiva funzione agricola presso la Fattoria Marrucheto. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva.

**Osservazione 306 – Brugnoli Cesare (Tecnico incaricato Muratori)**

L'osservante chiede l'ampliamento dell'UTOE "Il Cristo". L'osservazione non è accoglibile in quanto contrasta con i criteri generali che hanno ispirato l'elaborazione del PS che, nel caso

specifico, ha considerato la valenza del sito Bio Italy rappresentato dal Canale San Leopoldo, quale risorsa naturalistico ambientale da tutelare.

#### **Osservazione 307 – Giorgi Alberto (TERNAspa)**

L'osservazione si riferisce alle norme del PS per la parte che dispone le modalità di realizzazione di nuove linee elettriche e di sostituzione o spostamento di quelle esistenti. Le considerazioni formulate nell'osservazione sono in buona parte già contenute nell'osservazione n. 129 – ENEL.

In sintesi l'osservazione:

- 1) rileva che il PS deve conformarsi alla strumentazione sovracomunale con particolare riferimento al PTC; allo stesso punto l'osservazione rileva che nessuna disposizione regionale attribuisce al Comune il potere di imposizione di linee elettriche interrato e/o di impedimento di linee elettriche aeree
- 2) contesta il quadro conoscitivo del PS laddove non sono specificati i differenti livelli di tensione oltre che gli ambiti territoriali di cui alla LRT 51/99
- 3) rileva che eventuali piani di risanamento degli elettrodotti esistenti sono regolati da norme nazionali
- 4) non condivide la previsione del PS di ammettere la realizzazione di un parco eolico con la condizione di interrare tratti di elettrodotti aerei esistenti all'interno dei centri abitati
- 5) non condivide neppure le disposizioni contenute agli artt. 97 – 98 delle norme del PS relative alla dislocazione delle esistenti cabine primarie
- 6) in relazione al punto precedente evidenzia che il PS non ha valutato i costi degli interventi ipotizzati

Si rinvia alla controdeduzione all'osservazione n. 129.

#### **Osservazione 308 – Vecchioni Federico (Confagricoltura)**

L'osservazione contiene alcune eccezioni con particolare riferimento agli artt. 33, 34, 35 delle Norme del PS relativi ai criteri generali fissati per il riuso del patrimonio edilizio esistente, per la nuova edificazione e per particolari usi agricoli dei suoli nel Territorio Aperto. Si controdeduce come segue:

- 1) L'osservante rileva che gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con trasferimento di volumetrie e gli ampliamenti di superficie e volume, debbano essere normalmente estesi a

tutto il territorio comunale; l'osservante ritiene che debba essere il RUC a disciplinare tali interventi che potranno essere non concessi in limitate zone e su edifici particolari. Si rappresenta che il PS può legittimamente rinviare al RUC l'individuazione di ambiti territoriali dove ammettere anche la ristrutturazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente; non è plausibile che l'intervento, ancorché genericamente ammesso dalla norma regionale, sia ammissibile sull'intero territorio comunale, senza tenere conto dei particolari contesti paesistici e ambientali che caratterizzano il Territorio Aperto. Pertanto, l'osservazione **non** è accoglibile, precisando che, in tale senso, la norma del PS non necessita di modifiche.

- 2) L'osservante rileva che la limitazione del numero di alloggi definita in caso di recupero o riuso di edifici mai utilizzati a fini agricoli, non è congrua con le norme sovracomunali. L'osservazione è accoglibile cancellando al 7° alinea comma 1 dell'art. 33 le seguenti parole “nel limite massimo di due alloggi per ogni edificio”.
- 3) L'osservante chiede di eliminare la norma di cui all'8° alinea comma 1 art. 33, rilevandone il contrasto con le disposizioni di legge vigenti. L'osservazione non è accoglibile, in quanto il PS rinvia al RUC l'individuazione degli ambiti territoriali, ove ammettere attività in conto terzi e relativi cambi di destinazione d'uso conseguenti. La norma introdotta dal PS, è peraltro coerente con gli indirizzi generali del PTC, pertanto l'osservazione non è accoglibile. L'osservante rileva come limitante, la possibilità di superamento dei 30 posti letto solo nelle aree indicate dal PS. Il PS ammette tale superamento del limite generale posto per legge per tutte le attività agrituristiche in quelle UDP dell'entroterra comunale nelle quali intende favorire l'agriturismo in coerenza con il PTC che indirizza i Piani Strutturali ad equilibrare il carico antropico turistico tra costa ed entroterra. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.
- 4) L'osservazione rileva che i criteri edificatori fissati ai punti 10 e 11 dell'art. 34, contengono elementi di rigidità che possono limitare la realizzazione di nuovi edifici in fondi già edificati. Il PS individua criteri per la realizzazione di nuovi edifici in fondi già edificati, con l'intenzione di evitare la realizzazione di nuovi manufatti non inseriti in modo organico, con l'insediamento esistente e nel rispetto del criterio generale di non alterare la morfologia dei siti e comunque di contenere la dimensione dei siti insediativi delle aziende in termini di consumo di suolo pur consentendo il pieno soddisfacimento degli specifici fabbisogni aziendali. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

- 5) L'osservazione rileva che il punto 12 dell'art. 34, sia più consono ad un RUC che non ad un PS; l'osservazione è parzialmente accoglibile, modificando la norma con l'aggiunta delle seguenti parole: “in ogni caso i paramenti murari degli annessi agricoli dovranno essere tinteggiati con colori terrosi neutri che saranno definiti dal RUC”;
- 6) L'osservante rileva che l'indicazione della pendenza delle falde indicata dal PS, è limitativa per la realizzazione di annessi in struttura prefabbricata; l'osservazione è accoglibile modificando il punto 17 dell'art. 34 con l'aggiunta delle seguenti parole: dopo “ il 30%” si aggiunge “ per le abitazioni rurali” e del seguente periodo “ per gli annessi agricoli, le coperture dovranno essere a falde inclinate con materiali tradizionali rurali, con pendenza massima fino al 35%”;
- 7) L'osservante chiede l'abrogazione del punto 18 dell'art. 34 in quanto ritenuta norma non accettabile. Si rileva che tale norma è sostanzialmente già prevista dalla pianificazione previgente per il Territorio Aperto e la sua conferma nell'apparato normativo del PS è finalizzata a tutelare e valorizzare le sole aziende agricole. Pertanto l'osservazione non è accoglibile;
- 8) L'osservante rileva la non ammissibilità di porre il divieto di recinzione. Il PS all'art. 34 punto 20, impone il divieto di recinzioni qualora, queste frammentino gli spazi di relazione tra edifici esistenti, introducendo quindi una organizzazione seriale per gli spazi pertinenziali di carattere urbano. Tale divieto incide di fatto per quei fabbricati non utilizzati a fini agricoli e non si comprende pertanto la richiesta dell'Associazione. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.
- 9) L'osservante al punto 22 dell'art. 34, rileva come le limitazioni ivi indicate siano incisive per le aziende agrituristiche. L'osservante peraltro fa riferimento a una proposta di legge regionale, ancora non approvata. La norma del PS impone prescrizioni di carattere generale per le modalità di approvvigionamento idrico e di scarico per lo sviluppo delle piscine e per il corretto inserimento di tali impianti nel paesaggio agrario. Tali norme sono sostanzialmente contenute nella pianificazione previgente, peraltro con limitazioni che il PS supera. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.
- 10) L'osservante rileva al punto 26 dell'art. 34, che l'interramento delle reti dell'elettricità e del telefono sia inutile laddove tale prescrizione valga solo per l'utente privato; si rappresenta che il PS tale limitazione, la impone anche e soprattutto ai gestori pubblici. In

considerazione del presente chiarimento, l'osservazione è da ritenersi parzialmente accoglibile.

11) L'osservante chiede che per l'illuminazione, sia applicata la LRT 37/2000 e propone quindi di eliminare le limitazioni poste dal PS al punto 27 dell'art. 34; fermo restando che è sempre fatto salvo il rispetto della LRT 37/2000, si rileva che le limitazioni poste dal PS sono coerenti con la suddetta norma e pertanto l'osservazione non è accoglibile.

