

Soggetto attuatore della progettazione

STAZIONE APPALTANTE  
**Regione Toscana**  
Settore trasporto pubblico locale

IL DIRIGENTE  
Ing. Enrico Becattini

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
Ing. Enrico Becattini

IL DIRETTORE ESECUTIVO DEL CONTRATTO  
Ing. Michela Di Matteo

Soggetto appaltante esecuzione lavori

STAZIONE APPALTANTE  
**Provincia di Grosseto**  
Servizio Viabilità

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
Ing. Alessandro Vichi

IL SUPPORTO AL RESPONSABILE UNICO DEL  
PROCEDIMENTO  
Geom. Maurizio Bellaveglia

IL DIRETTORE DEI LAVORI  
Ing. Gianluca Monaci



Regione Toscana  
**Lotto prioritario 2B - Costa della Maremma  
Stralcio 2**  
dal Comune di Grosseto al Comune di Capalbio

ATI ESECUZIONE LAVORI



RT PROGETTISTI INDICATI



COORDINAMENTO GRUPPO DI PROGETTAZIONE  
INTEGRAZIONE PRESTAZIONI SPECIALISTICHE  
PROGETTAZIONE IDRAULICA  
Ing. Luana BILLIA - Ordine Ingegneri Lucca n. 1005



PROGETTAZIONE STRUTTURALE  
Ing. Giovanni GUIGLI - Ordine Ingegneri Lucca n. 1246  
Ing. Michele BIANCHINI - Ordine Ingegneri Bologna n. 6875



ASPETTI NATURALISTICO FORESTALI  
Dott. For. Katuscia BEGLIOMINI - Ordine Dott. Agronomi e Dott. Forestali Pistoia n. 135



ASPETTI GEOLOGICI  
Dott. Geol. Massimo PELLEGRINI - Ordine Geologi Toscana n. 418

ASPETTI PAESAGGISTICI  
Arch. Jessica BACCHI - Ordine Architetti P.P.C. Pisa n. 1115

01\_ELABORATI GENERALI

**VARIANTE URBANISTICA**  
Comune di Magliano in Toscana

NOME FILE							SCALA	DATA	ELABORATO N.		
0624	DXX	GEN	048	B	-	-	Febbraio 2025	1.1.48			
REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE					REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO		
A	Novembre 2024	Emissione per CdS					Bacchi	Ciuffardi	Bilia		
B	Febbraio 2025	Emissione per CdS					Bacchi	Ciuffardi	Bilia		

PROGETTO DEFINITIVO - VARIANTE N. 1

## 1 PREMESSA

Il presente elaborato accompagna il Progetto Definitivo di Variante per la realizzazione dello Stralcio 2 del Lotto prioritario 2B "Costa della Maremma" della Ciclovia Nazionale Tirrenica e riguarda la parte di tracciato ricadente all'interno del Comune di Magliano in Toscana.

### 1.1 Le varianti (automatiche) agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica – aspetti procedurali

Ai sensi del combinato disposto da quanto previsto dalla Legge 241/1990 all'art. 14 co. 2 e dall'art. 1 co. 2 della Legge regionale 12/2022 "Disposizioni in materia di governo del territorio finalizzate all'attuazione delle misure previste dal PNRR e dal PNC", il progetto e la contestuale variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sono approvati in sede di conferenza dei servizi, appositamente convocata, e la variante urbanistica assume efficacia in seguito alla deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si prende atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi.

Si riepilogano i passaggi principali:

- l'Amministrazione procedente (Provincia di Grosseto) convoca la conferenza dei servizi sulla base del progetto definitivo del tratto in esame chiedendo l'attivazione della procedura di variante automatica e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;
- pubblicazione sul BURT dell'avviso per l'indizione della CdS per l'approvazione del progetto e pubblicazione sul sito degli organi istituzionali coinvolti della documentazione di progetto;
- i soggetti interessati possono presentare osservazioni entro i successivi 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT;
- visto che il numero dei destinatari non è superiore a 50, la comunicazione dell'avvio del procedimento ai soggetti proprietari interessati dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio viene comunicata personalmente agli interessati, come previsto dall'art 11 co. 2 del TU Espropri - D.P.R. n. 327/2001;
- le osservazioni sono riportate in CdS, nell'ambito della quale i soggetti competenti si esprimono motivatamente entro i termini indicati nella lettera di avvio della CdS e successivi aggiornamenti;
- ai sensi dell'art. 14-ter della Legge 241/90, al termine dei lavori della conferenza dei servizi, l'Amministrazione procedente (Provincia di Grosseto) valuta le specifiche risultanze emerse nel corso dello svolgimento della stessa, adotta la determinazione motivata di conclusione dei lavori della conferenza dei servizi. Tale determinazione, in conformità con l'art. 14-quater comma 1) della legge sopra richiamata, "sostituisce a ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati";
- l'approvazione del progetto in sede di conferenza dei servizi, mediante la determinazione di cui sopra, costituisce variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e vincolo preordinato all'esproprio. Le varianti urbanistiche assumono efficacia a seguito delle deliberazioni dei consigli comunali delle amministrazioni interessate dal progetto con le quali si prende atto della determinazione di cui al punto precedente. Nelle deliberazioni dovranno essere inoltre indicati i tempi di esecuzione e le eventuali prescrizioni necessarie per lo svolgimento dei lavori, tenendo conto delle tempistiche previste per l'attuazione del PNRR;
- divenute efficaci le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, a seguito delle deliberazioni dei singoli comuni, la Provincia di Grosseto procederà ad approvare (con decreto del Presidente, in ottemperanza al proprio Statuto) il progetto definitivo: tale approvazione comporterà la dichiarazione di pubblica ai sensi dell'art. 16 del TU Espropri - D.P.R. n. 327/2001.

