

Maggio
2013

RELAZIONE GENERALE E QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE PER LE PARTI DI RU IN NUOVA ADOZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO



*Il sindaco e assessore
all'urbanistica*

Emilio Bonifazi

*Dirigente Gestione del
Territorio*

Marco De Bianchi

Il resp. del servizio Pianif. Urb.

Elisabetta Frati

*Il responsabile del
procedimento*

Rossana Chionsini

Garante della comunicazione

Spartaco Betti



COMUNE DI
GROSSETO

Consulente urbanista - coordinatore

Gianfranco Gorelli

Coordinatori ufficio di piano

Michela Chiti

Ufficio di piano

Alessandro Bisdomini

Letizia Corso

Elena Fredianelli

Stefano Niccolai

Silvia Tedeschi

Sistema informativo

LdP GIS- coord. Luca Gentili

Aspetti progettuali di dettaglio

David Fantini

Aspetti geologici

Franco Pioli

Roberto Rubegni

Aspetti Idraulici

Luca Moretti

Piano delle Funzioni

Marco De Bianchi

Alessandro Bisdomini

Aspetti agronomici

Simone Pinzauti

Aspetti giuridici

Studio Gracili Associato

Aspetti perequativi

Stefano Stanghellini

Aspetti storici

Barbara Catalani

Marco del Francia

Aspetti archeologici

Università degli studi di Siena

Dipartimento di archeologia e storia
delle arti

Aspetti della valutazione

Massimo Bastiani

Alessandro Melis

Francesco Papa

Alessandro Bisdomini

Elena Fredianelli

Silvia Tedeschi



INDICE

| | |
|---|-----------|
| PREMESSA..... | 2 |
| <i>Dimensionamento.....</i> | 3 |
| <i>Consumo di nuovo suolo.....</i> | 3 |
| <i>RTA e CAV.....</i> | 4 |
| <i>Territorio Aperto.....</i> | 4 |
| <i>UTOE.....</i> | 4 |
| NUOVO DIMENSIONAMENTO..... | 8 |
| <i>Perequazione.....</i> | 11 |
| NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE..... | 12 |
| <i>UTOE: nuove previsioni.....</i> | 12 |
| <i>Territorio Aperto: nuove previsioni.....</i> | 13 |
| AMBITI SOTTOPOSTI A NUOVA ADOZIONE..... | 14 |
| MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DA RIADOTTARE..... | 14 |
| <i>Art. 74 BIS.....</i> | 15 |
| <i>Art. 78.....</i> | 15 |
| <i>Art. 87 BIS.....</i> | 16 |
| <i>Art. 89.....</i> | 16 |
| <i>Art. 89 BIS.....</i> | 16 |
| <i>Art. 89 TER.....</i> | 16 |
| <i>Art. 89 QUATER.....</i> | 16 |
| <i>Art. 89 QUINQUIES.....</i> | 16 |
| <i>Art. 97.....</i> | 16 |
| <i>Art. 115 BIS.....</i> | 16 |
| <i>Art. 117.....</i> | 16 |
| <i>Art. 118.....</i> | 16 |
| <i>Art. 132.....</i> | 17 |
| <i>Art. 134 BIS.....</i> | 18 |
| <i>Art. 135 BIS.....</i> | 18 |
| <i>Art. 141.....</i> | 18 |
| <i>Art. 144 BIS.....</i> | 18 |
| <i>Art. 146.....</i> | 19 |
| <i>Art. 170.....</i> | 19 |
| <i>Art. 171.....</i> | 19 |
| <i>Art. 177.....</i> | 19 |
| <i>Allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I.....</i> | 20 |
| TABELLE..... | 21 |
| <i>Tabella 1 – Nuove aree da adottare.....</i> | 22 |
| <i>Tabella 2 – Dimensionamento nuove aree da adottare.....</i> | 23 |
| <i>Tabella 3 – Ambiti soggetti a riadozione.....</i> | 26 |
| <i>Tabella 4 – Dimensionamento ambiti soggetti a riadozione.....</i> | 28 |
| <i>Tabella 5 – Nuovo dimensionamento.....</i> | 31 |
| <i>Tabella 6- Disciplina nuovo insediamento.....</i> | 32 |
| <i>Tabella 7- Nuova viabilità soggetta a riadozione.....</i> | 34 |

PREMESSA

Il Regolamento Urbanistico che viene portato in approvazione e, per alcune sue parti, in riadozione conferma i principi, le azioni e il profilo programmatico espressi in fase di adozione, ribadendone i temi e gli orientamenti specifici nonché gli elementi metodologici caratterizzanti. Per tali temi quindi si rimanda alla "Relazione generale e quadro previsionale strategico quinquennale" - Allegato PR_08

A seguito dell'adozione (D.C.C. 72 del 28/03/2011 e 77 del 30/03/2011) il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di numerose osservazioni (n. 1142 complessive), tra cui quelle della Regione Toscana, della Provincia di Grosseto e degli altri soggetti istituzionali, in rappresentanza degli Ordini Professionali e delle Associazioni di Categoria, che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a riconsiderare le previsioni delle trasformazioni previste, operando una significativa riduzione del prelievo dalla dotazione contenuta nel Piano Strutturale.

La questione cruciale affrontata dalla Regione è il "dimensionamento" poiché, dall'analisi dei dati riferiti al quinquennio del primo RU, in relazione ad alcune funzioni, risulta utilizzata buona parte del dimensionamento massimo previsto dal PS.

Tale affermazione è suffragata dalle percentuali di "prelievo" che compongono il seguente scenario: 70% per la funzione residenziale, 45% per la funzione turistico-ricettiva, 40% per servizi-terziari e 35% per la funzione produttiva; inoltre si evidenzia che in alcune UTOE e per alcune funzioni viene utilizzato il 100% del dimensionamento massimo previsto dal PS, con l'alta probabilità di trovarsi al termine dei cinque anni con un consistente residuo inattuato, pur introducendo un'articolazione temporale articolata nel limite di 10 anni.

Il rilievo regionale pone l'accento sull'opportunità di impegnare gran parte del dimensionamento del PS nel primo RU, piuttosto che effettuare una seria programmazione temporale, che garantisca il controllo della sostenibilità ambientale delle trasformazioni, anche attraverso il monitoraggio degli effetti attesi; a tale scopo si chiede di quantificare i dati relativi ai completamenti, al recupero del patrimonio edilizio esistente e quello relativo alla funzione agricola.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale tenere nella massima considerazione gli elementi evidenziati con le osservazioni istituzionali, in particolare quelle della Regione, al fine di approfondire e riallineare gli aspetti relativi alla coerenza con gli atti sovracomunali e di settore, nello spirito di collaborazione tra enti, allo scopo di migliorare la qualità tecnica del Piano e per l'efficacia dell'azione amministrativa. E' altresì evidente che verranno corretti i refusi e gli errori materiali, uno per tutti il numero di posti letto nell'UTOE Il Cristo da 625 a 605 come prescritto dal PS.

Di seguito si evidenziano le principali questioni evidenziate, corredate dai criteri assunti dall'A.C. al fine di allineare i principi ispiratori del Piano ai rilievi proposti.

1. DIMENSIONAMENTO

Si condividono le perplessità evidenziate, ed a tale scopo si opera per una ridefinizione selettiva delle varie funzioni, tenendo presente che il prelievo attestato intorno al 40-45% sul PS, anziché il 30-35% spalmato su 3 RU, deriva dalla circostanza che il tempo trascorso dall'approvazione del PS all'adozione del primo RU ha di fatto già "consumato" il primo quinquennio (2006-2010). Pertanto, mantenendo fermo il criterio per l'attuazione delle aree di trasformazione che superano la soglia di mq. 4.250 di SUL, si confermano nel primo RU tali quantità operando un considerevole "risparmio" nel prelievo operato con l'adozione, stimato in mq 60.961 di SUL, raggiungendo in tal modo la percentuale della funzione residenziale intorno al 45%, tale da ricondurla in linea con le percentuali relative alle altre funzioni. Analogo "taglio" viene operato anche per la funzione produttiva; infatti, come illustrato puntualmente nel documento di controdeduzione (approvato con DCC n. 1 del 15/01/2013), all'interno della UTOE di Grosseto viene privilegiata una delle due grandi aree di trasformazione, in tal modo riducendo sensibilmente la SUL per il primo quinquennio. Circa le altre funzioni, turistico-ricettiva e servizi-terziari, in relazione alla sfavorevole congiuntura economico-finanziaria, si ritiene di doverne confermare il dimensionamento, nella considerazione che il Piano possa rappresentare un "volano" di straordinaria incisività per consentire lo sviluppo sostenibile delle attività proprie di questo territorio.

2. CONSUMO DI NUOVO SUOLO

Il rilievo sollevato riguarda il consumo di suolo introdotto dalle nuove trasformazioni, per il quale si chiede che sia riequilibrato il rapporto tra i nuovi interventi e quelli di recupero e di riqualificazione previsti, attualmente sbilanciato a favore delle nuove trasformazioni. Il tema è assai rilevante. Il RU, secondo i criteri stabiliti dal PS privilegia le azioni di recupero e riqualificazione all'interno dei tessuti esistenti e prevede importanti interventi in tal senso nelle aree urbane, soprattutto all'interno dell'UTOE del Capoluogo. Il rilievo appare comunque fondato e la proposta di accoglimento è in linea con un complessivo "bilanciamento" delle azioni di trasformazione con quelle di riqualificazione e recupero. In tale ottica va inquadrato il riconteggio dei valori di SUL derivanti dalle aree di completamento che, insieme agli abbattimenti, conseguenti al rispetto delle quote di prelievo riferite al primo quinquennio, riconducono il dimensionamento complessivo alle percentuali ritenute sufficienti per ciascuna funzione.

