



Consiglio Comunale di Grosseto

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66

adunanza del **05/07/2019**

OGGETTO:

Variante al RU per l'individuazione di un'area di trasformazione a destinazione residenziale TR_16A via A. Sordi, Casalone - Adozione ai sensi degli artt. 30-32 della LRT 65/2014.

Consiglieri presenti alla votazione			
Vivarelli Colonna Antonfrancesco	*	Mascagni Lorenzo	*
Birigazzi Anna Paola	*	Scoccati Catuscia	*
Pannini Stefano	*	Cirillo Ciro	*
Pettrone Angelo	*	Di Giacomo Marco	*
Pieroni Andrea	*	Bartalucci Manuele (PD)	*
Ciaramella Olga	*	Del Santo Marilena	*
Algeri Renato	*	De Martis Carlo	*
Lolini Mario	*	Rinaldo Carlicchi	-
Pacella Cosimo	*	Perruzza Gianluigi	*
Ulmi Andrea	-	Lembo Daniela	-
Pieraccini Alfiero	*	Pisani Antonella	*
Serra Paolo	*	Amore Francesca	*
Angelini Pier Francesco	-		
Tornusciolo Gino	-		
Guidoni Andrea	*		
Ceccherini Bruno	*		
Pepi Francesca	*		
Virciglio Pasquale	*		
Ripani Elisabetta	*		
Biagioni Marco	*		
Bartalucci Manuele (FI)	*		

Presidente	Cosimo PACELLA
Segretario	Angelo RUGGIERO
Scrutatori	Anna Paola BIRIGAZZI
	Olga CIARAMELLA
	Catuscia SCOCCATI



Consiglio Comunale di Grosseto

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **66**

adunanza del **05/07/2019**

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Grosseto è dotato di Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/2006 e successive varianti approvate con DCC nn. 114/2011 e 111/2015;
- che il Comune di Grosseto è altresì dotato di Regolamento Urbanistico approvato con DCC nn. 48/2013, 35/2015 e 115/2015 e successiva variante normativa approvata con DCC n. 76/2016 e che lo stesso è stato sottoposto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del D.lgs n. 152/2006 (Norme in materia ambientale) e dalla LRT 10/2010 (Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica “VAS”, di valutazione di impatto ambientale “VIA” e di valutazione di incidenza);
- che la Regione Toscana ha emanato nuove norme per il governo del territorio con la LRT n. 65 del 10.11.2014;
- che l'attività urbanistica del Comune di Grosseto, nelle more della redazione ed approvazione dei nuovi strumenti: Piano Strutturale e Piano Operativo, è disciplinata da quanto disposto dall'articolo 222 - Norme transitorie, LRT 65/2014;

DATO ATTO che in data 25/09/2018 prot. 135315 è stata presentata all'Amministrazione Comunale una proposta di variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione di una nuova Area di Trasformazione per finalità residenziali posta tra via Alberto Sordi e il rilevato ferroviario a sud del capoluogo, entro il perimetro dell'UTOE n.1, attualmente utilizzata per finalità agricole, destinata dal vigente Regolamento Urbanistico a Verde Privato Vincolato e Orti sociali e aree ortive (artt. 92 e 96 delle NTA);

CONSIDERATO



Consiglio Comunale di Grosseto

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66

adunanza del **05/07/2019**

- che la presente variante persegue un obiettivo generale di sviluppo economico e sociale del contesto in cui si colloca: fornire una risposta alle esigenze abitative, assecondare una richiesta che testimonia una ripresa dalla generale crisi economica e finanziaria e contribuire al rilancio dell'economia incentivando l'attività edilizia e andando incontro alle iniziative imprenditoriali, acquisire al patrimonio comunale un'area di oltre 5 ettari di superficie che l'Amministrazione, con il nuovo Piano Operativo, potrà pianificare per soddisfare esigenze di interesse pubblico;
- che si intende pianificare una nuova area residenziale nel territorio urbanizzato che definisce e completa la zona sud del capoluogo, integrata col tessuto urbano esistente, nel rispetto della viabilità presente e degli elementi qualificanti del tessuto edilizio circostante e senza precludere il potenziamento delle infrastrutture esistenti;
- che è richiesta la cessione gratuita delle aree private interessate dalla rotatoria di progetto Mo_ru 63 su Via Alberto Sordi e la realizzazione del collegamento tra Via Marcello Mastroianni e Via Aurelia Antica (intervento a carico dei lottizzanti quale extra oneri in aggiunta al contributo di cui all'art. 183 della LRT 65/14 e smi ed al contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle NTA del vigente RU);
- che la variante prevede un centro polifunzionale ciclo-turistico come intervento da richiedere ai lottizzanti extra oneri rispetto al contributo di cui all'art. 183 della LRT 65/14 e smi ed al contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle NTA del vigente RU; tale intervento ha la finalità di riqualificare il quartiere "Il Casalone", attualmente caratterizzato da una marginalità urbana, attraverso il miglioramento infrastrutturale ed il potenziamento dei servizi presenti, dando nuovo impulso alla vocazione turistica della città, creando un quartiere ecosostenibile e ciclo-connesso data la realizzazione della pista ciclabile su via Alberto Sordi, che si collegherà col sistema di ciclabili in corso di realizzazione verso il mare, il Parco della Maremma e verso Roselle;



