



PROVINCIA di GROSSETO

Area Pianificazione e Gestione Territoriale

Strumenti e atti n.28/2014

Oggetto: Comune di Magliano in Toscana – D.C.C. n.1 del 20/01/2016 – Seconda variante al Piano Strutturale e terza variante al Regolamento Urbanistico – adozione. Osservazioni e contributi.

Al Sindaco del Comune di
Magliano in Toscana
58051 Magliano in Toscana

e, p.c. Alla Regione Toscana
Direzione Generale delle
Politiche Territoriali e Ambientali
Via di Novoli, n. 26
50127 Firenze

In riferimento alla deliberazione di cui all'oggetto, ed alla relativa documentazione di cui alla nota prot. n.2420 del 24/02/2016 (assunta al protocollo della Provincia n.18315 del 25/02/2016), ai sensi dell'art.19 e dell'art.53 della L.R.T. n.65/2014, si presentano le osservazioni ed i contributi di seguito riportati.

PIANO STRUTTURALE

Norme

Premessa

Si suggerisce di aggiornare le definizioni degli atti di governo del territorio comunali in coerenza con quanto previsto dalla vigente L.R.T. n.65/2014 (art.10).

Art.15 - Norme generali

Comma 2, terzo alinea

Nella norma viene indicato che nell'A.R.P.A. la L.R.T. n.65/2014 si applica con i limiti del P.T.C..

Per opportuna precisazione, si ricorda che il vigente P.T.C. 2010, nell'articolare il territorio provinciale, ha compreso tra le Emergenze morfo-ambientali gli Ambiti a Tutela Specifica che nella loro articolazione comprendono a loro volta gli Ambiti a Ridotto Potenziale Antropico (A.R.P.A.) in relazione a 3 categorie di sensibilità ("G" geomorfologia, "I" idrogeologica e "V" vegetazionale). Il tutto secondo quanto indicato all'art.19 c.5 e 6 e relativa Scheda 7C che contiene indirizzi per la disciplina di tali ambiti, ma non contiene limitazioni in relazione all'applicazione della L.R.T. n.65/2014.

Art.17 - Definizioni principali

Attività ricettiva

La norma, parzialmente oggetto di modifica, tra le attività in questione comprende le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, di cui alla L.R.T. n.42/2000.

A tale proposito si ricordano i criteri contenuti nella Scheda 10F del P.T.C.:

(.....)Nel territorio rurale:

- *si eviterà la realizzazione di strutture extralberghiere con caratteristiche di civile abitazione privilegiando le strutture di tipo alberghiero; (.....)*

In considerazione di quanto sopra, si ritiene opportuno adeguare la norma di carattere generale con i suddetti criteri del P.T.C. e, laddove necessario, le successive analoghe previsioni (sia di tipo generale che puntuale) presenti nell'articolato normativo del P.S..



Art. 19 – Interventi edilizi in zona agricola: gestione del patrimonio esistente e nuova edificazione

Patrimonio edilizio esistente

F - Sostituzione edilizia

La norma prevede che gli interventi che presuppongono lo spostamento significativo dei volumi con contestuale cambio di destinazione d'uso sono calcolati all'interno del budget degli alloggi previsti dal P.S., limitando quindi l'inserimento nel dimensionamento del P.S. al cambio di destinazione d'uso agricola verso la funzione residenziale.

A tale proposito si ritiene opportuno ricordare che secondo l'art.83, c.7 della L.R.T. n.65/2014, nel definire il quadro previsionale strategico quinquennale del piano operativo e del relativo dimensionamento per UTOE e destinazione d'uso, i comuni tengono conto degli edifici che hanno mutato la destinazione d'uso agricola nei cinque anni precedenti. Pertanto si ritiene opportuna una precisazione e/o indicazione della norma in tal senso.

I - Cambio di destinazione d'uso

La norma prevede la possibilità del cambio di destinazione d'uso agricola degli annessi agricoli sotto i minimi aziendali autorizzati ai sensi della previgente variante urbanistica, senza indicare gli estremi di approvazione di tale provvedimento (probabilmente per un errore di editing).

A tale proposito si ritiene opportuno definire la norma in coerenza con quanto previsto dall'art.81 della L.R.T. n.65/2014, in riferimento alle limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola degli annessi agricoli. Inoltre, si ritiene opportuno verificare la fattibilità di modificare la destinazione d'uso agricola del patrimonio edilizio esistente senza la necessità di un P.A.P.M.A.A., in relazione a quanto rilevabile dal combinato disposto degli artt.71, 81, 82 e 83 della stessa L.R.T. n.65/2014.

Altresì, si ritiene utile ricordare che gli interventi urbanistico edilizi previsti dai P.A.P.M.A.A. che contengono previsioni che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola sono soggetti al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione (art.64, c.8 L.R.T. n.65/2014)

Nuova edificazione

A - Residenza rurale

La norma, riferita alla nuova edificazione, prevede per le nuove residenze rurali la necessità di una superficie aziendale minima di 10 ettari.