3. RTA e CAV

Altra questione sulla quale la Regione pone l'attenzione è la norma sulla possibilità di modifica della destinazione d'uso di RTA e CAV nelle aree urbane e nel territorio aperto. La norma necessita di un ulteriore approfondimento, in primis, per sgombrare il campo da un fraintendimento per quanto attiene l'ambito di applicazione: infatti la possibilità del cambio di destinazione d'uso riguarda esclusivamente le RTA presenti sul territorio alla data di adozione del RU, configurandosi le CAV già con destinazione residenziale. Per ciò che riguarda invece la richiesta di valutazione sotto il profilo paesaggistico, si pone l'accento sulla circostanza che si opera su un patrimonio edilizio esistente, che non si configura quindi come nuovo consumo di suolo. Lo spirito della norma intende, di fatto, riqualificare situazioni esistenti di degrado economico e sociale e, al contempo, recuperare una quota di SUL per le finalità di edilizia residenziale sociale (ERS).

4. TERRITORIO APERTO

Di varia natura sono i rilievi proposti. Per tale ambito i contributi presentati dall'Amministrazione Provinciale e dagli Uffici Edilizia Privata e Agricoltura del Comune hanno condotto ad una attenta riscrittura dell'articolato finalizzato principalmente all'accoglimento di detti rilievi. Nello specifico è stato ritenuto pertinente il rilievo della Regione per la parte che attiene il mutamento della destinazione d'uso su interventi di sostituzione edilizia, in quanto non risulta possibile operare un controllo efficace sui risultati delle trasformazioni indotte; a tale scopo si intende modificare il contenuto della norma nel senso di consentire nei tessuti rurali prevalentemente residenziali interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia R4. Inoltre sulla possibilità di realizzare impianti sportivi in zona agricola, sarà espressamente esclusa la localizzazione di tali impianti in aree vincolate di particolare pregio paesaggistico e in altre aree in cui risultano presenti beni meritevoli di tutela; inoltre per gli edifici residenziali si ammette solo la realizzazione delle piscine. Nel complesso vengono riconfermate le previsioni derivanti dalla pianificazione previgente (cfr. area soste camper, funzione turistico-ricettiva in sito di ex cava, struttura per spettacoli esistente realizzata mediante Patto Territoriale, sistema integrato di piste ciclabili finanziato dal PIUSS, ecc.).

5. UTOE

Particolare attenzione è stata posta ai centri urbani ed alle schede normative di indirizzo progettuale relative alle aree di trasformazione, recupero, ripristino ambientale e riqualificazione. Già si è detto dei criteri relativi al dimensionamento che hanno portato ad una importante riduzione delle previsioni edificatorie contenute nel primo RU.

Di seguito ed a titolo esemplificativo si elencano le più significative modifiche da introdurre in accoglimento ai rilievi regionali:

- BRACCAGNI: stralcio dell'intervento TRPR_01L e dimezzamento di TRPR_02L;
- ALBERESE: dimezzamento della SUL produttiva per l'intervento TRPRG_01F con contestuale riduzione del 30% della SUL residenziale, riduzione di una elevazione per l'intervento TR_02F;
- BATIGNANO: contenimento delle altezze a max 2 piani fuori terra per l'intervento TRPRG_01I;
- IL CRISTO: viene confermata unicamente la trasformazione dell'insediamento esistente CAV in albergo stralciando le altre due previsioni RC_01CA e RC_01CB;
- PRINCIPINA A MARE: si cancellano le previsioni TRV_02D e TRV_03D;
- ROSELLE: per le aree di trasformazione TR_01H, TR_02H e TR_03H si passa da 4 a 3 elevazioni, riducendo conseguentemente del 25% la SUL prevista;
- MARINA di GROSSETO: per la previsione RC_01B l'altezza dell'edificio ricostruito non potrà superare quella attuale;
- MONTEPESCALI: la scheda normativa dell'area TRS_01M conterrà prescrizioni volte a tutelare l'integrità del centro storico, attraverso il corretto inserimento dell'opera pubblica nel contesto paesaggistico;
- RISPESCIA: si condivide l'opportunità di rendere contestuale la trasformazione urbanistica TR_01E con la realizzazione della nuova struttura sportiva, precisando che la sua localizzazione in aderenza all'UTOE risulta coerente con la Direttiva del Piano per il Parco della Maremma; inoltre si accoglie la riduzione dell'altezza dei nuovi interventi da 9,00 a 7,50 mt. per uniformarsi alle caratteristiche del tessuto edilizio esistente;
- GROSSETO: stralcio dell'area produttiva TRPR_02A; riduzione, secondo i criteri stabiliti all'art.104 delle NTA, delle aree TR_01A, TR_02A e TR_12A; per l'area TRPR_03A riduzione ad una grande struttura di vendita e due medie per trasferimento.

Così come operato nei confronti dell'osservazione regionale è intenzione dell'Amministrazione Comunale tenere nella massima considerazione quanto rilevato dalla Provincia e, poiché alcune osservazioni hanno un contenuto analogo, ad esempio per quanto attiene la tematica del "dimensionamento", le considerazioni riportate in ordine a detto argomento sono da ritenersi applicabili ai medesimi rilievi.

La Provincia ha operato un puntuale esame in ordine alle previsioni relative al Territorio Aperto osservando, articolo per articolo, talvolta comma per comma, i singoli passaggi. Molti dei rilievi sono stati considerati meritevoli di accoglimento, accanto a quanto evidenziato dal Settore Gestione del Territorio e dal Servizio Agricoltura e ciò ha comportato una profonda rivisitazione di tutto l'apparato normativo sul territorio aperto. A titolo esemplificativo si indicano di seguito alcune delle questioni più rilevanti:

a. **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

1. Assetto urbanistico del Porto di Marina secondo quanto stabilito dall'Accordo di Programma;
 2. Disciplina del Parco Agrario di concerto per l'aggiornamento del PTCP;
 3. In area ad esclusiva funzione agricola non ammissibilità del cambio di destinazione d'uso per nuova residenza;
- Inibizione impianti eolici nelle aree di particolare pregio ambientale (es. corridoi biologici, aree archeologiche, ambiti morfologici territoriali, promontori, coste, ecc.);
 - Nel territorio aperto consentire, quale ospitalità extralberghiera, unicamente ostelli per la gioventù;
 - Individuazione dei manufatti di aziende agricole non più utilizzati per le attività agricole da sottoporre ad apposita disciplina (cfr. indagine effettuata dall'ufficio agricoltura);
 - Ammissibilità dei campi polivalenti per le attività agrituristiche e turistico-ricettive, per le residenze sono ammesse solo le piscine.

b. **SCHEDE NORMATIVE**

- TRPR_01L Polo Logistico e agroalimentare, TR_01A Serenissima, TRPR_02A Poggetti Fattoria: si rinvia a quanto già espresso nella controdeduzione all'osservazione regionale;
- RCVP_08A Via Ambra: si tratta di un refuso nell'individuazione della particella catastale;
- RQ_08B Canale San Rocco: si specifica che i previsti interventi di modellazione della sezione idraulica non devono comportare abbassamento della quota del fondo canale.

c. **QUADRO PREVISIONALE**

Le considerazioni espresse per tale tematica risultano già analizzate nella controdeduzione alla osservazione regionale; pertanto si rinvia a detti contenuti che risultano coerenti nell'accoglimento dei rilievi proposti.

d. ASPETTI DI NATURA IDROGEOLOGICA

Vengono osservati, in otto paragrafi, alcuni elementi per i quali risulta opportuno adeguare gli elaborati della pericolosità idraulica e della indagine geologica. A tale scopo sono stati commissionati ulteriori approfondimenti, soprattutto in relazione al reticolo idraulico principale, al fine di allineare la normativa di RU alle effettive classi di fattibilità. E' peraltro opportuno ricordare che la Regione Toscana ha recentemente introdotto una norma legislativa assai restrittiva per le zone a rischio idraulico molto elevato (PIME) a cui le amministrazioni locali sono tenute ad attenersi. E' da aggiungere infine che l'Amministrazione Comunale di concerto con gli uffici regionali del Genio Civile ha redatto una carta contenente le aree interessate dall'evento alluvionale del 12 Novembre 2012, che vengono classificati come aree di pericolosità molto elevata – classe 4 e, conseguentemente, le previsioni del RU dovranno tenere conto di tale condizione che, di fatto, inibisce qualsiasi nuova pianificazione.

e. ATTIVITA' ESTRATTIVE

E' richiesto l'adeguamento alla normativa di settore in quanto il RU non contiene la disciplina specifica; a tale scopo viene aggiornato il quadro conoscitivo.

f. CONDIZIONI ATTUATIVE PER LE PREVISIONI

Sono segnalate alcune imprecisioni che si riferiscono alle classi di pericolosità ed alle schede di fattibilità. Tali questioni saranno oggetto di approfondimenti da parte dei valutatori e del geologo, ciascuno per le proprie competenze. Circa infine le previsioni in aree a rischio idraulico, si rimanda a quanto già controdedotto al paragrafo d., nella considerazione che l'Autorità di Bacino è l'organo preposto a fornire le prescrizioni da attuare per la prevenzione del rischio idraulico.

NUOVO DIMENSIONAMENTO

Come primo dato significativo è importante sottolineare che il consumo di suolo rispetto alle previsioni adottate, è notevolmente ridotto all'interno delle **UTOE**; si ottiene infatti un risparmio pari a circa **1.347.355 mq** (oltre 134 ha.) di superficie territoriale e **218.286 mq** di SUL.

Si registra invece un incremento delle funzioni produttive nel Territorio aperto, in linea con l'orientamento delle Amministrazioni locali che hanno inteso promuovere le attività in esso compatibili, e che hanno comportato un aumento di dotazioni turistico - alberghiere ed artigianali in aree esterne ai centri abitati.

Complessivamente comunque la sintesi delle trasformazioni produce un risparmio significativo in termini sia di St pari a **mq 787.309** (oltre 78 ha.) e di SUL pari a **203.891 mq**.

