

Allegato 3 alla delibera

in merito alle prescizioni previste dall'articolo 19 comma 5 della LR 65/14 con il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

Contributi al processo di adozione della variante normativa trasmessi dalla Regione Toscana con nota del 23/2/2017, ns protocollo n° 2920, si forniscono chiarimenti in merito ai seguenti contributi:

Contributo A

Art. 8 - Attività di trasformazione e utilizzazioni consentite

Articolo 31 - Mutamento della destinazione d'uso

Articolo 90 - Dimensionamento degli alloggi

La variante riduce genericamente per tutto il territorio comunale la superficie minima delle abitazioni ordinarie da 60 a 50 mq.

A tal proposito si rileva che tali dimensioni sembrano eccessivamente ridotte rispetto al contesto rurale; si richiede pertanto che tale parametro sia verificato rispetto ai dati ISTAT relativi al Comune

Già nella stesura degli atti per l'individuazione del dimensionamento del regolamento urbanistico adottato nel 2008 venivano considerati i seguenti dati:

annualità 2007

8819 residenti - n° famiglie 3935 = 2,24 componenti per famiglia

I dati dell'ultimo censimento 2011 un numero di 8995 residenti, con numero di nuclei familiari pari a 4099, che definisce un numero di componenti il nucleo familiare medio pari a 2,19 evidenziando una netta diminuzione.

annualità 2012 -

8976 residenti - n°famiglie 4086 = 2,19 componenti per famiglia

annualità 2013

8869 residenti - n°famiglie 4055 = 2,18 componenti per famiglia

annualità 2014

8748 residenti - n°famiglie 4012 = 2,18 componenti per famiglia

annualità 2015

8644 residenti - n°famiglie 3973 = 2,17 componeneti per famiglia

annualità 2016

8536 residenti - n°famiglie 3959 = 2,15 componenti per famiglia

Tale sensibile calo dei residenti in un modesto periodo di tempo di 5 anni e la brusca diminuzione dei dati relativi alle annualità 2015 e 2016, con il conseguente riduzione del numero delle famiglie, rende giustificabile tale diminuzione della superficie di alloggio teso ad una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Contributo B

Chiarimento in merito alla modifica apportata al comma 6, in quanto nelle "*norme con modifiche evidenziate*" viene ripetuto due volte "*articolo 36*" (inserito e poi cancellato).

Si tratta di un refuso dovuto alla funzione "revisione" di word. Infatti nell'elaborato B2 "*Norme variate*" (senza modifiche evidenziate), il comma 6, dell'articolo 29, riporta in maniera corretta il richiamo all'articolo 36, già contenuto fin dalla versione originaria adottata nel 2008.

Contributo C

Articolo 32 "

Condizioni delle trasformazioni

Articolo 34 “

Edifici a uso abitativo funzionali alle esigenze degli addetti all'agricoltura

Articolo 35 “

Interventi di nuova edificazione per la realizzazione degli annessi agricoli

La variante, agli articoli relativi alla disciplina del territorio rurale, con riferimento all'imprenditore agricolo, elimina in modo generalizzato il termine professionale

Si ricorda che la L.R. 65/2014 ed il relativo regolamento di attuazione DPGR 25 agosto 2016, 63/R, specificano e declinano gli interventi la cui realizzazione è espressamente riservata all'imprenditore Agricolo professionale (IAP), come ad esempio la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

Si precisa che nella stesura definitiva in approvazione della presente variante il termine imprenditore agricolo sarà sostituito con "imprenditore agricolo professionale" secondo quanto previsto dalla legge 65/14 e dal suo regolamento di attuazione.

Contributo D

Articolo 37 “

Criteri per la ricostruzione degli edifici diruti

La norma disciplina gli interventi ammessi sugli edifici diruti nel territorio rurale e in territorio aperto.

La variante oltre al consolidamento e al restauro inserisce la ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistente nel ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla lettera i) (il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice).

A tal proposito si rileva che il corretto riferimento normativo a tale suddetta fattispecie è “... articolo 134, comma 1, lettera h), punto 4...” e non “... comma 2 ...” come indicato nelle norme.

Si precisa che nella stesura definitiva in approvazione sarà fatto puntuale riferimento all'articolo normativo della LR 65/14 corretto.

Contributo E

Articolo 45 “*Alberghi rurali*”

Nella variante si riportano le modifiche apportate alla disciplina relativa agli alberghi rurali con una precedente variante normativa, attualmente adottata.