Consiglio Comunale di Grosseto

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66

adunanza del **05/07/2019**

– che il contributo di cui all'art. 183 della LRT 65/14 e smi derivante dall'attuazione dell'intervento, per quanto necessario, sarà destinato alla riqualificazione e potenziamento delle infrastrutture per la mobilità afferenti ai sottopassi ferroviari esistenti;

CONSIDERATO che con DGC n. 51 del 20/02/2019 è stato approvato il Piano Economico di Gestione (PEG) 2019 – 2021, individuando tale variante quale obiettivo strategico n. 04.01.03, la cui prima fase di attuazione ne prevede l'adozione entro il 30/07/2019;

DATO ATTO

- che la variante al RU finalizzata alla approvazione della nuova TR_16A è stata illustrata e valutata nell'incontro tra strutture tecniche comunali svoltosi il 12/02/2019;
- che nell'ambito di questo incontro sono stati acquisiti i pareri favorevoli di competenza e che la scheda normativa redatta tiene conto delle considerazioni svolte dai servizi tecnici comunali coinvolti;
- che è stata redatta dal Servizio Pianificazione Urbanistica la scheda normativa TR_16A che prevede: superficie territoriale mq 169.302, indice utilizzazione territoriale 0,12%, superficie edificabile complessiva mq 20.316, superficie di cessione 30% s.t. mq 50.791, superficie fondiaria 70% s.t. mq 118.511, abitanti insediabili virtuali 813, altezza massima edifici ml 30;
- che la scheda di trasformazione prevede, quale modalità di attuazione, il Piano Attuativo di iniziativa privata; prevede inoltre che il contributo di cui all'art. 183 della LRT 65/14 e smi, derivante dall'attuazione dell'intervento, debba essere destinato, per quanto necessario, alla riqualificazione e potenziamento delle infrastrutture per la mobilità afferenti ai sottopassi ferroviari esistenti, in particolare agli interventi previsti dal RU tra Piazza dello Stadio e Viale Sonnino e tra Viale Caravaggio e Viale Sonnino in coerenza con il redigendo PUMS;
- che la scheda ha la finalità di ottenere la cessione gratuita delle aree private interessate dalla rotatoria di progetto Mo_ru 63 su Via Alberto Sordi; richiede, tra l'altro, la realizzazione nelle



Consiglio Comunale di Grosseto

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66

adunanza del **05/07/2019**

aree a cessione, a carico del soggetto lottizzante, del Centro polifunzionale ciclo-turistico di mq 400 di s.e. e max 500 mq di s.c;

DATO ATTO

- che l'art. 16,c. 4, lettera d ter), DPR 380/2001 e smi, prevede che il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, calcolato dall'amministrazione comunale, sia suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico;

- che il Servizio Patrimonio, con nota prot. 88178 del 05/06/2019, ha comunicato la stima del maggior valore che acquisirà l'area dalla trasformazione urbanistica confrontando gli attuali prezzi medi al mq di aree a verde pubblico ed ortive con i prezzi medi attuali di aree residenziali;

- che le modalità di erogazione al Comune del plusvalore generatosi, nella misura non inferiore al 50%, già indicate nella scheda normativa (cessione gratuita di aree e sul all'Amm.ne Comunale come normato dalla disciplina della perequazione; cessione gratuita all'Amm.ne Comunale delle aree private interessate dalla rotatoria di progetto Mo_ru 63 su Via Alberto Sordi, razionalizzazione del collegamento tra Via Marcello Mastroianni e Via Aurelia Antica come intervento extra contributo di cui all'art. 183 della LRT 65/2014 e smi ed extra contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle NTA del vigente RU; realizzazione di un centro polifunzionale ciclo-turistico nell'area a cessione come intervento extra contributo di cui all'art. 183 della LRT 65/2014 e smi ed extra contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle NTA del vigente RU, realizzazione di mq 6 per abitante di parcheggi in aggiunta ai 18 mq di standard urbanistici per abitante prescritti dal D.M. 1444/1968) saranno comunque definite nello schema di convenzione di cui al Piano Attuativo;

RILEVATO che la presente variante, per i suoi contenuti, si configura come una variante semplificata di cui all'art. 30, comma 2 della LRT 65/14, in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e non comporta modifiche al Piano Strutturale;