12) L'osservante all'art. 35 rileva come del tutto errata, la individuazione delle attività di acquacoltura e di cinotecnica come attività connesse. Si rileva che tali attività, ai sensi della LRT 25/97 art. 3 comma 10, definisce tali attività come connesse all'agricoltura. Tale norma regionale le ritiene tali in quanto attività impostate sul ciclo biologico e non sul ciclo agronomico, coerentemente con il Codice Civile. Pertanto l'osservazione non è accolta.

L'osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 309 – Landi Giovanni**

L'osservante chiede che il terreno di proprietà ricadente nella sub UDP Pi 2.3.1, sia ricompreso nella perimetrazione dell'area ortiva in Loc. Podere San Pietro. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Il RUC potrà apportare modifiche al perimetro delle aree individuate dal PS in coerenza con i criteri fissati dall'art. 35 delle norme. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

#### **Osservazione 310 – Restante Alessandro (La Margherita)**

L'osservazione è articolata su più punti afferenti la sub UTOE del Centro Storico:

- 1) l'osservante rileva come il PS non definisca modalità di intervento e di incentivazione per l'attuazione delle previsioni contenute nel PS medesimo. L'osservante non propone al riguardo soluzioni idonee.
- 2) Per valorizzare il Polo Universitario, l'osservante propone di favorire l'alloggio per studenti e insegnanti, proponendo il riuso per tali funzioni del patrimonio edilizio pubblico esistente.
- 3) Per le Mura Medicee, vengono proposti interventi puntuali finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione del monumento anche con suggerimenti significativi.

Fermo restando che quanto osservato è condivisibile, si evidenzia che il PS definisce indicazioni strategiche che in quanto tali comprendono quanto proposto nell'osservazione. Per quanto attiene agli aspetti puntuali dell'osservazione, si controdeduce come segue:

- 1) Sarà il RUC a individuare le modalità di intervento e di incentivazione per le realizzazioni e le funzioni previste dal PS, in particolare per le attività produttive insediate nel Centro Storico; l'Amministrazione si dovrà dotare della strumentazione di settore prevista dalla legislazione regionale, con particolare riferimento alla costituzione del cosiddetto Centro Commerciale Naturale del Centro Storico.
- 2) L'osservazione è accoglibile, con l'aggiunta, all'art. 92 delle Norme del PS, dopo le parole "dell'alta formazione" delle seguenti parole "anche con la realizzazione di strutture per l'alloggio di studenti e insegnanti, mediante il riuso del patrimonio edilizio pubblico esistente"
- 3) Quanto proposto dall'osservante è sostanzialmente già previsto dal PS laddove si confermano gli interventi di recupero del Parco delle Mura Medicee con la prescrizione generale di garantire la vista del monumento dalla viabilità, con il ripristino dei valli. Il cosiddetto piano degli interventi di recupero del parco delle Mura Medicee potrà, comunque, essere aggiornato anche in considerazione di eventuali valutazioni che l'Amm.ne Comunale effettuerà a seguito del monitoraggio e controllo del sistema dei parcheggi pubblici esistenti (parcheggio di via Amiata) o previsti. In considerazione di quanto sopra, l'osservazione è da ritenersi accoglibile, fermo restando che sarà il RUC a definire i puntuali interventi.

Pertanto, l'osservazione, nel suo complesso, per i suoi caratteri generali è da ritenersi accoglibile.

### **Osservazione 311 – Restante Alessandro (La Margherita)**

L'osservante chiede di soprassedere alla realizzazione del PIS nella zona Nord del Capoluogo in attesa "di tempi migliori" in quanto, le attività di media distribuzione di vendita sono ritenute idonee per la realtà locale. Fermo restando che il PS individua il PIS come azione strategica, si evidenzia che lo stesso comprende attività di media distribuzione di vendita. D'altro canto, essendo il PS uno strumento di valenza strategica, le sue previsioni possono essere attuate in un arco temporale non breve. Inoltre, l'osservante non chiede lo stralcio della previsione, ma la sua attuazione differita nel tempo. Si ricorda che la localizzazione dell'ipermercato all'interno del PIS deriva da un trasferimento di una concessione già rilasciata a seguito di approvazione di Piano di recupero; ammesso che sia possibile prevedere un differimento temporale della realizzazione del PIS, la conseguenza sarebbe che il soggetto titolare della concessione edilizia concluderebbe l'intervento in un'area che il PS ritiene sofferente per quanto attiene la mobilità. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

### **Osservazione 312 – Restante Alessandro (La Margherita)**

L'osservazione è articolata su vari punti relativi alla incidenza delle previsioni di edilizia abitativa nelle frazioni rispetto al Capoluogo, sia per quanto riguarda la nuova edificazione, sia per il riuso del patrimonio edilizio esistente; l'osservazione fa riferimento anche alla dotazione dei servizi alle frazioni ed, inoltre, vengono formulate perplessità sulla concentrazione di ricettività a Roselle e la concentrazione di insediamenti produttivi a Braccagni. Infine, l'osservante manifesta perplessità sulla previsione di concentrare al depuratore di Grosseto l'attività degli altri due impianti di Marina e Principina. Per tale problematica, viene suggerito il ricorso alla fitodepurazione.

Si controdeduce come segue:

Per quanto attiene l'incidenza delle previsioni di edilizia abitativa, si rinvia alle modifiche introdotte al PS che hanno interessato significativamente le frazioni. Per quanto attiene la individuazione del Polo termale di Roselle, la ricettività ivi prevista si pone come elemento di equilibrio con quella esistente e prevista sulla costa, in coerenza con il PTC. Le previsioni produttive a Braccagni rispondono alla necessità di prevedere in un contesto territoriale lontano dal capoluogo, lo sviluppo di una serie di attività che assumeranno una valenza strategica a livello provinciale (FIMAR e Polo logistico e/o agroalimentare). D'altro canto tali previsioni sono coerenti con quelle del PTC e rappresentano la continuità della previsione produttiva in fase di realizzazione nel Comune di Roccastrada al confine con Grosseto. Rilevanti previsioni di impianti produttivi non sono state pensate per le frazioni dell'interno e per quelle ricadenti nel Parco della Maremma e nella sua area contigua per il delicato contesto paesistico e ambientale in cui si collocano. In particolare, i centri abitati di Istia e Batignano, stante il loro ruolo significativo nei riflessi del sistema dei parchi territoriali possono assumere un maggiore rilievo per quanto riguarda il turismo; pertanto condividendo il contenuto dell'osservazione si ritiene di non porre un limite di posti letto per la ricettività turistica nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente rinviando al RUC la definizione di tale limite da mediare nel rispetto della primaria vocazione residenziale di tali centri (Istia, Batignano e Montepescali). Per quanto attiene la problematica del trasferimento degli impianti di depurazione di Marina e Principina, si rileva che gli introiti che il Comune incasserà dalla dismissione di tali aree, potranno contribuire a sostenere l'onere di spesa per la riqualificazione di altra area da bonificare (Strillaie). In ogni caso il PS non pone alcuna limitazione alla realizzazione di impianti di fitodepurazione a



servizio delle frazioni di Marina e Principina. Pertanto, l'osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

### **Osservazione 313 – Notarangelo Michele, Donato, Luigi e Romaniello Teresa**

Gli osservanti chiedono di realizzare un insediamento residenziale in area ad esclusiva funzione agricola presso la Fattoria Marrucheto. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva.

### **Osservazione 314 – Zammarchi Zelvira**

L'osservante chiede una modifica del perimetro della sub UTOE 1.5. L'osservazione non è accoglibile in quanto l'ampliamento è in contrasto con i criteri informativi del PS. Si rileva inoltre che l'area in questione, ricade nella fascia di 300 m. dalla recinzione dell'aeroporto, ricadente in classe V di cui all'approvato PCCA, per la quale sono prescritte una serie di limitazioni all'edificabilità e alle funzioni annesse.