### ESPROPRI

Il piano particellare è stato redatto ai sensi del D.P.R. n. 327/2001. Il vincolo preordinato all'esproprio sarà efficace a conclusione del procedimento sopra descritto.

### VAS

Non necessita dello svolgimento della procedura di VAS ai sensi dell'art. 2 della Legge regionale 12/2022.

### INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE

Ai sensi dell'art. 3 co. 2 lett. b) del regolamento regionale D.P.G.R. 5/R/202, le varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici non sono soggette all'esecuzione delle indagini.

### CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Le varianti in oggetto comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato per interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti o di ampliamento di opere pubbliche esistenti e pertanto, ai sensi dell'art. 25 co. 2 lettera a) e d) della Legge Regionale n. 65/2014, non sono soggette alla conferenza di copianificazione.

### INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Le attività di informazione sono stabilite all'interno della disciplina di cui all'art. 1 co. 2 della Legge Regionale 12/2022: il progetto di opera pubblica e gli elaborati di variante urbanistica sono pubblicati sul sito dei soggetti istituzionali coinvolti. Tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni entro i successivi trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT.

## 2 VARIANTE URBANISTICA

### 2.1 Progetto definitivo

Il Comune di Magliano in Toscana è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica:

- Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 43 del 08/04/2006, D.C.C. n. 92 del 15/11/2006 e D.C.C. n. 11 del 09/02/2007 e successivamente oggetto di due varianti (approvate con D.C.C. n. 3/2012 e n. 35/2019);
- Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 38 del 04/12/2008 ed oggetto di tre varianti.

La variante proposta si è resa necessaria per la localizzazione del tracciato definitivo della ciclabile e ha avuto carattere esclusivamente cartografico, prevedendo la modifica della TAV 7 - ZONA NORD - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO E NEI CENTRI MINORI del Regolamento Urbanistico comunale.

In fase di progettazione definitiva sono stati redatti gli elaborati per la Variante urbanistica del Comune di Magliano in Toscana. Con Determinazione n. 1432 del 20/09/2023, la Provincia di Grosseto ha chiuso con esito positivo la conferenza dei servizi decisoria, approvando il progetto definitivo. L'efficacia della variante agli strumenti urbanistici comunali viene sancita con Deliberazione del Consiglio Comunale.

### 2.2 Progetto definitivo di variante

La presente Variante n. 1 al Progetto Definitivo, rispetto a quanto previsto nel Progetto Definitivo approvato, introduce una leggera rettifica al tracciato della nuova infrastruttura per un'estensione di circa 2 km, nel tratto compreso tra la Stazione di Alberese Scalo e Collecchio, al fine di rimanere all'interno del corridoio già ceduto all'Ente Parco Regionale della Maremma per la realizzazione della ciclovia.

Tale variazione planimetrica, denominato Variante n. 1, viene evidenziata nell'elaborato "Stralcio 2a/1" del fascicolo *Tratti oggetto di variante urbanistica* allegato e, ricadendo interamente entro i limiti dell'area protetta, va ad interferire con i soli strumenti di pianificazione del Parco della Maremma.

Le aree soggette ad apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sono comprese entro i confini del Parco e, per tale ragione, non vengono riportate nel fascicolo *Tratti oggetto di variante urbanistica*, figurando nell'Elaborato 1.1.51, al quale si rimanda; tuttavia, al solo scopo di evidenziarne l'asservimento, si allega il *Particellare di esproprio* per i terreni del Parco.

#### 2.2.1 Valutazione di coerenza

*PIT – Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico*: La variante è coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con DCRT 37 del 27/03/15, in quanto si conforma alla disciplina statutaria del PIT, assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con tutte le direttive della disciplina statutaria del PIT.

*PRIM – Piano regionale integrato delle infrastrutture e della mobilità*: Il progetto e la contestuale variante urbanistica è conforme al tracciato riportato nel PRIM approvato dal Consiglio Regionale il 12/2/2014.

*Piano Strutturale*: La variante è coerente con le direttive correlate alle invarianti strutturali contenuti nel Piano Strutturale vigente.

*Regolamento Urbanistico*: La variante risulta necessaria per la localizzazione del tracciato definitivo di variante della ciclabile e per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, laddove necessario.

# TRATTI OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

---

Legenda Tavola 7-8 Regolamento Urbanistico variante # 3 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO E NEI CENTRI MINORI

Zone Omogenee  
(D.M. 1444/68)