Per esplicitare l'analisi dei dati sopra riportati sono state elaborate apposite tabelle, allegate alla presente relazione, in cui vengono elencate e dimensionate le nuove aree da adottare (Tabelle 1 e 2), si indicano gli ambiti soggetti a riadozione con relativo dimensionamento (Tabelle 3 e 4), si esplicita il nuovo dimensionamento (Tabella 5); viene inoltre specificata la disciplina alla quale vengono assoggettati gli ambiti di trasformazione cancellati e la parte residuale di quelli ridotti, rispetto alle previsioni del Regolamento Urbanistico adottato (Tabella 6); infine viene elencata la nuova viabilità soggetta a riadozione (Tabella 7).

L'accoglimento o il parziale accoglimento di alcune osservazioni hanno comportato opportuni adeguamenti e modifiche al Regolamento urbanistico adottato, sia nella parte normativa che in quella grafica, così sintetizzabili:

- a) variazioni **che non incidono** sulle strategie, gli obiettivi e il dimensionamento dell'atto di governo del territorio in quanto comportanti **lievi modifiche puntuali**;
- b) variazioni **che incidono** sulle strategie, gli obiettivi e il dimensionamento dell'atto di governo del territorio stesso in quanto prevalentemente **in riduzione** rispetto alle previsioni dell'atto adottato;
- c) variazioni **che incidono** sulle strategie, gli obiettivi e il dimensionamento dell'atto di governo del territorio stesso in quanto riguardano le **aree stralciate** dalle previsioni dell'atto adottato;
- d) variazioni **che incidono** sulle strategie, gli obiettivi e il dimensionamento dell'atto di governo del territorio stesso che interessano **nuove aree**.

In particolare per quanto attiene il punto b) le variazioni producono i seguenti valori:

UTOE Grosseto:

- si ottiene un “risparmio” di superficie territoriale derivante dalla riduzione dimensionale o cancellazione di aree di trasformazione **residenziale** pari a mq 644.945 circa, a fronte di un risparmio di SUL pari a mq 104.507; nello specifico si evidenzia che nella scheda di cui all'intervento TR_08A il perimetro dell'intervento ricomprende anche quello individuato negli elaborati adottati con la sigla Trs_06A, caratterizzato attualmente da un ambito a verde olivetato, che sarà valorizzato attraverso l'inserimento di elementi di arredo urbano in continuità con l'adiacente parco di Via Giotto e ceduto gratuitamente all'AC;
- si ottiene un “risparmio” di superficie territoriale derivante dalla riduzione dimensionale e/o cancellazione di aree di trasformazione **artigianale** pari a mq 138.256 circa, a fronte di un risparmio di SUL pari a mq 50.114;
- si ottiene un “risparmio” di superficie territoriale derivante dalla riduzione dimensionale e/o cancellazione di aree per **verde pubblico, parcheggi e servizi** pari a mq 133.041 circa, a fronte di un risparmio di SUL pari a mq 760;
- si ottiene un “risparmio” di superficie territoriale derivante dalla riduzione dimensionale e/o cancellazione di aree di trasformazione **turistico - alberghiera** pari a mq 61.858 circa, a fronte di un risparmio di SUL pari a mq 500.

UTOE Marina:

- si ottiene un “risparmio” di superficie territoriale derivante dalla riduzione dimensionale e/o cancellazione di aree di trasformazione **turistico - alberghiera** pari a mq 6.236 circa, mantenendo la originaria previsione di SUL.

UTOE Il Cristo:

- si ottiene un “risparmio” di superficie territoriale derivante dalla riduzione dimensionale e/o cancellazione di aree di trasformazione **turistico - alberghiera** pari a mq 157.721 circa, a fronte di un risparmio di SUL pari a mq 7.750.

UTOE Roselle:

- si ottiene un “risparmio” di superficie territoriale derivante dalla riduzione dimensionale e/o cancellazione di aree di trasformazione **residenziale** pari a mq 15.560 circa, a fronte di un risparmio di SUL pari a mq 1.978.

UTOE Braccagni:

- si ottiene un “risparmio” di superficie territoriale derivante dalla riduzione dimensionale e/o cancellazione di aree di trasformazione **residenziale** pari a mq 9.599 circa, a fronte di un risparmio di SUL pari a mq 1.440;
- si ottiene un “risparmio” di superficie territoriale derivante dalla riduzione dimensionale e/o cancellazione di aree di trasformazione **artigianale** pari a mq 350.013 circa, a fronte di un risparmio di SUL pari a mq 193.509.

UTOE Istia:

- si ottiene un “risparmio” di superficie territoriale derivante dalla riduzione dimensionale e/o cancellazione di aree di trasformazione **residenziale** pari a mq 2.374 circa, a fronte di un risparmio di SUL pari a mq 235.

UTOE Principina:

- si ottiene un “risparmio” di superficie territoriale derivante dalla riduzione dimensionale e/o cancellazione di aree di trasformazione **residenziale** pari a mq 3.274 circa, a fronte di un risparmio di SUL pari a mq 850.

Territorio Aperto:

- risulta un incremento di superficie territoriale derivante dall’ampliamento dimensionale dell’area di trasformazione **turistico - alberghiera** RCprg_04TA pari a mq 244.946 circa, a fronte di un incremento di SUL pari a mq 666; si tratta principalmente della conferma della pianificazione previgente e correzione di errori materiali;
- risulta un incremento di superficie territoriale in loc. Casotto Pescatori, derivante dall’ampliamento dimensionale dell’area di trasformazione **artigianale** TR_02TA pari a mq 207.489 circa, senza incremento di SUL;
- si ottiene invece un “risparmio” di superficie territoriale per l’area di recupero RCprg_03TA Strada Spadino pari a mq 3.809.

Dai valori relativi agli interventi di trasformazione di cui trattasi, si evince che il consumo di suolo rispetto alle previsioni adottate, è notevolmente ridotto **nelle UTOE**, con circa **1.347.355 mq** di superficie

territoriale e **218.286 mq** di SUL in riduzione; si registra invece un aumento di dotazioni turistico - alberghiere ed artigianali nel Territorio aperto.

Complessivamente, la sintesi delle trasformazioni produce una riduzione di St pari a **mq 787.309** (oltre 78 ha.) e di SUL pari a **203.891 mq**, così come indicato nella Tabella 5, rispetto alle quantità in adozione. Tale circostanza rappresenta il risultato del sostanziale accoglimento dei rilievi regionali e provinciali, che hanno contribuito a migliorare la qualità tecnica del Piano, riallineandone i contenuti in coerenza con gli atti sovracomunali e di settore.

Per completare l'analisi dei dati di cui sopra, si inserisce una ulteriore tabella (Tabella 6), in cui viene specificata la disciplina alla quale vengono assoggettati gli ambiti di trasformazione cancellati e la parte residuale di quelli ridotti, rispetto alle previsioni del Regolamento Urbanistico adottato.

Infine è stato ritenuto opportuno procedere con l'individuazione della mobilità di progetto (sigla Mo) in apposita tabella (n. 7), evidenziando in tal modo le modifiche intervenute a seguito di accoglimento delle osservazioni e le infrastrutture di nuova previsione.

PEREQUAZIONE

In sede di esame delle osservazioni particolare attenzione è stata posta anche ai rilievi proposti dall'ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili) sulla perequazione urbanistica disciplinata dal Regolamento Urbanistico. Tali osservazioni sono risultate in parte condivisibili ed hanno portato ad una riformulazione e semplificazione degli artt. 26 e 28 delle NTA, con la riduzione del carico di edilizia sociale, la cancellazione della possibile monetizzazione delle aree ERS, una significativa riduzione del contributo di sostenibilità (fino in taluni casi ad azzerarlo). Tutto ciò, in considerazione della difficile situazione economica che negli ultimi mesi ha pesantemente investito il settore dell'edilizia, ha indotto l'Amministrazione Comunale a rivedere i criteri di calcolo dell'impianto perequativo, sia in relazione alla diversa applicazione dell'art. 104 che, in origine, rimandava al successivo quinquennio, sia alla nuova formula di attribuzione dei parametri di riduzione per le aree di trasformazione, così sintetizzata:

$$I^{\circ} \text{ RU} = \text{TOT. adottato} - \frac{[\text{TOT. adottato} - (4.250 \text{ mq.} + \text{ERS})]}{2}$$

$$\text{N. Abitanti Virtuali} = \frac{\text{SUL resid. TOT.}}{85} \times 2,3$$

L'applicazione di tale formula ha inciso diversamente sul dimensionamento delle singole aree di trasformazione, comportando riduzioni più significative per le previsioni di maggiori dimensioni; il tutto con una oscillazione compresa tra circa il 50 e il 20%. Nelle schede rielaborate sono contenuti i nuovi valori

dimensionali e sono descritte le opere pubbliche preliminari (ridotte rispetto allo stato di adozione) per l'attuazione dei singoli interventi.

NUOVE AREE DI TRASFORMAZIONE

Il tema delle nuove aree di trasformazione, di cui si tratta al punto d) del paragrafo precedente, produce naturalmente un "consumo", le cui variazioni producono i seguenti valori:

UTOE Grosseto:

- risulta un "consumo" di superficie territoriale derivante dalla individuazione di nuove aree di trasformazione **residenziale** pari a mq 34.324 circa, per una nuova SUL pari a mq 4.312;
- nella previsione di cui alla scheda RC_011A Ex cinema Marraccini si prevede il **recupero** di mq 3000 di SUL esistenti con finalità pubbliche;
- risulta un "consumo" di superficie territoriale derivante dalla individuazione di nuove aree con destinazione **pubblica** per **parchi, parcheggi ed impianti sportivi** pari a mq 69.488 circa, per nuova SUL a servizio degli stessi pari a mq 1.700.

UTOE Marina di Grosseto:

- risulta un "consumo" di superficie territoriale derivante dalla individuazione di nuove aree di trasformazione con destinazione **commerciale, direzionale e per servizi** pari a mq 11.940 circa, per nuova SUL pari a mq 3.850;
- la riqualificazione della Fortezza e del Canale San Rocco così come l'individuazione della struttura portuale pubblica determinano una utilizzazione di superficie territoriale pari a mq **176.644**;
- all'interno dell'area portuale è prevista una struttura turistico ricettiva, con una nuova SUL pari a mq **3.000**.