### **Osservazione 315 – Santarelli Mario**

L'osservante chiede che la previsione ricettiva ad albergo prevista dal PS, a ridosso dello svincolo Grosseto Nord della Variante Aurelia, sia potenziata in quanto ritenuta insufficiente. Tale potenziamento è motivato dalla difficoltà gestionale di una struttura ricettiva ritenuta piccola a ridosso di un asse viario di grande comunicazione. L'osservante rende disponibile un'ulteriore area per l'applicazione della perequazione urbanistica in aggiunta di quella già prevista dal PS, in caso di accoglimento della richiesta di incremento della ricettività. L'osservante chiede inoltre una previsione residenziale in luogo del previsto ampliamento del PIP Nord.

L'osservazione è parzialmente accoglibile in considerazione dell'ubicazione della previsione alberghiera, incrementando la ricettività dell'albergo da 100 a 200 posti letto e integrando la perequazione urbanistica con la cessione all'Amm.ne Comunale di ulteriori ha 5.00.00 in area adiacente l'UTOE Capoluogo, da boscare ai fini della compensazione forestale. Pertanto, all'art.

101 delle norme del PS, alla dizione “n. 100 nuovi posti letto” è sostituita la dizione “n. 200 nuovi posti letto”. Inoltre dopo le parole “ha 4.00.00 di superficie” è aggiunta la seguente frase “dovrà inoltre essere ceduta all’Amministrazione Comunale una superficie di ha 5.00.00 adiacente l’UTOE del capoluogo da boscare per finalità di compensazione forestale”. Per quanto attiene la richiesta di un insediamento residenziale in luogo dell’ampliamento del PIP Nord, la stessa non è accoglibile in quanto in contrasto con una delle previsioni strategiche del PS. L’osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

#### **Osservazione 316 – Vanelli Caterina**

L’osservante chiede su terreno di proprietà ricadente nella sub UTOE n. 7.1, la sua trasformazione in area edificabile. L’osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l’osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 317 – Salvati Pasquale e Cavaliere Grazia**

Gli osservanti chiedono che l’edificio di proprietà ricadente nell’UTOE del Capoluogo, sia trasformabile per finalità residenziali con incremento di volume. L’osservazione non è accoglibile, in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale di interventi edificatori di completamento. Si rileva che l’osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

#### **Osservazione 318 – Bruni Cristina**

L’osservante chiede di rendere edificabile per fini residenziali, un’area ricadente in parte nella prima e in parte nella seconda fascia di rispetto dell’aeroporto come individuate e definite nel PCCA a suo tempo adottato. L’osservazione è parzialmente accoglibile, solo per i suoi aspetti generali, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi di completamento e/o ampliamento, le rispettive funzioni e le modalità di attuazione, nel rispetto dei criteri e delle quantità previste dal PS. Per la modifica alle norme, vedasi la controdeduzione all’osservazione n. 23.

### **Osservazione 319 – Ringressi Tiziana**

L'osservante chiede che gli immobili di proprietà siano esclusi dall'UTOE del Capoluogo. L'osservazione non è accoglibile in quanto la determinazione del perimetro dell'UTOE non comporta la certa edificabilità delle aree ivi ricomprese. Pertanto il RUC potrà, in coerenza con i criteri generali del PS, introdurre norme di tutela delle strutture rurali ricadenti nelle UTOE.

### **Osservazione 320 – Gentili Angelo (Legambiente)**

L'osservante suggerisce di integrare l'art. 19 delle norme, con prescrizioni finalizzate a favorire il recupero delle acque meteoriche e delle acque grigie. Le prescrizioni suggerite nell'osservazione, in quanto di dettaglio, hanno una valenza da RUC e da REC. L'osservazione si ritiene comunque parzialmente accoglibile, aggiungendo all'art. 19 delle norme del PS dopo le parole "per usi non potabili" le parole "con particolare riferimento al recupero delle acque meteoriche e grigie le cui modalità saranno definite con il Regolamento Urbanistico". L'osservante rileva, all'art. 20 delle norme, la necessità di dotare i parcheggi in superficie con adeguate alberature, garantendo comunque la permeabilità delle superfici. L'osservazione è accoglibile inserendo all'art. 20 dopo le parole "di trasformazione urbanistica ed edilizia" la seguente frase "nel caso di realizzazione di parcheggi in superficie, pubblici e privati, dovrà essere garantita la permeabilità del suolo e la messa a dimora di nuove alberature, secondo le modalità che saranno definite con il Regolamento Urbanistico". L'osservante rileva la necessità, all'art. 23 delle norme, di prescrivere l'utilizzo di impianti solari termici per i nuovi impianti edilizi e di ristrutturazione edilizia. Le prescrizioni suggerite dall'osservante sono dettagliate e rigorose e possono avere valore di norma in sede di Regolamento Urbanistico. Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione, aggiungendo alle parole "a ridurre il consumo energetico" le parole "con particolare riferimento all'utilizzo di impianti solari termici e la valorizzazione degli apporti solari passivi". L'osservante rileva inoltre, la necessità per l'illuminazione esterna di introdurre accorgimenti normativi finalizzati al risparmio energetico e alla riduzione dell'inquinamento luminoso. L'osservazione è accoglibile aggiungendo alle parole "edifici e comparti edificatori" il seguente alinea "prescrivere, per l'illuminazione esterna pubblica e privata, l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di impianti di illuminazione idonei a ridurre l'inquinamento luminoso".

Pertanto l'osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

**Osservazione 321 – Bardi Sergio (Tecnico incaricato Ponticelli)**

L'osservante chiede di realizzare un insediamento turistico ricettivo in area ad esclusiva funzione agricola definita dal PS come ARPA. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, delle regole e prescrizioni della pianificazione sovracomunale (PTC), oltre che con i principi generali delle vigenti disposizioni regionali in materia di gestione e governo del territorio.

**Osservazione 322 – Moretti Antonio (Soc. Il Molo)**

L'osservante chiede di realizzare un insediamento ricettivo, mediante la ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti in ambito costiero e ricadenti nell'area contigua della Diaccia Botrona nella sub UDP C 2.2.1. L'intervento richiesto ricade in un'area di rilevante valore paesistico ambientale, per la quale il PS persegue azioni di tutela e riqualificazione. L'osservazione pertanto non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS e con le norme sovracomunali (PTC), oltre che con i principi generali delle vigenti disposizioni in materia di gestione e governo del territorio.

**Osservazione 323 – Brugnoli Cesare (Tecnico incaricato Ponticelli)**

L'osservante chiede una modifica in ampliamento del perimetro dell'UTOE del Cristo. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio.

**Osservazione 324 – Di Rosa Marcello (CO.GR.A.E.)**

L'osservante chiede di poter valorizzare un'area di sua proprietà, ricadente nella sub UTOE 1.9 con riferimento alle vaste aree a verde esistenti. L'osservante chiede che in norma siano ben definite le categorie di attrezzature e servizi genericamente ammesse dal PS. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS. Sarà il Regolamento Urbanistico, in base a quanto previsto dalla normativa regionale vigente in materia di governo del territorio, a definire gli interventi e le tipologie delle attrezzature ammissibili. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

### **Osservazione 325 – Melani Carlo (Ass. Camper Club Maremma)**

L'osservante rileva che nel Capoluogo non sono previste aree sosta camper rilevando che la città può contare solo su un'area sosta camper decentrata. Sono suggerite due nuove localizzazioni nella sub UTOE 1.4.

Il PS ha individuato un numero significativo di area sosta camper nelle frazioni, con particolare riferimento a quelle sulla costa. Si concorda con quanto rilevato dall'osservante e pertanto l'osservazione è parzialmente accoglibile prevedendo un'area all'interno della sub UTOE 1.4 con la modifica dell'art. 95 delle norme come segue: dopo le parole “finalizzate alla fruizione” sono aggiunte le parole “*compresa un'area sosta camper; il RUC dovrà definire idonei criteri di inserimento ambientale della struttura, al fine di mitigare l'impatto visivo e problematiche connesse con il rischio idraulico*”.