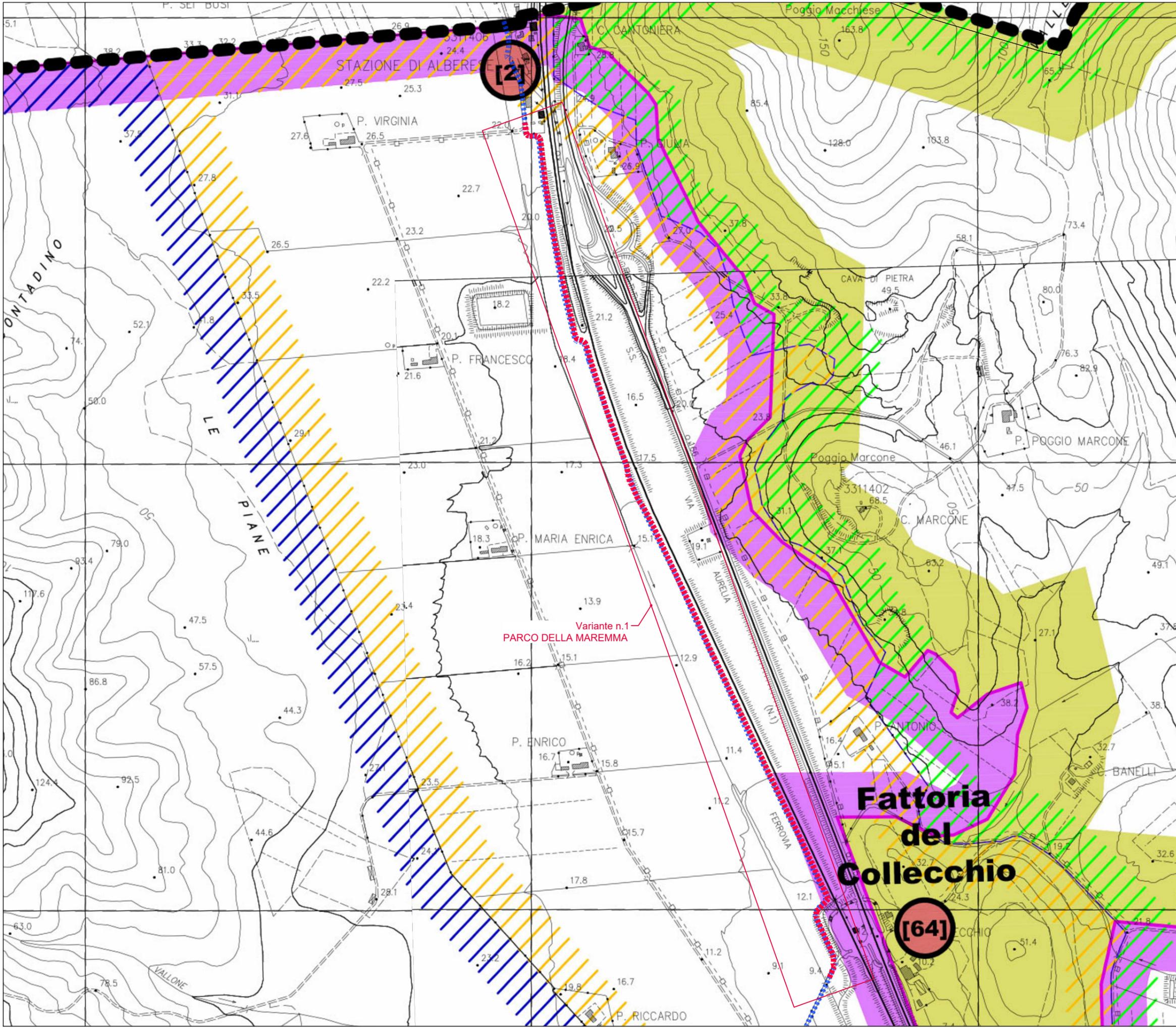
<b>"A"</b>	<b>tessuti insediativi storici</b>														
	<table border="0"> <tr> <td><b>Ac</b></td> <td>tessuti storici</td> </tr> <tr> <td><b>Ar</b></td> <td>aree di riqualificazione e/o sostituzione dei tessuti esistenti nei centri abitati</td> </tr> </table>	<b>Ac</b>	tessuti storici	<b>Ar</b>	aree di riqualificazione e/o sostituzione dei tessuti esistenti nei centri abitati										
<b>Ac</b>	tessuti storici														
<b>Ar</b>	aree di riqualificazione e/o sostituzione dei tessuti esistenti nei centri abitati														
<b>"B"</b>	<b>tessuti consolidati</b>														
	<table border="0"> <tr> <td><b>Bo</b></td> <td>tessuti consolidati omogenei/eterogenei</td> </tr> <tr> <td><b>Boa</b></td> <td>tessuti consolidati omogenei/eterogenei nelle zone agricole</td> </tr> <tr> <td><b>Bc</b></td> <td>aree di completamento</td> </tr> </table>	<b>Bo</b>	tessuti consolidati omogenei/eterogenei	<b>Boa</b>	tessuti consolidati omogenei/eterogenei nelle zone agricole	<b>Bc</b>	aree di completamento								
	<b>Bo</b>	tessuti consolidati omogenei/eterogenei													
<b>Boa</b>	tessuti consolidati omogenei/eterogenei nelle zone agricole														
<b>Bc</b>	aree di completamento														
<b>aree a destinazione residenziale o mista</b>															
<b>"C"</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Cr</b></td> <td>aree a destinazione residenziale</td> </tr> </table>	<b>Cr</b>	aree a destinazione residenziale												
<b>Cr</b>	aree a destinazione residenziale														
<b>"D"</b>	<b>aree a destinazione produttiva</b>														
	<table border="0"> <tr> <td><b>DAp</b></td> <td rowspan="2">aree produttive artigianali</td> </tr> <tr> <td><b>DAe</b></td> </tr> <tr> <td><b>DCp</b></td> <td rowspan="2">aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature</td> </tr> <tr> <td><b>DCE</b></td> </tr> <tr> <td><b>DTp</b></td> <td rowspan="2">aree per attività turistico ricettive</td> </tr> <tr> <td><b>DTe</b></td> </tr> <tr> <td><b>Dip</b></td> <td rowspan="2">Direzionale, comprensiva delle attività private di servizio</td> </tr> <tr> <td><b>Die</b></td> </tr> </table>	<b>DAp</b>	aree produttive artigianali	<b>DAe</b>	<b>DCp</b>	aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature	<b>DCE</b>	<b>DTp</b>	aree per attività turistico ricettive	<b>DTe</b>	<b>Dip</b>	Direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	<b>Die</b>		
	<b>DAp</b>	aree produttive artigianali													
	<b>DAe</b>														
	<b>DCp</b>	aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature													
	<b>DCE</b>														
	<b>DTp</b>	aree per attività turistico ricettive													
<b>DTe</b>															
<b>Dip</b>	Direzionale, comprensiva delle attività private di servizio														
<b>Die</b>															
<b>"E"</b>	<b>aree a destinazione agricola e funzioni connesse e complementari</b>														
	<table border="0"> <tr> <td><b>Er</b></td> <td>aree agricole di rispetto panoramico</td> </tr> <tr> <td><b>Ea</b></td> <td>area agricola all'interno dell'Utoe</td> </tr> <tr> <td><b>Es</b></td> <td>aree di riqualificazione e/o sostituzione dei tessuti esistenti nelle aree agricole</td> </tr> <tr> <td><b>Eia</b></td> <td>area artigianale integrativa dell'agricoltura</td> </tr> <tr> <td><b>Eic</b></td> <td>area commerciale integrativa dell'agricoltura</td> </tr> <tr> <td><b>Eit</b></td> <td>area turistico-ricettiva integrativa dell'agricoltura</td> </tr> <tr> <td><b>Eis</b></td> <td>area di servizio integrativa dell'agricoltura</td> </tr> </table>	<b>Er</b>	aree agricole di rispetto panoramico	<b>Ea</b>	area agricola all'interno dell'Utoe	<b>Es</b>	aree di riqualificazione e/o sostituzione dei tessuti esistenti nelle aree agricole	<b>Eia</b>	area artigianale integrativa dell'agricoltura	<b>Eic</b>	area commerciale integrativa dell'agricoltura	<b>Eit</b>	area turistico-ricettiva integrativa dell'agricoltura	<b>Eis</b>	area di servizio integrativa dell'agricoltura
	<b>Er</b>	aree agricole di rispetto panoramico													
	<b>Ea</b>	area agricola all'interno dell'Utoe													
	<b>Es</b>	aree di riqualificazione e/o sostituzione dei tessuti esistenti nelle aree agricole													
	<b>Eia</b>	area artigianale integrativa dell'agricoltura													
	<b>Eic</b>	area commerciale integrativa dell'agricoltura													
<b>Eit</b>	area turistico-ricettiva integrativa dell'agricoltura														
<b>Eis</b>	area di servizio integrativa dell'agricoltura														
<b>"F"</b>	<b>aree pubbliche</b>														
	<table border="0"> <tr> <td><b>Fap</b></td> <td rowspan="3">aree pubbliche per attrezzature e servizi: attrezzature scolastiche esistenti e di previsione attrezzature di interesse comune municipio chiese e opere parrocchiali</td> </tr> <tr> <td><b>Fae</b></td> </tr> <tr> <td><b>Fve</b></td> </tr> <tr> <td><b>Fvp</b></td> <td>area verde pubblico</td> </tr> </table>	<b>Fap</b>	aree pubbliche per attrezzature e servizi: attrezzature scolastiche esistenti e di previsione attrezzature di interesse comune municipio chiese e opere parrocchiali	<b>Fae</b>	<b>Fve</b>	<b>Fvp</b>	area verde pubblico								
	<b>Fap</b>	aree pubbliche per attrezzature e servizi: attrezzature scolastiche esistenti e di previsione attrezzature di interesse comune municipio chiese e opere parrocchiali													
<b>Fae</b>															
<b>Fve</b>															
<b>Fvp</b>	area verde pubblico														

