



## **COMUNE DI GROSSETO**

**SETTORE GESTIONE TERRITORIO**  
Servizio Pianificazione Urbanistica

**VARIANTE NORMATIVA**  
**AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**ai sensi della LRT 65/2014**

# **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## **ADOZIONE**

### **PROGETTISTI**

Arch. Marco De Bianchi  
Dott.ssa Elisabetta Frati

### **ASSISTENZA AMMINISTRATIVA**

Dott.ssa Marta Baici  
Dott.ssa Letizia Corso

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Dott.ssa Elisabetta Frati

### **ASPETTI DELLA VALUTAZIONE**

Arch. Elena Fredianelli  
Dott.ssa Marta Baici

### **DIRIGENTE**

Arch. Marco De Bianchi

### **GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

Spartaco Betti

<b>Note introduttive</b> .....	3
<b>Contenuti della variante</b> .....	4
<b>La strumentazione urbanistica sovraordinata</b> .....	5
<b>Disciplina del P.I.T. con valenza di Piano Paesistico Regionale</b> .....	5
<b>Il P.T.C.P</b> .....	7
<b>Il PS del Comune di Grosseto</b> .....	8
<b>Obiettivi generali, specifici ed azioni della variante</b> .....	9
Obiettivi generali .....	10
Obiettivi specifici .....	10
<b>Le modifiche normative alle NTA</b> .....	11
Le modifiche all'elaborato VAL_03 .....	17
Il Rapporto Ambientale .....	17
<b>Conclusioni</b> .....	18

## Note introduttive

Il Comune di Grosseto è dotato di Piano Strutturale, redatto ai sensi della LRT 5/95 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'8 Aprile 2006, pubblicata nel BURT n. 22 del 31 maggio 2006 e successiva variante del 2011.

Successivamente, con D.C.C. nn. 72/2011 e 77/2011 è stato adottato il Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 17 e 18 della LRT 1/2005, approvato definitivamente con DCC n. 115 del 21.12.2015.

Con DCC n. 111 del 21.12.2015 il consiglio comunale ha adottato una variante al Piano Strutturale, volta ad aggiornare lo strumento urbanistico sia da un punto di vista normativo, mediante l'aggiornamento e talvolta la riscrittura di taluni articoli, per adeguarli alla normativa regionale vigente, che dal punto di vista dei contenuti, rendendolo meno prescrittivo e rigido, e alleggerendo altresì, l'incidenza degli oneri attribuiti agli interventi edificatori.

Dalla prima adozione del RU sono intervenute delle sostanziali modifiche alle norme regionali in materia di pianificazione urbanistica.

Infatti, con Deliberazione del Presidente della Giunta Regionale Toscana dell'11 Novembre 2014, n. 64/R, è stato emanato il Regolamento di attuazione dell'art. 144 della LRT 1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il Governo del Territorio. Tale Regolamento, pubblicato sul BURT n. 54 del 15/11/2013, è entrato in vigore, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento 64/R, il 15 maggio 2014. I comuni, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento n. 64/R, devono adeguare i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche del Regolamento Edilizio, nonché degli strumenti di Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo entro 365 giorni dall'entrata in vigore dello stesso Regolamento e decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni difformi sono sostituiti da quelli del Regolamento sopracitato.

Già con disposizione dirigenziale n. 554 del 21.05.2014 si dichiarava efficace il Regolamento 64/R per ciò che atteneva le definizioni di cui all'art. 9 delle NTA di RU, con l'esclusione della definizione di Sul e delle modalità di calcolo del Volume ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione, nelle more dell'adeguamento del Piano Strutturale e del Regolamento Edilizio, in quanto analoga previsione di adeguamento automatico non è contenuta in tali norme.

A far data dal 15.05.2015 risultano decorsi i termini di cui al sopra citato art. 32 del Regolamento 64R e pertanto l'art. 3 del Piano Strutturale è decaduto.

Inoltre, in data 12.11.2014 è stata pubblicata sul BURT n. 53 la Legge Regionale Toscana n. 65 del 10.11.2014 "Norme per il governo del territorio" che abroga la LRT 1/2005. In particolare, l'art. 245, comma 1, stabilisce che *"fino all'entrata in vigore dei*

*Regolamenti di attuazione della presente Legge, restano in vigore i regolamenti emanati in attuazione della LRT 1/05”.*

In attesa, pertanto, di un adeguamento generale dello strumento urbanistico alla nuova normativa ed ai relativi regolamenti, si rende necessario procedere alla presente parziale variante normativa.