Si fa presente che secondo l'art.23, c.11 delle Norme del P.T.C., qualora vengano realizzate nuove abitazioni agricole (sia di nuova costruzione, sia mediante riuso di annessi agricoli), la superficie minima aziendale sarà equiparata alla superficie aziendale prevalente dell'area di riferimento, comunque nel rispetto di quanto previsto al comma 4, primo alinea dello stesso art.23.

Pertanto si ritiene opportuno prevedere una superficie aziendale minima anche nel caso in cui le nuove abitazioni agricole siano realizzate mediante riuso di annessi agricoli.

Inoltre la norma definisce solo la dimensione massima delle residenze rurali. Si ricorda che secondo l'art.3 del regolamento 09/02/2007 n.5/R e s.m.i. (tuttora vigente), la disciplina comunale del territorio rurale definisce la dimensione massima e minima dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

Pertanto si ritiene opportuno integrare la norma in tal senso.

C – Criteri insediativi

La norma in coerenza con l'art.23, c.9 delle Norme del vigente P.T.C., definisce alcuni criteri insediativi. Tenuto conto che non tutti gli indirizzi definiti dal suddetto articolo del P.T.C. sono contenuti nella norma, si ritiene opportuna una sua integrazione precisando che comunque tutti gli interventi saranno realizzati in coerenza con tutti i criteri e gli indirizzi di cui all'art.23, c.9 del P.T.C..

Art. 20 – Attività Integrative

La norma per le aziende agricole consente la realizzazione di nuova edificazione per attività integrativa di tipo ricettivo dimensionata in rapporto alle volumetrie aziendali, così come indicato dall'art.23, c.7 delle Norme del P.T.C..



Si ritiene opportuno fare presente che il suddetto art.23, c.7 non contiene indicazioni sul dimensionamento di tali interventi, ma fornisce indirizzi per la loro realizzazione.

Comunque, tenuto conto delle nuove disposizioni contenute nel vigente P.T.C. 2010, si ritiene opportuna una ridefinizione complessiva di tutto l'articolo inerente le attività integrative, al fine di definire una norma coerente con tutto quanto previsto in relazione a tali attività dall'art.23 commi 5, 7 e 8 delle Norme del P.T.C..

Inoltre si ritiene utile ricordare che secondo l'art.64, c.6 della L.R.T. n.65/2014 l'inserimento all'interno del territorio rurale delle previsioni di cui al c.1, lett.d) dello stesso art.64 è subordinato al previo parere della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 (medesima legge regionale).

Art. 22 – Programma di miglioramento agricolo ambientale (PMAA)

5) Volumi massimi ammessi

In riferimento alla possibilità per le aziende agricole di realizzare nuova edificazione per attività integrativa di tipo ricettivo, si rimanda a quanto evidenziato al precedente art.20 ed al successivo art.34a.

Art. 25 - Costruzioni precarie, strutture di servizio alle attività ittico - venatorie, canili, ricoveri per animali da cortile o detenuti a scopo amatoriale, serre.

Comma 1 - Costruzioni precarie

Tenuto conto che la norma sembra riferita a costruzioni a servizio di attività agricola e/o ad essa connessa, si rinvia a quanto successivamente evidenziato relativamente all'art.18 – Capo I delle Norme Tecniche del regolamento urbanistico, circa la necessità di individuare una superficie territoriale minima necessaria per la loro realizzazione, in coerenza con il P.T.C. (art.23, c.4 delle Norme).

Titolo V – Articolazione del territorio

Non risultano indicazioni nel piano strutturale, circa l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato. Tale perimetro è stato identificato all'art.9 delle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico, per il quale si rimanda a quanto successivamente evidenziato. Tenuto conto che secondo l'art.4, c.2 della L.R.T. n.65/2014 il territorio urbanizzato è individuato dal piano strutturale, considerato che la variante in questione riguarda entrambi i suddetti atti di governo del territorio comunali (piano strutturale e regolamento urbanistico), si ritiene opportuno che il P.S. contenga indicazioni in tal senso, nel rispetto di tutto quanto previsto dal suddetto art.4. Si ricorda inoltre che le trasformazioni ammissibili al di fuori del suddetto perimetro, che comportino impegno di suolo non edificato sono consentite esclusivamente con il procedimento dell'art.25 della stessa L.R.T. n.65/2014, come previsto sempre dal sopra richiamato art.4.

Art. 27 – Definizione delle unità e sub-unità di paesaggio

In linea generale per gli interventi previsti nelle varie unità e sub-unità di paesaggio, si ricorda quanto sopra evidenziato circa la necessità del previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R.T. n.65/2014, per le casistiche interessate.

Inoltre, in relazione alla necessità dell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato sopra evidenziata, tenuto conto che alcune previsioni della presente variante al P.S. riguardano la realizzazione di nuovi alloggi, si ricorda che l'art.4, c.2 della L.R.T. n.65/2014 prevede che non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato (vedi anche quanto indicato al c.7 stesso art.4). Pertanto si ritiene opportuno chiarire e/o adeguare le norme inerenti tali previsioni, in coerenza con le suddette disposizioni regionali.