Per tali modifiche si rimanda a quanto espresso nel contributo regionale e nella relativa conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 in riferimento alla variante per gli alberghi rurali. Al fine di non ingenerare confusione, si ritiene necessario che l'approvazione del presente procedimento renda conto dell'esito della variante specifica sugli alberghi rurali.

Si precisa che nella stesura definitiva della variante normativa ru, sarà fatto puntuale riferimento al nuovo articolo 45 comma 1 e comma 2 della procedura di riassegnazione dei posti letto prevista dall'approvazione della variante delibera CC n°7 del 23/3/2017, a seguito dell'esito positivo per l'intervento proposto in conferenza di copianificazione del 22/7/2016.

Si rende la definitiva stesura dell'articolo 45 comma 1 e comma 2

Articolo 45

Alberghi rurali

1 - Le strutture di cui al comma 1 sono alberghi di cui alla legge regionale 23 marzo 2000. n°42 e successive modifiche ed integrazioni, non sono pertanto ammesse le residenze turistiche alberghiere.

La nuova edificazione è consentita unicamente nelle aree a prevalente funzione agricola. Gli alberghi sono dimensionati secondo le seguenti previsioni:

-azienda agricola Fosso della Bruna per n°32 posti letto in area a prevalente funzione agricola; (delibera CC n°8 del 30/3/2015)

-azienda agricola Camporotondo per n° 80 posti letto in area a prevalente funzione agricola; (come da delibera CC n°7 del 23/3/2017)

2 - Le previsioni di cui al comma 2 decadono nel caso in cui, i programmi e piani del comma 7, non siano stati presentati al successivo 31/12/2015;

Si precisa inoltre, che i rimanenti 48 posti letto intesi come differenza fra i 160 previsti nelle norme ru, ed 112 riassegnati oggetto delle delibere di cui sopra, saranno riassorbiti come dotazione dal piano strutturale.

Contributo F

Elaborato D.1 Appendice 2 - Schede e prescrizioni relative agli immobili ricadenti all'interno dei tessuti storici e agli immobili di interesse storico in ambiente urbano"

Art.30 - Classificazione degli immobili e degli edifici e modalità di intervento"

Elaborato E.1: Appendice 3 "Schede e prescrizioni relative agli immobili di interesse storico ricadenti nel territorio rurale "

Articolo 8 "Classificazione degli immobili"

I due articoli di norma si riferiscono alle unità edilizie poste all'interno dell'ambito urbano (Elaborato D.1) ed in territorio rurale (Elaborato E.1) prevedendo che vengano classificate in base alle loro caratteristiche strutturali, storiche, tipologiche e formali, e al grado di significatività e di permanenza delle stesse e che vengano suddivise in categorie per le quali sono dettate le specifiche discipline. Con la variante si inseriscono i nuovi comma 5 (art. 30 dell'Elaborato D.1) e comma 7 (art. 8 dell'Elaborato E.1) prevedendo che *"...In caso di palese incongruenza, dovuta a meri errori materiali, tra*

la classificazione di una determinata unità edilizia e le effettive caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e il grado di significatività e di permanenza delle stesse, è ammessa la modifica della stessa classificazione sulla base di congrua documentazione tecnica (grafici e fotografie). Tale modifica è deliberata come presa d'atto dal Consiglio comunale, previo parere vincolante della Commissione comunale per il paesaggio. La modifica della classificazione dell'unità edilizia, così come disciplinata dal presente comma, non costituisce variante al regolamento urbanistico..."

Si evidenzia che la L.R. 65/2014 all'art. 21 prevede che *"...I soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, provvedono all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale e Direzione Urbanistica e Politiche Abitative Settore Pianificazione del Territorio urbanistica purché non comportante conseguenze sulle discipline, oppure alla correzione di errori materiali in essi contenuti mediante un'unica deliberazione. Ciascun soggetto di cui all'articolo 8, comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali di cui al medesimo comma, la deliberazione di aggiornamento o di correzione il cui avviso è pubblicato sul BURT..."*

Per quanto sopra si ritiene che la disciplina di cui all'art. 21 della L.R. 65/2014 possa essere applicata solo ad aggiornamenti del quadro conoscitivo, in questo caso riconducibili ad esempio alle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali degli edifici.