UNITA' DI PAESAGGIO DEL PIANO STRUTTURALE

R7.1		u.d.p. Monte Bottigli coincidente con u.d.p. R7.1 (Monte Bottigli)	
R7.2.1		sub-u.d.p. Cupi	u.d.p. delle pendici di Montiano (R7.2)
R7.2.2		sub-u.d.p. Poggio Aquilone	
PI2.5		u.d.p. Collecchio coincidente con u.d.p. PI2.5 (Piana Uccellina)	
Pr2		u.d.p. Uccellina coincidente con u.d.p. Pr2 (Uccellina)	
R7.3.1		sub-u.d.p. Maiano Ghiaccialone	u.d.p. di Pancole e Pereta (R7.3)
R7.3.2		sub-u.d.p. Poggio Bestiale	
R7.3.3		sub-u.d.p. Pereta	
CP3.2.1		sub-u.d.p. Colle di Lupo	u.d.p. del Medio Albegna (CP3.2)
CP3.2.2		sub-u.d.p. Valle Albegna est	
CP3.1.1		sub-u.d.p. Magliano	u.d.p. delle pendici di Magliano (CP3.1)
CP3.1.2		sub-u.d.p. Valle Albegna ovest	

Individuazione delle aree TETI e TERA (tavola n° 3 del Piano Strutturale)

- TETI (Territori ad Elevata Tensione Insediativa)
- TERA (Territori ad Elevato Rischio di Abbandono)



**Stralcio 2a/1**  
Stazione di Alberese - Fattoria del Collecchio

Tavola 7 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI  
NEL TERRITORIO APERTO E NEI CENTRI  
MINORI  
"Regolamento Urbanistico" variante # 3

Elenco dei vincoli:

Codice 42/2004 art. 136 - aree di notevole bellezza  
di interesse pubblico - D.M. 26/09/1962