Art.29.a Sub-unità di paesaggio di Maiano-Ghiaccialone (R7.3.1)

Sotto-sistema insediativo ricettivo (SSIR) Centro per il benessere e la riabilitazione in loc. Sterpeti

La norma è stata modificata riducendo la superficie destinata al centro benessere e riabilitazione (da mq.1500 a mq.500), eliminando i 100 posti letto ed incrementando il numero degli alloggi (da n.2 a n.22).

In conseguenza la funzione residenziale sembra prevalente rispetto a quella ricettiva, per la quale visto il titolo sembra invece sia stato individuato il sottosistema insediativo.



Pertanto, oltre a quanto già evidenziato in via generale per l'art.27, si ritiene opportuno chiarire tale incongruenza.

Art.34.a Sub-unità di paesaggio Magliano (CP3.1.1)

Previsioni in territorio aperto

La norma, per gli interventi previsti nel nucleo rurale in loc.Banditella fa riferimento al PMAA per interventi di recupero di volumi agricoli esistenti, volti al cambio di destinazione d'uso verso fini residenziali e turistico ricettivi.

Oltre a quanto già evidenziato in via generale per l'art.27, al fine di una maggiore chiarezza della norma, si ritiene opportuna una precisazione in quanto il P.A.P.M.A.A. (programma aziendale) risulta necessario per il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali (vedi art.82 L.R.T. n.65/2014), ma con tale programma aziendale non sono prevedibili interventi per attività non agricola e/o non ad essa connessa (vedi artt.72, 73 e 74 L.R.T. n.65/2014).

Altresì, al successivo alinea (seguito la previsione di cui sopra), la norma in attuazione agli obiettivi stabiliti all'art.37 delle presenti norme e relative alla U.T.O.E. di MAG.1 prevede la demolizione e lo spostamento dei manufatti, precisando che i volumi da ricostruire dovranno essere posizionati in aggregazione significativa con l'ex centro aziendale e i poderi esistenti nella tenuta.

Oltre a quanto già evidenziato in via generale per l'art.27, al fine di una maggiore chiarezza della norma si ritiene opportuno precisare qual'è il centro aziendale e quali sono i poderi esistenti a cui viene fatto riferimento. Inoltre, anche al fine dell'effettivo dimensionamento del P.S., si ritiene opportuno specificare la destinazione d'uso dei volumi da ricostruire.

Sotto-sistema insediativo (SSI)- AND- Sant'Andrea al Civilesco – riquadro relativo a “categorie di intervento e prestazioni”

Si ritiene opportuna una verifica sui dati dimensionali indicati in quanto: non corrispondono le quantità rilevabili dalle singole previsioni relative agli alloggi (n.14, n.27, n.2, n.1 – totale n.44) rispetto a quella indicata nel riquadro in questione (n.41); altresì a fronte di una previsione di un'area artigianale di superficie coperta pari a mq.2.100 sempre nel riquadro viene indicata per la funzione artigianale una superficie coperta pari a mq.10.000.

Art. 37 - U.T.O.E. – MAG – Magliano

MAG. 1 Insediamento Storico e fascia di rispetto – interventi puntuali

La norma relativamente agli edifici produttivi localizzati nella sub-UTOE (officina, ex mattatoio via del Madonnino) prevede il cambio di destinazione verso l'uso residenziale e trattandosi di fabbricati soggetti a movimenti franosi con lesioni strutturali importanti prevede che in fase di R.U. verrà valutata attentamente la possibilità di delocalizzare tali volumi in altre aree anche esterne all'UTOE. Tale possibilità è stata anche genericamente indicata precedentemente nel capitolo “Azioni”.

A tale proposito si ricorda che sono da tenere in considerazione le disposizioni della L.R.T. n.65/2014 in relazione agli interventi al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, al fine della coerenza della previsione con le disposizioni di detta legge regionale.

Art. 38 - U.T.O.E. – MONT- Montiano

MONT. 1- Insediamento Storico e Fascia di Rispetto - Azioni

La norma prevede all'interno della fascia di rispetto la possibilità di nuova viabilità e parcheggi ponendo alcune condizioni al fine del loro inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento.

Si evidenzia che il P.T.C. per quanto riguarda i “Centri storici e altri tessuti di pregio” all'art.28 delle Norme, ai fini del coordinamento delle politiche urbanistiche nel territorio provinciale, individua come soggetto ad invarianza il principio insediativo e l'interfaccia col paesaggio circostante, con particolare riferimento alle mura ove esistenti, agli assetti ortivi di origine storica e alle infrastrutture ad essi connesse.

Pertanto si ritiene opportuno integrare la norma condizionando la realizzazione degli interventi alla garanzia del rispetto dei suddetti principi e criteri del P.T.C..



REGOLAMENTO URBANISTICO

J – Norme Tecniche

Art. 9 Il perimetro aggiornato dei centri abitati

Comma 1

La norma precisa che ai sensi dell'art.4 della L.R.T. n.65/2014 il limite del territorio urbanizzato è quello identificato, con idoneo segno, all'interno di determinate tavole del regolamento urbanistico.