La variante normativa non comporta incremento del dimensionamento complessivo e non modifica gli standard, si configura, inoltre, come una variante semplificata di cui all'art. 30 della sopracitata LRT 65/14: infatti non contiene previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato e/o sottoposto a vincoli e non comporta variante al Piano Strutturale. Saranno oggetto pertanto 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 i tessuti si procederà ad uno “sdoppiamento” della disciplina degli stessi qualora tali tessuti interessino aree urbane sottoposte a vincolo. Pertanto il titolo degli articoli verrà così integrato: “A” per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136-142 D.Lgs. 42/2004, mentre saranno oggetto di una successiva variante gli articoli che saranno contraddistinti dalla lettera “B” per le aree vincolate ai sensi degli artt. 136-142 D.Lgs. 42/2004.

### **Contenuti della variante**

La presente variante si rende necessaria al fine di adeguare lo strumento urbanistico alle mutate esigenze della collettività manifestatesi a seguito della generale crisi economica e finanziaria che ha avuto inizio nel 2008 e che, a seguito di eventi storici, economici, antropologici e sociali, ha provocato un blocco generale nel sistema produttivo e, non ultimo, nel settore dell'edilizia.

Tale settore è molto importante nel nostro territorio e trasversale ad altri comparti economici quali quello del credito, dell'artigianato, del turismo, dell'agricoltura, del commercio e dei servizi.

Si rende quindi 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. Il tema è stato affrontato dalle istituzioni nel Febbraio 2012 in occasione degli Stati generali delle costruzioni, ed ha portato alla sigla del “Protocollo di intesa per il rilancio dell'edilizia in Provincia di Grosseto”, un pacchetto di provvedimenti che impegnano le principali tre componenti interessate alla filiera dell'edilizia: le amministrazioni pubbliche, la rappresentanza imprenditoriale ed il sistema bancario.

Se da un lato la realtà e le dinamiche territoriali sono mutate nell'ultimo quinquennio ed i contenuti del Regolamento Urbanistico adottato nel 2011 non rispondono alle esigenze attuali della collettività, dall'altro risulta mutato anche il quadro normativo regionale; ne

consegue un necessario adeguamento delle previsioni e degli obiettivi dello strumento alle richieste della situazione contingente.

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, non incrementando comunque la dotazione di Sul già assegnata a tale scopo dal RU.

Allo stesso tempo 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 tra cui spicca la decisione della Corte Costituzionale n. 165/2014.

## **La strumentazione urbanistica sovraordinata**

### **Disciplina del P.I.T. con valenza di Piano Paesistico Regionale**

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana era stato approvato con DCRT n. 72 del 24/07/2007. Il Consiglio Regionale, con deliberazione 2 luglio 2014, n. 58, ha adottato la Variante di implementazione ed integrazione del PIT vigente, con valenza di Piano Paesaggistico regionale e con Deliberazione n. 37/2015 ha approvato la suddetta integrazione, non separando la questione paesistica da quella strategica.

La disciplina del PIT è costituita dalle disposizioni riguardanti lo Statuto del Territorio e le disposizioni riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale.

Nel dettaglio i contenuti specifici dello Statuto del territorio sono:

- a) la disciplina relativa alle invarianti strutturali (caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici; caratteri ecosistemici dei paesaggi; carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali; caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali);
- b) la disciplina relativa ai 20 Ambiti di paesaggio, mediante i quali risulta in dettaglio descritta, interpretata ed articolata la Toscana. Il Comune di Grosseto è individuato nell'Ambito n° 18 "Maremma Grossetana";
- c) la disciplina dei Beni paesaggistici;
- d) la disciplina degli ulteriori contesti, quelli cioè inseriti nella lista del patrimonio mondiale universale dell'UNESCO;

e) la disciplina del Sistema idrografico regionale, quale componente strutturale di primaria importanza e risorsa strategica dello sviluppo sostenibile, comprendente obiettivi, direttive e prescrizioni facenti diretto riferimento alla LR n° 21/2012 "Disposizioni urgenti in materia di difesa del rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua".

Il territorio comunale di Grosseto è descritto e normato all'Ambito n. 18 "Maremma Grossetana", così suddiviso: quadro conoscitivo, indirizzi per le politiche e "Disciplina d'uso" che detta gli obiettivi di qualità e le direttive.