Si rappresenta tuttavia che la superficie indicata per i tre ambiti sopradescritti non rappresenta un effettivo consumo di nuovo suolo, trattandosi di previsioni su attrezzature esistenti perimetrate, la cui finalità è rappresentata dalla riqualificazione degli ambiti urbani.

UTOE Principina:

- risulta un “consumo” di superficie territoriale derivante dalla individuazione di nuove aree di trasformazione con destinazione **turistico - alberghiera** pari a mq 10.837 circa, per nuova SUL pari a mq 3.300;
- si ottiene comunque un saldo attivo di mq 28.517 in termini di superficie territoriale, derivante dall'ampliamento di un'area destinata alla riqualificazione dello spazio pubblico.

UTOE Roselle:

- si prevede un riutilizzo di superficie territoriale derivante dalla individuazione di una nuova area di recupero con destinazione **turistico-alberghiera** pari a mq 6.537circa, per nuova SUL pari a mq 1.200.

UTOE San Martino;

- si prevede un riutilizzo di superficie territoriale derivante dalla individuazione di una nuova area di recupero con destinazione **direzionale, commerciale, turistico-alberghiero, impianti sportivi, attrezzature di interesse comune** pari a mq 8.179 circa, per nuova SUL pari a mq 13.000.

UTOE Braccagni:

- risulta un “consumo” di superficie territoriale derivante dalla individuazione di una nuova area di trasformazione con destinazione **artigianale** pari a mq 30.542 circa, per una nuova SUL pari a mq 12.216.

Territorio Aperto:

- risulta un “consumo” di superficie territoriale derivante dalla individuazione di nuove aree di trasformazione con destinazione **turistico - alberghiera** pari a mq 107.611 circa, per nuova SUL pari a mq 9.920. In tale quantità è stata ricompresa anche la SUL relativa agli stabilimenti balneari ed alle scuole di vela, di mq 1.720 complessivi di cui 650 mq derivanti da previsioni di PRG previgenti;
- risulta un “consumo” di superficie territoriale derivante dalla individuazione di nuove aree di trasformazione con destinazione **agricola - produttiva** pari a mq 79.613 circa, per nuova SUL pari a mq 3.900;
- risulta un “consumo” di superficie territoriale derivante dalla individuazione di nuove aree di trasformazione per **attrezzature e servizi d'interesse generale e pubblico** pari a mq 65.466 circa, per una nuova SUL pari a mq 3.150.

AMBITI SOTTOPOSTI A NUOVA ADOZIONE

Le modifiche al RU che incidono sulle strategie, gli obiettivi ed il dimensionamento dell'atto di governo del territorio stesso, necessitano di riadozione (o nuova adozione) da parte del Consiglio Comunale ai sensi della LRT 1/2005 e ss.mm.ii.

Tra le aree strategiche di trasformazione (TR), recupero (RC) o riqualificazione (RQ) modificate, si possono distinguere quelle che interessano nuove aree in precedenza non oggetto di trasformazione (nuove aree), quelle redatte per localizzare o meglio descrivere interventi di cui alla pianificazione previgente (sigla contrassegnata dall'acronimo "prg"), quelle modificate o cancellate in accoglimento o parziale accoglimento di osservazioni (sigla contrassegnata dall'acronimo "ex ").

Vi sono inoltre alcune aree di intervento per le quali la Commissione Tecnica di VAS, nel parere motivato espresso ai sensi dell'art. 26 della LRT n.89/98 e smi, ha ritenuto necessario richiedere l'aggiornamento della valutazione.

Allo scopo è stata elaborata una apposita tabella che ricomprende le aree di nuova previsione in accoglimento di osservazioni e la specificazione di quelle aree per le quali la CTV ha richiesto una nuova valutazione ambientale, queste ultime talvolta coincidono con le nuove aree menzionate, talvolta invece si tratta di aree modificate in accoglimento complessivo o parziale di osservazioni.

La medesima tabella verrà di seguito utilizzata in base agli indicatori di Superficie territoriale (St) e Superficie utile lorda (SUL), e poi confrontata con quella relativa agli interventi oggetto di riduzione rispetto alle previsioni dell'atto adottato.

Le planimetrie e le schede normative relative agli interventi soprarichiamati integrano l'elaborato PR_06 del RU adottato e sono esplicitamente individuate come ambiti soggetti a nuova adozione.

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DA RIADOTTARE

Anche l'apparato normativo, pur mantenendo inalterata la struttura e la scansione metodologica, è stato oggetto di rivisitazione a seguito dell'accoglimento anche parziale di alcune osservazioni, presentate principalmente da soggetti istituzionali (Regione, Provincia, e simili) e da associazioni professionali e/o di categoria (Collegio Geometri, Ordine Architetti e Ingegneri e simili).

Inoltre, nel processo, è intervenuta la commissione tecnica di VAS, che ha chiesto di rendere più esplicito l'apparato normativo relativi agli arenili, ai campeggi e alle fonti rinnovabili.

Di seguito si elencano i nuovi articoli introdotti a seguito di accoglimento o parziale accoglimento di osservazioni e quelli sostanzialmente modificati i quali risultano oggetto di nuova adozione.

- **ART. 74BIS - TESSUTO CONSOLIDATO PROMISCUO** (OSS. NN. 136, 335, 417, 557, 645, 1123)

L'osservazione regionale invita l'Amministrazione Comunale ad abbandonare tale tecnica redazionale e, invece, a definire quelle parti della pianificazione previgente come riproposizioni integrali e coordinate nell'articolato del RU. Pertanto il gruppo di progettazione ha ritenuto necessario introdurre la modifica alle NTA ed alla cartografia, controdeducendo analogamente ad altre osservazioni, anziché rinviare all'attuazione della pianificazione previgente

Per il contesto abitato ricadente tra il viale Europa e la via Monterosa, al fine di rispondere positivamente a quanto indicato nell'osservazione regionale e ad altre osservazioni pervenute, il Servizio Pianificazione Urbanistica ha provveduto alla stesura dell'art. 74 bis. Tessuto consolidato promiscuo.

- **ART.78 - Tessuto produttivo** (OSS. NN. 134, 206, 313, 314, 444, 555, 572, 573, 599, 645, 724, 728, 752, 856, 871, 953, 982, 993, 1027, 1040, 1094, 1123)

Il testo dell'articolato è stato oggetto di numerose osservazioni volte a richiedere il completamento dei lotti ineditati o parzialmente edificati e l'incremento della SUL, per gli edifici esistenti, per consentire il potenziamento delle attività produttive insediate.

La norma modificata, oltre a permettere il completamento dei lotti, nella misura del 50% del rapporto di copertura, consentirà ampliamenti una tantum fino al 20% della SUL legittima di ciascun edificio esistente o in corso di costruzione alla data di adozione del RU.

Significativo è inoltre l'inserimento del comma 7, lett. a2) laddove viene prevista la possibilità di beneficiare di ulteriori incrementi della SUL per quelle attività produttive disposte al trasferimento o all'adeguamento dell'area nella quale risultano insediate sulla base dei requisiti definiti per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (A.P.E.A.) di cui all'art.18 LRT n. 87/98.

- **ART. 87 BIS - MODIFICA ALLA CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI** (OSS. N. 993)

Il Servizio Pianificazione Urbanistica, in risposta all'osservazione degli Ordini degli Architetti ed Ingegneri, ha introdotto il nuovo articolo normativo per definire le procedure con le quali modificare la classe di intervento di un fabbricato, in caso di errata attribuzione della stessa da parte dello strumento urbanistico.

-
- **Art. 89 – ATTREZZATURE E SERVIZI NELL'ARENILE E PER LA NAUTICA** (OSS. NN. 206, 309, 335, 567, 645, 1123)
 - **ART. 89 BIS - ACCESSO ALLA DUNA MOBILE** (OSS. NN. 567 -1123)
 - **ART. 89 TER - L'ARENILE E IL SUO UTILIZZO** (OSS. NN. 567, 916, 1117, 1118, 1119, 1123)
 - **ART. 89 QUATER - DISCIPLINA DEI PUNTI DI RISTORO SULL'ARENILE** (OSS. NN. 567 – 1123)
 - **ART. 89 QUINQUIES - CONDIZIONI PER LA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI** (OSS. NN. 567 – 1123)

Gli articolati suddetti riguardano la disciplina e l'utilizzo delle attrezzature e servizi negli arenili, la quale risultava carente nel testo normativo adottato. In particolare il gruppo di lavoro ha provveduto a disciplinare ambiti sensibili caratterizzanti la fascia costiera, quali la duna mobile, l'arenile, i punti di ristoro esistenti, le condizioni di fattibilità finalizzate al controllo degli effetti sulle dinamiche dei sistemi ambientali interessati.

Ai fini di una migliore comprensione della norma, vista l'estensione degli argomenti trattati, si rimanda alla lettura integrale degli articoli nella nuova stesura.

- **Art. 97 – ARE PER CAMPEGGI** (OSS. nn. 174, 495, 1123)

Le modifiche introdotte mirano, al fine di evitare rinvii alla pianificazione previgente, a riproporre la normativa ormai consolidata, evitando la redazione di ulteriori strumenti di Settore cui la norma adottata rimandava.

- **ART. 115 BIS – ACQUEDOTTO** (OSS N. 1108, 1115, 1123)

Si tratta di un nuovo articolo normativo che disciplina la tutela delle aree interessate dalla rete acquedottistica anche attraverso la definizione del vincolo di inedificabilità assoluta per quelle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto delle linee principali della rete idrica.

