



PROVINCIA di GROSSETO

*Area Edilizia, Territorio, Ambiente e Sviluppo economico
Servizio Mobilità, Territorio e Ambiente*

Strumenti e Atti n. 55/2019

Al Comune di Magliano in Toscana
Settore - Tecnico

e p.c. alla Regione Toscana
Direzione Urbanistica e Sostenibilità
Settore Sistema Informativo e Pianificazione
del Territorio

Oggetto: Adozione dei nuovi Piano Strutturale e Piano Operativo di cui alle Deliberazioni di C.C. n. n. 24 e n. 25 del 31/07/2025.
Osservazioni

In riferimento alle deliberazioni di cui all'oggetto, e alla Vs comunicazione trasmessa con nota P.E.C. prot. 10265 del 10/09/2025 (registrata al protocollo provinciale in ingresso 32818 del 10/09/2025), si presentano le seguenti osservazioni e contributi ai sensi dell'art.19, c.2 e art.53, c.1, della L.R.T. n.65/2014.

Piano Strutturale

Disciplina di piano

TITOLO VII - Territorio rurale.

L'articolo 21.4, comma 1, della disciplina del vigente P.T.C.P. dispone per l'intero territorio provinciale e per le finalità dell'art. 90, comma 6, lettera d) c) della L.R. 65/2014 e s.m.i, nonché per gli scopi di cui all'art.76 della stessa Legge regionale, che i rapporti massimi fra superfici edilizie complessive esistenti e realizzabili e superfici fondiarie (rapporti fra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e le superfici fondiarie) siano individuati negli atti di governo del territorio dei Comuni, secondo quanto riportato nella tabella A contenuta nello stesso articolo.

Altresì ai commi successivi 2 e 3 dello stesso articolo è consentita l'applicazione della tabella B per i comuni che ritengono di articolare il territorio rurale in ambiti territoriali differenziati, in relazione ai caratteri della produzione agricola, alle specificità socio-economiche, ambientali e paesaggistiche dei luoghi, alle caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo, di particolare interesse agronomico, in base alle effettive vocazioni e condizioni ambientali o comunque vocate a produzioni di particolare pregio.

Per quanto sopra indicato si ritiene necessario un'implementazione della disciplina di cui al Titolo VII delle norme di Piano Strutturale in coerenza con le disposizioni all'art.21.4 della disciplina del P.T.C.P. (con specifico riferimento alla relativa articolazione del territorio rurale e all'utilizzo delle tabelle A e B).



PROVINCIA di GROSSETO

*Area Edilizia, Territorio, Ambiente e Sviluppo economico
Servizio Mobilità, Territorio e Ambiente*

Si ricorda che tali i parametri indicati in tali disposizioni sono presi a riferimento anche per quanto previsto all'art.76 della LRT 64/20215

Elaborati grafici

Tavola n. QC09 (elementi statutarî del PTCP di Grosseto) e Tavola n. ST01 (Invariante I): probabilmente per un errore di editing o nella riproduzione di stampa, gli elaborati contengono la localizzazione dei geositi rappresentati nella tavola ST II – Invariante II “I caratteri ecosistemici del paesaggio” del P.T.C.P., ad esclusione di quanto di seguito indicato:

- geosito, codice 91 Calcareniti di Magliano, ubicato presso l'abitato di Magliano in Toscana
- geosito, codice 89 Pereta, ubicato presso l'abitato di Pereta

Si suggerisce di adeguare gli elaborati di Piano Strutturale

Piano Operativo

Norme Tecniche

Art. 14 - Tutela ambientale. Al punto 3 “regole per la salvaguardia dell'ambiente” viene dedicato un paragrafo alla tutela dalla radioattività ambientale dovuta alla possibile presenza di Radon (Dlgs n. 230/1995) con disposizioni ai fini all'isolamento dal suolo dei locali adibiti ad abitazione.

Si suggerisce di valutare attentamente la conservazione di questa disposizione (che parrebbe essere estesa per tutte le tipologie di edifici ad uso residenza e per tutto il territorio comunale) in considerazione che Magliano in Toscana non risulterebbe rientrare nei comuni relativi alla “Individuazione delle aree prioritarie in Toscana” (in applicazione dell'art. 11 del D.Lgs. 101/20 Anno 2024) di cui alla D.G.R.T. n. 1579 del 23/12/2024.