Obiettivo 1 Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali, di costa rocciosa e di aree umide, e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa.

Obiettivo 2 Salvaguardare e valorizzare gli articolati ed eterogenei paesaggi dei rilievi dell'entro - terra, caratterizzati da sistemi agrosilvo - pastorali di elevato valore paesaggistico e ambientale e dal sistema insediativo storico ben conservato, e reintegrare le relazioni ecosistemiche, morfologiche, funzionali e visuali con le piane costiere.

Il PIT all'art. Art. 14 " Rispetto alle attività commerciali e alla loro collocazione territoriale, la Regione persegue gli obiettivi indicati, ( per gli strumenti della pianificazione territoriale):

"a) l'equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo;

b) la presenza della funzione commerciale nelle aree urbane degradate attraverso la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali che vi operano;

c) la presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali nelle aree urbane. A tal fine sono da prevenire ed evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali e artigiane di vicinato, (...);

d) il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale e dei servizi di interesse delle comunità locali nelle aree montane, rurali e insulari anche favorendo la costituzione degli empori polifunzionali e le iniziative per la valorizzazione commerciale delle produzioni locali;

e) lo sviluppo delle iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità, anche agricole. "Gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono criteri per la individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, tali da poter costituire un centro commerciale naturale. In tali ambiti non possono essere introdotte destinazioni d'uso incompatibili con dette caratteristiche funzionali, e sono previste:

- a. l'incentivazione della percorribilità pedonale;
- b. la limitazione della circolazione veicolare;
- c. una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici."

Infine il PIT (Art. 15) detta i criteri e prescrizioni per gli strumenti della pianificazione territoriale stabiliscono i criteri necessari per l'individuazione delle aree da ritenere sature rispetto alla possibilità di introdurre ulteriori medie e grandi strutture di vendita per l'adeguamento delle infrastrutture e della tutela delle risorse essenziali del territorio, il grado di congestione delle infrastrutture stradali, per gli accessi diretti, le emissioni, ecc. Inoltre il PIT detta criteri e prescrizioni per nuove aree o aree in ampliamento di quelle esistenti per la localizzazione di grandi strutture di vendita oggetto di concertazione tra le diverse amministrazioni competenti.

Inoltre in merito agli aspetti produttivi, il PIT all' Art. 18 c. 1 rileva che " Gli strumenti della pianificazione formulano indirizzi e prescrizioni atti ad assicurare il consolidamento e lo sviluppo della presenza industriale in Toscana"(....).

Prevede inoltre che "Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale. Tali interventi, tuttavia, sono subordinati alla dislocazione di processi produttivi in altra parte del territorio toscano o ad interventi compensativi in relazione funzionale con i medesimi."

## **II P.T.C.P**

Il piano territoriale di coordinamento della provincia di Grosseto è stato approvato con DCP n. 20 dell'11/06/2010 - "Decisione finale di Valutazione Ambientale Strategica integrata e approvazione" e acquista efficacia dalla pubblicazione sul Supplemento del BURT n. 28 del 14/07/2010.

Il P.T.C. in aderenza ai disposti dell'art. 51, c. 1 della L.R. 1/2005, si suddivide in una componente statutaria e una strategica. La componente statutaria (sistemi territoriali e funzionali che definiscono la struttura del territorio e relativi livelli minimi prestazionali e di qualità; invarianti strutturali; criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali; criteri per la riqualificazione e la valorizzazione dei paesaggi con individuazione e descrizione degli ambiti paesaggistici di interesse unitario provinciale e relativi obiettivi di qualità paesaggistica; ambiti paesaggistici di rilievo sovramunicipale) comprende per intero i contenuti della Carta dei Principi e le seguenti componenti del Codice: artt. 9-22; artt. 24-25; art. 28.

La componente strategica (obiettivi e indirizzi dello sviluppo territoriale con le conseguenti azioni della provincia, sulla base del P.I.T.; specificazione dei criteri della valutazione integrata; immobili di notevole interesse pubblico di interesse sovracomunale; indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali; indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale; criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell' art. 41 della L.R. 39/00) comprende la restante parte del Codice e l'intero Programma del presente P.T.C., oltre le Scheda 1 – Vision e la Scheda 15 – Azioni strategiche.