- **Art. 117 – IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA DA FONTI RINNOVABILI – DISPOSIZIONI GENERALI** (OSS. NN. 206, 788, 1076, 1109, 1123, 1132, testo aggiornato con disposizioni normative entrate in vigore dopo l'adozione del Regolamento Urbanistico)
- **Art. 118 - IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA DA FONTI RINNOVABILI NEL TERRITORIO RURALE** - articolo modificato a seguito dell'emendamento prot. n. 34110 del 25/03/2011 alla D.C.C. n. 72/2011 (OSS. N. 206, 405, 788, 1076, 1109, 1123, testo aggiornato con disposizioni normative entrate in vigore dopo l'adozione del Regolamento Urbanistico)

I testi adottati hanno subito sostanziali modifiche anche a seguito dell'evoluzione normativa che il legislatore ha inteso operare in ambito nazionale; in particolare viene disciplinata l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, la loro ubicazione e gli impatti sulle risorse naturali impegnate (vento, sole, acqua, biomasse e biogas, suolo). Inoltre rispetto al testo adottato vengono meglio definiti i limiti ed i criteri di installazione degli impianti stessi in tessuti di importanza storica, nel territorio aperto, ed in base alle classi di intervento dei fabbricati.

- **Art. 132 – ANNESSI AGRICOLI PER LA COLTURA AMATORIALE e ~~annessi amatoriali nelle aree ortive~~** (OSS. NN. 17, 68, 76, 111, 114, 116, 117, 127, 131, 138, 142, 222, 335, 654, 788, 896, 1076, 1109, 1123, Commissione Tecnica VAS) L'articolo normativo ha subito consistenti modifiche soprattutto in considerazione delle richieste pervenute da parte della Commissione Tecnica VAS in merito a una sostanziale ridefinizione (in aumento) delle superfici minime da mantenere in coltivazione, per la realizzazione degli annessi agricoli per la coltura amatoriale, ciò al fine di ridurre il carico urbanistico, giudicato eccessivo. Nello specifico si riportano di seguito le tabelle dimensionali modificate di cui al comma 6 lett. a) e b):

a. annesso con superficie massima di mq. ~~25~~ **30** alle seguenti condizioni:

| Superficie minima in coltivazione (mq) | Tipo di coltivazione |
|--|----------------------|
| 4000 2000 | Orto; Vivaio |
| 2000 4000 | Vigneto; Frutteto |
| 3000 6000 | Oliveto |
| 8000 | Seminativo |

b. annesso con superficie massima di mq. 40 alle seguenti condizioni:

| Superficie minima in coltivazione (mq) | Tipo di coltivazione |
|--|----------------------|
| 2000 4000 | Orto; Vivaio |

| | |
|------------|-----------------------|
| 4000 8000 | Vigneto; Frutteto |
| 5000 10000 | Oliveto |
| 40000 | Seminativo |

Art. 134 BIS – IMPIANTI FISSI DI PESCA (OSS. N. 1123)

L'articolo, di nuova introduzione, norma le modalità di messa in opera degli impianti fissi di pesca disciplinati dal piano ittico provinciale, per i quali viene ammessa la realizzazione di volumi tecnologici e strutture coperte/aperte delle dimensioni riportate nell'apparato normativo.

- **ART. 135 BIS – INTERVENTI POSSIBILI SUGLI EDIFICI APPARTENENTI ALLE CLASSE TIPOLOGICHE “ENTE MAREMMA” (OSS. N. 1123)**

L'articolo di nuova introduzione norma, nello specifico, gli interventi possibili sugli edifici appartenenti alla classe tipologica Ente Maremma, quali testimonianze di un'architettura seriale tipica della bonifica e conseguente antropizzazione della piana maremmana avvenuta intorno agli anni 50/60. In particolare, coerentemente con quanto già operato dagli strumenti della pianificazione previgente, relativi alla disciplina urbanistica del territorio aperto, vengono individuate le principali classi tipologiche distinte sulla base di riconosciuti caratteri architettonici, storici e testimoniali di pregio, cui è affiancata la relativa disciplina d'intervento.

- **ART. 141 – ATTIVITA' AGRITURISTICA (OSS. NN. 811, 1123)**

L'articolo è stato modificato mediante l'introduzione del comma 3 che individua i sistemi e sub sistemi territoriali in cui non è consentita l'ospitalità in spazi aperti.

- **ART. 144 BIS – CINOTECNICA (OSS. N. 1123)**

L'articolo, di nuova introduzione, disciplina l'attività di cinotecnica, connessa all'attività agricola e le modalità di realizzazione di tali allevamenti.

-
- **ART. 146 – DISCIPLINA DI IMPIANTI PER ANIMALI NEL TERRITORIO APERTO** (OSS. NN. 123, 788, 798, 864, 896, 907, 1021, 1022, 1076, 1123)

L'articolo, interamente rivisto nei contenuti rispetto alla versione adottata, disciplina le modalità di realizzazione di impianti per la custodia e la detenzione di animali gestiti da privati o da enti, a scopo di ricovero domestico, pensione, commercio o addestramento.

- **Art. 170 – PRATICHE EDILIZIE IN ITINERE** - articolo modificato a seguito della D.C.C. n. 77/2011 – (OSS. NN. 173, 206, 234, 313, 346, 385, 414, 415, 417, 588, 645, 700, 712, 862, 970, 1000, 1123 e nota prot. n. 45077 del 19/04/2013)

L'articolo definisce l'applicazione delle misure di salvaguardia in riferimento a procedimenti edilizi in itinere alla data di adozione del RU, che per i loro contenuti potrebbero inficiare l'attuazione di scelte strategiche proprie dell'atto di governo del territorio adottato. In particolare, a seguito delle osservazioni pervenute, oltre alle casistiche già individuate, vengono fatti salvi anche i procedimenti edilizi che, alla data di adozione dello strumento, abbiano acquisito esito positivo finale del procedimento istruttorio (per le aree vincolate siano state acquisite le autorizzazioni delle autorità preposte alla tutela del paesaggio) e che non risultano in contrasto con le disposizioni della disciplina delle invarianti strutturali e delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Inoltre viene assicurata la possibilità, per i titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RU, prima del termine della loro efficacia, di essere ultimati mediante varianti, anche sostanziali, conformi alla pianificazione previgente.

- **Art. 171 – ~~Aree sottoposte~~ AMBITI SOTTOPOSTI A PIANI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente ED ALTRI STRUMENTI URBANISTICI DI ETAGLIO EQUIPARATI.** (OSS. N. 88, 335, 554, 555, 588, 645, 721, 730, 862, 1123 e nota prot. n. 45077 del 19/04/2013)

L'articolo, notevolmente integrato, conferma e fa salve le previsioni di piani attuativi, progetti unitari, strumenti di settore e di altri strumenti urbanistici ad essi equiparati, approvati in applicazione della previgente disciplina, i cui interventi, in parte realizzati, siano in corso di completamento. Nella fattispecie l'articolo riporta un dettagliato elenco degli strumenti fatti salvi per i quali si ha o meno incremento di superficie utile lorda soprattutto ai fini del computo dei prelievi dai quantitativi di Piano Strutturale da indicare così come richiesto dalla Regione Toscana.

- **ART. 177 – OSSERVATORIO DELL'ATTIVITÀ URBANISTICO EDILIZIA** (OSS. N. 752)

L'articolo, interamente riscritto, prevede la possibilità di istituire una Commissione composta da varie rappresentanze dei settori dell'A.C., al fine di valutare l'andamento delle trasformazioni riconducibili

all'attività urbanistico edilizia in essere nel territorio, e quindi con funzioni di monitoraggio dello stato d'attuazione del RU.

- **Allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I alle NTA**

L'allegato A, è stato redatto per la necessità di codificare una "convenzione tipo" a supporto dei piani attuativi o progetti convenzionati previsti dal Regolamento Urbanistico.

Gli Allegati B, C, D, E, F, G nascono invece al fine di evitare rinvii alla normativa di cui alla pianificazione previgente come evidenziato nell'oss. n.335 della Regione Toscana; l'osservazione regionale infatti invita l'Amministrazione Comunale a definire quelle parti della pianificazione previgente come riproposizioni integrali e coordinate nell'articolato del RU. In particolare l'allegato B disciplina gli interventi sulle tipologie dei fabbricati ex Ente Maremma per quelle tipologie riconosciute di valore storico, architettonico e testimoniale; l'allegato C disciplina l'ex "Comparto C1" di Marina di Grosseto; l'allegato D disciplina gli interventi nell'abitato di San Martino; l'allegato E ripropone l'intervento di completamento previsto in Via De Pretis; l'allegato F costituisce il supporto normativo di dettaglio dell'ambito edificato di Via Aurelia Nord, definito in cartografia con la sigla PRG_RU1 e dall'art. 171 delle NTA; l'allegato G regola l'installazione di strutture, su aree pubbliche e private, a servizio di attività per la somministrazioni di alimenti e bevande.

Nell'allegato H sono contenute le tabelle relative al dimensionamento del RU in riferimento ai prelievi operati nei confronti del Piano Strutturale, che, come richiesto dalla Regione Toscana entrano a far parte dell'apparato normativo dell'atto di governo del territorio.

Nell'allegato I è contenuta la scheda urbanistica di dettaglio relativa al recupero abitativo dei sottotetti.

