



Comune di Grosseto

---

**COMMISSIONE TECNICA DI VAS**  
**Autorità competente per la V.A.S**

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)  
“Variante Normativa al Regolamento Urbanistico”

**PARERE MOTIVATO ai sensi dell' art. 26 della L.R. n. 10/ 2010 e s.m.i**

**Proponente : Settore Gestione del Territorio- Servizio Pianificazione Urbanistica**

**Autorità Competente: COMMISSIONE TECNICA VAS**

**Autorità Procedente : Consiglio Comunale**

## L' AUTORITA' COMPETENTE per la VAS “COMMISSIONE TECNICA DI VAS ”

come composta ai sensi della D.G.C. n.267/2014, della D.G.C.85/2016, della DGC 439/2015 e della DD n.192 del 10.2.2016 recante “Rinnovo commissione comunale del paesaggio anni 2015-2020- Individuazione dei componenti per il paesaggio, per il quinquennio 2015-2020, tramite lo scorrimento della graduatoria di cui alla DGC n.439/2015, in sostituzione dei rinunciatari”, nella seduta del **13.10.2016** presenti i seguenti componenti :

*Presenti:* Luca Vecchieschi, Giampaolo Romagnoli, Tiziana Di Segna, Stefano Spallone  
*Assente :* Saverio Mustur

### Visti

- la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.06.2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il d.lgs 152/2006 recante “ Norme in materia ambientale” ed in particolare la parte seconda” Procedure per la valutazione ambientale strategica ( VAS)” e successive modifiche;
- la legge regionale n.10 /2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica ( VAS), di valutazione di impatto ambientale ( VIA) e di valutazione di incidenza” e successive modifiche;

### Premesso che :

- con deliberazione C.C n.72/2011 e n. 76/2011 è stato adottato il Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto;
- con deliberazione C.C. n.111 del 21/12/2015 è stata adottata una Variante normativa al Piano Strutturale, ai sensi degli artt.30-32 della LRT 65/2014;
- con deliberazione C.C. n.115 del 21.12.2015 è stato definitivamente approvato il Regolamento Urbanistico che è stato assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica, VAS , ai sensi della LR n.10/2010 e s.m.i;
- la Variante in esame è soggetta a valutazione ambientale strategica, VAS, ai sensi dell'art.5 comma 2, lettera b bis) della LRT 10/2010;
- la presente si configura come una variante semplificata ai sensi dell'art.30 della LRT 65/2014, in quanto non contiene previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato e/o sottoposto a vincoli di natura paesaggistica di cui al Dlgs 42/2004, e non comporta variante al piano strutturale. La variante non ammette incremento del dimensionamento complessivo e non modifica gli standard;
- le finalità della variante, *coerentemente con gli obbiettivi strategici del PS, sono :*
  - a) *incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi edilizi in complessi già urbanizzati,*
  - b) *ridurre la perequazione urbanistica e degli oneri complessivi a carico dei soggetti privati*
  - c) *apportare modifiche in materia di urbanistica commerciale, in particolare riferite alle attività di media distribuzione di vendita con superficie superiore a 500 mq di SV;*
- ai fini dello svolgimento della fase preliminare, art.23 della LRT n.10/2010, di definizione dei contenuti del Rapporto Ambientale, il proponente, Servizio Pianificazione Urbanistica ha trasmesso il documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) per le necessarie consultazioni;
- in data 24.02.2016 la Commissione Tecnica di VAS ha espresso il parere tecnico ai sensi dell'art.23 della Lr 10/2010 ;