Il Regolamento Urbanistico risulta coerente con i contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale, con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale, con i contenuti strategici e statutari del PTCP approvato dall'Amministrazione Provinciale di Grosseto.

## **Il PS del Comune di Grosseto**

Il Comune di Grosseto è dotato di Piano Strutturale, redatto ai sensi della LRT 5/95 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 dell'8 Aprile 2006, pubblicata nel BURT n. 22 del 31 maggio 2006 e successiva variante del 2011.

Le norme del Piano Strutturale definiscono le indicazioni strategiche del governo del territorio e suddividono l'ambito comunale definendone il sistema territoriale (Unità e sub Unità di Paesaggio) ed il sistema insediativo (costituito da n. 12 U.T.O.E).

Il Piano Strutturale fissa i principi generali per i criteri insediativi con riferimento al riuso del patrimonio edilizio esistente, alla nuova edificazione, alle modalità di riqualificazione e sviluppo dei vari insediamenti. Il Piano Strutturale pur non definendo le volumetrie, quantifica il numero di alloggi e le superfici per le funzioni produttive, oltre che i posti letto per la ricettività.

Prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere ad una variante al Piano Strutturale, approvata con DCC n. 114 del 03.10.2011, per adeguarlo al mutato quadro normativo di riferimento, rispetto a quello vigente al momento dell'adozione, nonché per apportare alcune modifiche, tra cui la revisione dei criteri di dimensionamento.

In particolare, si è resa necessaria:

- la revisione dei criteri di dimensionamento per riallinearli alla normativa regionale; il P.S. approvato non corrispondeva agli odierni criteri di definizione del dimensionamento indicati dal Regolamento regionale di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 (approvato con DPGR 9.1.2007 n. 3);
- la ricognizione della natura non conformativa delle previsioni del Piano Strutturale; la L.R.T. 1/05 e il Regolamento di attuazione n. 3/R del 2007, con



l'evidente finalità di sostanziare e garantire la natura non conformativa dei contenuti del P.S., indicavano che "le dimensioni massime sostenibili sono individuate nel P.S. all'interno dei sistemi, sub-sistemi, considerati nella loro interezza, nonché nelle singole UTOE con esclusione di ulteriori ambiti di dettaglio" e che "la localizzazione ed il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati al Regolamento Urbanistico, al quale il Piano Strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del piano medesimo" (cfr. art. 8 Regolamento).

Il Regolamento Regionale 3/R aveva poi cura di precisare che sebbene "il Piano Strutturale può contenere prescrizioni e regole specifiche per la definizione degli assetti insediativi, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Titolo V, capo III, della L.R.T. 1/2005, tali prescrizioni e regole non assumono in alcun caso valenza conformativa della disciplina dei suoli" (cfr. ancora art. 8).

C) l'adozione di limitate modifiche alla disciplina urbanistica espressa dal P.S. per soddisfare esigenze manifestatesi all'indomani dell'approvazione del detto strumento pianificatorio.

Il Regolamento Urbanistico risulta pertanto coerente con i contenuti statutari e strategici del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale, del PTCP approvato dall'Amministrazione Provinciale di Grosseto, nonché del Piano Strutturale.

### **Obiettivi generali, specifici ed azioni della variante**

La variante auspica la ripresa dell'economia a livello locale incentivando il riuso del patrimonio edilizio esistente anche tramite piccoli lavori di ristrutturazione per l'ampliamento volumetrico degli edifici.

Si pone particolare attenzione alle modifiche apportate alle disposizioni relative all'insediamento di strutture commerciali. In particolare, si segnala che avendo operato un'apertura del settore commerciale relativamente alle strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV, è tuttavia prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;

- i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

Tali prescrizioni si pongono a garanzia anche della sostenibilità delle modifiche apportate all'art. 26 delle norme del Piano Strutturale, la cui variante normativa è stata già sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS con esito favorevole all'esclusione. In tale sede veniva specificato che *“la natura non conformativa del Piano Strutturale non determina un'efficacia immediata dei contenuti strategici del Piano, demandando al Regolamento Urbanistico ed ai Piani Attuativi le puntuali valutazioni e previsioni localizzative. Le valutazioni riguarderanno prioritariamente il grado di congestione delle infrastrutture stradali, l'esclusione di costi a carico del Comune in relazione ad interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie, i livelli di emissioni inquinanti, nonché le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.”*