La modifica della classificazione di un'unità edilizia, che comporta il conseguente mutamento della disciplina applicata alla medesima, non può essere esclusa da un procedimento di variante al RU. Si richiedono pertanto chiarimenti in merito.

La modifica della classificazione dell'unità edilizia avverrà solo per palesi incongruenze relative ad errori materiali e non verrà modificata la disciplina degli interventi che rimarrà inalterata in conformità a quanto previsto dall'articolo 21 della LR 65/14.

La variante specificherà che la correzione dell'errore materiale dovrà seguire il procedimento previsto dall' articolo 21 della LR 65/14.

Contributo G

Articolo 50 *“Tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1)”*

Articolo 51 *“Tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2)”*

Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale a media densità (B1) e nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità (B2), la variante ammette la realizzazione, precedentemente esclusa, di piscine *“...a condizione che l’approvvigionamento idrico avvenga in maniera autonoma rispetto a quello idropotabile e che siano rispettate le norme in materia di scarichi delle acque reflue...”*.

Si suggerisce di valutare l'opportunità di inserire nella disciplina ulteriori indicazioni che tengano conto del contesto in cui le piscine saranno realizzate e finalizzate ad un corretto inserimento paesaggistico.

Si precisa che nella stesura definitiva in approvazione della presente variante sarà fatto puntuale riferimento a nuove e più stringenti indicazioni che tengano conto dell'inserimento delle piscine nel contesto paesaggistico, desunte dall'attuale articolo 41 delle norme RU

Contributo H

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)
Si ricorda che in data 16/12/2016 è stato sottoscritto l'Accordo tra Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione. Si evidenzia che in questo caso, trattandosi di una variante normativa per la quale la localizzazione degli interventi conseguenti non è ancora desumibile e pertanto non può essere escluso l'interessamento di Beni paesaggistici tutelati, è necessario che questa venga sottoposta alle procedure di adeguamento/conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT, così come avviene per gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, e le loro varianti, adottati successivamente alla data di vigenza del Piano Paesaggistico Regionale.

Come già precisato in precedenza, tale variante normativa ha come interesse il territorio urbano, la quasi totalità degli eventuali interventi troveranno la loro applicazione all'interno dei tessuti consolidati che per natura stessa della definizione dal piano strutturale si configurano e si strutturano dopo il secondo evento bellico che non hanno caratteristiche di pregio architettonico, ambientale e paesaggistico.

Zone b1 b2 tessuto consolidati prevalentemente residenziali a media ed alta densità già strutturati e quasi completamente esauriti, la variante tende a favorire interventi di ricucitura del tessuto.

La variante normativa e non localizzativa degli interventi, non incide sugli aspetti ma appare in linea con la tutela del patrimonio edilizio esistente.

Si dichiara quindi, che gli interventi che si realizzeranno saranno conformi ed adeguato alla disciplina di piano del Pit regionale avente funzione di piano paesaggistico approvato con delibera n° 37 dl 27/3/2015, in quanto le aree previste non ricadono in aree sottoposte al vincolo paesaggistico di cui all’articolo 142 del codice dei beni culturali di cui al D.lgs 42/2004.

Qualora tali eventuali interventi si inserissero in particolari ambiti diversi, con la necessaria presentazione da parte dei soggetti interessati di progetti riconducibili alle norme specifiche della legge regionale, verranno attivate le procedure per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche previste dal D.lgs 42/2004.

Contributi al processo di adozione della variante normativa al regolamento urbanistico trasmessi dalla Provincia di Grosseto con nota del 15/2/2017, ns protocollo n° 2367, si forniscono chiarimenti in merito ai seguenti contributi:

Contributo A

La norma, al c.2 ultimo alinea, prevede che sono consentiti: (...)“per gli imprenditori agricoli, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti nel ripristino di edifici, o parti di essi, crollati

o demoliti (.....) Il recupero della volumetria deve avvenire all’interno dell’azienda di proprietà dello stesso imprenditore agricolo e al di fuori delle aree di cui al presente articolo.” Tenuto conto che la suddetta norma prevede la possibilità di una diversa collocazione delle volumetrie da recuperare, si ritiene opportuno verificare tale previsione con quanto disposto dalla L.R.T.n.65/2014 la quale all’Art. 134, c. 1, stabilisce che “Costituiscono trasformazioni urbanistiche ed ediliziesoggette a permesso di costruire in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio (...) h) gliinterventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in: interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l’adeguamento allanormativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, oltre a quelli di cui all’osservazione della Provincia di Grosseto (art. 134, comma 1, lettera h), punto 1), sono quelli previsti dal successivo punto 4) che non prevedono limitazioni rispetto all’uso dei materiali, o l’obbligo di rispettare la stessa collocazione e lo stesso ingombro planivolumetrico.