Si fa presente che in dette tavole non si trova uno specifico limite grafico e/o campitura che identifichi il perimetro del territorio urbanizzato. Pertanto, così come già evidenziato per il "Titolo V – Articolazione del territorio" del P.S., si ribadisce la necessità di una chiara ed univoca individuazione di tale perimetro, in considerazione delle disposizioni della L.R.T. n.65/2014.

Art. 18 Interventi edilizi su edifici a destinazione agricola

Capo I Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale

La norma per la realizzazione dei manufatti in questione non individua la superficie minima necessaria per la loro realizzazione.

Si fa presente che il comma 4 dell'art. 23 delle Norme del P.T.C., prevede che venga individuata *“la dimensione dell'unità minima aziendale nell'intervallo compreso fra 3 ha e 10 ha (fatte salve le aziende che svolgono attività ortoflorovivaistiche negli ambiti appositamente individuati dalla disciplina urbanistica comunale), nel rispetto della superficie aziendale tradizionalmente consolidata nella zona e differenziandola in relazione a: destinazione esclusiva o prevalente; ambiti T.E.T.I. e T.E.R.A.; monte-ore lavorativo articolato per usi del suolo.*

Alle porzioni fondiari che risultino inferiori a tali minimi aziendali si applicheranno le disposizioni dell'art. 24 delle presenti Norme”. Il comma 5 dell'art. 24 *“Il territorio complementare”* delle Norme del P.T.C. non consente la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio nel territorio rurale disciplinato dall'art. 23 sopra richiamato, ivi compresi i manufatti precari.

Si fa altresì presente che a seguito di conferenze paritetiche interistituzionali richieste dalla Provincia di Grosseto per problematiche analoghe riguardanti altri Comuni, il Presidente di tali conferenze, tenuto conto della nuova legge regionale in materia di governo del territorio, ha invitato la Provincia a rivedere la disciplina del P.T.C., al fine di renderla coerente con le disposizioni di cui alla L.R.T.65/2014, riferite al territorio rurale. La Provincia di Grosseto si è resa disponibile a rivedere le norme di cui agli articoli 23 e 24 della disciplina del P.T.C. e, nel caso si rendesse necessaria una variante, a considerare anche la possibilità di utilizzare le procedure necessarie per l'accordo di pianificazione.

In conseguenza di quanto sopra, come è noto, questa Provincia con Decreto Presidenziale n.49 del 19/05/2015, ha avviato il procedimento di formazione della *“Variante parziale al Piano Territoriale di Coordinamento 2010: modifiche all'art.23, c.4 delle Norme”*, ai sensi dell'art.17 della L.R.T. n.65/2014 e dell'art.23 della L.R.T. n.10/2010 e s.m.i..

La modifica inerisce esclusivamente gli ambiti T.E.R.A. con l'obiettivo di valorizzare l'ambiente e il paesaggio rurale delle aree collinari e montane per arginare, mediante il mantenimento del presidio umano, gli evidenti rischi di declino ed abbandono.

Premesso quanto sopra ad oggi in attesa della compiuta definizione della suddetta modifica al P.T.C., al fine della coerenza con lo stesso, per la realizzazione dei manufatti in questione, rimane necessaria una dimensione dell'unità minima aziendale non inferiore a 3 ha, secondo quanto attualmente previsto dal P.T.C. medesimo.

Inoltre, al fine di una maggiore chiarezza nello sviluppo dell'articolato normativo, si ritiene utile suggerire di valutare la congruenza dell'inserimento del Capo I di cui trattasi all'interno dell'art.18, che riguarda gli interventi edilizi su edifici esistenti.



Capo II Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale
comma 4

La norma consente la creazione di residenze eccedenti le esigenze dello IAP (quindi non agricole) tramite il recupero di volumetrie provenienti da zone di riqualificazione insediativa "Ar" delle UTOE.

Non è chiaro che attinenza possa avere tale previsione con gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in quanto si tratta di tutt'altro intervento che non risulta avere correlazione con l'azienda agricola e che necessiterebbe dello scorporo dall'azienda agricola stessa dei terreni interessati, attraverso le necessarie procedure.

Altresì, si fa presente che secondo l'art.4 c.2 della L.R.T. n.65/2014 non sono consentite nuove edificazioni residenziali fuori dal territorio urbanizzato. Inoltre il successivo c.7 dello stesso art.4 prevede e che la trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'art.25. Pertanto, considerato che la norma è riferita a recupero di volumetrie esistenti, si ritiene opportuna una rivalutazione della norma in questione, al fine di verificarne la fattibilità in riferimento alle suddette disposizioni normative regionali.

Si ricorda altresì che, secondo l'art.64, c.6 della L.R.T. n.65/2014 l'inserimento all'interno del territorio rurale delle previsioni di cui al c.1, lett.d) dello stesso art.64 è subordinato al previo parere della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 (medesima legge regionale).

comma 8

La norma consente l'ampliamento di residenze a servizio dello IAP mediante il trasferimento di volumetrie provenienti da zone "Ar" delle UTOE, anche oltre il limite stabilito dall'art.71, c.2, lett.a) della L.R.T. n.65/2014.