### **Osservazione 326 – Barbieri Nadia – Pazzaglia Fabrizio (Comitato tutela parchi aree verdi)**

L'osservante evidenzia l'importanza del Parco di via Giotto per l'intera città ed evidenzia come la cartografia del PS non ne riporti il perimetro. L'osservante ritiene necessario prevedere un vincolo di inedificabilità in alcune aree adiacenti il parco, al fine di evitare il rischio che lo stesso sia ridotto nella sua dimensione, o comunque compromesso da ulteriori nuove edificazioni a ridosso. Per le aree da assoggettare a vincolo di inedificabilità, l'osservante propone destinazioni funzionali pubbliche con l'intento di creare un ideale collegamento tra il campo Zauli e il parco di via Giotto. L'osservante suggerisce, inoltre, la possibile ubicazione della club house di servizio. Premesso che il PS definisce il parco di via Giotto come invariante strutturale, inserendolo nello Statuto dei luoghi, l'osservazione è accoglibile per la sua parte più generale, inserendo dopo le parole “localizzazioni, funzioni e volumi” la frase “*per il Parco di via Giotto il Piano Strutturale prevede la valorizzazione con possibile ampliamento del suo perimetro al fine di creare un ideale collegamento con il Campo Zauli*”. La localizzazione della club house sarà definita dal RUC. Pertanto l'osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

### **Osservazione 327 – Lucheroni Pier Ferruccio (Confesercenti)**

L'osservante chiede che il PS preveda un insediamento turistico ricettivo in località Pingrosso. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove

edificazioni (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva.

#### **Osservazione 328 – San Mamiliano srl**

L'osservante chiede che il PS ammetta attività connesse di cinotecnica, su area di proprietà della stessa. Il PS, in quanto strumento di governo del territorio ha individuato i contesti territoriali dove ammettere tali attività non ritenendo ammissibili le stesse in maniera indistinta sull'interno territorio comunale. L'osservazione, pertanto, in quanto confliggente con i criteri generali del PS, non è accoglibile.

#### **Osservazione 329 – Cipriani Gianni**

L'osservante chiede la previsione di interventi di completamento edilizio, a ridosso della recinzione dell'aeroporto. L'osservazione non è accoglibile, per le considerazioni svolte nella controdeduzione all'osservazione n. 23, a cui si rinvia. L'art. 96 delle norme del PS è stato riformulato in coerenza con il PCCA approvato.

#### **Osservazione 330 – Barberini Alessandra**

L'osservante lamenta gravi disagi dei residenti nell'area della Rugginosa, caratterizzata da attività agricole e da alcuni insediamenti produttivi previsti dai Piani previgenti, e chiede lo spostamento dei suddetti impianti o, in subordine, che sia anticipata la realizzazione del nuovo accesso viario ai medesimi. Precisato che il PS ha già introdotto misure per l'attenuazione dei disagi rilevati (cfr. artt. 22 e 53 NTA), l'osservazione è parzialmente accoglibile, introducendo all'art. 4 delle Norme e Salvaguardie, tra le varianti anticipatrici del RUC, anche quella relativa alla nuova viabilità di accesso all'insediamento produttivo della Rugginosa. L'osservante chiede, inoltre una diversa destinazione per l'area dell'ex Cantiere Lorenzini, suggerendo alcune destinazioni funzionali. L'osservazione è parzialmente accoglibile, modificando l'art. 53 delle Norme con la sostituzione delle parole "e di deposito" con le parole "*di deposito e commercio all'ingrosso*". **Si rende necessario, a chiarimento della norma, integrare l'art. 53 delle Norme inserendo la parola "nuove" prima delle parole "attività temporanee" inoltre saranno cancellate le parole "di bitumazione". Ciò in coerenza con le decisioni assunte dalla conferenza tecnica.**

### **Osservazione 331 – Serrotti Mario – Giorgi Gianfranco**

Gli osservanti chiedono la realizzazione di un insediamento residenziale in Loc. Pianetto. L'osservazione non è accoglibile in quanto contrasta con i criteri informativi del PS, della pianificazione sovracomunale e della normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva.

### **Osservazione 332 – Guicciardini Corsi Salviati Stefano**

L'osservante chiede di intervenire sul fabbricato denominato "Centro Salariai" della Azienda Agricola "Tenuta Versegge". L'osservante chiede, di fatto, di poter demolire il centro aziendale e sostituirlo con nuova edificazione per strutture turistico ricettive. Premesso che l'intervento ricade in zona ad esclusiva funzione agricola e il fabbricato da demolire è individuato dalla pianificazione previgente come edificio di pregio, in quanto testimonianza architettonica del paesaggio rurale, si rileva che l'osservante non ha introdotto elementi conoscitivi utili a dimostrare la non valenza storico architettonica del fabbricato. In ogni caso sarà il RUC, in coerenza con il PS, a precisare gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli edifici di valore storico ambientale che hanno mantenuto invariati i caratteri morfologici esterni originari. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

### **Osservazione 333 – Vanni Renzo**

L'osservante chiede che un terreno di sua proprietà sito in Rispecchia, sia reso edificabile a fini residenziali. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

### **Osservazione 334 – Peschici Luciano ed altri**

Gli osservanti chiedono che i terreni di proprietà siano interessati da interventi edificatori residenziali in ampliamento dell'UTOE 12. L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con il criterio informatore del PS, mirato a preservare aree di significativo pregio

ambientale (vicinanza con il contesto di Ponte Tura). Si conferma, inoltre, l'esclusiva funzione agricola di tale contesto. L'ampliamento dell'UTOE San Martino, inoltre, comporterebbe la saldatura con l'UTOE 7.2., in contrasto con la pianificazione sovracomunale (PTC), alla quale il PS è conformato, che prescrive il divieto di sviluppare centri abitati lungo la viabilità extraurbana in modo tale da non consentire la saldatura tra diversi centri abitati e quindi costituire un'unica area urbana, senza soluzione di continuità.

**Osservazione 335 – Costa Michele (Studio legale Costa e associati)**

L'osservante chiede l'ampliamento del perimetro dell'UTOE 2 per l'inserimento di terreni di proprietà, per finalità di completamento edilizio o in subordine per la realizzazione di impianti sportivi e attività ricreative. L'intervento proposto ricade in ambito boscato (UDP C 2.3), disciplinato da una variante urbanistica di dettaglio, che ha sancito la valenza ambientale del contesto pinetato esterno al centro abitato di Marina. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS e della pianificazione sovracomunale.

**Osservazione 336 – Lemarangi Chiara (Salica sas)**

L'osservante chiede su aree di proprietà, ricadente nella sub UTOE 1.8, una previsione residenziale privata. L'osservazione non è accoglibile (vedasi controdeduzione all'osservazione n. 269).

**Osservazione 337 - Bonacchi Enrica**

L'osservante chiede che per un terreno di sua proprietà, in area ad esclusiva funzione agricola (sub UDP Pi 2.2.1), sia prevista una diversa previsione urbanistica. L'osservazione non è accoglibile, in quanto in contrasto con i criteri ispiratori del PS coerenti con le regole dettate dalla pianificazione sovracomunale e la normativa regionale in materia di gestione del territorio, finalizzati al mantenimento dei caratteri rurali del Territorio Aperto, non ammettendo nuove edificazioni (non correlate alla conduzione agraria) finalizzate a ridurre la funzione agricola e a stravolgere l'organizzazione agraria che ha, nel tempo, caratterizzato il paesaggio rurale e la sua percezione visiva.



### **Osservazione 338 – Lampredi Roberto**

L'osservante chiede che un terreno di sua proprietà sito in Rispecchia sia reso edificabile. L'osservazione non è accoglibile in quanto il PS per tale contesto non prevede la localizzazione puntuale delle previsioni edificatorie complessive. Si rileva che l'osservazione richiede modifiche normative specifiche che attengono al Regolamento Urbanistico e non al PS.

### **Osservazione 339 – Società STES srl (Residence Mareblù)**

L'osservante chiede l'incremento delle previsioni di nuovi stabilimenti balneari nella spiaggia antistante la frazione di Principina a Mare. Dalla lettura dell'osservazione, risulterebbe che il PS non abbia previsto l'incremento degli stabilimenti balneari della frazione. Si rappresenta che il PS all'art. 41 per l'UDP C2.3, nel tratto antistante il centro abitato di Principina, prevede due nuovi stabilimenti balneari, definendo le prescrizioni generali per la loro realizzazione, considerata la valenza ambientale del cordone dunale ivi esistente. In considerazione di quanto previsto dal PS adottato, quanto richiesto dall'osservante è già recepito. Si rileva che l'osservazione è pervenuta oltre i termini di legge e quindi, coerentemente con i criteri stabiliti per l'esame delle osservazioni, la stessa non è esaminabile.