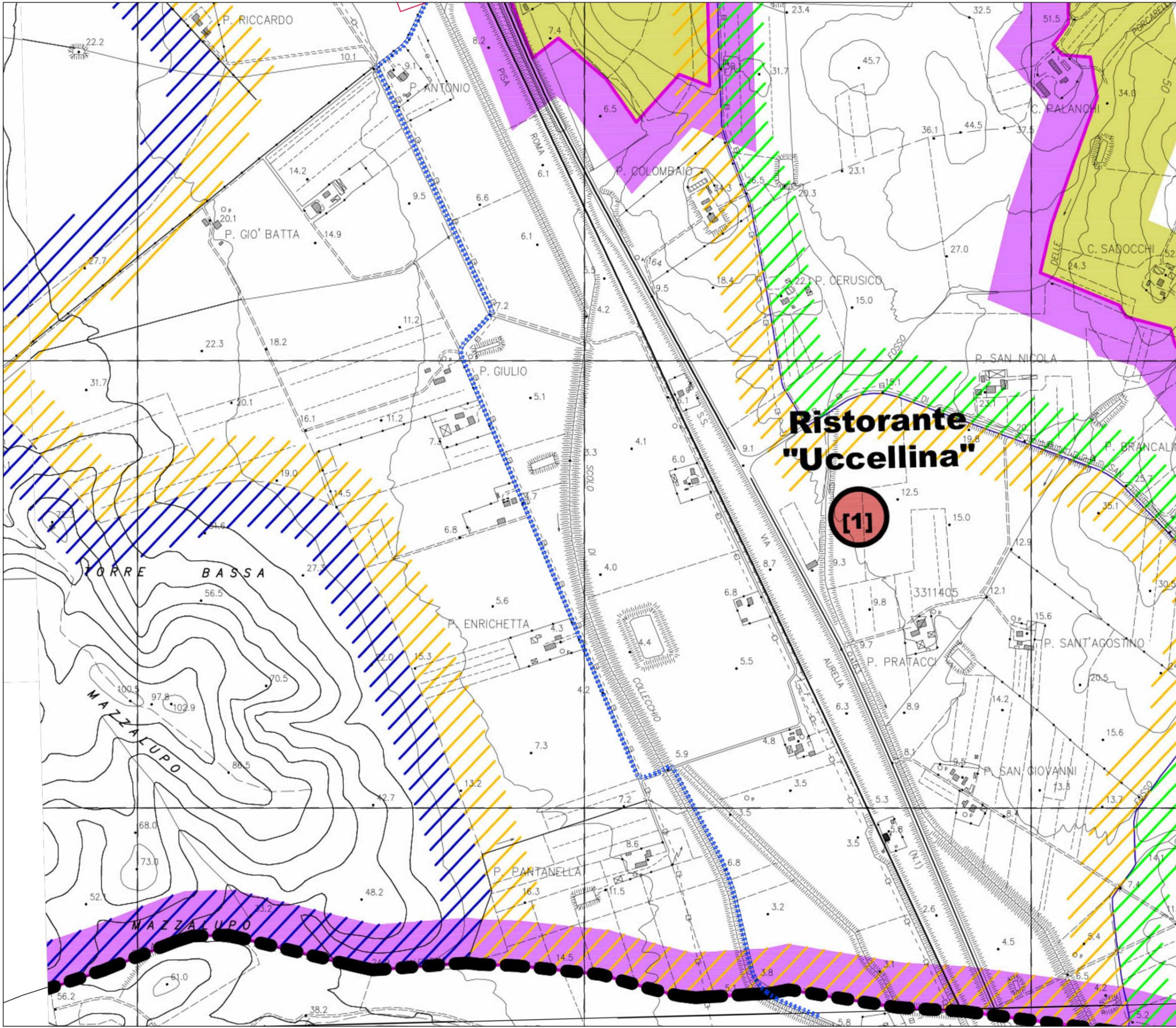
Codice 42/2004 art. 142 - c. fiumi, torrenti e corsi  
d'acqua per una fascia di 150 metri ciascuna

Codice 42/2004 art. 142 - f. parchi e riserve  
nazionali o regionali

Zone di protezione speciale (ZPS) - Pianure del  
Parco della Maremma

Aree naturali protette - Parco regionale della  
Maremma

- ⋯⋯⋯ Tracciato Ciclovía Nazionale Tirrenica  
Progetto Definitivo approvato
- ⋯⋯⋯ Tratto in variante planimetrica  
Progetto Definitivo di variante



**Stralcio 2a/2**  
Fattoria del Collecchio - P. Pantanella

Tavola 7-8 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI  
NEL TERRITORIO APERTO E NEI CENTRI  
MINORI  
"Regolamento Urbanistico" variante # 3

Elenco dei vincoli:

Codice 42/2004 art. 136 - aree di notevole bellezza  
di interesse pubblico - D.M. 26/09/1962

Codice 42/2004 art. 142 - c. fiumi, torrenti e corsi  
d'acqua per una fascia di 150 metri ciascuna

Codice 42/2004 art. 142 - f. parchi e riserve  
nazionali o regionali

Zone di protezione speciale (ZPS) - Pianure del  
Parco della Maremma

Aree naturali protette - Parco regionale della  
Maremma

Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

**Ristorante  
"Uccellina"**

[1]

-  Tracciato Ciclovia Nazionale Tirrenica  
Progetto Definitivo approvato
-  Tratto in variante planimetrica  
Progetto Definitivo di variante