### VISTO che :



- il proponente ha redatto il Rapporto Preliminare e la Sintesi non Tecnica previsti dall'art.24 della LR T 10/2010 che costituiscono parte integrante e sostanziale della delibera di C.C. 12 del 19.04.2016 di adozione della *Variante normativa al Regolamento Urbanistico* ;
- ai sensi dell'art.25 della LRT 10/2010 è stato pubblicato sul BURT del 18.05.2016 l'avviso dell'avvio delle consultazioni VAS sulla proposta di *Variante Normativa al Regolamento Urbanistico*, sul relativo Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica con l'indicazione della sede e pagina web per la consultazione nonché l'indicazione del soggetto a cui far pervenire eventuali osservazioni;
- la documentazione relativa alla *Variante normativa al Regolamento Urbanistico* è pubblicata sul sito web del Comune – Valutazione Ambientale Strategica -(Autorità Competente)- alla pagina <http://web.comune.grosseto.it/comune/index.php?id=3767>
- il Funzionario del Servizio Pianificazione Urbanistica con nota PEC n. 57936 dell' 11 maggio 2016, ha avviato la consultazione VAS per la Variante in esame presso i soggetti competenti in materia ambientale, al fine di ottenere contributi sulla Variante e sul Rapporto Ambientale, con scadenza 18.07.2016;
- Il Servizio Pianificazione Urbanistica con nota n. 90447 del 1 agosto 2016 ha trasmesso le osservazioni pervenute alla DCC 12 /2016;
- le osservazioni inviate dal proponente non interessano direttamente ed esplicitamente il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica, ad esclusione del contributo Arpat del 7.06.2016;
- è pervenuto in data 29.05.2016, prot. 62326, il contributo del Genio Civile Toscana Sud indirizzato al Presidente della Commissione Tecnica VAS;

**Richiamato** il proprio verbale del 24.02.2016 nel quale il proponente illustra i contenuti della variante in esame;

**Dato atto che** tutte le osservazioni trasmesse sono state comunque esaminate ed è stato elaborato il relativo parere, come da verbale della seduta del 28.09.2016, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;

#### **Considerato che:**

- ai sensi dell'art.24 della LRT n.10/2010 e s.m.i, il Rapporto Ambientale (di seguito RA), deve descrivere e valutare gli effetti significativi che l'attuazione del Piano /Programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative, alla luce degli obbiettivi e dell'ambito territoriale del piano o programma e indicare le modalità per il monitoraggio;
- Il Rapporto ambientale *costituisce parte integrante del piano o del programma e ne accompagna l'intero processo di elaborazione e approvazione (art.13 comma 3 del Dlgs 152/06)*. Il RA segue, quindi l'attività di formazione e approvazione del piano con il medesimo livello di approfondimento. I contenuti del RA sono elencati nell'Allegato 2 della LRT n.10/2010 e s.m.i;
- il RA rappresenta un approfondimento del Rapporto Preliminare e tiene conto delle osservazioni pervenute all'Autorità Procedente in sede di consultazione preliminare ai sensi dell'art.23, nonché del parere della Commissione Tecnica VAS espresso al termine delle consultazioni preliminare (seduta del 24.02.2016 );
- qualora sia necessario procedere alla valutazione di incidenza, tale valutazione deve essere effettuata nell'ambito del procedimento di VAS del piano o programma. Il RA deve essere accompagnato da uno studio di incidenza, contenente gli ulteriori elementi di conoscenza e di analisi previsti dall'allegato G del d.p.r. 357/1997 e la VAS da' atto degli esiti della valutazione di incidenza effettuata;



### Valutato che:

- uno degli aspetti fondamentali del processo di valutazione consiste nella definizione delle criticità del territorio oggetto di pianificazione le quali rappresentano gli elementi che meritano particolare attenzione. La VAS individua misure di pianificazione volte a impedire, mitigare e compensare l'incremento delle eventuali criticità ambientali già presenti e i potenziali impatti negativi delle scelte operate.

Le finalità /obiettivi della variante illustrate nel RA sono *principalmente di tipo economico al fine di affrontare la generale crisi economica e favorire il rilancio del settore edilizio mediante una serie di interventi quali:*

- *incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente;*
- *adeguamento della disciplina in materia urbanistica commerciale;*
- *riduzione della perequazione urbanistica e degli oneri complessivi a carico dei soggetti privati;*
- *riduzione della quota di ERS e conseguente incremento della quota di edilizia residenziale privata;*
- *introduzione della possibilità, nelle aree TR e RC ,di non realizzare la quota minima da destinare a commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;*
- *addizioni pertinenziali e volumetrie una tantum;*
- *interventi più elastici con riferimento alle classi degli edifici, alle funzioni degli stessi e agli interventi ricadenti in aree pubbliche;*
- *le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.*

*Si rileva come tali accorgimenti previsti dalla variante offrono un miglioramento anche per quanto riguarda la qualità dell'aria negli ambienti chiusi che è influenzata dalla qualità dell'aria ambiente, dai processi di combustione, dai prodotti di consumo, dal miglioramento dell'efficienza energetica negli edifici e dal comportamento umano.*