### **Osservazione 340 – Del Mecio Fabio**

L'osservante chiede che un terreno di sua proprietà, ricadente in area ad esclusiva funzione agricola (Loc. Rugginosa) e disciplinato dalla pianificazione previgente come area destinata alla coltivazione orticola, possa essere inserito nella sub UTOE 1.10. Si rileva che l'osservazione è pervenuta oltre i termini di legge e quindi, coerentemente con i criteri stabiliti per l'esame delle osservazioni, la stessa non è esaminabile. Si rappresenta che comunque l'osservazione non sarebbe stata accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS per quanto attiene la perimetrazione delle UTOE, oltre che in contrasto con i criteri della pianificazione sovracomunale (PTC).

### **Osservazione 341 – Comitato Ambientale Rugginosa**

L'osservante chiede la modifica dell'art. 53 delle norme del PS, la delocalizzazione del vigente PIP in altra area, una destinazione d'uso diversa per l'area ex Amba, di anticipare le procedure per la definizione di un nuovo accesso viario agli impianti esistenti. Per la controdeduzione si rinvia all'osservazione n. 330. **Si rende necessario, a chiarimento della norma, integrare**

**l'art. 53 delle Norme inserendo la parola “nuove” prima delle parole “attività temporanee” inoltre saranno cancellate le parole “di bitumazione”. Ciò in coerenza con le decisioni assunte dalla conferenza tecnica.**

**Osservazione 342 – Bardi Sergio (Tecnico incaricato Flavia Nati)**

L'osservante chiede che un'area in Loc. Roselle – Poggio Mosconcino, sia inglobata nel perimetro dell'UTOE 8. Si rileva che l'osservazione è pervenuta oltre i termini di legge e quindi, coerentemente con i criteri stabiliti per l'esame delle osservazioni, la stessa non è esaminabile. Si rappresenta che comunque l'osservazione non sarebbe stata accoglibile in quanto in contrasto con i criteri informativi del PS per quanto attiene la perimetrazione delle UTOE, oltre che in contrasto con i criteri della pianificazione sovracomunale (PTC).

**Osservazione 343 – Bragagni Luciano (Coop. Tempo Libero) – Camping Village Il Sole**

Il contributo della cooperativa Tempo libero è stato registrato come osservazione al PS, ancorché dalla lettura dello stesso si evinca che trattasi di memoria formale relativamente a quanto assunto dalla Circostrizione n. 6 di Marina di Grosseto. Si rileva che l'osservazione è pervenuta oltre i termini di legge e quindi, coerentemente con i criteri stabiliti per l'esame delle osservazioni, la stessa non è esaminabile.

**Osservazione 344 – ARPAT Grosseto – ASL n. 9**

Gli osservanti rilevano la necessità di individuare un nuovo tracciato di linea elettrica (elettrodotto) esterno alla città. Si rileva che l'osservazione è pervenuta oltre i termini di legge e successivamente all'avvio della conferenza tecnica, e quindi, coerentemente con i criteri stabiliti per l'esame delle osservazioni, la stessa non è esaminabile.

Ad ogni buon conto si rileva che non è di competenza del comune l'individuazione e localizzazione di nuovi tracciati.

**Piano Strutturale**  
**Tabella riepilogativa osservazioni**

N	Cognome Ragione Sociale	Nome	Localizzazione osservazioni (UTOE - UDP)	Ente * competente per la valutazione	Osservazioni con valenza non strutturale (RUC)	Richieste di modifica al perimetro UTOE	Valutazioni comunali		
							Accoglibili	Parzialmente accoglibili	Non accoglibili
1	MUSSIO	DONATO	utoe 9	C - P		X Utoe 9 Batignano		X	
2	ROSELLINI	FILOMENA	sub utoe 1.4	C	X				X
3	GIANNINI	ENZO	utoe 8	C - P		X Utoe 8 Roselle			X
4	AMERINI	MARIO	generale	C			X		
5	SCHEGGI	SONIA	utoe 5	C	X				X
6	VECCHIONI	FEDERICO	generale	C - P - R			X		
7	TENUCCI	PERGENTINA	Pi2.3.1	C			X		
8	PERISSI	MARCELLO	sub utoe 1.4	C	X				X
9	RIO GEST S.R.L.		utoe 4	C					X
10	SELVAGGIO	ALBERTO	Pi2.3.1	C - P - R				X	
11	CIOFI	MAURO	Pi2.2.2	C - P					X
12	BERNARDINI	DANIELA	Pi2.3.1	C - P			X		
13	PETRUZZI	CARLO	Pi2.2.3	C - P - R		X Utoe 3 Cristo			X
14	LEONESCHI	GIOVAN BATTISTA	sub utoe 7.1	C	X				X
15	MASSINI	ROBERTO	sub utoe 1.5	C	X				X
16	LORENTI	FRANCA	Pi2.2.3	C - P - R		X Utoe 3 Cristo			X
17	BANI	ANNA MARIA	sub utoe 1.3	C	X				X
18	BARBIERI	NADIA	sub utoe 1.4	C	X				X
19	CHERUBINI	LEONARDO	R6.4	C - P		X Utoe 8 Roselle			X
20	CIAVATTINI	MARIO	utoe 5	C	X				X
21	TREMORI	LILIANA	utoe 5	C	X				X
22	CHELINI	GIANFRANCO		C			X		
23	CINELLI	MASSIMO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
24	BARBETTI	ROBERTO		C - P				X	
25	BRANCA	LUIGI	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
26	PASQUINI	GIORGIO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
27	PASQUINI	GIORGIO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
28	SCOLA	MICHELE	Pi2.2.1	C - P				X	
29	DI FRANCESCO	SANTE	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
30	PALMERINI	GIANCARLO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
31	RAFFI	AMEDEO		C - P				X	
32	GUERRESCHI	MARIA ADELE	sub utoe 1.2	C	X				X
33	PAOLETTI	MICHELANGELO	sub utoe 1.2	C	X				X
34	GIOMETTI	GENNY	Pi2.2.3	C	X	X Utoe 3 Cristo			X
35	MENCARELLI	MARIO	R6.2.3	C	X				X
36	FARALLI	ALDO	Pi2.2.2	C - P					X
37	BRUZZI	ANTONIO	Pi2.3.5	C - P					X
38	MORRONE	MARIA CRISTINA	sub utoe 1.8	C	X parte			X	
39	LEONESCHI	GIOVANBATTISTA	sub utoe 7.1	C	X				X
40	LUDOVICO	ANTONIO		C - P - R					X
41	BALLERINI	VALERIA	Pi2.2.3	C - P - R		X Utoe 3 Cristo			X
42	CAVALLETTI	GINEVRA	R6.1.1	C - P					X
43	MACCHERINI	LUCIANA	utoe 2	C	X				X
44	PALMIERI	ELENA	sub utoe 1.5	C	X				X
45	DI GLORIA	GIUSEPPE	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
46	GIROLAMI	MARGHERITA	sub utoe 1.5	C	X				X
47	MEDEI	SANDRA	utoe 9	C	X				X
48	RIGOLI	ROBERTO	utoe 11	C - P					X
49	IACOBUCCI	PASQUALINA	Pi2.2.3	C	X	X Utoe 3 Cristo			X
50	BALDI	MAURIZIO	Pi2.3.1	C	X				X
51	ROSSI	FRANCESCA	Pi2.3.1	C - P		X Sub Utoe 1,5			X
52	CHECHI	FRANCO	Pi2.2.1	C	X				X
53	SFONDRINI	ALESSANDRO	sub utoe 1.9	C - P - R				X	
54	SGHERRI	ROBERTO	sub utoe 1.9	C	X				X
55	PASSERINI	EMANUELE	utoe 8 - Pi2.3.1	C - P - R		X Utoe 8 Roselle		X	
56	MARTINI	PAOLO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
57	BIANCHI	MARIO	sub utoe 1.2	C	X				X
58	MARIANELLI	BOVIO	utoe 9	C					X
59	BARTALINI	GIANFRANCO	sub utoe 1.3	C	X				X
60	MONTECCHI	MARCO	sub utoe 1.5	C				X	
61	SANSALONE	MAURO	sub utoe 1.5	C				X	
62	BIGI	BICE	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
63	DIR. AMBIENTE		utoe 2	C - P - R				X	
64	GIOMI	MANUELA	utoe 2	C	X				X
65	GUIDONI	IRENE	Pi2.3.7	C - P					X
66	BUCCIANINI	MASSIMO	Pi2.3.1	C - P		X Utoe 1 Capoluogo			X
67	MOSTI	MANUELA	sub utoe 7.1	C	X				X
68	SEVERI	RODOLFO	utoe 2	C	X				X
69	GORELLI	LOREDANA	utoe 2	C	X				X
70	CIACCI	FABIOLA	utoe 5	C	X				X
71	BAMBAGIONI	PAOLO	sub utoe 1.10	C - P - R				X	
72	COCCO	FRANCO	sub utoe 1.5	C				X	
73	FACCIPONTE	SALVATORE	sub utoe 1.5	C - P					X
74	CANTELLI	COSTANZA	sub utoe 1.9 - Pi2.3.1	C - P	X parte	X Sub Utoe 1,9			X
75	MARCHI	GIOVANBATTISTA	sub utoe 1.4	C					X