# PARTICELLARE DI ESPROPRIO

---

LEGENDA

-  Area soggetta a esproprio
-  Area soggetta a convenzione

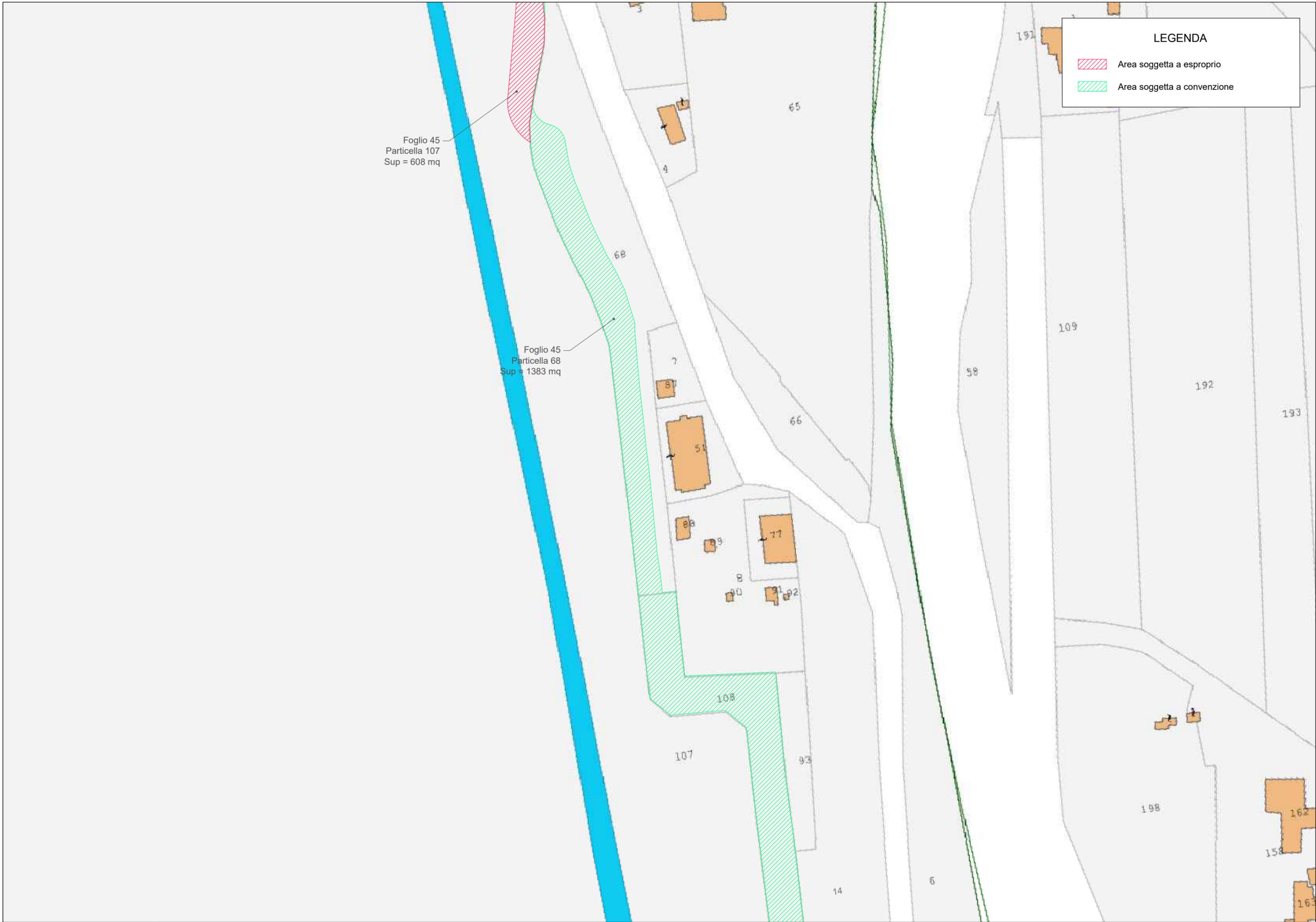


LEGENDA

- Area soggetta a esproprio
- Area soggetta a convenzione

Foglio 45  
Particella 107  
Sup = 608 mq

Foglio 45  
Particella 68  
Sup = 1383 mq

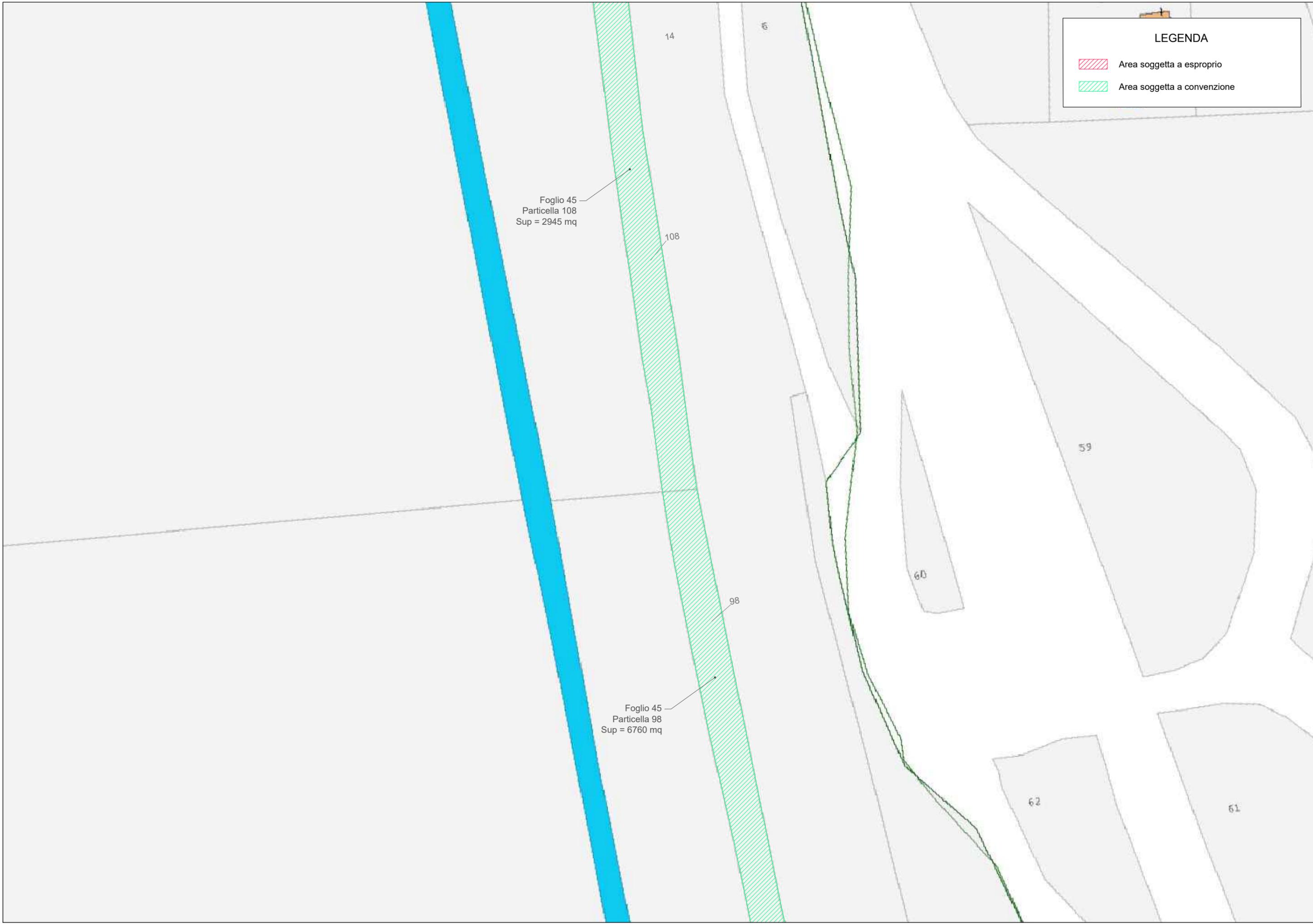


LEGENDA

- Area soggetta a esproprio
- Area soggetta a convenzione

Foglio 45  
Particella 108  
Sup = 2945 mq

Foglio 45  
Particella 98  
Sup = 6760 mq



LEGENDA

-  Area soggetta a esproprio
-  Area soggetta a convenzione



Foglio 45  
Particella 98  
Sup = 6760 mq

