



**COMUNE DI GROSSETO**

**SETTORE GESTIONE TERRITORIO**  
Servizio Pianificazione Urbanistica

**Variante Normativa al Regolamento Urbanistico**

**RELAZIONE**

**DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

ai sensi dell'art. 18 della LRT 65/2014

**adozione ai sensi degli artt. 30-32 della L.R.T. 65/2014**

## **PREMESSE**

Il Comune di Grosseto è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazioni nn. 48/2013, 35/2015 e 115/2015. In data 21/12/2015 con D.C.C. n. 111 è stata adottata una variante normativa al Piano Strutturale, ai sensi degli art. 30-32 della LRT 65/2014, finalizzata ad un mero aggiornamento normativo, oltre che ad un necessario adeguamento delle previsioni e degli obiettivi definiti dalla vigente strumentazione urbanistica. Dall'approvazione del Regolamento Urbanistico ad oggi, lo scenario di riferimento per l'attività di pianificazione e governo territoriale è mutato: il quadro normativo e legislativo regionale prospetta numerose innovazioni, si veda in particolare la LRT 65/2014 che abroga la LRT 1/2005. La Regione Toscana ha inoltre emanato una serie di provvedimenti legislativi e regolamentari di varia natura che interessano a più livelli l'attività di pianificazione comunale, obbligando i Comuni ad aggiornare la propria strumentazione urbanistica.

Pertanto, prima di procedere ad una variante complessiva ed organica del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, si è reso comunque necessario adottare una variante normativa al Piano Strutturale, di cui alla D.C.C. n. 111/2015, e, quindi, avviarne una al R.U., finalizzata ad un mero aggiornamento normativo, oltre che ad un necessario adeguamento delle previsioni e degli obiettivi definiti dalla vigente strumentazione urbanistica ed alle mutate condizioni e dinamiche territoriali.

In considerazione dell'interesse pubblico e/o generale di tale adeguamento normativo, l'Amministrazione Comunale, con D.G.C. n. 226 del 16/06/2015 e smi ha approvato l'obiettivo n. 130 del PEG 2015-2017.

## **CONTENUTI DELLA VARIANTE**

L'obiettivo della presente variante è quello di adeguare lo strumento urbanistico alle mutate esigenze della collettività manifestatesi a seguito della generale crisi economica e finanziaria che ha provocato un blocco generale nel sistema produttivo ed, in particolare, nel settore dell'edilizia. Si rende necessario reinterpretare i bisogni della collettività e tentare di offrire delle possibili soluzioni che possano contribuire al rilancio dell'attività edilizia che produrrà effetti positivi,

oltre che sulle aziende e sui lavoratori del comparto direttamente interessato, anche sull'insieme delle attività connesse.

La finalità della presente variante normativa al RU, coerentemente con gli obiettivi strategici del PS, è quella di incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi edilizi in complessi già urbanizzati, limitando, quindi, il consumo di nuovo suolo, incentivando la saturazione delle aree libere all'interno dei centri abitati, promuovendo, così, la ricomposizione dei tessuti. A tale scopo la norma introduce modifiche di carattere generale, con particolare riferimento alla perequazione urbanistica, per la cui applicazione si prevede una significativa riduzione degli oneri complessivi a carico dei soggetti privati.

Altre modifiche hanno riguardato previsioni in materia di urbanistica commerciale, con particolare riferimento alle attività di media distribuzione di vendita, il tutto coerentemente con i recenti orientamenti giurisprudenziali.

Oggetto della presente variante sono i soli articoli relativi alle disposizioni generali che non hanno ripercussioni dirette su aree agricole e/o oggetto di tutela, per cui si procederà ad uno “sdoppiamento” della disciplina dei tessuti qualora interessino aree urbane sottoposte a vincolo. Nelle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico, al titolo degli articoli modificati relativi ai tessuti, verrà aggiunta la lettera “A” per le porzioni di centri abitati non interessati da vincoli, ai sensi degli artt. 136-142 D.Lgs. 142/2004.

Per una disamina più approfondita dei contenuti delle modifiche apportate all'articolato normativo si rinvia alla lettura della Relazione Illustrativa.

## **ASPETTI DELLA VALUTAZIONE**

La variante viene sottoposta alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi degli artt. 23-28 della LRT 10/2010 e smi, a tale scopo è stato redatto, ai sensi dell'art. 23 della sopracitata norma, il Documento preliminare e trasmesso dal Soggetto Proponente alla Autorità Competente in materia di VAS nonché ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCA) con PEC prot. n. 138251 del 31/12/2015, per l'avvio della fase preliminare. L'Ufficio VAS, ai fini della consultazione, ha pubblicato il Documento preliminare e la Relazione della Variante, e, con nota n. 4529 del 14/01/2016, ha richiesto contributi e/o osservazioni ai Settori comunali interessati, utili per la formazione del parere Tecnico dell'Autorità Competente.

L'Autorità Competente, decorsi i termini, e acquisiti i pareri e/o contributi pervenuti ha formulato il proprio parere nella seduta del 24/02/2016. Il Rapporto Ambientale, redatto ai sensi dell'art. 24 della LRT 10/2010 ed accompagnato da una Sintesi non Tecnica così come previsto dal c. 4, ha recepito il parere.