TABELLE

TABELLA 1 – NUOVE AREE DA ADOTTARE

| Progr. | Sigla | Toponimo | Oss. N. |
|--------|-----------------|---|---------------------------|
| 1 | RC_11A | Ex Cinema Teatro Marraccini | 892 |
| 2 | TR_13A | Via Catalani | 605 |
| 3 | TR_14A | Sacro Cuore | 729 |
| 4 | TRs_15A | Via Giovanni Leone | 139 |
| 5 | TRs_16A | Alberino - golf | 291 |
| 6 | TRs_17A | Via Sauro | 995,1123 |
| 7 | TRs_18A | Il Borgo | 917, 1123 |
| 8 | TRs_19A | Sacro Cuore | 955 |
| 0 | TR_04A | Crespi | 569, 752, 1123, VAS |
| 11 | RC_04B | Via Eritrea | 1078 |
| 12 | RQ_01B | Canale San Rocco | 501, 567, 1076, 1123, VAS |
| 13 | TR_04B | Via Montreuil | 288 |
| 14 | RQ_04B | Fortezza San Rocco | 503, 1123, VAS |
| 15 | TRs_01B | Porto Marina | 503, 1076,1123,VAS |
| 16 | TR_02D | Rio Grande | 850, 687 |
| 17 | RQ_01D | Viale Tirreno | 216, 298, 1123,VAS |
| 18 | RC_04H | Il Tordaio | 19 |
| 19 | RC_01N | Fornace San Martino | 876 |
| 20 | TRpr_03L | Grottanelli | 828 |
| 21 | TR_03TA | Quattro Strade | 183 |
| 22 | TR_04TA | Poggione | 491, 684 |
| 23 | TR_05TA | Serrata Lunga | 1007 |
| 24 | TRs_03TA | Strada della Trappola | 178, 1123, VAS |
| 25 | TR_06TA | Aiali | 829 |
| 26 | TRs_09TA | Il Cristo - Parcheggio | 331 |
| 27 | TRs_10TA | Nomadelfia | 355 |
| 28 | TRs_11TA | Nomadelfia | 355 |
| 29 | TRs_12TA | Nomadelfia | 355 |
| 30 | TRs_13TA | Sfociatore Poggio Forte | 798, 907 |
| 31 | RPa_04TA | Le Barbarute | 690 |
| 32 | TRprg_02TA | Poggetti Vecchi | 226 |
| 33 | RC_04TA | Podere Spadino | 1049, 1054, 1058 |
| 34 | TRb_07TA | Stabilimento balneare Principina 1 | 1123 |
| 35 | TRb_08TA | Stabilimento balneare Principina 2 | 1123 |
| 36 | TRbprg_09T A | Posa Ombrelloni (Diocesi) | 1123 |
| 37 | TRb_10TA | Scuola vela | 1123 |

| | | | |
|----|-----------------|---|---------------------|
| 38 | TRbprg_11T A | Scuola vela | 1123 |
| 39 | TRbprg_12T A | Scuola vela | 1123 |
| 40 | TRb_13TA | Posa Ombrelloni | 1123 |
| 41 | TRb_14TA | Area promozione sport velici | 1123 |
| 42 | RCprg_01TA | Svincolo Grosseto Centro | 358, 398, 1123, VAS |

Si segnala che nella scheda RQ_04B è ricompresa la superficie territoriale di cui alla scheda RQ_02B, che è stralciata per la presenza di un vincolo di inedificabilità dei suoli, ai sensi della Legge n.1089/39; tale vincolo è volto a tutelare la Torre San Rocco mediante la creazione appunto di un'area di rispetto da considerarsi elemento integrante e inscindibile di una componente architettonica e ambientale di notevole valore estetico.

TABELLA 2 – DIMENSIONAMENTO NUOVE AREE DA ADOTTARE

| Denominazione | Funzioni | | Saldo |
|--|--|--|--------|
| RC_11A Ex Cinema Teatro Marraccini | Direzionale, commerciale attività museali ed espositive | | |
| Superficie territoriale mq | 745 | | 745 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 3.000 | | 3.000 |
| TR_13A Via Catalani | Residenziale, direzionale, commerciale, finalità sociali | | |
| Superficie territoriale mq | 2.397 | | 2.397 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 360 | | 360 |
| TR_14A Sacro Cuore | Residenziale, direzionale, commerciale | | |
| Superficie territoriale mq | 4.024 | | 4.024 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 604 | | 604 |
| TRs_15A Via Giovanni Leone | Campi polivalenti, strutture di servizio, commerciale e direzionale | | |
| Superficie territoriale mq | 11.222 | | 11.222 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 500 | | 500 |
| Trs_16A Alberino Golf | Campo di allenamento per il golf | | |
| Superficie territoriale mq | 18.136 | | 18.136 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 200 | | 200 |
| TRs_17A Via Sauro | Parcheggio pubblico | | |
| Superficie territoriale mq | 844 | | 844 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | | | |
| TRs_18A Il Borgo | Verde pubblico attrezzato | | |
| Superficie territoriale mq | 29.537 | | 29.537 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | | | |
| Trs_19A Sacro Cuore | Verde pubblico attrezzato | | |
| Superficie territoriale mq | 9.749 | | 9.749 |

| | | | |
|--|---|----------|---------|
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 1.000 | | 1.000 |
| TR_04A Crespi | Residenziale, direzionale, commerciale, finalità sociali | | |
| Superficie territoriale mq | Da 27.903 | A 30.425 | 2.522 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | Da 3.348 | A 3.651 | 303 |
| RC_04B Via Eritrea | Direzionale e commerciale | | |
| Superficie territoriale mq | 1.866 | | 1.866 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 750 | | 750 |
| RQ_01B Canale San Rocco | Riqualificazione canale | | |
| Superficie territoriale mq | 53.718 | | 53.718 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 600 | | 600 |
| TR_04B Via Motreuil | Commerciale e servizi | | |
| Superficie territoriale mq | 10.074 | | 10.074 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 1.500 | | 1.500 |
| RQ_04B Fortezza San Rocco | Riqualificazione Fortezza San Rocco | | |
| Superficie territoriale mq | 14.513 | | 14.513 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | | | |
| TRs_01B Porto Marina | Struttura portuale pubblica | | |
| Superficie territoriale mq | 108.413 | | 108.413 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 4.000 | | 4.000 |
| TR_02D Rio Grande | Turistico – alberghiero | | |
| Superficie territoriale mq | 10.837 | | 10.837 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 3.300 | | 3.300 |
| RQ_01D Viale Tirreno | Indirizzi progettuali dello spazio pubblico | | |
| Superficie territoriale mq | Dqa 40.569 | A 69.086 | 28.517 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 500 | | 0 |
| RC_04H Il Tordaio | Turistico – alberghiero | | |
| Superficie territoriale mq | 6.537 | | 6.537 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 1.200 | | 1.200 |
| RC_01N Ex Fornace San Martino | Direzionale, commerciale, turistico - alberghiero, impianti sportivi, attrezzature di interesse comune | | |
| Superficie territoriale mq | 8.179 | | 8.179 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 13.000 | | 13.000 |
| TRpr_03L Grottanelli | Artigianale | | |
| Superficie territoriale mq | 30.542 | | 30.542 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 12.216 | | 12.216 |
| TR_03TA Quattro Strade | Turistico – alberghiero | | |
| Superficie territoriale mq | 6.843 | | 6.843 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 3.300 | | 3.300 |

| | | | |
|--|--|--|---------|
| TR_04TA Poggione | Distribuzione Carburanti, area per la protezione civile | | |
| Superficie territoriale mq | 45.613 | | 45.613 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 250 | | 250 |
| TR_05TA Serrata Lunga | Centro agricolo lavorazione riso | | |
| Superficie territoriale mq | 7.017 | | 7.017 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 1.500 | | 1.500 |
| TRs_03TA Strada della Trappola | Attrezzature e servizi d'interesse pubblico | | |
| Superficie territoriale mq | 14.158 | | 14.158 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 300 | | 300 |
| TR_06TA Aiali | Centro agricolo per il Consorzio Agrario | | |
| Superficie territoriale mq | 23.291 | | 23.291 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 1.500 | | 1.500 |
| TRs_09TA Il Cristo Parcheggio | Parcheggio | | |
| Superficie territoriale mq | 6.501 | | 6.501 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 150 | | 150 |
| TRs_10TA Nomadelfia | Strutture di interesse generale | | |
| Superficie territoriale mq | 10.631 | | 10.631 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 500 | | 500 |
| TRs_11TA Nomadelfia | Strutture di interesse generale | | |
| Superficie territoriale mq | 17.941 | | 17.941 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 1.000 | | 1.000 |
| TRs_12TA Nomadelfia | Strutture di interesse generale | | |
| Superficie territoriale mq | 2.077 | | 2.077 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 200 | | 200 |
| TRs_13TA Sfociatore Poggio Forte | Attrezzature e servizi d'interesse pubblico | | |
| Superficie territoriale mq | 14.158 | | 14.158 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 1.000 | | 1.000 |
| Rpa_04Ta Le Barbarute | Area ad esclusiva funzione agricola previa bonifica | | |
| Superficie territoriale mq | 3.692 | | 3.692 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 650 | | 650 |
| TRprg_02TA Poggetti Vecchi | Centro Termale | | |
| Superficie territoriale mq | 101.865 | | 101.865 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 3.300 | | 3.300 |
| RC_04TA Podere Spadino | Turistico - alberghiero, distributore carburanti | | |
| Superficie territoriale mq | 18.788 | | 18.788 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 1.700 | | 1.700 |
| TRb_07TA Principina 1 | Strutture per la balneazione | | |

| | | | |
|--|--|-----------|---------|
| Superficie territoriale mq | | | |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 300 | | 300 |
| TRb_08TA Principina 2 | Strutture per la balneazione | | |
| Superficie territoriale mq | | | |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 300 | | 300 |
| TRb_09TA Marina di Grosseto | Area per la posa di ombrelloni | | |
| Superficie territoriale mq | | | |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 300 | | 300 |
| TRb_10TA Marina di Grosseto | Scuola vela | | |
| Superficie territoriale mq | | | |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 350 | | 350 |
| TRbprg_11TA Marina di Grosseto | Scuola vela | | |
| Superficie territoriale mq | | | |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 350 | | 350 |
| TRbprg_12TA Marina di Grosseto | Scuola vela | | |
| Superficie territoriale mq | | | |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 300 | | 300 |
| TRb_13TA Marina di Grosseto | Area per la posa di ombrelloni | | |
| Superficie territoriale mq | | | |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 60 | | 60 |
| TRb_13TA Marina di Grosseto | Area pubblica attrezzata finalizzata alla promozione degli sport velici | | |
| Superficie territoriale mq | | | |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 60 | | 60 |
| RCprg_01TA Svincolo Grosseto Centro | Turisco - alberghiero | | |
| Superficie territoriale mq | Da 136.829 | A 123.787 | -13.042 |
| Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | Da 2.100 | A 5.000 | 2.900 |