*La possibilità di realizzare orti sociali urbani nelle aree comunali destinate alla fruizione pubblica o demaniali, rappresenta un'ulteriore azione volta al miglioramento della qualità dell'aria in termini di incremento di specie arboree e rimozione della CO2 atmosferica nonché degli altri inquinanti dell'aria (PM10, Ossidi di Azoto, Ozono, ecc).*

Il Rapporto Ambientale non è accompagnato da uno studio di incidenza ai sensi della dell'art.87 della LRT 30/2015 e non ha motivato la mancanza del medesimo. Il RA a pag 34 descrive "... nel territorio del Comune di Grosseto si hanno 9 SIC e una ZPS di cui alcune completamente dentro il territorio comunale ed altre solo in parte".

In conseguenza del parere motivato sulla VAS, occorre adeguare, ove necessario, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della LR 10/2010, gli elaborati della *Variante Normativa al Regolamento Urbanistico* prima della approvazione in Consiglio Comunale;

**Per tutto quanto** sopra espresso, tenuto conto degli esiti delle consultazioni della procedura di VAS e delle disposizioni dell'art.26 della LRT 10/2010

### ESPRIME

*con votazione unanime nei modi di legge*

## PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE

alla Valutazione ambientale strategica della *Variante normativa al Regolamento urbanistico* con le prescrizioni sottoelencate:

- 1) dovranno essere rispettate le singole osservazioni come risultanti dal verbale della seduta del 28.09.2016 della Commissione, contenente i pareri motivati dettagliati, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;
- 2) in relazione al sistema di monitoraggio descritto nel Rapporto ambientale, si conferma quanto espresso al punto c), del parere tecnico del 24.02.2016. Gli indicatori ambientali individuati dovranno essere in grado di misurare gli impatti e le variazioni delle componenti ambientali sulle quali la presente variante va a incidere, sia in maniera positiva che negativa;
- 3) in relazione allo studio di cui al punto b), del parere tecnico del 24.02.2016, si ritiene che l'analisi e le verifiche, anche di massima, dovranno integrare il Rapporto ambientale;
- 4) il Rapporto ambientale dovrà essere coerente tra la "Tabella impatti cumulabili della variante in relazione ad obiettivi ed azioni" del Capitolo 6 e i contenuti del Capitolo 4, per quanto attiene gli impatti negativi
- 5) il Rapporto ambientale dovrà contenere una dichiarazione che evidenzia che le trasformazioni indotte dalla Variante non interessano aree della "Rete natura 2000" di cui alla direttiva Habitat;

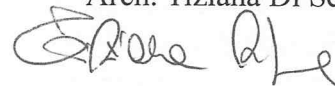
Si raccomanda che nella dichiarazione di sintesi, di cui all'articolo 26 della legge regionale n. 10/2010, si provveda a indicare dettagliatamente in che modo le prescrizioni sopra riportate sono state integrate nella variante o le motivazioni in caso di mancato recepimento delle stesse.

La Commissione incarica la POAP "Qualità dell'Ambiente" di trasmettere il presente provvedimento al proponente e di pubblicarlo sul sito WEB e all'Albo -On- Line del Comune di Grosseto;

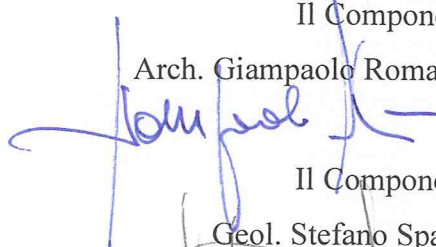
Al proponente demanda l'invio del presente atto e i relativi allegati ai soggetti competenti in materia ambientale (Sca).

Il Presidente della Commissione Tecnica di VAS  
Ing. Luca Vecchieschi

Il Componente  
Arch. Tiziana Di Segna



Il Componente  
Arch. Giampaolo Romagnoli



Il Componente  
Geol. Stefano Spallone





# COMUNE DI GROSSETO

SETTORE LL.PP. - AMBIENTE

## COMMISSIONE TECNICA VAS

**“Variante Normativa al RU adottata con DCC n. 12 del 19/04/2016 – Esame Osservazioni”**

**VERBALE DELLA SEDUTA DEL 28/09/2016**

Il giorno 28 settembre 2016 alle ore 11,30 presso i locali del Settore LL.PP. del Comune di Grosseto, si riunisce la Commissione Tecnica di VAS regolarmente convocata dal Segretario con nota del 23 settembre 2016, prot. 108390. Il Presidente constata la presenza dei seguenti commissari:

**Arch. Giampaolo Romagnoli**  
**Arch. Tiziana Di Segna**  
**Geol. Stefano Spallone**

Il Presidente dichiara valida la seduta riscontrando il numero legale dei presenti. Il Presidente dà lettura delle osservazioni trasmesse dal Settore Gestione del Territorio, Servizio Pianificazione Urbanistica dando atto che le determinazioni assunte in merito alle stesse dalla Commissione sono esplicitate nell'allegato prospetto analitico.