Non sembra che la suddetta legge regionale preveda la possibilità di disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale, al di fuori delle casistiche definite dalla legge stessa. Pertanto si ritiene opportuno definire la norma nel rispetto della L.R.T. n.65/2014.

Capo IV Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale

Comma 5, ultimo alinea

La norma definisce alcuni criteri per interventi sulla viabilità poderal e forestale.

Si ritiene opportuno integrare la norma, precisando che gli interventi saranno realizzati con caratteri tipici della maglia poderal e con sistemazioni ambientali caratteristiche, utilizzando essenze autoctone o naturalizzate, in coerenza con quanto previsto dalla Scheda 9 A, punto 6 del P.T.C..

Capo V Interventi di nuova edificazione di annessi rurali su aziende che non raggiungono i minimi aziendali

Comma 1

Si ritiene utile fare presente che, probabilmente per un errore di editing, nella norma viene richiamato l'art.76, c.5 della L.R.T. n.65/2014 relativo ai trasferimenti di fondi agricoli (probabilmente l'articolo a cui la norma si riferisce è l'art.73, c.5).

Capo VI Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

Comma 4

Si fa presente che l'art.23, c.9 delle Norme del P.T.C., al fine di ottimizzare la contestualizzazione degli interventi, contiene un'apposita direttiva che tra l'altro indica:

- nel caso il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie saranno ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;
- riferire i frazionamenti parziali di proprietà a modalità di suddivisione dei fondi che consentano di realizzare future nuove edificazioni in aggregato alle preesistenti e/o in coerenza con la maglia poderal preesistente;

Pertanto si ritiene opportuno integrare la norma secondo i suddetti indirizzi.



Capo VII Trasformazione delle aree di pertinenza degli edifici

Comma 2

La norma fornisce indicazioni relativamente a strutture e manufatti pertinenziali.

A tale proposito si ricorda che l'art.23 c.7 delle Norme del P.T.C. per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 dello stesso art.23 fornisce i seguenti indirizzi:

“(.....)

- *consentire contenute strutture per il tempo libero (piscine, campi da tennis etc.), finalizzando tale realizzazione alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e al mantenimento del valore dei paesaggi oppure alla riqualificazione di quelli eventualmente degradati (art. 25 del P.I.T.);*

(.....)”

Si ricorda inoltre che il successivo c.8, sempre dell'art.23, per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 dello stesso art.23 o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, fornisce i seguenti indirizzi:

“(.....)

- *consentire solo al di fuori dei T.E.T.I:*

- *contenute strutture per il tempo libero (piscine, campi da tennis etc.), finalizzando tale realizzazione alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e al mantenimento del valore dei paesaggi oppure alla riqualificazione di quelli eventualmente degradati (art. 25 del P.I.T.);*

(.....)”

Pertanto si ritiene opportuno integrare la norma secondo i suddetti indirizzi del P.T.C..

Capo VIII Manufatti per le attività agricole amatoriali, per il ricovero di animali domestici, per le attività ittiche e venatorie

Comma 3, lett.b)

La norma disciplina le serre permanenti. Si fa presente che per tali impianti permanenti l'art.23 c.10 delle Norme del P.T.C. prevede di condizionare la loro realizzazione ai seguenti requisiti:

- *prevedere criteri insediativi e modalità di aggregazione appositamente specificati in coerenza con il precedente c. 9 del presente articolo; inoltre, se previsti da aziende agricole prive di un nucleo podereale esistente, essere compresi nelle aree riservate dal P.S. alle colture ortoflorovivaistiche specializzate”.*

Pertanto si ritiene opportuno integrare la norma secondo le suddette disposizioni del P.T.C., tenendo conto che il P.S. non sembra aver individuato aree per l'ortoflorovivaismo.

Inoltre, tenuto conto che la norma di R.U. prevede la possibilità della loro realizzazione anche in assenza di un programma aziendale, si rimanda a quanto precedentemente evidenziato per l'art.18 – Capo I delle presenti norme, circa la necessità di individuare una superficie territoriale minima necessaria per la loro realizzazione, in coerenza con il P.T.C. (art.23, c.4 delle Norme).

Capo IX Attività integrative dell'agricoltura

Si rimanda a quanto precedentemente evidenziato all'Art. 20 “Attività Integrative” delle Norme del piano strutturale circa l'opportunità di una revisione complessiva del Capo IX in questione, al fine di definire una norma complessivamente coerente con quanto previsto dall'art.23 commi 5, 7 e 8 delle Norme del P.T.C. in relazione alle attività integrative a quella agricola.

Art. 19 Interventi edilizi sugli edifici a destinazione non agricola e i cambi di destinazione d'uso

Capo II Interventi sugli edifici a destinazione agricola che ne mutano la destinazione

Comma 2, comma 6, comma 7 e comma 8

La norma disciplina il cambio di destinazione d'uso agricolo verso fini residenziali.

A tale proposito si ricorda che l'art.23 c.7 delle Norme del P.T.C. per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 dello stesso art.23 fornisce i seguenti indirizzi:



“(.....)”