\* C = Comune  
P = Provincia  
R = Regione

**Piano Strutturale**  
**Tabella riepilogativa osservazioni**

N	Cognome Ragione Sociale	Nome	Localizzazione osservazioni (UTOE - UDP)	Ente * competente per la valutazione	Osservazioni con valenza non strutturale (RUC)	Richieste di modifica al perimetro UTOE	Valutazioni comunali		
							Accoglibili	Parzialmente accoglibili	Non accoglibili
76	BONAIUTI	ALESSIO	sub utoe 1.6	C - P - R				X	
77	GIULIETTI	REMO	utoe 2	C				X	
78	GUICCIARDINI	FRANCESCA	Pi2.3.1	C - P - R					X
79	GROSSETANA CONGLOMERATI S.R.L.		Pi2.3.1	C - P				X	
80	SOLDATI	SILVANO	Pi2.3.1	C			X		
81	DRAGHI	INES	utoe 12	C	X				X
82	PEPI	CLAUDIO		C - P				X	
83	GHIRIBELLI	ADOLFO	utoe 5	C	X				X
84	NICCOLI	STEFANO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
85	PECCIARINI	FRANCESCO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
86	BONI	IVO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
87	BONARI	VALERIO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
88	GHIRIBELLI	ADOLFO	utoe 5	C	X parte			X	
89	DOMENICHELLI	DANILO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
90	SERAVALLE	MONICA	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
91	SALIERNO	MARIA	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
92	MANNUCCI	WINTER	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
93	LUNARDI	RENATO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
94	BIAGIOLI	ETTORE	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
95	FEI	MARCO	sub utoe 1.2	C	X				X
96	PISELLI	DORIANA	sub utoe 1.5	C					X
97	GES IM S.R.L.		Pi2.3.2	C - P					X
98	UFF. AGRICOLTURA			C			X		
99	CIANI	ADO	Pi2.3.1	C	X				X
100	DIR. AMBIENTE			C			X		
101	BACHIORRINI	SIRIO	Pi2.3.1	C - P		X Utoe 1 Capoluogo			X
102	CIOTOLI	MARIO	Pi2.3.2	C - P					X
103	VENTURINI	PAOLO	sub utoe 7.1	C	X				X
104	TANCREDI	DOMENICO	Pi2.3.1	C	X				X
105	CIANI COSTRUZIONI S.R.L.		utoe 8	C					X
106	PAGLIAI	LIVIO	Pi2.2.2	C - P - R		X Utoe 2 Marina		X	
107	LUDOVICHI	MARIO	Pi2.3.1	C - P		X Utoe 12 S. Martino			X
108	PALLINI	ANNA	utoe 2	C					X
109	BONI	MARTA	utoe 2	C	X parte			X	
110	PALLINI	MARCELLO	sub utoe 1.6	C					X
111	PALLINI	MARCELLO	sub utoe 1.5	C					X
112	BONAIUTI	ALESSIO	sub utoe 1.9	C - P - R				X	
113	POGGIALI	ALBERTO		C	X				X
114	CREA	TIBERIO	sub utoe 1.4	C	X				X
115	CREA	TIBERIO	C2.3	C					X
116	COMELLINI	PAOLA	sub utoe 1.5	C					X
117	VISANI	REMO GUIDO	utoe 5	C	X				X
118	COLOSI	MORENO	utoe 2	C	X parte			X	
119	AZ. AGR. IL CRISTO		utoe 3 - C2.2.3	C - P	X parte	X Utoe 3 Cristo			X
120	MICCI	GIANFRANCO	sub utoe 1.4	C	X				X
121	BARBETTI	ROBERTO	Pi2.3.2	C - P					X
122	GORI	FRANCO	sub utoe 1.7 - 1.8	C	X				X
123	GORI	LUCA	sub utoe 1.7 - 1.8	C	X				X
124	ROSSI	NOVARO	sub utoe 1.6	C					X
125	PASQUALI	NATALIA	R7.1.1	C - P - R					X
126	BOTTONI	ROBERTO	utoe 2	C	X parte			X	
127	MANNARI	FRANCESCO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
128	ANGELUCCI	CLAUDIO	utoe 2	C	X parte				X
129	CAPPELLIERI	DOMENICO		C - P - R				X	
130	VICHI	LIA	utoe 8	C	X				X
131	NICCHI	EDOARDO	Pi2.2.1	C - P					X
132	STERI	STEFANO	Pi2.2.2	C - P					X
133	STERI	STEFANO	utoe 2	C					X
134	STERI	STEFANO	Pi2.2.3	C - P - R		X Utoe 3 Cristo			X
135	INNIPOTENTI	MORENO	sub utoe 1.4	C	X				X
136	INNIPOTENTI	MORENO	sub utoe 1.4	C					X
137	FALLONI	PAOLA	sub utoe 1.2	C	X				X
138	ROSSI	UNICO		C - P - R in parte	altri strumenti di settore e programmazione			X	
139	ROSSI	PAOLO	Pi2.2.2	C - P	X parte				X
140	BILLI	MARIA PIA	sub utoe 1.1	C	X				X
141	DE SIMONE	NIQUESA FRANCESCO	C2.2.1	C - P - R					X
142	GENNARI	MARIO	sub utoe 1.5	C				X	
143	TURBANTI	GIANFRANCO	sub utoe 7.2	C - P					X
144	CASINI	GIOVANNI	Pi2.2.3	C - P					X
145	CASINI	GIOVANNI		C - P - R				X	
146	TAMANTI	PAOLA		C - P - R				X	
147	PELLEGRINI	LATINO	sub utoe 1.5	C	X			X	