Alle ore 12,50 la seduta è tolta.  
Letto, confermato, sottoscritto

**Arch. G. Romagnoli**

**Arch. T. Di Segna**

**Geol. S. Spallone**

**Il Presidente**  
**Ing. L. Vecchieschi**

**Il Segretario**  
**M. Luisa Rabai**

A	B	C	D	E
NUM. OSS.	DATA - PROTOCOLLO	SOGGETTO OSSERVANTE	Sintesi Osservazione	Parere motivato
1				
2	63396 del 23/05/2016	CHIRICO GIOVANNI AUGUSTO per BUILDING Srl	L'osservante chiede di essere esentato dalla presentazione di progetto convenzionato per l'intervento di ristrutturazione edilizia con destinazione commerciale, relativo al fabbricato ubicato in via Roccastrada, 9 (Catasto Fabbricati di Grosseto F.85, p.la 888), incluso nella Scheda Normativa di RU dell'area di recupero RC_02Aa - via Orcagna.	La Commissione, vista la sintesi dell'osservazione, ed effettuati gli opportuni approfondimenti, valuta che la stessa non ha rilevanza ambientale strategica e pertanto non viene controdedotta.
3	66365 del 30/05/2016	DEGLI INNOCENTI PAOLO per CLODIA COMMERCIALE srl	L'osservante chiede che la disciplina dell'art. 99 delle NNITTA di RU (ampliamento di SUL pari al 10% degli esercizi commerciali) sia applicabile all'immobile dei proprià ubicato in Capoluogo, via Stazioni, censito al Foglio 88, p.la 2726, sub. 2-3-4-6-7-11-12-13-14.	La Commissione, effettuata gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.
4	68676 del 07/06/2016	SGARBI PATRIZIO	L'osservazione riguarda l'art. 74, comma 9 delle NNITTA di RU, afferente il completamento delle aree intestazionali presenti nei tessuti consolidati, laddove se ne infersce l'applicazione nei lotti derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del RU. In particolare l'osservante chiede che la norma sia integrata prevedendo che il ripristino della consistenza del lotto antecedente il frazionamento possa costituire condizione sufficiente per l'applicazione di tale norma, consentendo, di fatto, l'edificabilità del lotto ricomposto. Le porzioni di aree interessate sono poste lungo la via Scansanese.	La Commissione, effettuata gli opportuni approfondimenti, ed effettuati gli opportuni approfondimenti, valuta che la stessa non ha rilevanza ambientale strategica e pertanto non viene controdedotta.
5	68827 del 07/06/2016	TARTAGLIONE MICHELE per IL GIGLIO srl	L'osservazione riguarda l'art. 74, comma 9 delle NNITTA di RU, afferente il completamento delle aree intestazionali presenti nei tessuti consolidati. Area di interesse in loc. Poggione via Serenissima (Foglio 73, p.la 1957). L'osservante chiede che, sempre in ordine alla problematica dei lotti intestazionali, vengano eliminati i limiti dimensionali sul fronte strada dei lotti edificati; in subordine chiede che tali limiti siano ridotti a 20 mt, consentendo l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti o di prossima realizzazione.	La Commissione, effettuata gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.
6	68943 del 07/06/2016	PALMIERI ROBERTO per ARPAT	Il Dipartimento di Grosseto dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana, ha trasmesso il proprio contributo istruttorio in ordine alla procedura ex LRT 10/10 e smi, rilevando che i contenuti del RA risultano in linea con l'Allegato 2 della citata LRT 10/10. L'Agenzia condivide altresì gli impatti rilevati sulle componenti ambientali in funzione degli obiettivi e delle azioni della Variante.	La Commissione, visto il contenuto del contributo, ne prende atto.