Art. 66 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo (L.R. 65/2015 art. 79 - REG.63/r 2016)

L'articolo è distinto in 2 paragrafi. Il primo paragrafo contiene regole generali che consentono le Addizioni volumetriche e la Sostituzione Edilizia secondo i seguenti incrementi di volume VE:

- incremento del 50 % della SE fino ad un massimo di 150 mq per unità immobiliare, compreso l'esistente;
- incremento del 100 % della volumetria complessiva fino ad un massimo di 200 mq per unità immobiliare, compreso l'esistente. L'intervento deve garantire l'innalzamento dell'efficienza energetica relativamente all'intero fabbricato;
- incremento max del 50 % della volumetria complessiva dell'edificio principale per edifici di volumetria < mc 500;
- incremento max del 35 % della volumetria complessiva dell'edificio principale per edifici di volumetria > mc 500 e < 1.000 mc.
- Negli interventi di Sostituzione Edilizia ammessi dalle presenti NTA, in cui sia garantito il miglioramento dell'efficienza energetica dell'interno edificio atto a conseguire il miglioramento di due classi energetiche rispetto all'edificio preesistente (o il conseguimento della classe energetica più alta) è ammesso un incremento massimo della volumetria complessiva dell'edificio principale pari al 60% dell'esistente.

Trattandosi di disciplina applicabile a tutto il territorio rurale e al fine di contenere il consumo di suolo agricolo nonché di minimizzare l'espansione dei tessuti insediativi non più destinati ad uso agricolo, si ritiene opportuna una rimodulazione del dispositivo, nello specifico:

- I parametri utilizzati appaiono eccessivi in particolare quello che prevede l'incremento del 100% della volumetria complessiva fino ad un max di 200 mq per unità immobiliare compreso l'esistente per quegli interventi che innalzano l'efficienza energetica di tutto il fabbricato. Infatti, oltre a non apparire propriamente giustificabile il raddoppio delle dimensioni dell'edificio originario ai soli fini dell'efficienza energetica, si



PROVINCIA di GROSSETO

*Area Edilizia, Territorio, Ambiente e Sviluppo economico
Servizio Mobilità, Territorio e Ambiente*

ritiene che si potrebbe configurare un vero e proprio intervento di nuova edificazione per trasformazione radicale e sostanziale dell'edificio originale.

- non consentire la possibilità di sommare gli incrementi volumetrici indicati nella norma comunale

Tessuti insediativi contemporanei in territorio rurale

Il Piano Strutturale adottato con Delibera di Consiglio comunale n. 24 del 31/07/2025, ha individuato all'art.31 della disciplina e nell'elaborato ST06 di Piano i "Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista" distinguendoli in "TR10 – Campagna abitata" e "TR11 – Campagna urbanizzata". In particolare per quest'ultimo è indicato che si tratta di un tessuto la cui caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio agricolo e le sue funzioni socio-produttive e la trasformazione del tessuto insediativo rurale in modelli di tipo urbano.

Altresì il Piano Strutturale evidenzia criticità significative, se rapportate agli obiettivi di qualità del territorio rurale di cui al CAPO III, Titolo IV, "Disposizioni sul territorio rurale" della L.R. 65/2014 e relativo Regolamento di attuazione, quali:

- alto consumo di suolo e tendenza alla dispersione insediativa;
- progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna;
- impermeabilizzazione di ampi spazi pertinenziali per usi complementari alla residenza e alla produzione;
- assenza di spazi ad uso collettivo.

Diversamente da quanto previsto per altri ambiti del territorio rurale che ospitano funzioni non agricole, il Piano Operativo, ne a livello di norme tecniche e ne a livello di rappresentazione cartografica, contiene una disciplina specifica per i tessuti insediativi contemporanei in territorio rurale.

Per quanto sopra riportato si suggerisce di prevedere una disciplina specifica per i tessuti insediativi in argomento.

Nel precisare che con la presente nota tecnica non si è ritenuto di formulare contributi tecnici ai fini della procedura di Valutazione Strategica Ambientale, questo Ufficio rimane comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti e confronti in merito, anche ai fini di un rapporto reciproco di sinergia tra Enti nei principi di cui all'art.53 della L.R.T. n.65/2014.

Distinti saluti

Il Dirigente
Ing. Gianluca Monaci

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

Contatti:

Il Dirigente dell' Area è l'Ing. Gianluca Monaci e-mail gianluca.monaci@provincia.grosseto.it

Il Referente del Servizio è l'Arch. Letizia Vincentelli e-mail l.vincentelli@provincia.grosseto.it - Tel. 0564/484226.

Il Referente dell'istruttoria è il dott. Riccardo Cinelli e-mail r.cinelli@provincia.grosseto.it - Tel. 0564/484768.

Provincia di Grosseto - Sede centrale

Piazza Dante Alighieri, 35 – 58100 Grosseto – tel. 0564 484.111 – cod. fisc. 80000030538

sito web www.provincia.grosseto.it – posta elettronica certificata (pec) provincia.grosseto@postacert.toscana.it