\* C = Comune  
P = Provincia  
R = Regione

Piano Strutturale

Tabella riepilogativa osservazioni

N	Cognome Ragione Sociale	Nome	Localizzazione osservazioni (UTOE - UDP)	Ente * competente per la valutazione	Osservazioni con valenza non strutturale (RUC)	Richieste di modifica al perimetro UTOE	Valutazioni comunali		
							Accoglibili	Parzialmente accoglibili	Non accoglibili
148	PARMEGGIANI	ADOLFO	sub utoe 1.1	C	X parte		X		
149	ALLOCCA	SALVATORE		C - P - R	X parte			X	
150	CAPONI	ILARIA	R7.1.1	C	X				X
151	CACCIATO	FRANCESCO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
152	BONAIUTI	ALESSIO	sub utoe 1.6	C - P - R				X	
153	GUGLIELMINI	GIOVANNI	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
154	SPAGHETTI	GIUSEPPE	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
155	CIACCI	AUSILIA	sub utoe 1.4	C	X				X
156	LAMIONI	GIOVANNI		C - P				X	
157	BERNARDINI	NEVIO	sub utoe 1.4	C	X				X
158	TOCCHI	DOMENICO	utoe 2 - Pi2.2.3	C					X
159	GIANFELICI	DESIDERIO		C	X parte			X	
160	MAZZONCINI	SILVIO	sub utoe 1.10	C - P - R	X parte	X Utoe 1 Capoluogo		X	
161	PAOLETTI	ROBERTO	sub utoe 1.9	C	X				X
162	DEIANA	ALESSANDRO	sub utoe 1.5	C	X parte		X		
163	BROZZI	ANTONELLA	sub utoe 1.2	C	X				X
164	DIREZ. GESTIONE TERRITORIO			C			X		
165	BARBINI	ROBERTO	sub utoe 1.5	C					X
166	QUERCI	ELENA	Pi2.3.1	C - P - R		X Utoe 1 Capoluogo		X	
167	NATALE	ARMANDO	utoe 8	C	X				X
168	LAMIONI	GIOVANNI	sub utoe 1.10 - Pi2.3.1	C - P - R	X parte	X Sub Utoe 1,10 Poggetti		X	
169	MONACI	DIVIO	utoe 2	C	X parte			X	
170	BROZZI	ANTONELLA	utoe 3	C			X		
171	BENELLI	ENZO	utoe 8	C	X				X
172	BENELLI	ANNAMARIA	Pi2.3.1	C - P - R				X	
173	FALCIANI	GIULIANA	sub utoe 1.4	C	X				X
174	MARI	ARNALDO	sub utoe 1.5	C				X	
175	CHELLI	MIRELLA	utoe 2	C	X parte			X	
176	RICCI	PAOLO	Pi2.3.1	C - P					X
177	PECCIARINI	FRANCESCO	sub utoe 1.5	C				X	
178	CECCARELLI	FRANCO	R6.2.2	C	X				X
179	MAZZUOLI	SETTIMIO	sub utoe 7.1	C	X				X
180	CIUCCHI	CLAUDIO	Pi2.2.1	C - P					X
181	OTTANELLI	FABIO	sub utoe 1.5	C				X	
182	ASS. PATRIMONIO			C	X parte			X	
183	ORLANDINI	FABIO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
184	CONFALONE	FRANCA	sub utoe 1.2	C	X				X
185	URBANI	LUCA	R6.5.2	C - P					X
186	GIUSTI	MARA	sub utoe 1.4	C	X				X
187	BREZZI	OSVALDO	sub utoe 1.5	C				X	
188	FALINI	FEDELFRANCO	Pi2.3.1	C - P - R					X
189	LENCI	PAOLO	sub utoe 1.5	C				X	
190	BIGIARINI	QUINTILIO	Pi2.3.2	C - P - R					X
191	RISTORI	ILVA	sub utoe 1.5	C					X
192	FALCIANI	LEO	sub utoe 1.5	C				X	
193	FALCIANI	LEO	utoe 8	C	X				X
194	BEVILOTTI	STELLA		C	X parte				X
195	COLLURA	ENRICO	sub utoe 1.9	C	X				X
196	FALCIANI	LEO	R6.4	C - P		X Utoe 8 Roselle			X
197	PIERACCINI	GIULIANA	sub utoe 1.6	C					X
198	FALCIANI	LEO	sub utoe 1.4	C					X
199	PIETOSI	RITA	Pi2.2.2	C - P					X
200	ZACCHEROTTI	GIOVANNI	Pi2.3.1	C	X				X
201	ZACCHEROTTI	GIOVANNI	Pi2.3.1	C - P	X parte				X
202	CAMARRI	ANTONIO	Pi2.2.3	C - P					X
203	ZACCHEROTTI	GIOVANNI	Pi2.3.1	C - P					X
204	TATO'	ALESSANDRO	sub utoe 1.6	C					X
205	DA ROS	ANNA MARIA	Pi2.2.3	C - P					X
206	NERI	MASSIMO		C - P				X	
207	GUELFI	ALESSANDRO	sub utoe 7.1	C			X		
208	RUSCI	MAURO	sub utoe 1.6	C	X parte				X
209	BUTELLI	RODOLFO	sub utoe 1.5	C	X				X
210	BARDINI	PAOLO	sub utoe 1.4	C	X				X
211	PUCCIONI	BRUNO	sub utoe 1.4	C	X				X
212	FRATINI	MARIO	sub utoe 1.5	C	X				X
213	LAVARINI	FORTUNATO	sub utoe 1.6	C					X
214	BENELLI	ALVIDO	utoe 4	C					X
215	FAENZI	ILIO	sub utoe 1.4	C	X				X
216	SERENA	FRANCESCO	R6.5.1 - utoe 7	C - P	X parte	X Utoe 7 Istia			X
217	ROSSELLI DEL TURCO	GIOVAN FRANCESCO		C				X	
218	SERENA	FRANCESCO	utoe 2	C	X				X
219	SERENA	FRANCESCO	utoe 5	C - P - R		X Utoe 5 Rispectia			X