LEGENDA

-  Area soggetta a esproprio
-  Area soggetta a convenzione



LEGENDA

-  Area soggetta a esproprio
-  Area soggetta a convenzione

Foglio 45  
Particella 104  
Sup = 3685 mq

103

104

83

25



LEGENDA

-  Area soggetta a esproprio
-  Area soggetta a convenzione



LEGENDA

-  Area soggetta a esproprio
-  Area soggetta a convenzione

Foglio 45  
Particella 106  
Sup = 3020 mq

Foglio 45  
Particella 100  
Sup = 2710 mq

27

38

39

100

22



LEGENDA

-  Area soggetta a esproprio
-  Area soggetta a convenzione

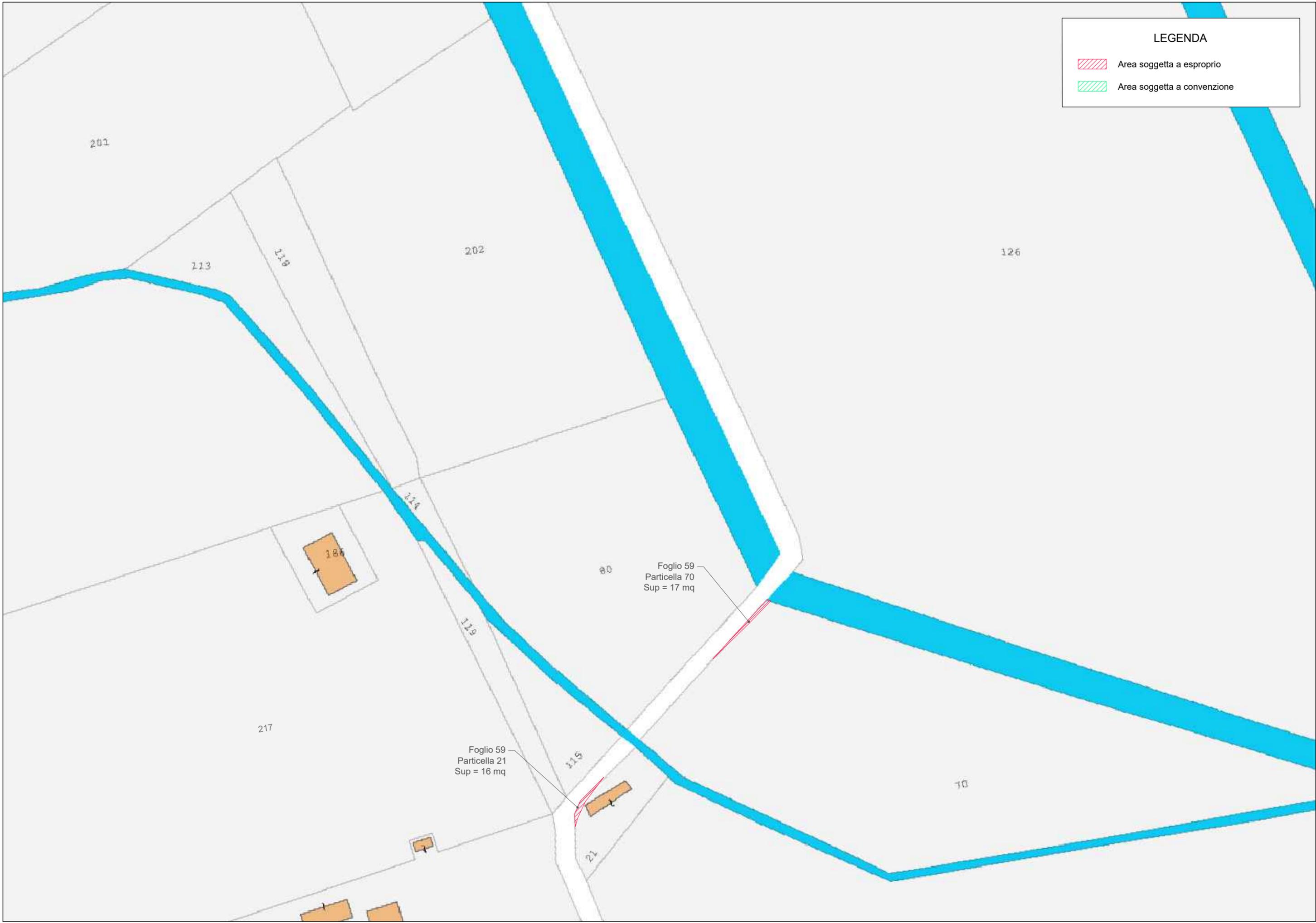
Foglio 45  
Particella 100  
Sup = 2710 mq