7	69282 del 08/07/2016	DE BIANCHI MARCO per GESTIONE TERRITORIO	L'osservazione, formulata dal Settore Gestione del Territorio, riguarda alcune precisazioni, modifiche e/o aggiornamenti delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante. Nello specifico attiene agli artt.: 20 (sanzioni e deroghe), 40 (interventi pertinenziali), 70 (aree urbane/contenuti e finalità), 71A (tessuto antico), 72 A (tessuto storico), 74 A (tessuto consolidato), 74 bis (tessuto consolidato promiscuo), 75 A (tessuto consolidato unitario), 76 A (tessuto consolidato unitario pubblico), 77 (tessuto produttivo promiscuo), 78A (tessuto produttivo), 81 (classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità), 86 (edifici ricompresi nella classe 7 - edifici secondari), 92 A (orti sociali e aree ortive), 93 A (verde privato vincolato), 160 A (tessuto antico: regole per gli usi), 161 A (tessuto storico: regole per gli usi), 162 (tessuto storico unitario: regole per gli usi), 163 A (tessuto consolidato e consolidato promiscuo: regole per gli usi), 164 A (tessuto consolidato unitario: regole per gli usi), 165 A (tessuto consolidato unitario pubblico: regole per gli usi), 171 (ambiti sottoposti a Piani Attuativi e progetti unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati).	La Commissione, effettuata gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.
8	70857 del 13/06/2016	DE ANGELIS DANIELA per CLASSIFICAZIONE	L'osservante chiede la schedatura dell'edificio in loc. Rugginosa, Strada San Luigi, 1617D (Foglio 60 p.la 926, sub. 25).	La Commissione, vista la sintesi dell'osservazione, ed effettuati gli opportuni approfondimenti, valuta che la stessa non ha rilevanza ambientale strategica e pertanto non viene controdedotta.
9	71277 del 13/06/2016	CHIGIOTTI GIUSEPPE per BYMAR IMMOBILIARE SAS	L'osservante, in relazione alla previsione urbanistica riguardante un immobile ubicato in via Porciatti, 11 (Foglio 91 p.la 51, sub. 9), chiede la modifica dell'art. 72 A comma 16, eliminando il riferimento alla superficie coperta e la revisione del limite per le altezze max ammissibili consentendo il riferimento alla maggiore altezza presente entro il confine dell'intero isolato, o negli isolati contigui purché visibili, fermo restando l'allineamento dei fronti edifici sulla strada.	La Commissione, vista la sintesi dell'osservazione, ed effettuati gli opportuni approfondimenti, valuta che la stessa non ha rilevanza ambientale strategica e pertanto non viene controdedotta.
10	72281 del 15/06/2016	BONDONI MARCELLA	L'osservante, relativamente all'immobile posto in Capoluogo, via Cosa, 23, 25, 27 (F. 88, P.la 555, sub. 2 e 3, chiede, in ordine alle modifiche ex art. 74, comma 5 delle NNITTA, la possibilità di realizzare autorimesse al p.t., avverti le caratteristiche di cui all'art. 10, comma 3, lett. g) della LRT 64/13, ferme restando le dotazioni di parcheggio perennenziale private previste dalla L. 122/89.	La Commissione, vista la sintesi dell'osservazione, ed effettuati gli opportuni approfondimenti, valuta che la stessa non ha rilevanza ambientale strategica e pertanto non viene controdedotta.
11	72383 del 15/06/2016	MARRI ALESSANDRO	L'osservante propone una integrazione agli artt.: 76A, comma 5, lett. c); 74A, comma 4, lett.d); 75A, comma 8, lett. d); 76A, comma 7, lett. a), al fine di consentire per ogni singolo edificio un aumento minimo di SUL, pari ad un volume di 150 mc.	La Commissione, effettuata gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.