\* C = Comune  
P = Provincia  
R = Regione

**Piano Strutturale**  
**Tabella riepilogativa osservazioni**

N	Cognome Ragione Sociale	Nome	Localizzazione osservazioni (UTOE - UDP)	Ente * competente per la valutazione	Osservazioni con valenza non strutturale (RUC)	Richieste di modifica al perimetro UTOE	Valutazioni comunali		
							Accoglibili	Parzialmente accoglibili	Non accoglibili
220	FESTELLI	MARCO		C - P - R in parte	X parte	X Utoe 3 Cristo		X	
221	SERENA	FRANCESCO	sub utoe 7.1	C	X				X
222	GIANNINI	ENZO	Pi2.3.1	C - P		X Utoe 8 Roselle			X
223	SANDRELLI	MARIA LUISA	C2.3	C - P					X
224	ZANINI	MARIA	sub utoe 1.2	C				X	
225	ONNIS	ARNALDO	utoe 2	C	X				X
226	SERENA	FRANCESCO	C2.3	C	X				X
227	SERENA	FRANCESCO	sub utoe 7.1	C	X				X
228	SERENA	FRANCESCO	utoe 8	C	X				X
229	SERENA	FRANCESCO	sub utoe 1.8	C	X				X
230	CAMARRI	VALTER	R7.1.1	C - P					X
231	SERENA	FRANCESCO	C2.3	C	X				X
232	SERENA	FRANCESCO	sub utoe 1.5	C	X				X
233	SERENA	FRANCESCO	utoe 4	C	X				X
234	SERENA	FRANCESCO	sub utoe 1.4	C - P - R					X
235	TONGIANI	ANTONIO	Pi2.2.3	C	X				X
236	SERENA	FRANCESCO	R6.5.3	C - P		X Utoe 7 Istia			X
237	BEVILOTTI	FLAVIO	Pi2.3.1	C - P					X
238	SERENA	FRANCESCO	Pi2.2.1	C	X				X
239	SERENA	FRANCESCO	C2.3	C	X				X
240	SOC. IL BORGO SRL		Pi2.3.1	C - P - R					X
241	SERENA	FRANCESCO	C2.3	C - P - R		X Utoe 2 Marina			X
242	GRECHI	CLAUDIO	sub utoe 1.4	C	X				X
243	CARMIGNANI	PAOLO	Pi2.2.1	C - P - R	X parte	X ampliamento centro agricolo produttivo Casotto dei Pescatori		X	
244	VELTRONI	ALFREDO	Pi2.2.1	C - P					X
245	TAMBERI	GIUSEPPE	Pi2.3.1	C - P					X
246	TINTORI	GUIDO	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
247	MESCHINELLI	LAMBERTO		C - P - R in parte				X	
248	ARRIGUCCI	MARIO	Pi2.2.1	C - P					X
249	POGGIANI	VASCO	utoe 2	C				X	
250	FERRONI	GIANCARLO	Pi2.2.3	C - P					X
251	RUZZI	CLORINDA	Pi2.3.1	C - P					X
252	GUIDI	TIZIANO	utoe 12	C - P		X Utoe 12 S.Martino			X
253	ROCCHI	GIORDANO	utoe 9	C	X				X
254	CECIARINI	ALESSANDRO	Pi2.3.1	C - P		X Sub Utoe 1,8			X
255	ROSSO	DONATELLA	sub utoe 1.5	C	X				X
256	CAPPELLI	ROBERTO	sub utoe 1.6	C - P					X
257	SAVINI	PAOLA	sub utoe 1.4	C	X				X
258	PIERINI	PAMELA	sub utoe 1.4	C - P					X
259	CIAMPALINI	LORETTA	sub utoe 1.4	C	X				X
260	FEI	CLAUDIO	sub utoe 1.2	C	X				X
261	LUCHERONI	PIER FERRUCCIO		C - P				X	
262	FALZONE	VALTER	sub utoe 1.9	C	X				X
263	GENTILI	ANGELO	R7.1.2	C - P			X		
264	LAMPREDI	CARLA	utoe 5	C	X				X
265	BARDI	ROBERTO	utoe 3	C - P				X	
266	TENUCCI	FRANCA	Pi2.3.1	C - P					X
267	ROSSO	DONATELLA	utoe 6	C - P					X
268	OLMI	ANNA	C2.3	C - P - R					X
269	LEMARANGI	FRANCESCO	sub utoe 1.8	C	X parte				X
270	MALTINTI	ALESSANDRO	utoe 11	C - P					X
271	LEMARANGI	FRANCESCO	Pi2.3.1	C - P		X Utoe 1 Capoluogo			X
272	VOLPI TOMMASI	LUIGINA	sub utoe 1.2	C	X				X
273	RUGGIERO	FRANCESCO VINCENZO	Pi2.3	C - P			X		
274	GINANNESCHI	BRUNO	Pi2.3.2	C	X				X
275	VOLPI TOMMASI	LUIGINA	sub utoe 1.1	C	X parte		X		
276	SCIUTO	FRANCESCA	sub utoe 1.10	C	X				X
277	GIANNETTI	FRANCESCO	utoe 9	C	X				X
278	VENTURINI	CRISTINA	sub utoe 7.1	C	X				X
279	PERUZZI SQUARCIA	MAURO	C2.3	C - P - R		X Utoe 2 Marina			X
280	RINGRESSI	AGOSTINO	sub utoe 1.10	C	X parte	X Sub Utoe 1,10 Poggetti			X
281	FILIPPUCCI	MARIA	sub utoe 1.4	C	X				X
282	MONTANI	BERNARDO	sub utoe 1.4	C	X				X
283	CHIGIOTTI	GIUSEPPE	utoe 2	C	X				X
284	NENCINI	GIORGIO	R6.1.2	C - P					X
285	SCARPIGNATO	EUGENIO		C - P					X
286	PALLINI	ALESSANDRA	utoe 12 - Pi2.3.5	C	X parte				X
287	CAPITONI	DINA	sub utoe 1.4	C				X	
288	TENUCCI	ADRIO	Pi2.3.1	C				X	
289	VENTURINI	CATERINA	Pi2.2.3	C - P		X Utoe 3 Cristo			X

\* C = Comune  
P = Provincia  
R = Regione

**Piano Strutturale**  
**Tabella riepilogativa osservazioni**

N	Cognome Ragione Sociale	Nome	Localizzazione osservazioni (UTOE - UDP)	Ente * competente per la valutazione	Osservazioni con valenza non strutturale (RUC)	Richieste di modifica al perimetro UTOE	Valutazioni comunali		
							Accoglibili	Parzialmente accoglibili	Non accoglibili
290	FINI	FABIO	Pi2.2.2	C			X		
291	ROSSELLI DEL TURCO	GIOVAN FRANCESCO	Pi2.3.2	C - P		X Sub Utoe 1,4			X
292	GORACCI	LOREDANA	Pi2.3.1 - Pi2.3.1	C - P		X Sub Utoe 1,9			X
293	GRANDINI	PIETRO	sub utoe 7.1	C	X				X
294	BRUGNOLI	CESARE	Pi2.2.3	C - P		X Utoe 3 Cristo			X
295	FACONDINI	SEVERINO		C	X parte			X	
296	AGOSTINI	ENZO	R7.1.1	C	X				X
297	D'ERRICO	DOMENICO		C - P			X		
298	ROSSO	DONATELLA	utoe 6	C - P				X	
299	BASILE	GIOVANNI	Pi2.2.1	C - P				X	
300	BARDI	SERGIO	Pi2.3.1	C - P		X Sub Utoe 1,9			X
301	MALENTACCHI	VALENTINA	utoe 2	C	X				X
302	BRESCHI	STEFANO	sub utoe 1.2	C	X				X
303	FRANCO	ANTONIO	utoe 2	C	X				X
304	PERUZZI SQUARCIA	MAURO	sub utoe 1.9	C	X				X
305	MARCHETTI	MAURO	Pi2.2.1	C - P					X
306	BRUGNOLI	CESARE	utoe 3 - Pi2.2.3	C - P - R		X Utoe 3 Cristo			X
307	GIORGI	ALBERTO		C - P - R				X	
308	VECCHIONI	FEDERICO		C - P				X	
309	LANDI	GIOVANNI	Pi2.3.1	C	X				X
310	RESTANTE	ALESSANDRO	sub utoe 1.1	C	X parte			X	
311	RESTANTE	ALESSANDRO	sub utoe 1.9	C					X
312	RESTANTE	ALESSANDRO		C - P - R in parte				X	
313	NOTARANGELO	DONATO	Pi2.2.1	C - P					X
314	ZAMMARCHI	ZELVIRA	Pi2.3.1	C - P		X Sub Utoe 1,5			X
315	SANTARELLI	MARIO	sub utoe 1.10	C - P				X	
316	VANELLI	CATERINA	sub utoe 7.1	C	X				X
317	SALVATI	PASQUALE	sub utoe 1.4	C	X				X
318	BRUNI	CRISTINA	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
319	RINGRESSI	TIZIANA	sub utoe 1.10	C	X	X Sub Utoe 1,10 Poggetti			X
320	GENTILI	ANGELO		C	X parte			X	
321	BARDI	SERGIO	C2.3	C - P					X
322	MORETTI	ANTONIO	C2.2.1	C - P - R					X
323	BRUGNOLI	CESARE	C2.2.3	C - P		X Utoe 3 Cristo			X
324	DI ROSA	MARCELLO	sub utoe 1.9	C	X				X
325	MELANI	CARLO		C				X	
326	BARBIERI	NADIA	sub utoe 1.5	C	X parte			X	
327	LUCHERONI	PIER FERRUCCIO		C - P					X
328	SAN MAMILIANO SRL		Pi2.2.1	C					X
329	CIPRIANI	GIANNI	sub utoe 1.5	C					X
330	BARBERINI	ALESSANDRA	Pi2.3.1	C - P				X	
331	SERROTTI	MARIO	Pi2.3.2	C - P					X
332	GUICCIARDINI CORSI SALVIATI	STEFANO	Pi2.1.1	C	X				X
333	VANNI	RENZO	utoe 5	C	X				X
334	PESCHICI	LUCIANO	Pi2.3.1	C - P		X Utoe 12 S.Martino			X
335	COSTA	MICHELE	C2.3	C - P - R		X Utoe 2 Marina			X
336	LEMARANGI	CHIARA	sub utoe 1.8	C	X parte	X Sub Utoe 1.8			X
337	BONACCHI	ENRICA	Pi2.2.1	C - P					X
338	LAMPREDI	ROBERTO	utoe 5	C	X				X
339	SOC. STES SRL		C2.3						NON ESAMINABILE
340	DEL MECIO	FABIO	Pi2.3.1						NON ESAMINABILE
341	COMITATO AMBIENTALE RUGGINOSA		Pi2.3.1	C - P - R				X	
342	BARDI	SERGIO	R6.4						NON ESAMINABILE
343	BRAGAGNI	LUCIANO	C2.3						NON ESAMINABILE
344	ARPAT - USL 9								NON ESAMINABILE

\* C = Comune  
P = Provincia  
R = Regione