TABELLA 3 – AMBITI SOGGETTI A RIADOZIONE

| Progr. | Sigla | Toponimo | Oss. N. |
|--------|----------|--|---|
| 1 | TR_01A | Serenissima | 202, 335, 546, 548, 710, 752, 856, 1003, 1005, 1076, 1123 |
| 2 | TR_02A | Sterpeto | 335, 749, 752, 754, 1080 |
| 3 | TR_08A | Pizzetti | 181, 290, 335, 752, 1082, 1123 |
| 4 | TR_10A | Sugherella 2 | 335, 1053, 1123 |
| 5 | TR_11A | Poggione | 335, 457, 688, 752, 1123 |
| 6 | TR_12A | Via Senese | 335, 1123 |
| 7 | TRpr_01A | Svincolo Grosseto Nord (intervento modificato in ampliamento incorporando | 681, 1123 |

| | | | |
|----|-------------------------|---|---|
| | | la TRpr_04A) | |
| 8 | TRpr_02A | Poggetti Fattoria | 273, 335, 434, 436, 752, 1076, 1123 |
| 9 | Ex TRpr_04A | Svincolo Grosseto Nord (Intervento cancellato ed incorporato nella TRpr_01A) | 681, 1123 |
| 10 | Ex TRs_02A | Via Ronchi | 25 |
| 11 | Ex TRs_06A | Via Cimabue | 290, 1123 |
| 12 | Ex TRs_08A | Ex Diversivo | 598, 739, 856 |
| 13 | Ex TRs_09A | Ex Diversivo | 739, 856 |
| 14 | Ex TRv_05A | Ex Tiro con l'arco | 151, 388, 822, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 887, 888, 890, 937, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 948, 950, 978 |
| 15 | RQ_01A | Ex Canale Diversivo | 1123 |
| 16 | Ex RCvp_08A | Via Ambra | 555, 1123 |
| 17 | Ex RCvp_10A | Castiglionesse | 598 |
| 18 | Ex RCvp_11A | I.T.C. Sicilia | 598 |
| 19 | Ex RC_09A →RCprg_05A | Via Aurelia Nord | 335, 555, 664, 752, 1123 |
| 20 | RC_02B | Via Giusti | 633, 1123 |
| 21 | Ex RC_01Ca | Il Cristo – Cantina | 335, 1123 |
| 22 | RC_01Cb | Il Cristo – Cooperativa San Rocco | 335, 1123 |
| 23 | RC_01Cc | Il Cristo- Grottaione | 194, 335, 1123 |
| 24 | TR_01H | Via del Molino Vecchio | 335, 799, 1123 |
| 25 | TR_03H | Via degli Aiali | 335, 1123 |
| 26 | TR_01L | Via Concialini | 335, 1123 |
| 27 | TRpr_01L | P.I.L.T. | 335, 469, 471, 472, 474, 477, 486, 493, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 596, 598, 846, 849, 1071, 1074, 1076, 1123 |
| 28 | Ex TRpr_02L | Madonnino | 335, 847 |
| 29 | TR_01G | Via del Peruzzo | 95, 296, 752, 800, 1123 |
| 30 | Ex TRv_02D | Viale Tirreno | 335 |

| | | | |
|----|----------------|---|------------------------------|
| 31 | Ex TRv_03D | Via dello Scorfano | 335 |
| 32 | TR_02TA | Casotto Pescatori | 691, 1123 |
| 33 | RCprg_03T A | Strada Spadino | 284, 1123 |
| 34 | RCprg_04T A | Ex Cava Buca dei Lucchesi e Terrazzieri | 455, 1123, val rel incidenza |

TABELLA 4 – DIMENSIONAMENTO AMBITI SOGGETTI A RIADOZIONE

| | Denominazione | Funzioni | | |
|-----------|--|---|----------|--------------|
| 1 | TR_01A Serenissima | Residenziale, direzionale, commerciale, impianti sportivi | | |
| | Superficie territoriale mq | 800.600 | 404.258 | -396.342 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 96072 | 48511 | -47.561 |
| 2 | TR_02A Sterpeto | Residenziale, direzionale, commerciale, impianti sportivi | | |
| | | Da | A | Saldo |
| | Superficie territoriale mq | 134655 | 87950 | -46.705 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 16159 | 10554 | -5.605 |
| 3 | TR_08A Pizzetti | Residenziale, direzionale, commerciale | | |
| | Superficie territoriale mq | 138.388 | 92.635 | -45.753 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 16607 | 11.116 | -5.491 |
| 4 | TR_10A Sugherella 2 | Residenziale, direzionale, commerciale | | |
| | Superficie territoriale mq | 65.337 | 52.500 | -12.837 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 9.800 | 7.875 | -1.925 |
| 5 | TR_11A Poggione | Residenziale, direzionale, commerciale | | |
| | Superficie territoriale mq | 151.440 | 100.508 | -50.932 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 18.173 | 12.061 | -6.112 |
| 6 | TR_12A Via Senese | Residenziale, direzionale, commerciale | | |
| | Superficie territoriale mq | 140.069 | 94.825 | -45.244 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 16.808 | 11.379 | -5.429 |
| 7 | TRpr_01A Svincolo grosseto Nord | Trak service, turistico – alberghiero, distributore carburanti, parco ambientale | | |
| | Superficie territoriale mq 73.394 135.252 | 73.394 | 135.252 | 61.858 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 4.600 | 5.100 | 500 |
| 8 | TRpr_02A Poggetti Fattoria | Artigianale | | |
| | Superficie territoriale mq | 457.156 | 318.900 | -138.256 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 182.862 | 127.560 | -55.302 |
| 9 | Ex TRpr_04A Svincolo grosseto Nord | Parco ambientale | | |
| | Superficie territoriale mq | 61.857 | 0 | -61.857 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. | 500 | 0 | -500 |
| 10 | Ex TRs_02A Via Ronchi | Parcheggio | | |

| | | | | |
|-----------|--|---|---------|---------|
| | Superficie territoriale mq | 1808 | 0 | -1.808 |
| 11 | Ex TRs_06A Via Cimabue | Verde pubblico attrezzato | | |
| | Superficie territoriale mq | 33.283 | 0 | -33.283 |
| 12 | TRs_08A Ex Diversivo | Parco urbano, campo di allenamento per il golf | | |
| | Superficie territoriale mq | 56.678 | 0 | -56.678 |
| 13 | TRs_09A Ex Diversivo | Campo da calcetto e servizi affini | | |
| | Superficie territoriale mq | 23.000 | 0 | -23.000 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 260 | 0 | -260 |
| 14 | Ex TRv_05A Ex Tiro con l'arco | Residenziale | | |
| | Superficie territoriale mq | 22.166 | 0 | -22.166 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 10.000 | 0 | -10.000 |
| 15 | RQ_01A Ex Canale Diversivo | Indirizzi progettuali per lo spazio pubblico | | |
| | Superficie territoriale mq | 427.166 | 470.749 | 43.583 |
| 16 | EX RCvp_08A Via Ambra | Direzionale, commerciale | | |
| | Superficie territoriale mq | 313 | 0 | -313 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 766 | 0 | -766 |
| 17 | Ex RCvp_10A Castiglione | Residenziale, direzionale, commerciale | | |
| | Superficie territoriale mq | 18.580 | 0 | -18.580 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 11.667 | 0 | -11.667 |
| 18 | Ex RCvp_11A I.T.C. Sicilia | Residenziale, direzionale, commerciale | | |
| | Superficie territoriale mq 6.386 | 6.386 | 0 | -6.386 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 10.717 | 0 | -10.717 |
| 19 | RCprg_05A ex RC_09A Via Aurelia Nord | Artigianale | | |
| | Superficie territoriale mq | 20.720 | 20720 | 0 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 3.100 | 8.288 | 5.188 |
| 20 | RC_02B Via Giusti | Turistico - ricettivo alberghiero | | |
| | Superficie territoriale mq 8.661 2.425 | 8661 | 2425 | -6.236 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq 3.300 | 3300 | 3300 | 0 |
| 21 | Ex RC_01Ca Il Cristo - cantina | Turistico - ricettivo alberghiero, parcheggio scambiatore | | |
| | Superficie territoriale mq | 50771 | 0 | -50.771 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 5500 | 0 | -5.500 |
| 22 | RC_01Cb - Il Cristo - Cooperativa San Rocco | Turistico - alberghiero | | |
| | Superficie territoriale mq | 117.616 | 19.777 | -97.839 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 9.750 | 7.500 | -2.250 |
| 23 | RC_01Cc Il Cristo- Grottaione | Turistico - alberghiero | | |
| | Superficie territoriale mq 45.213 36.102 | 45213 | 36102 | -9.111 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 4500 | 4500 | 0 |
| 24 | TR_01H Via del Molino Vecchio | Residenziale, commerciale, direzionale | | |
| | Superficie territoriale mq | 27.440 | 21.952 | -5.488 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq 2.634 | 3.293 | 2.634 | -659 |
| 25 | TR_03H Via degli Aiali | Residenziale, commerciale, direzionale e attrezzature sportive | | |

| | | | | |
|-----------|---|--|---------|----------|
| | Superficie territoriale mq | 31984 | 25587 | -6.397 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 3838 | 3070 | -768 |
| 26 | TR_01L Via Concialini | Residenziale, direzionale, commerciale | | |
| | Superficie territoriale mq 58.865 49.266 | 58865 | 49266 | -9.599 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 8830 | 7390 | -1.440 |
| 27 | TRpr_01L P.I.L.T. | Polo Agroalimentare e artigianale | | |
| | Superficie territoriale mq | 334.424 | 68.183 | -266.241 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 180.000 | 20.000 | -160.000 |
| 28 | Ex TRpr_02L Madonnino | Artigianale | | |
| | Superficie territoriale mq | 83.772 | 0 | -83.772 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq 33.509 | 33.509 | 0 | -33.509 |
| 29 | TR_01G | Residenziale, direzionale, commerciale, parcheggi | | |
| | Superficie territoriale mq | 16.296 | 13.922 | -2.374 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 2.323 | 2.088 | -235 |
| 30 | Ex TRv_02D Viale Tirreno | Commerciale, direzionale | | |
| | Superficie territoriale mq 35.489 | 35489 | 0 | -35.489 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 300 | 0 | -300 |
| 31 | Ex TRv_03D Via dello Scorfano | Residenziale | | |
| | Superficie territoriale mq | 3.274 | 0 | -3.274 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 850 | 0 | -850 |
| 32 | Tr_02TA Casotto Pescatori | Produttivo artigianale a servizio delle attività agricole | | |
| | Superficie territoriale mq | 215.492 | 422.981 | 207.489 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 15.392 | 15.392 | 0 |
| 33 | RCprg_03TA Strada Spadino | Strutture artigianali e di servizio | | |
| | Superficie territoriale mq | 17.203 | 13.394 | -3.809 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 800 | 800 | 0 |
| 34 | RCprg_04TA Ex Cava Buca dei Lucchesi e Terrazzieri | Turistico – alberghiero | | |
| | Superficie territoriale mq | 17.203 | 262.149 | 244.946 |
| | Superficie complessiva costruibile S.U.L. mq | 12540 | 13206 | 666 |