Il Rapporto Ambientale elaborato prende inoltre atto delle modifiche disposte alle norme del Regolamento Urbanistico ed illustrate in Giunta Comunale in data 05.04.2016 e 08.04.2016. Tali modifiche, che non incidono sugli aspetti ambientali verificati dal Documento Preliminare, sono le seguenti, che sinteticamente si descrivono:

art. 26 comma 9: il contributo di sostenibilità nelle aree TR in caso di ERS, interamente realizzata mediante affitti calmierati, è ridotto da 25 a 10 Euro al mq.

art. 28 comma 5: il contributo di sostenibilità nelle aree RC in caso di ERS, interamente realizzata mediante affitti calmierati, è ridotto da 10 a 5 Euro al mq.

artt. 71A, 72A, 73, 74A, 74bis, 75A, 76A, 77, 78A: laddove ammettono strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq di SV sono state cancellate le parole "il non aumento del".

art. 88 comma 5: è stata ripristinata la percentuale originaria di sul o di volume del 20% oltre la quale l'ampliamento deve essere sottoposto all'esame della Giunta Comunale. A tale proposito si ritiene che con la pubblicazione della variante in oggetto, si dovrà valutare l'opportunità di presentare una osservazione d'ufficio per sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, anziché della Giunta, i progetti con incrementi superiori al 20%.

art. 168 comma 4: la Giunta Comunale nella seduta del 05.04.2016, secondo le motivazioni contenute nella nota del Segretario Generale, prot. n. 44353 del 07.04.2016, ha ritenuto di non dover procedere alla modifica di questo articolo che, pertanto non sarà oggetto della presente Variante Normativa al RU.

Successivamente all'adozione del presente atto, il Soggetto proponente comunicherà all'Autorità Competente l'adozione della variante, trasmettendo il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica e provvedendo contestualmente alla pubblicazione di un avviso sul BURT per l'attivazione delle consultazioni ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 10/2010.

## **ASPETTI PROCEDURALI**

La variante per i suoi contenuti non determina modifiche al dimensionamento complessivo, non contiene previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato e/o sottoposto a vincoli, non comporta variante al Piano Strutturale, né introduce nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'art. 26, c. 1, LRT 65/2014. Sono oggetto della presente variante i soli articoli relativi alle disposizioni generali che non hanno ripercussioni dirette su aree agricole e/o oggetto di tutela. Per quanto riguarda le disposizioni normative sui tessuti, si è proceduto ad uno “sdoppiamento” della disciplina degli stessi laddove tali tessuti interessano aree urbane sottoposte a vincolo; quindi al titolo degli articoli modificati è stata aggiunta la lettera “A” per le porzioni di centri abitati non interessati da vincoli, ai sensi degli artt. 136-142 D.Lgs. 142/2004.

Per quanto sopra esposto la variante si configura come semplificata ai sensi dell'art. 30, c. 2, della sopracitata L.R.T. 65/14, pertanto verrà seguito quanto disposto dall'art. 32 della stessa legge che stabilisce che il Comune adotti le varianti al Regolamento Urbanistico e pubblichi sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia. Gli atti saranno resi accessibili sul sito istituzionale del Comune e gli interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT della deliberazione di adozione della presente variante, per la quale saranno disposte le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini assicurate dall'affissione nel capoluogo e nelle frazioni di manifesti recanti l'avviso dell'adozione della presente deliberazione. Tale procedimento sarà fatto oggetto anche dell'attività del Garante dell'informazione e della partecipazione. 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, mentre qualora non siano pervenute osservazioni, le varianti diventano efficaci a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

## **PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE**

La verifica della coerenza degli obiettivi complessivi della variante al Regolamento Urbanistico con il Piano Strutturale e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati PTC e PIT con valenza paesaggistica, trova una sua disamina puntuale nella Relazione Illustrativa e nel Rapporto Ambientale, allegati alla presente proposta. Con riferimento a quanto contenuto nella disciplina paesaggistica del PIT, è stato valutato che la presente variante non comporta effetti ambientali diretti sulle aree oggetto di tutela e che, pertanto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 20 della

Disciplina di Piano, non si procederà all'adeguamento; inoltre i suoi contenuti non risultano comunque in contrasto con gli indirizzi per le politiche e le direttive del PIT, rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice.

**VISTO** il Rapporto del Garante dell'informazione e della partecipazione redatto ai sensi di quanto previsto dall'art. 38 della LRT 65/2014.

**DATO ATTO** che è stata trasmessa all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Grosseto la Certificazione della esenzione dalla effettuazione di nuove indagini geologiche – tecniche, ai sensi degli artt. 3, c. 2, e 5, c. 2, del Regolamento di cui all'ex art. 62, c. 5, della L.R.T. 1/2005, richiamando nella stessa i precedenti depositi.

**DATO ATTO** che la proposta di deliberazione, allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale, in osservanza del dettato normativo del D.Lgs 33/2013, art. 39, c. 1, lettera b), è stata pubblicata sull'apposito sito internet del Comune;

**CONSIDERATO** che 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;
- ☐ la LRT n. 17/2016;

**VISTO** il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

## **TUTTO CIÒ PREMESSO SI CERTIFICA**

Che il procedimento di variante è quello semplificato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della legge regionale 65/2014 e che può essere adottata secondo i disposti fissati dall'art. 32 e nel rispetto di quanto previsto dalle discipline transitorie e finali contenute nella stessa legge regionale.

Che le procedure sin qui svolte hanno seguito le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di governo del territorio e di tutela dell'ambiente e del paesaggio.

### **Il Responsabile del Procedimento**

dott.ssa Elisabetta Frati