A	B	C	D	E
12	11	72385 del 15/06/2016	SCHIPANI VINCENZO	L'osservazione riguarda un immobile posto in Capoluogo, via Della Pace, 21 (F. 90, p.la 1617 sub 1/4). L'osservante propone una integrazione all'art. 90, comma 3 delle NNTTA, come segue: "Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto consistenti in 100 mt. Per quanto attiene il Cimitero della Misericordia la fascia di rispetto consisterà in 50 mt ad eccezione del fronte lungo via Aurelia Nord dove la fascia di rispetto consisterà nella stessa sede stradale...". Chiede inoltre di poter realizzare un ampliamento volumetrico una tantum pari a 150 mc.
13	12	72386 del 15/06/2016	MARRI ALESSANDRO	Vedi osservazione n. 10; trattasi di copia
14	13	72387 del 15/06/2016	SCHIPANI VINCENZO	Vedi osservazione n. 11; trattasi di copia
15	14	72593 del 16/06/2016	PAOLINI CRISTIAN	L'osservazione riguarda l'art. 75, commi 6 e 8 delle NNTTA "Tessuto consolidato unitario" (immobile posto in Grossio, via Scivà, 31 (Foglio 73, p.la 1870, sub. 23). L'osservante chiede la disapplicazione della norma iadove prescrive che le modifiche prospettiche "... (omissis) siano proposte nell'ambito di un progetto unitario che prenda in considerazione l'intero corpo di fabbrica originario assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio", in modo tale da consentire interventi di manutenzione.
16	15	72744 del 16/06/2016	DIANA FILOMENA	L'osservazione riguarda l'immobile ubicato in Capoluogo, via Cosa, 29 (Foglio 88, p.la 3275, sub. 1). In particolare l'osservante chiede la revisione dell'art. 81, comma 8 delle NNTTA iadove si ridimensiona l'ampliamento volumetrico per le unità immobiliari di superficie inferiore a 50 mq. al 20% della SUL residenziale, in luogo del 150 mc. in ampliamento consentiti dalla precedente norma di RU.
17	16	72830 del 16/06/2016	SALVESTRONI MAURO per ALFA-TEC srl	L'osservante chiede la possibilità di ampliare la media struttura di vendita Alpha-Tech, ubicata in via Aurelia Nord, 227, derogando dalla prescrizione contenuta nell' art. 78, comma 3 bis che prevede la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre ad esame del Consiglio Comunale, fermo restando il rispetto degli standards urbanistici.
18	17	72850 del 16/06/2016	BROZZI ANTONELLA per GROTTAIONE TRE srl	L'osservazione riguarda gli immobili di proprietà della Soc. Al Grottaione Tre con destinazione d'uso magazzino/laboratorio/esposizione, ubicati in via Aurelia Nord (Fgl. 90, p.la 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1088). L'osservante chiede la modifica dell'art. 70, comma 3 bis al fine di consentire, nelle more della attuazione degli interventi di cui alla Scheda "Area di Recupero Pcpgr_04A**", il cambio d'uso delle destinazioni consentite in tutti i tessuti a prevalente carattere residenziale (residenza, attività turistico ricettive alberghiere, attività direzionali, commerciali, attività di servizio).
19	18	72853 del 16/06/2016	LAMIONI GIOVANNI per CONFARTIGIANATO	L'osservante chiede la modifica di vari articoli normativi: 1) art. 70 comma 3 bis al fine di consentire il cambio d'uso delle destinazioni consentite in tutti i tessuti a prevalente carattere residenziale (residenza, attività turistico ricettive alberghiere, attività direzionali, attività commerciali, attività di servizio); 2) art. 83 al fine di consentire interventi fino alla ristrutturazione edilizia R4, consentendo altresì la possibilità di realizzare cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterri, nel rispetto dei limiti della superficie coperta del fabbricato; 3) riformulazione dell'art. 99, commi 2 e 5 in modo da consentire, tra l'altro, in ciascun edificio l'inserimento di attività commerciali o assimilati; 4) art. 161 al fine di ammettere il ripristino delle funzioni storiche e la possibilità di trasformazione e/o incremento della SUL a destinazione residenziale per le unità immobiliari di classe 5 e 6 ubicate in Capoluogo ad est del tracciato ferroviario; 5) art. 162 al fine di consentire il ripristino delle funzioni storiche anche alle classi 5 e 6.
20	19	72908 del 16/06/2016	MALENTACCHI LUCIANO	L'osservante, relativamente al terreno ubicato in Capoluogo, Loc. Sterpeto (Fgl. 73A, p.la 24-2164 catasto terreni), chiede la possibilità di realizzare autorimesse pertinenziali fuori terra ed in un corpo separato dall'edificio principale.
21	20	73098 del 17/06/2016	BISERNI STEFANO	L'osservazione riguarda l'art. 26, comma 7 delle NNTTA del RUC. Secondo l'osservante per le aree di Trasformazione TR, in considerazione della modifica operata dalla presente variante che prevede la riduzione del 50% al 30% della quantità di superficie da cedere al Comune a titolo perquisitivo, può essere concesso l'istituto della premialità in virtù del fatto che le aree TR risultano aree ospitanti altra potenzialità edificatoria.
22	21	73178 del 17/06/2016	ROSSI STEFANO per APICOLTURA ROSSI sas	L'osservazione riguarda l'art. 78 A - Tessuto produttivo. L'osservante chiede la modifica dell'articolato normativo in modo tale da riferire il "50% della superficie massima coperta" alla superficie disponibile aziendale e non all'intero lotto originario come riportato nelle NNTTA.