#### Obiettivi generali

Quindi, tra gli obiettivi generali della variante possiamo sinteticamente elencare i seguenti:

1. contribuire a una generale ripresa economica incentivando l'attività edilizia superando il degrado urbano e ammodernando il patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione all'efficientamento e risparmio energetico
2. indirizzare le azioni del comune e le attività pubbliche e private verso uno sviluppo urbanistico compatibile e sostenibile con le risorse del territorio, nel rispetto dei principi sanciti dalla legge urbanistica regionale
3. favorire la socialità urbana attraverso pratiche sulla qualità della vita, la sostenibilità urbana e il rapporto uomo – ambiente – natura
4. coordinare gli articoli normativi talvolta stravolti a seguito dell'accoglimento totale o parziale di osservazioni avvenuto nell'iter che ha portato all'approvazione del RU
5. fornire una risposta ai bisogni abitativi delle famiglie, favorire la riqualificazione urbana e migliorare la qualità architettonica ed energetica degli edifici.

#### Obiettivi specifici

Tra gli obiettivi specifici si hanno:

1. incentivare il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente
2. limitare il consumo di nuovo suolo

3. incentivare la saturazione delle aree libere all'interno dei centri abitati e promuovere la ricomposizione dei tessuti
4. potenziare la centralità urbana
5. operare un'apertura del settore commerciale relativamente all'insediamento di attività commerciali di media distribuzione
6. adeguare la normativa alla legislazione regionale ed ai relativi regolamenti attuativi: LRT 65/14 e Reg. 64/R
7. apportare eventuali correzioni normative
8. dare attuazione al protocollo d'intesa tra Regione Toscana e Comuni per la realizzazione di orti sociali
9. recepire nell'apparato normativo del RU le misure previste dal Piano Casa regionale

Le azioni con le quali la variante persegue gli obiettivi sopraindicati possono essere così sintetizzate:

riduzione delle quote relative al contributo di sostenibilità, riduzione delle superfici a cessione all' A.C., 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; consentire addizioni pertinenziali e volumetriche una tantum; estendere le sopraelevazioni ad edifici appartenenti alla classe 5 ed ammetterle su più livelli, rivedere la normativa sui lotti interstiziali; semplificare l' articolato normativo per agevolare i cambi di destinazione d'uso delle strutture ricettive alberghiere; consentire interventi più elastici con riferimento alle classi degli edifici, alle funzioni degli stessi ed agli interventi ricadenti in aree pubbliche; inserire le aree TR nei casi di esclusione dall'applicazione della disciplina delle invarianti strutturali; consentire agli edifici esistenti nelle aree TR, RQ ed RC interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria R4 con addizioni volumetriche; modificare la media minima residenziale.

### **Le modifiche normative alle NTA**

Si riporta di seguito l'elenco degli articoli del RU vigente interessati dalla variante e una breve sintesi delle modifiche più significative introdotte, precisando che gli artt. **artt. 71, 72, 74, 75, 76, 78, 92, 93, 160, 161, 163, 164, 165, 166** saranno rinominati con lettera **A** e saranno affiancati dalla dicitura **“per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 e 142 del DLgs. 42/2004”**

**ART. 1** Viene specificato che, esclusivamente per quanto attiene le dotazioni di ERS e le aree a cessione, in caso di incongruenza tra le norme e le schede normative, prevalgono le disposizioni contenute nelle NTA.

**ART. 2** Introduzione della “Zona omogenea B speciale” comprendente il tessuto storico e tessuto storico unitario, al fine di permettere l'applicazione del Piano Casa.

**ART. 3** Vengono aggiornati i riferimenti normativi, a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10.11.2014 “Norme per il governo del territorio” che abroga la LRT 1/2005.

**ART. 9** Riformulazione complessiva dell'articolo, relativamente all'eliminazione delle vecchie definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, rinviando alla legislazione Regionale. Con Deliberazione del Presidente della Giunta Regionale Toscana dell'11 Novembre 2014, n. 64/R infatti, è stato emanato il Regolamento di attuazione dell'art. 144 della LRT 1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il Governo del Territorio. Tale Regolamento, pubblicato sul BURT n. 54 del 15/11/2013, è entrato in vigore, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento 64/R, il 15 maggio 2014. I comuni, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento n. 64/R, adeguano i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche del Regolamento Edilizio, nonché degli strumenti di Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo entro 365 giorni dall'entrata in vigore dello stesso Regolamento e decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni difforni sono sostituiti da quelli del Regolamento sopracitato.