Contributo B

Articolo 32 - Condizione delle trasformazioni -

La norma, di cui al c.1, lett.c) è stata modificata prevedendo la presentazione del programma aziendale da parte dell’imprenditore agricolo, anzichè dell’imprenditore agricolo professionale. A tale proposito si ritiene opportuno ricordare quanto previsto dalla L.R.T. n.65/2014 la quale all’Art. 73, c.2, lett.a) stabilisce che la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è subordinata all’approvazione da parte del comune del programma aziendale, che deve essere presentato dall’imprenditore agricolo a titolo professionale; mentre al c.4 lett.a) dello stesso articolo, viene stabilito che la costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta, sempre all’approvazione da parte del comune del programma aziendale, presentato però in questo caso dall’imprenditore agricolo non a titolo professionale. Pertanto si ritengono opportune delle precisazioni nella norma, in coerenza con le suddette disposizioni regionali.In relazione a quanto sopra evidenziato si fa inoltre presente che le suddette precisazioni sono da svolgere anche in riferimento ad altri articoli interessati dalla stessa modifica (esempio art.34 e art.38).

L’osservazione attiene alla differenza tra imprenditore agricolo e imprenditore agricolo professionale. Per quanto riguarda l’articolo 32, si fa presente che si tratta degli interventi ammessi sia per gli edifici abitativi che per gli annessi.

Pertanto, per non ingenerare equivoci, si ritiene accolta l’osservazione e l’articolo 32, comma 1, lettera c) che viene così modificato: “... da un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale presentato dall’imprenditore agricolo, se prevede la costruzione di nuovi annessi agricoli, o dall’imprenditore agricolo a titolo professionale, se riguarda la realizzazione di nuovi edifici a uso abitativo.”

Viene ripristinata la parola “professionale” al comma 2, dell’articolo 34.

All'articolo 38, dopo le parole “dagli imprenditori agricoli” si inseriscono le parole “così come previsto dall'articolo 73, comma 2, lettera a) e comma 4, lettera a) della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65”.

Contributo C

Articolo 45 Alberghi rurali

In riferimento alle modifiche apportate a tale articolo, si ricorda quanto già esposto in riferimento alla variante art.45 Regolamento Urbanistico per rassegnazione posti letto alberghi rurali e di cui alle Ns.note prot. n.21750 del 29/03/2016 e n.32507 del 13/07/2016 (Conferenza di Copianificazione).

Si precisa che nella stesura definitiva della variante normativa ru, sarà fatto puntuale riferimento al nuovo articolo 45 comma 1 e comma 2 della procedura di riassegnazione dei posti letto prevista dall'approvazione della variante delibera CC n°7 del 23/3/2017, a seguito dell'esito positivo per l'intervento proposto in conferenza di copianificazione del 22/7/2016.

Si rende la definitiva stesura dell'articolo 45 comma 1 e comma 2

Articolo 45

Alberghi rurali

1 - Le strutture di cui al comma 1 sono alberghi di cui alla legge regionale 23 marzo 2000. n°42 e successive modifiche ed integrazioni, non sono pertanto ammesse le residenze turistiche alberghiere.

La nuova edificazione è consentita unicamente nelle aree a prevalente funzione agricola. Gli alberghi sono dimensionati secondo le seguenti previsioni:

-azienda agricola Poggio della Bruna per n°32 posti letto in area a prevalente funzione agricola; (delibera CC n°8 del 30/3/2015)

-azienda agricola Camporotondo per n° 80 posti letto in area a prevalente funzione agricola; (come da delibera CC n°7 del 23/3/2017)

2 - Le previsioni di cui al comma 2 decadono nel caso in cui, i programmi e piani del comma 7, non siano stati presentati al successivo 31/12/2015”

Si precisa inoltre, che i rimanenti 48 posti letto intesi come differenza fra i 160 previsti nelle norme ru ed 112 riassegnati oggetto delle delibere di cui sopra, saranno riassorbiti come dotazione dal piano strutturale.

Gavorrano, 19/7/2017

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Massimo Padellini