Handwritten mark at the top right of the page.



A	B	C	D	E
23	73239 del 17/06/2016	BORRACELLI PAOLA per COLLEGIO GEOMETRI	Trattasi di sette osservazioni con le quali si chiedono una serie di modifiche normative riguardanti: 1) il nuovo comma 3 bis dell'art. 70 per poter consentire cambi di destinazione d'uso in tutti i tessuti a prevalente carattere residenziale; la modifica dell'art. 83 per consentire interventi di ristrutturazione edilizia; la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interni; modifica dell'art. 99 "Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale" con riformulazione dei commi 2 e 5; 2) "tessuto storico", art. 161 e 162 al fine di ammettere incrementi di SUL e ripristino di funzioni storiche; 3) art. 70, c. 10 - "lotti interstiziali", al fine di ammettere gli ampliamenti già consentiti per il patrimonio edilizio esistente; 4) "tessuti consolidati", art. 74, 74 bis, 75 e 76, al fine di consentire ai fabbricati privi di volumi pertinenziali, la realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra, integrando l'art. 40, c. 4 delle NNITTA; 5) "orti sociali e aree ortive", art. 92; l'osservante chiede che siano consentiti nelle UTOE urbane, gli interventi ex art. 135 e 136 delle NNITTA; 6) "tessuto produttivo" - art. 3 bis: l'osservante chiede di precisare se, nel caso di nuovi interventi, debba essere redatto lo studio prescritto dalla nuova articolazione normativa; 7) "zone di trasformazione TR e RC": l'osservante chiede che venga confermata la possibilità di eseguire cambi di destinazione d'uso così come specificato nelle singole schede.	La Commissione, effettuati gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.
24	73300 del 17/06/2016	BIGOZZI MASSIMO	L'osservazione riguarda l'art. 83 che rinvia all'art. 136 che limita il numero massimo di unità immobiliari a tre all'interno dell'involo del fabbricato; l'osservante chiede che sia consentita la realizzazione di unità immobiliari commisurate alla effettiva volumetria o SUL dell'edificio preesistente.	La Commissione, effettuati gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.
25	73319 del 17/06/2016	ORDINE DEGLI ARCHITETTI	Trattasi di osservazione riguardante i seguenti articolati normativi: 1) art. 70 "Aree urbane/contenuti e finalità" comma 3 bis - si evidenziano potenziali incongruenze rispetto all'istituto del cambio di destinazione d'uso ed alla ristrutturazione fino alle R4; 2) Art. 76A, c. 5, lett. c), 74A, c. 4, lett. d), art. 75A, c. 8, lett. d), art. 76A, c. 7, lett.a) rispetto alla possibilità di incrementi volumetrici l'osservante propone una integrazione che consenta, in ogni singolo edificio interessato, un aumento di SUL complessiva che consenta, in ogni singolo edificio interessato, un aumento di SUL complessiva per 150 mc; 3) art. 78A - Tessuto Produttivo: si chiede di precisare se sia possibile realizzare nuove o ulteriori abitazioni di servizio per il portierato; 4) Art. 81, punto 8 Classificazione del patrimonio edilizio: si propone di ridurre il limite di dimensione medio di unità abitative derivanti da frazionamento a mq. 60 nel territorio aperto; 5) Art. 85 c. 1 e 2 - Edifici ricompresi nelle classi 4, 5, 6; c.1: si chiedono precisazioni rispetto agli edifici ricadenti in classe 4; c. 2: si propone di consentire la categoria di intervento di sostituzione edilizia per le classi 4, 5, 6; 6) art. 93A - Verde privato vincolato: si chiede di specificare se è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici che di fatto non hanno più una destinazione agricola ancorché ricadenti in queste aree; 7) art. 96 - Modifica destinazione d'uso RTA e CAV nelle aree urbane e nel territorio aperto: si chiede di specificare quali destinazioni d'uso possano essere oggetto di modifica e le relative modalità.	La Commissione, effettuati gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.