**ART. 10** Riformulazione complessiva dell'articolo, rinviando alla legislazione Regionale.

**ART. 15** Introduzione di alcune specifiche per quanto attiene la distanza minima tra i fabbricati.

**ART. 18** Eliminazione della possibilità per il Consiglio Comunale di disporre incentivi economici, quali la riduzione degli oneri fiscali, in quanto non previsto dalla legge.

**ART. 20** Allineamento alla LRT 65/2014 delle disposizioni riguardanti sanzioni e deroghe e definizione delle modalità di esclusione dai computi urbanistici.

**ART. 21** Viene corretto il comma 6, in quanto la Legge prevede che il lottizzante possa applicare la disciplina APEA, ma il Comune non può renderla obbligatoria.

**ART. 22** Viene aggiunto il comma 5, finalizzato a specificare che la quota minima del 3% della sul residenziale privata da destinare a commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario, nelle aree TR e nelle aree RC, può essere annullata.

**ART. 24** Riduzione della percentuale di ERS dal 40% al 20%, per quanto attiene le aree TR e RC.

**ART. 25** Vengono aggiornati i riferimenti normativi, a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10.11.2014 “Norme per il governo del territorio” che abroga la LRT 1/2005.

**ART. 26** Si definiscono diverse quote relativamente al contributo di sostenibilità e per le aree a cessione, in riduzione rispetto a quelle vigenti.

**ART. 28** Si riduce il contributo di sostenibilità per l'edilizia residenziale libera nelle aree RC

**ART. 35** Per gli interventi relativi alle addizioni pertinenziali, riformulazione complessiva dell'articolo, rinviando alla legislazione nazionale e regionale.

**ART. 40** Riscrittura dell'articolo allineandolo alla normativa nazionale e regionale.

**ART. 43** Aggiornamento normativo.

**ART. 56** Introduzione aree TR nell'elenco dei casi di esclusione dall'applicazione del Titolo II relativo alle invarianti strutturali.

**ART. 70** Viene modificato il comma 3bis, relativo agli edifici esistenti all'interno di aree TR, RQ, RC, sostituendo la possibilità della ristrutturazione fino alla R1, nelle more dell'attuazione del contenuto delle schede, con la R4 con addizioni volumetriche nel limite del 10% del volume esistente riferito al singolo edificio principale.

**ARTT. 71 – 72 – 73– 74 – 74bis– 75– 76** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. In linea con tale modifica viene corretto anche il piano delle funzioni, dall'art. 160 in poi: eliminazione del riferimento al vecchio PIT, del limite dei 500 mq. Ed inserimento della media struttura di vendita anche nel tessuto produttivo. Per gli interventi relativi alle addizioni pertinenziali e volumetriche, allineamento alla legislazione nazionale e regionale. Al comma 9 lett. b: esclusione dal conteggio della sul dei volumi tecnici e degli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi non superiore a m. 1,80; lett. c. cancellazione della possibilità di realizzare volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio principale.

**ART. 74** Oltre alle modifiche sopra riportate relative a tutti i tessuti, si ammette la possibilità di estendere le addizioni volumetriche agli edifici in classe 4. Per le classi 5 e 6 viene proposta una declinazione normativa comunale del Piano casa Regionale.

Vengono fornite precisazioni sui volumi tecnici per consentire interventi più liberi sulle strutture pertinenziali dei fabbricati principali.

Viene effettuata una modifica sulla norma dei lotti interstiziali: la norma si estende anche ai lotti parzialmente edificati, ammettendo i completamenti edilizi ed incentivando gli interventi in aree già urbanizzate ricomprese nel centro abitato. Eliminazione del comma 9bis riferito ai lotti di Rispecchia. Per quanto attiene le sopraelevazioni, si ammette che i 250 mq di sul si possano realizzare anche su più livelli, non modificando il saldo totale di sul stanziata dal ru.

**ART. 74BIS** Si ammette la possibilità di estendere le addizioni volumetriche agli edifici in classe 4. Per le classi 5 e 6 viene proposta una declinazione normativa comunale del Piano casa Regionale.

Vengono fornite precisazioni sui volumi tecnici per consentire interventi più liberi sulle strutture pertinenziali dei fabbricati principali.