TABELLA 5 – NUOVO DIMENSIONAMENTO

| UTOE | Grosseto | | | | | |
|--|---------------------------|--------|---|----------|----------|-----------|
| | Nuove previsioni | | Previsioni adottate soggette a modifica | | | |
| Funzioni | St | SUL | St | SUL | Saldo St | Saldo SUL |
| Residenziale | 34.324 | 4.312 | -644.945 | -104.507 | -610.621 | -100.195 |
| Attrezzature e servizi d'interesse pubblico | 69.488 | 1.700 | -133.041 | -760 | -63.553 | 940 |
| Artigianale | 0 | 0 | -138.256 | 50.114 | -138.256 | 50.114 |
| Turistico - alberghiera | 0 | 0 | -61.858 | -500 | -61.858 | -500 |
| | Marina di Grosseto | | | | | |
| Turistico - alberghiera | | 3.000 | | | 0 | 3.000 |
| Commerciale, direzionale, servizi | 11.940 | 3.850 | -6.236 | 0 | 5.704 | 3.850 |
| | Cristo | | | | | |
| Turistico - alberghiera | 0 | 0 | -157.721 | -7.750 | -157.721 | -7.750 |
| | Principina | | | | | |
| Residenziale | 0 | 0 | -3274 | -850 | -3.274 | -850 |
| Turistico - alberghiera | 10837 | 3.300 | 0 | 0 | 10.837 | 3.300 |
| | Roselle | | | | | |
| Residenziale | | | -11.885 | -1.427 | -11.885 | -1.427 |
| Turistico - alberghiera | 6.537 | 1.200 | | | 6.537 | 1.200 |
| | San Martino | | | | | |
| Direzionale, commerciale, turistico - alberghiera, impianti sportivi, attrezzature di interesse comune | 8.179 | 13.000 | | | 8.179 | 13.000 |
| | Braccagni | | | | | |
| Residenziale | 0 | 0 | -9.599 | -1.440 | -9.599 | -1.440 |

| | | | | | | |
|--------------------------|---------|--------|----------|----------|----------------|-----------------|
| Artigianale | 30.542 | 12.216 | -350.013 | -193.509 | -319.471 | -181.293 |
| Istia | | | | | | |
| Residenziale | | | -2.374 | -235 | -2.374 | -235 |
| Territorio Aperto | | | | | | |
| Turistico - alberghiera | 107.611 | 9.920 | 244.946 | 666 | 352.557 | 10.586 |
| Artigianale | | | 207.489 | 3.809 | 207.489 | 3.809 |
| TOTALE GENERALE | | | | | 787.309 | -203.891 |

TABELLA 6 – DISCIPLINA NUOVO DIMENSIONAMENTO

| Progr. | Sigla | Toponimo | Disciplina cui viene assoggettata la parte espunta dall'intervento |
|--------|-------------|---|---|
| 1 | TR_01A | Serenissima (intervento modificato in riduzione) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA |
| 2 | TR_02A | Sterpeto (intervento modificato in riduzione) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA |
| 3 | TR_08A | Pizzetti (intervento modificato in riduzione il perimetro è stato modificato per ricomprendere inoltre l'intervento TRs_06A) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA |
| 4 | TR_10A | Sugherella 2 (intervento modificato in riduzione) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA |
| 5 | TR_11A | Poggione (intervento modificato in riduzione) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA |
| 6 | TR_12A | Via Senese (intervento modificato in riduzione) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA |
| 7 | TRpr_01A | Svincolo Grosseto Nord (intervento modificato in ampliamento incorporando la TRpr_04A) | TRpr_04A |
| 8 | TRpr_02A | Poggetti Fattoria (intervento modificato in riduzione) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA |
| 9 | Ex TRpr_04A | Svincolo Grosseto Nord (Intervento cancellato ed incorporato nella TRpr_01A) | TRpr_01A |
| 10 | Ex TRs_02A | Via Ronchi (Intervento cancellato) | Allegato E alle NTA |
| 11 | Ex TRs_06A | Via Cimabue (Intervento cancellato) | TR_08A |
| 12 | Ex TRs_08A | Ex Diversivo (Intervento cancellato) | RQ_01A |
| 13 | Ex TRs_09A | Ex Diversivo (Intervento cancellato) | Verde pubblico attrezzato Art. 88 delle NTA Aree ed attrezzature per |

| | | | |
|----|--------------------------------|--|--|
| | | | servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) |
| 14 | Ex TRv_05A | Ex Tiro con l'arco (Intervento cancellato) | Verde Sportivo e Verde pubblico attrezzato Art. 88 delle NTA Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) |
| 15 | RQ_01A | Ex Canale Diversivo (intervento in ampliamento) | L'intervento ricomprende anche il perimetro della Ex TRs_08A |
| 16 | Ex Ex RCvp_08A | Via Ambra (Intervento cancellato) | Tessuto produttivo Art. 78 delle NTA |
| 17 | Ex RCvp_10A | Castiglione (Intervento cancellato) | AICp (Area di interesse collettivo pubblica) Art. 88 delle NTA Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) |
| 18 | Ex RCvp_11A | I.T.C. Sicilia (Intervento cancellato) | ISSC (Istruzione secondaria secondo ciclo) Art. 88 delle NTA Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) |
| 19 | Ex RC_09A →RCprg_05A | Via Aurelia Nord (intervento in ampliamento della sul) | RCprg_05A |
| 20 | RC_02B | Via Giusti (intervento modificato in riduzione) | Tessuto consolidato Art.74 delle NTA |
| 21 | Ex RC_01Ca | Il Cristo – Cantina (Intervento cancellato) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA |
| 22 | RC_01Cb | Il Cristo – Cooperativa San Rocco (intervento modificato in riduzione) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA Verde sportivo, parcheggi e verde pubblico Art. 88 delle NTA Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) |
| 23 | RC_01Cc | Il Cristo- Grottaione (intervento modificato in riduzione) | AIC (Attrezzatura di interesse collettivo) Art. 88 delle NTA Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) |
| 24 | TR_01H | Via del Molino Vecchio (intervento modificato in riduzione) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA |
| 25 | TR_03H | Via degli Aiali (intervento modificato in riduzione) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA |
| 26 | TR_01L | Via Concialini (intervento modificato in | Verde privato vincolato |

| | | | |
|----|------------------------|--|---|
| | | riduzione) | Art. 93 delle NTA |
| 27 | TRpr_01L | P.I.L.T. (intervento modificato in riduzione) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA |
| 28 | Ex TRpr_02L | Madonnino (Intervento cancellato) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA |
| 29 | TR_01G | Via del Peruzzo (intervento modificato in riduzione) | Verde privato vincolato Art. 93 delle NTA Area a prevalente funzione agricola Art. 124 delle NTA |
| 30 | Ex TRv_02D | Viale Tirreno (Intervento cancellato) | Verde pubblico attrezzato Art. 88 delle NTA Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) |
| 31 | Ex TRv_03D | Via dello Scorfano (Intervento cancellato) | Verde pubblico attrezzato Art. 88 delle NTA Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) |
| 32 | TR_02TA | Casotto Pescatori (intervento modificato in ampliamento della St) | TR_02TA |
| 33 | RCprg_03 TA | Strada Spadino (intervento modificato in riduzione) | Area a esclusiva funzione agricola Art. 123 delle NTA |
| 34 | RCprg_04 TA | Ex Cava Buca dei Lucchesi e Terrazzieri (intervento modificato in ampliamento della SUL) | RCprg_04TA |

TABELLA 7 – NUOVA VIABILITA' OGGETTO DI NUOVA ADOZIONE

| Sigla | Descrizione | Oss. N. |
|--------------|---|----------------|
| Mo61 | Rotatoria sulla strada delle Collacchie prevista al fine di mettere in Sicurezza l'accessibilità all'impianto CDR in loc. Strillaie | 917 |
| Mo59 | Viabilità di accesso al PIP Nord | 917 |
| Mo58 | Viabilità nel tratto urbano dell'ex canale diversivo, al fine di migliorare la rete stradale rappresentata dalle vie Norvegia e Polonia comprensiva della viabilità di arrivo alla P.zza Carnicelli | 917 |
| Mo57 | Viabilità di raccordo tra il PIS e le Vie Australia ed Etiopia | 917 |
| Mo60 | Tracciato alternativo alla strada Grillese 2 | 319 |
| Mo56 | Viabilità perimetrale alla lottizzazione il Borgo | 335 |

Le nuove infrastrutture sono state inserite a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione n.917, richiesta dall'Ufficio LL.PP e dell'osservazione n. 319 richiesta dal Sig. Carbonari Franco.

La viabilità Mo56, a margine della lottizzazione “Il Borgo”, già prevista dal RU adottato, è stata estratta dall’area di trasformazione TR_11, a seguito dell’osservazione n.335, nell’ambito della riprogettazione della stessa, richiesta dalla Regione Toscana.