- impedire nei T.E.T.I. il riuso dei volumi esistenti per la realizzazione di residenze, con cambio della destinazione d’uso agricola, ad eccezione dei familiari di secondo grado dell’imprenditore agricolo professionale anche se non impegnati nella conduzione del fondo, previa approvazione di P.A.P.M.A.A. che dimostri la non necessarietà delle strutture alla conduzione del fondo;
- contenere la realizzazione di nuove unità abitative, da consentire solo al di fuori dei T.E.T.I., derivanti dal recupero, previa modifica della destinazione d’uso agricola, delle strutture prefabbricate non più utilizzate dall’azienda agricola, secondo il dimensionamento definito dal P.S.;

“(.....)”

Si ricorda inoltre che il successivo c.8, sempre dell’art.23, per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 dello stesso art.23 o di soggetti diversi dall’imprenditore agricolo, fornisce i seguenti indirizzi:

“(.....)”

- consentire solo al di fuori dei T.E.T.I., previa modifica della destinazione d’uso agricola, il riuso di edifici esistenti per residenza;
- contenere la realizzazione di nuove unità abitative, da consentire solo al di fuori dei T.E.T.I., derivanti dal recupero, previa modifica della destinazione d’uso agricola, delle strutture prefabbricate non più utilizzate dall’azienda agricola, secondo il dimensionamento definito dal P.S.;

“(.....)”

Pertanto si ritiene opportuno integrare la norma secondo i suddetti indirizzi del P.T.C..

Inoltre, relativamente alla possibilità del cambio di destinazione d’uso di annessi agricoli sotto i minimi aziendali (di cui al comma 7), si rimanda a quanto evidenziato all’Art. 19 “Interventi edilizi in zona agricola: gestione del patrimonio esistente e nuova edificazione - I Cambio di destinazione d’uso” delle Norme del piano strutturale, circa l’opportunità di verificare la fattibilità della modifica di destinazione d’uso agricola del patrimonio edilizio esistente senza la necessità di un P.A.P.M.A.A., in relazione a quanto rilevabile dal combinato disposto degli artt.71, 81, 82 e 83 della L.R.T. n.65/2014.

K – Disciplina degli interventi nelle U.T.O.E. e nei centri minori

In linea generale si ribadisce la necessità di una chiara individuazione del perimetro del territorio urbanizzato nel rispetto di tutto quanto previsto dall’art.4 della L.R.T. n.65/2014, al fine di definire le previsioni in coerenza con quanto previsto in proposito dalla stessa L.R.T. n.65/2014.

Inoltre si evidenzia che in varie previsioni di tipo “Ar” viene prevista la delocalizzazione dei volumi interessati dalle previsioni, ma non viene individuata la zona interessata dalla ricostruzione di tali volumi, riportando indicazioni generiche quali ad esempio “aree meno rilevanti dal punto di vista paesaggistico”. A tale proposito, al fine di una maggiore chiarezza, si ritiene opportuno che le norme contengano indicazioni più precise al riguardo.

Premesso quanto sopra, da riferire ovviamente a tutte le previsioni interessate dell’elaborato “K” in questione, si fa inoltre presente quanto segue.

U.T.O.E. di Magliano in Toscana

Ar1 - Intervento di riqualificazione insediativa

La norma di riferimento del piano strutturale prevede che in sede di R.U. verrà valutata attentamente la possibilità di delocalizzare i volumi interessati in altre aree anche esterne all’UTOE.

Le norme di attuazione dell’intervento in questione prevedono la delocalizzazione di volumi in aree meno rilevanti dal punto di vista paesaggistico, ma non specificano se tali aree sono interne od esterne all’UTOE.

Pertanto si ritiene opportuno che la norma precisi quanto sopra, ricordando che sono da tenere in considerazione le disposizioni della L.R.T. n.65/2014 in relazione agli interventi al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, al fine della coerenza della previsione con le disposizioni di detta legge regionale.



Ar9 - Intervento di riqualificazione insediativa (versante nord delle mura storiche)

Nelle prescrizioni progettuali viene indicato che i volumi interessati dalla previsione potranno essere riposizionati in un'area posta appena fuori dall'UTOE.

In riferimento a quanto previsto dalla L.R.T. n.65/2014 (art.4, c.2 e c.7), considerato che l'intervento prevede trasformazioni residenziali tramite interventi di sostituzione edilizia, si ritiene opportuno verificarne la fattibilità in riferimento alle suddette disposizioni normative regionali.

U.T.O.E. di Montiano

Cr1 - Area a destinazione residenziale

Al fine di un'integrazione dei criteri insediativi e paesaggistici definiti dalla norma, si rimanda a quanto evidenziato in merito all'Art. 38 "U.T.O.E. – MONT– Montiano MONT. 1- Insediamento Storico e Fascia di Rispetto" delle Norme del piano strutturale.

Sotto-sistema insediativo (SSI)– AND– Sant'Andrea al Civileseo

Boa1 – tessuti consolidati omogenei/eterogenei all'interno delle zone aperte

La norma prevede la realizzazione di nuova edificazione a fini residenziali.

Si ribadisce la necessità dell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato sopra evidenziata, in quanto l'art.4, c.2 della L.R.T. n.65/2014 prevede che non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato.