26	73334 del 17/06/2016	RICCI STEFANIA per BARGHI srl	L'osservazione riguarda l'Area di Trasformazione TR_06A "Strada Prov.le della Trappola". L'osservante segnala che l'area di intervento è stata erroneamente individuata in mq. 4.934, in luogo degli effettivi mq. 40.250; in funzione di ciò chiede la rettifica del quantitativo effettivo riferibile alla superficie di intervento.	La Commissione, effettuati gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.
27	73337 del 17/06/2016	ORDINE DEGLI ARCHITETTI	Trattasi di PeC senza allegati si rinvia all'Oss. n. 24	Vedasi parere oss. n. 24
28	73369 del 17/06/2016	MONACI GIANCARLO	L'osservazione attiene all'art. 74, c.4, lett. d) delle NNITTA-Tessuto consolidato (riguardante aree non vincolate ex art. 136-142 D. Lgs. 42/04). L'osservante propone una modifica al testo che consenta, a uno o più interessati, di cedere il diritto di ampliamento del 20% in favore di altre unità immobiliari; in alternativa chiede un incremento volumetrico pari a 150 mc./edificio.	La Commissione, effettuati gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.
29	73741 del 20/06/2016	POMPEI CHIARA	L'osservante in nome e per conto dei proprietari delle unità immobiliari ubicate nella RTA Verde Pirella, loc. Principina a Mare, Via Del Mugugno, 2, chiede: 1) di non applicare i limiti ed i requisiti stabiliti dall'art. 81, comma 9, del RU relativamente ai cambi di destinazione d'uso da RTA a residenza; 2) di richiedere per i cambi di destinazione d'uso da RTA a residenza i requisiti previsti dal DM 5 luglio 1975 (cosiddetto Decreto Gulioti).	La Commissione, effettuati gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.
30	73859 del 20/06/2016	POMPEI CHIARA	copia dell'Oss. n. 28	Vedasi parere oss. n. 28
31	73901 del 20/06/2016	REGIONE TOSCANA	Trattasi di contributo ai sensi dell'art. 53 della LRT 65/2014 riguardante una serie di articoli, specificando che, per quanto attiene la procedura di VAS, che la variante non sia approvata prima della conclusione del procedimento ai sensi della LRT 10/10.	La Commissione, effettuati gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.
32	74252 del 21/06/2016	CAPPELLI ROBERTO per MONTECRISTO IMMOBILIARE srl	L'osservazione riguarda il PA TR_05A via Alberto Sordi. L'osservante propone: 1) alcune modifiche che consentano, anche attraverso atti convenzionali, lo snellimento della procedura di realizzazione del Piano; 2) precisazioni ed adeguamenti rispetto ai futuri alloggi di ERS; 3) di rendere ammissibile la realizzazione di medie strutture di vendita.	La Commissione, effettuati gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.
33	74258 del 21/06/2016	CAPPELLI ROBERTO per SCAV PREMA SPA	L'osservazione riguarda l'immobile ubicato in Capoluogo, via Aurelia Nord, 213 A. L'osservante chiede, nei riflessi della riformulazione dell'art. 171, se sia consentito, nell'area di proprietà, l'insediamento di medie superfici di vendita senza le limitazioni previste per le altre aree di trasformazione e/o tessuti edilizi.	La Commissione, effettuati gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.

A	B	C	D	E
34	74465 del 21/06/2016	CAPPELLI ROBERTO per SCAV PREMA SPA II	L'osservazione riguarda l'immobile ubicato in Capoluogo, via Aurelia Nord, 213 A. L'osservante chiede l'eliminazione del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 26 delle NNTTAA.	La Commissione, effettuati gli opportuni approfondimenti, ritiene che la stessa, ove accolta dall'autorità procedente, debba essere attentamente valutata nel Rapporto Ambientale, aggiornandolo.
35	62326 del 19/05/2016	GENIO CIVILE TOSCANA SUD	Trattasi di comunicazione con la quale si specifica che la variante non è stata sorteggiata per l'esame e pertanto è stata archiviata.	La Commissione, visto il contenuto del contributo, ne prende atto.