Consiglio Comunale di Grosseto

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66

adunanza del **05/07/2019**

DATO ATTO:

- ⇒ che verrà, pertanto, seguito quanto disposto dall'art. 32 della LRT 65/2014 che stabilisce che il Comune adotti le varianti al Regolamento Urbanistico e pubblici sul BURT il relativo avviso, dandone comunicazione alla Regione e alla Provincia;
- ⇒ che gli atti saranno resi accessibili sul sito istituzionale del Comune;
- ⇒ che la Relazione del Responsabile del Procedimento dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e risulta allegata agli atti da adottare, ai sensi di quanto disposto dal sopra citato art. 32;
- ⇒ che gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT della deliberazione di adozione della presente variante;
- ⇒ che le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono assicurate dall'affissione nel capoluogo e nelle frazioni di manifesti recanti l'avviso dell'adozione della presente deliberazione, nonché dall'attività svolta dal Garante dell'informazione e della partecipazione, di cui all'art. 38 della LRT 65/2014;

DATO ATTO che decorso il termine di cui al comma 2 del sopra citato art. 32, le varianti sono approvate dal Comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT e che, qualora non siano pervenute osservazioni, le varianti diventano efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 8, comma 5, della LRT n. 10/2010 e smi, con nota prot. 37286 del 06/03/2019, è stata inviata all'Autorità Competente in materia di VAS la richiesta di avvio della procedura di verifica della variante in oggetto, unitamente agli elaborati di variante e al Documento preliminare redatto secondo i contenuti di cui agli articoli 22 e 23 della medesima legge, e che l'Autorità stessa ha avviato le consultazioni con i soggetti SCA in data 18/03/2019;

VISTO il Provvedimento motivato n. 6 del 20 maggio 2019 con il quale la Commissione Tecnica ha assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) la presente variante con la motivazione che non è possibile escludere impatti significativi/negativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei



Consiglio Comunale di Grosseto

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66

adunanza del **05/07/2019**

relativi interventi, e con le seguenti prescrizioni e indicazioni: “1) integrare ed approfondire gli impatti, con particolare riferimento a quelli individuati nel DP come “problematici”; 2) sviluppare l’analisi delle componenti ambientali nei riflessi della pianificazione sovraordinata (PAER, PRQA, PRB), al fine di attenuarne gli effetti; 3) approfondire le interazioni tra le nuove aree di trasformazione limitrofe (TR_07A e TR_05A), il contesto residenziale/commerciale e le relative infrastrutture esistenti; 4) il RA dovrà dare atto delle consultazioni di cui all’art. 23, ed evidenziare come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti.” (Allegato n. 1);

CONSIDERATO che, essendo la variante in oggetto sottoposta alla procedura VAS, l’approvazione della stessa sarà comunque di competenza del Consiglio Comunale che delibererà a conclusione delle consultazioni VAS e successivamente all’espressione del Parere Motivato redatto dall’Autorità Competente;

DATO ATTO che gli elaborati di variante, facenti parte integrale e sostanziale del presente provvedimento sono i seguenti:

Relazione Illustrativa e indagini geologiche	(Allegato n. 2)
PR_03 Tav. 22	(Allegato n. 3)
Scheda normativa TR_16A – Via A. Sordi, Casalone	(Allegato n. 4)
Scheda normativa Mo_63	(Allegato n. 5)
Sovrapposizione catastale con perimetri di variante	(Allegato n. 6)
Documento preliminare	(Allegato n. 7)
Rapporto Ambientale	(Allegato n. 8)
Studio diffusionale allegato al RA di VAS	(Allegato n. 9)
Sintesi non Tecnica	(Allegato n. 10)
Relazione archeologica	(Allegato n. 11)



Consiglio Comunale di Grosseto

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **66**

adunanza del **05/07/2019**

DATO ATTO che, successivamente all'adozione del presente atto, il Soggetto Procedente comunicherà all'Autorità Competente l'adozione dello stesso, trasmettendo il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica e provvedendo alla pubblicazione di un avviso sul BURT per l'attivazione delle consultazioni ai sensi dell'art. 25 della LRT 10/2010;

VISTA la Relazione del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi degli artt. 18 e 32 della LRT 65/2014 (Allegato n. 12);

DATO ATTO della comunicazione, prot. 86250 del 3/06/2019, inviata ai sensi dell'art. 14 DGRT 4R/2017 al Garante dell'informazione e della partecipazione, che svolge le attività di cui agli artt. 36, 37 e 38 della LRT n. 65/2014, del DPGR 14 febbraio 2017 n. 4/R e della DGR n. 1112 del 16/10/2017, pubblicando nella apposita pagina dedicata al Garante del sito del Comune di Grosseto i relativi comunicati;