L – Disciplina degli interventi nel territorio aperto

In linea generale, tenuto conto che alcune previsioni ricadono all'interno di "Sottosistemi insediativi", si ribadisce la necessità di una chiara individuazione del perimetro del territorio urbanizzato nel rispetto di tutto quanto previsto dall'art.4 della L.R.T. n.65/2014, al fine di definire le previsioni in coerenza con quanto previsto in proposito dalla stessa L.R.T. n.65/2014. Inoltre, si ricorda che comunque secondo l'art.64, c.6 della L.R.T. n.65/2014, l'inserimento all'interno del territorio rurale delle previsioni di cui al c.1, lett.d) dello stesso art.64 è subordinato al previo parere della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 (medesima legge regionale).

Si ricorda anche che gli interventi urbanistico edilizi previsti dai P.A.P.M.A.A. che contengono previsioni che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola sono soggetti al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione (art.64, c.8 L.R.T. n.65/2014).

Altresì, considerato che alcune previsioni oggetto della presente variante riguardano attività integrative a quella agricola, si rimanda a quanto precedentemente evidenziato all'Art. 20 "Attività Integrative" delle Norme del piano strutturale ed al Capo IX delle Norme Tecniche del regolamento urbanistico, al fine di definire la norma delle previsioni in questione in coerenza con il P.T.C. (art. 23 commi 7 e 8 delle Norme).

Premesso quanto sopra, da riferire ovviamente a tutte le previsioni interessate dell'elaborato "L" in questione, si fa inoltre presente quanto segue.

scheda 22. attività di servizio e turistico ricettiva

La norma prevede interventi di nuova edificazione in un'area per la quale sono ammesse destinazioni d'uso residenziale, turistico ricettiva e di servizi. Prevede inoltre l'attivazione della procedura della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R.T. n.65/2014, in quanto si tratta di impegno di suolo fuori dal territorio urbanizzato.

Considerato che la nuova edificazione sembra riferita solo alla realizzazione di nuovi alloggi (vedi zona Boa), si ritiene opportuno verificarne la fattibilità in quanto non sembrerebbe coerente con l'art.4, c.2 della L.R.T. n.65/2014 che prevede: "(.....) Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III."



scheda 34. Podere Bacchino (riqualificazione e/o sostituzione dei tessuti esistenti)

La norma prevede la riqualificazione di un fabbricato non più utilizzato a fini agricoli per la realizzazione di due alloggi in zona "Es".

Pertanto, considerato che l'intervento prevede trasformazioni residenziali tramite interventi di sostituzione edilizia, si rinvia a quanto evidenziato per la scheda 52.

scheda 42. attività commerciale (integrativa dell'agricoltura)

La norma prevede l'attuazione dell'intervento tramite PAPMAA.

Oltre a quanto sopra evidenziato in via generale in relazione alla definizione della norma in coerenza con l'art.23, commi 7 e 8 delle Norme del P.T.C., si fa presente che con il PAPMAA non sono prevedibili interventi per attività non agricola e/o non ad essa connessa (vedi artt.72, 73 e 74 L.R.T. n.65/2014).

scheda 52. Intervento di riqualificazione insediativa

La norma prevede lo spostamento in zona "Es" di volumetrie provenienti dalla zona "Ar6" dell'Utoe di Magliano in Toscana.

In riferimento a quanto sopra evidenziato in linea generale relativamente alla coerenza con la L.R.T. n.65/2014 delle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato, si fa presente che la suddetta legge regionale all'art.4, c.2 prevede: "(.....) *Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III.*"; al successivo c.7 lo stesso art. 4 prevede: "*Fermo restando quanto disposto dai commi 1 e 2, le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali.*" .

Pertanto, considerato che l'intervento prevede trasformazioni residenziali tramite interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, si ritiene opportuno verificarne la fattibilità in riferimento alle suddette disposizioni normative regionali.

scheda 56. Località Banditella - Intervento "Es2"

La norma prevede lo spostamento in zona "Es" di volumetrie provenienti dall'Utoe di Magliano in Toscana. Considerato che l'intervento prevede trasformazioni residenziali tramite interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, si rinvia a quanto evidenziato per la scheda 52.

scheda 61. Attività residenziale e di servizio e riqualificazione strada Cupa e Olivo della Strega

La norma prevede interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale e di servizio.

Pertanto, considerato che l'intervento prevede nuova edificazione anche di tipo residenziale, si ritiene opportuno verificare la fattibilità di tale destinazione d'uso in quanto non sembrerebbe coerente con l'art.4, c.2 della L.R.T. n.65/2014 che prevede: "(.....) *Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III.*" .

scheda 62. Sostituzioni edilizie di annessi agricoli con cambi di destinazione d'uso

La norma prevede interventi di demolizione e ricostruzione preordinati al cambio di destinazione d'uso agricola di immobili con spostamento in zone "Es".

Pertanto, considerato che l'intervento prevede trasformazioni residenziali tramite interventi di ristrutturazione edilizie e sostituzione edilizia, si rinvia a quanto evidenziato per la scheda 52.

scheda 64. Riqualificazione e/o sostituzione dei tessuti edilizi esistenti

La norma prevede lo spostamento di parte della volumetria esistente nella Fattoria del Collecchio costituita da immobili ad uso residenziale (ex alloggi braccianti) e magazzino.