**ART. 75** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. Vedi modifiche all'art. 71.

**ART. 76** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. Vedi modifiche all'art. 71.

**ART. 77** Viene inserito il comma 2bis che indica prescrizioni di sostenibilità per l'insediamento di strutture di vendita con superfici maggiori di mq 500. Vengono ampliate le possibilità di intervento fino alla ristrutturazione edilizia R4, per gli edifici nei quali risultino legittimamente insediate attività diverse rispetto a quanto previsto dal piano delle funzioni; su tali immobili vengono inoltre concesse addizioni volumetriche per finalità produttive nel limite del 10% del volume legittimo esistente riferito al singolo edificio.

**ART. 78** Viene introdotta una specificazione sulla prevista abitazione di servizio per ogni lotto.

**ART. 81** Riduzione della media minima di sul da mq 60 a mq 50 per il frazionamento di unità immobiliari. In edifici condominiali tale frazionamento è subordinato alla verifica della sostenibilità degli interventi edilizi con riferimento all'impiantistica condominiale tecnologica termoelettrica e idraulica.

**ART. 83** Aggiornamento normativo.

**ART. 85** Aggiornamento normativo e riallineamento con articolo successivo delle norme.

**ART. 86** Viene chiarito che gli edifici secondari sono i manufatti esistenti non computabili come sul ai sensi delle disposizioni regionali.

**ART. 88** E' stato precisato che le tipologie di aree ad edificazione speciale per standard individuate in cartografia possono essere variate da una tipologia all'altra nel rispetto delle dotazioni minime di legge. Inoltre è stato modificato il comma 5 che prevede l'approvazione di un progetto unitario per gli interventi che comportino un incremento di sul o volume di fabbricati esistenti pari al 20%. E' stato aggiunto che in caso di aree e/o impianti pubblici comunali, il progetto unitario dovrà essere approvato dalla giunta comunale.

**ART. 90** Aggiornamento normativo.

**ART. 92** Oltre ad alcune puntualizzazioni terminologiche, è stata introdotta la possibilità di individuare gli orti sociali su aree destinate alla fruizione pubblica o demaniali.

**ART. 93** Riallineamento della norma con le previsioni contenute in altri articoli cui si fa rinvio.

**ART. 96** Viene introdotta la possibilità, anche per le strutture che abbiano usufruito di concessioni in deroga, di effettuare il cambio di destinazione d'uso limitatamente alla sola volumetria originaria e a condizione che le quantità volumetriche non convertite consentano il rispetto dei requisiti minimi per l'attività di RTA. E' sempre consentita la corresponsione di una somma in denaro in luogo della cessione di sul, le somme ottenute saranno destinate alla manutenzione o realizzazione di alloggi ERS.

**ART. 99** Oltre ad alcune puntualizzazioni terminologiche, viene portato al 10% della Sul l'ampliamento una tantum consentito a condizione che non sia utilizzato per incrementare la superficie di vendita. Viengono inoltre previste, tramite Piano Attuativo, nuove potenzialità di recupero per il patrimonio edilizio non più utilizzato a fini commerciali.

**ART. 109** Si introduce la possibilità di modificare l'individuazione grafica delle aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici mediante aggiornamento del quadro conoscitivo.

**ART. 148** Aggiornamento normativo.

**ART. 150** Tra le categorie di servizio CS viene introdotta la categoria Servizi per la Mobilità (CM).

**ART. 160** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le modifiche normative apportate ai tessuti. E' prevista la possibilità, mediante variante al RU, di individuare le zone sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali.

**ART. 161** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni normative apportate ai tessuti. Anche il comma 6 dell'articolo è stato modificato: in precedenza non risultava ammesso, a seguito di cambio di categoria funzionale, l'incremento di sul residenziale al piano terreno ad esclusione degli edifici di classe 1 e 2 per i quali si poteva sempre ripristinare la funzione storica; con le modifiche apportate non risultano ammessi incrementi di sul residenziale al piano terreno per i soli edifici che si affacciano sulla viabilità, mentre il ripristino delle funzioni storiche è ammesso anche per gli edifici di classe 3 e 4 oltre che 1 e 2. E' prevista la possibilità, mediante

variante al RU, di individuare le zone sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali.

**ART.162** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni normative apportate ai tessuti. Il ripristino delle funzioni storiche è ammesso anche per gli edifici di classe 3 e 4 oltre che 1 e 2. E' prevista la possibilità, mediante variante al RU, di individuare le zone sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali.