VISTO il deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Grosseto effettuato ai sensi del Regolamento 53/R del 25 ottobre 2011;

DATO ATTO che il 20/06/2019, prot. n. 97867, è stata predisposta una informativa sulla variante in oggetto indirizzata all'Assessore al Governo del Territorio con richiesta di assenso a procedere, espresso in data 20/06/2019;

CONSIDERATO che, in data 26 giugno 2019, la IV Commissione Consiliare ha esaminato la presente proposta di variante al Regolamento Urbanistico Comunale;

VISTA la normativa vigente in materia ed in particolare:

- la LRT n. 65/2014 ed i relativi regolamenti attuativi e s.m.i.;
- la LRT n. 10/2010;



Consiglio Comunale di Grosseto

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **66**

adunanza del **05/07/2019**

– la LRT n. 17/2016;

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

DELIBERA

1. di adottare Variante al RUC per l'individuazione di un'area di trasformazione a destinazione residenziale denominata TR_16A Via A. Sordi, Casalone;
2. di prendere atto che la variante, per i suoi contenuti, si configura come variante semplificata di cui all'art. 30, c. 2 della LRT 65/14 per le motivazioni illustrate in narrativa e dettagliatamente esposte nella Relazione Illustrativa e nella Relazione del Responsabile del Procedimento;
3. di disporre, pertanto, che sia osservato l'iter procedurale disposto dall'art. 32 della LRT 65/2014 che stabilisce che il Comune adotti le varianti al Regolamento Urbanistico e pubblichi sul BURT il relativo avviso, dandone comunicazione alla Regione e alla Provincia, sul sito internet del comune e attraverso l'affissione di manifesti nel capoluogo e nelle frazioni;
4. di dare atto che gli interessati possono presentare osservazioni alla variante urbanistica nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT della deliberazione di adozione della presente variante;
5. di disporre che le osservazioni tardive non saranno esaminate in quanto pervenute oltre i termini previsti dalla legge;



Consiglio Comunale di Grosseto

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66

adunanza del **05/07/2019**

6. di dare atto che il Soggetto Procedente comunicherà all'Autorità Competente l'adozione della variante, trasmettendo il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica e provvedendo alla pubblicazione di un avviso sul BURT e alla relativa comunicazione ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCA) per l'attivazione delle consultazioni VAS ai sensi dell'art. 25 della LRT 10/2010 e smi;
7. di dare atto che chiunque, ai sensi di quanto previsto dal comma 2 del suddetto articolo, può presentare osservazioni al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non Tecnica nei sessanta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT del predetto avviso;
8. di dare atto che, a conclusione delle consultazioni VAS e successivamente all'espressione del Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente, dovendosi in tal modo concludere la procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi degli articoli 26 e 27 della LRT 10/2010 e smi, l'approvazione della variante in oggetto sarà sottoposta al Consiglio Comunale;
9. di dare atto che tutti gli allegati citati e numerati in premessa, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e sono conservati in copia autentica su formato cartaceo agli atti del Settore Gestione del Territorio – Servizio Pianificazione Urbanistica;
10. di dare atto che la presente deliberazione, completa di allegati, sarà pubblicata sul sito istituzionale: “Amministrazione trasparente”, sotto-sezione “Pianificazione e governo del territorio”, che ne sarà data inoltre comunicazione ai Settori Comunali ed al Garante dell'informazione e della partecipazione.



Consiglio Comunale di Grosseto

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **66**

adunanza del **05/07/2019**

Il Presidente ricorda l'obbligo di astensione obbligatoria ex art. 78 del D.Lgs. 267/2000.

Relaziona l'assessore Rossi.

Aperta la discussione intervengono i consiglieri Mascagni, Amore, Scoccati e De Martis, ai quali replica l'assessore Rossi.

Intervengono altresì, per dichiarazione di voto, i consiglieri Amore, De Martis, (l'assessore Rossi per una precisazione), e Mascagni.

Non avendo altri chiesto di parlare, il Presidente pone in votazione la presente proposta di deliberazione che viene approvata con 18 voti favorevoli (Sindaco Vivarelli Colonna e consiglieri Pacella, Pannini, Birigazzi, Pettrone, Pieroni, Ciaramella, Algeri, Lolini, Pieraccini, Serra, Virciglio, Pepi, Ceccherini, Guidoni, Ripani, Bartalucci-FI e Biagioni) e 10 contrari (Mascagni, Bartalucci-PD, Scoccati, Cirillo, Di Giacomo, De Martis, Del Santo, Perruzza, Pisani e Amore), espressi dai consiglieri presenti.

I lavori si chiudono alle ore 11,15.

IL PRESIDENTE
Cosimo Pacella

IL SEGRETARIO GENERALE
Angelo Ruggiero