Pertanto, considerato che l'intervento prevede trasformazioni residenziali tramite interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, si rinvia a quanto evidenziato per la scheda 52.



TAVOLE n.2, 4, 6, 9, 10, 11

Diversamente da quanto indicato all'art.9, c.1 delle Norme tecniche del R.U., nelle tavole non si trova uno specifico limite grafico e/o campitura che identifichi il perimetro del territorio urbanizzato. Pertanto si ribadisce la necessità di una chiara ed univoca individuazione di tale perimetro, in coerenza con le disposizioni della L.R.T. n.65/2014 (art.4).

Altresì, per quanto riguarda gli aspetti inerenti le aree estrattive, in riferimento al Piano Strutturale si rileva quanto segue:

All'Art. 8 – Giacimenti ed aree di escavazione delle **Norme del Piano strutturale** si cita e si riproduce l'elenco, relativo al Comune di Magliano, delle cave dismesse e abbandonate di cui alla scheda **B.5.2 – Schedario delle cave dismesse e abbandonate per le quali non è prevista la necessità e/o l'opportunità di interventi di recupero ambientale.**

In tale elenco la cava dismessa n° 125 – Castellaccio - è stata inserita, quanto alla descrizione, insieme alla N° 124 Torre Bassa, senza essere evidenziata in apposito capitolo. Inoltre della N° 125 non è stata inserita la relativa mappa localizzativa.

Inoltre relativamente agli assetti idrogeologici e forestali per quanto riguarda la III variante al Regolamento Urbanistico si evidenzia quanto segue:

art. 22. Elementi costitutivi dei P.A. e dei progetti e programmi di opere pubbliche: Al comma 2, lett E si parla dei rapporti tra Piani Attuativi e la procedura di Valutazione Ambientale Strategica. A tal proposito si suggerisce di fare riferimento all'art.5bis, comma 2 della Lrt n.10/2010 come recentemente modificato dalla Lrt n.17/2016.

Tavola 8 “disciplina degli interventi nel territorio aperto e nei centri minori”: Dalla cartografia l'ubicazione dell'intervento di previsione parrebbe interessare l'area boscata nella vallecchia di Botro Aiolina. A tal proposito si ricorda che l'art.39, c.6 delle norme del R.U. non consente la costruzione di edifici ecc... nelle aree boscate.

Relazione di fattibilità geologica: Nella parte ultima della sezione denominata “M – Giacimenti ed aree di escavazione” è esplicitato che “ .. il Regolamento Urbanistico prende atto che l'Amministrazione Comunale si è attivata per proporre l'inserimento nel P.A.E.R.P. di quanto segue: - riattivazione di una cava di materiali lapidei (travertino) per il recupero dei centri storici, in loc. Banditaccia - apertura di una cava di materiali per inerti in loc. Voltamarcia. Dette individuazioni comporteranno l'automatico adeguamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, senza che questo comporti variante...” .

A tal proposito si evidenzia che il PAERP della Provincia di Grosseto è stato approvato con DCP n. 49 del 27/10/2009. Tale Piano include il sito di loc. Banditaccia tra le “cave e zone di reperimento ornamentali storici”, il cui possibile impiego è rinviato alla disciplina contenuta al punto 3 della parte II dell'elaborato 2 del PRAER., mentre non contiene la previsione di nuova cava in loc. Voltamarcia.

Per quanto sopra si ritiene opportuno aggiornare la sezione M della “relazione di fattibilità geologica” stralciando i passaggi sopra ricordati.

Tavola n.13 “fattibilità degli interventi nelle UTOE”: nelle aree di intervento non sono presenti le campiture (retini e colori) che attribuiscono la classe di fattibilità secondo la legenda dello stesso elaborato.



**PROVINCIA
di GROSSETO**

Area Pianificazione e Gestione Territoriale

Questo Ufficio rimane comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti e confronti in merito, anche ai fini di un rapporto reciproco di sinergia tra Enti nei principi di cui all'art.53 della L.R.T. n.65/2014.

Cordiali saluti

Il Dirigente dell' Area
Dr. Giampiero Sammuri

Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e del T.U. 445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente, negli archivi della Provincia di Grosseto.

*Area Pianificazione Territoriale
Servizio Sviluppo del Territorio e Energie Rinnovabili
U.P. Strumenti ed Atti Territoriali*

Contatti:

Il Dirigente dell' Area Pianificazione Territoriale è il Dr. Giampiero Sammuri e-mail g.sammuri@provincia.grosseto.it

Il Referente della U.P. Strumenti ed Atti Territoriali è Roberto Fommei – e-mail r.fommei@provincia.grosseto.it.

Gli atti sono a disposizione presso l'Ufficio competente: U.P. Strumenti ed Atti Territoriali, Via Cavour, 16 – Grosseto - Tel. 0564/484770/786 Fax 0564/20845, aperto al pubblico il lunedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e il giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 15,30 alle 17.00.