Foglio 45  
Particella 102  
Sup = 1020 mq



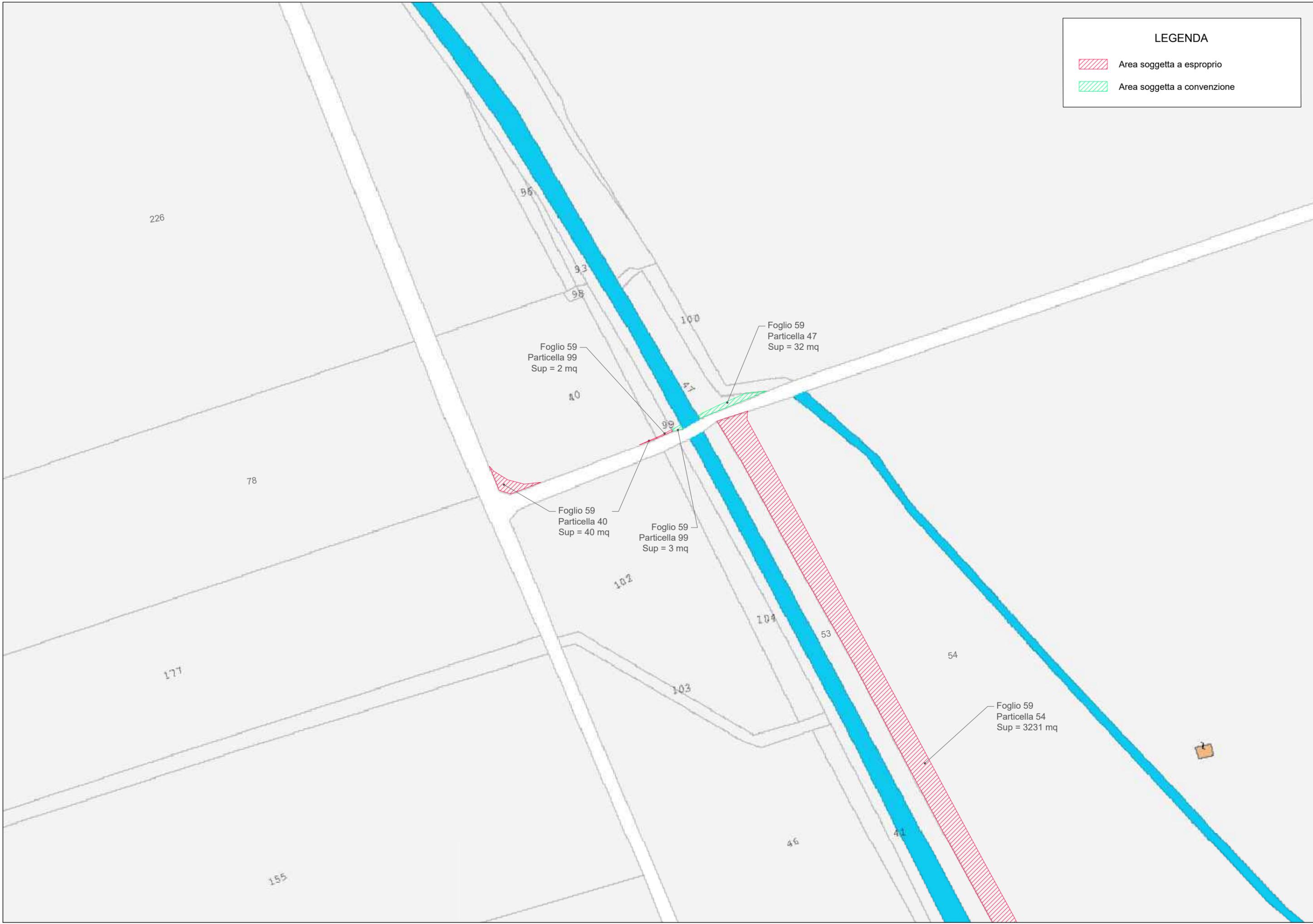
LEGENDA

-  Area soggetta a esproprio
-  Area soggetta a convenzione



LEGENDA

-  Area soggetta a esproprio
-  Area soggetta a convenzione



LEGENDA

-  Area soggetta a esproprio
-  Area soggetta a convenzione



LEGENDA

-  Area soggetta a esproprio
-  Area soggetta a convenzione

54

52

53

Foglio 59  
Particella 54  
Sup = 3231 mq

107

Confine comunale

1

2

89