**ART. 163** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni normative apportate ai tessuti. Il ripristino delle funzioni storiche è ammesso anche per gli edifici di classe 3 e 4 oltre che 1 e 2. E' prevista la possibilità, mediante variante al RU, di individuare le zone sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali.

**ART. 164** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni normative apportate ai tessuti. Il ripristino delle funzioni storiche è ammesso anche per gli edifici di classe 3 e 4 oltre che 1 e 2. E' prevista la possibilità, mediante variante al RU, di individuare le zone sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali.

**ART. 165** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni normative apportate ai tessuti. Il ripristino delle funzioni storiche è ammesso anche per gli edifici di classe 3 e 4 oltre che 1 e 2. E' prevista la possibilità, mediante variante al RU, di individuare le zone sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali.

**ART. 166** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni



normative apportate ai tessuti. Viene consentito l'insediamento di medie strutture di vendita. E' prevista la possibilità, mediante variante al RU, di individuare le zone sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali.

**ART. 167** E' stato cancellato il limite di 500 mq di S.V. per l'ammissibilità delle medie strutture di vendita. In tale limite, non supportato da idonei studi di settore, si configurano infatti elementi di incostituzionalità, in quanto la norma fissa il numero dei mq, ma non il numero delle attività consentite. Tale modifica è in linea con le variazioni normative apportate ai tessuti. Il ripristino delle funzioni storiche è ammesso anche per gli edifici di classe 3 e 4 oltre che 1 e 2. E' prevista la possibilità, mediante variante al RU, di individuare le zone sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali.

**ART. 171** Viene consentito l'insediamento di medie distribuzioni di vendita nell'ambito edificato di Via Aurelia Nord.

### **Le modifiche all'elaborato VAL\_03**

Le modifiche apportate consistono nella sostituzione di alcune terminologie di carattere prescrittivo con terminologie di carattere facoltativo, con lo scopo di rendere più elastica la norma. Inoltre sono state apportate alcune correzioni all'art. 7 volte a chiarire la determinazione della percentuale di superficie permeabile in ambito fondiario.

### **Il Rapporto Ambientale**

Il Rapporto Ambientale, cui si rinvia per approfondimenti specifici, costituisce parte integrante della variante normativa, valuta le condizioni ambientali di riferimento in cui il regolamento opera, la coerenza ambientale dei suoi obiettivi, gli effetti ambientali da esso indotti e infine il sistema di monitoraggio e controllo degli effetti ambientali. L'obiettivo prioritario del R.A. è fornire, a conclusione del processo di Valutazione Ambientale Strategica, elementi finalizzati a garantire la sostenibilità ambientale delle scelte pianificatorie operate con la variante.

Il rapporto Ambientale contiene infatti l'analisi dello stato delle risorse, effettuata sulla base di una serie di indagini svolte attraverso la letteratura esistente, nonché attraverso la definizione di indicatori ad hoc in base ai dati disponibili presso la sede comunale e presso gli enti pubblici e le agenzie di carattere sovra locale. Sono state analizzate le seguenti risorse ambientali: aria, acqua, energia e rifiuti, suolo e sottosuolo, paesaggio e beni culturali e tendenze demografiche e socio economiche; per ciascuna risorsa, in base alle previsioni della variante, sono stati valutati i possibili impatti.

Attualmente il R.A. non ha rilevato impatti negativi significativi della variante al RU sulle risorse ambientali. Le modifiche normative introdotte denotano un impegno dell'amministrazione verso forme di pianificazione sostenibile, in linea con i principi e le

direttive europee, che possono migliorare la qualità della vita dei residenti, ponendo le basi per il superamento dell'attuale crisi economica.

## **Conclusioni**

Si ribadisce che la variante normativa al RU oggetto di valutazione riguarda aree urbane non sottoposte a vincoli. Le aree interessate dalla portata di applicazione degli articoli normativi non sono interessate da provvedimenti di tutela paesaggistica. Sono oggetto pertanto di modifica i soli articoli relativi alle disposizioni generali che non hanno ripercussioni dirette su aree agricole e/o oggetto di tutela.

La variante seguirà la procedura semplificata di cui all'art. 30 della LRT 65/14: non contiene infatti previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato e/o sottoposto a vincoli e non comporta variante al Piano Strutturale.