

# Comune di Grosseto

Università degli studi di Roma "La Sapienza"

Dipartimento di Pianificazione Territoriale e Urbanistica - D.P.T.U.

Direttore Stefano Garano

## Piano Strutturale L.R. n° 5/95

### Gruppo di lavoro del D.P.T.U.

*Responsabile scientifico:* **Paolo Scattoni**

*Analisi dei processi di decisione:* **Paolo Scattoni**, con **M. Flavio Morini**

*Analisi urbanistiche:* **Roberta Strappini**, con **Laura Forgione**, **Marco Putano**

*Analisi dei vincoli:* **Maria Migliorini** con **Luigi Riccitiello**

*Coordinamento delle analisi dei valori territoriali, dell'uso del suolo, del sistema insediativo:* **Massimo Olivieri**

*Ambiente, paesaggio, usi del suolo:* **Massimo Olivieri**, con **Elena Andreoni**, **Claudia Iuliano**, **Barbara Pizzo**

*Permanenze storico-culturali:* **Lucio Carbonara**, con **Barbara Pizzo**

*Sistema insediativo e della viabilità:* **Carlo Nuti**, con **Elena Andreoni**, **Francesco Fazzio**, **Francesca S. Sartorio**

*Analisi idro-geomorfologica:* **Carlo Alberto Garzonio**

*Analisi dei demani e usi civici:* **Gabriele Ciampi**

*Analisi dei percorsi storici, analisi delle zone umide:* **Paolo Marcaccini**

*Analisi socio-economiche:* **Maurizio Garano**, **Manuela Ricci**, con **Paola Silvestri**

*Elaborazioni cartografiche informatizzate:* **Michele De Silva**, **Ilaria D'Urso**, **Gigliola Gigli**, **Salvatore Morelli**

*Consulenza cartografica informatica:* **Cesare Salvestroni**

*Collegamento con il Comune di Grosseto:* **M. Flavio Morini**

### Per il Comune di Grosseto

**Marco De Bianchi**, Direttore Direzione Gestione del Territorio, Responsabile del progetto

**Mauro Martellini**, Funzionario Ufficio Pianificazione Urbanistica

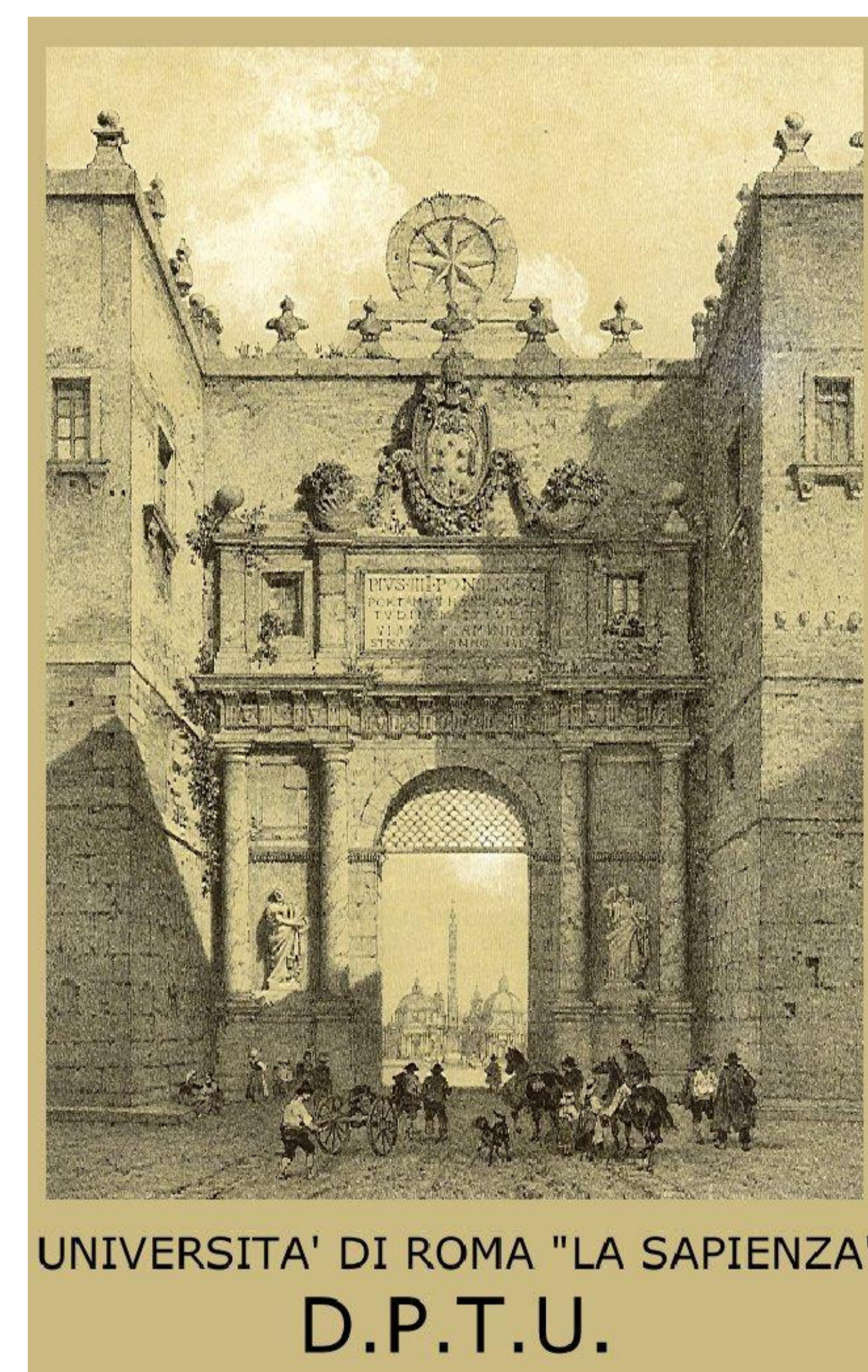
**Mario Nencioni**, Ufficio Pianificazione Urbanistica

**Carlo Marcoaldi**, **Silvia Tedeschi**: Elaborazioni cartografiche informatizzate

**Elisabetta Frati**, Garante per l'informazione



**Comune di Grosseto**



UNIVERSITA' DI ROMA "LA SAPIENZA"  
D.P.T.U.

# P

## RELAZIONE

Luglio 2004

# INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREMESSA .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>PARTE PRIMA - IL METODO, LE PROCEDURE E IL QUADRO GENERALE DEGLI OBIETTIVI ..</b>                                      | <b>6</b>  |
| 1. IL PUNTO DI PARTENZA: LA STORIA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI GROSSETO .....                                     | 7         |
| 2. LE FASI DI FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE (1999 - 2004) .....  | 9         |
| 2.1 Dalla percezione della necessità di un nuovo piano sino alla convenzione con il D.P.T.U. (1999 - settembre 2000)..... | 9         |
| 2.2 Dalla convenzione all'avvio del procedimento (settembre 2000 - ottobre 2002).....                                     | 10        |
| 2.3 La fase delle scelte di piano.....  | 11        |
| 2.4 La conferenza dei servizi .....   | 12        |
| 3. IL MODELLO DI PIANIFICAZIONE .....   | 13        |
| 3.1 I criteri generali.....   | 13        |
| 3.2 La scelta di un modello generale di pianificazione.....   | 14        |
| 3.3 L'approccio della scelta strategica.....  | 15        |
| 4. IL MODELLO DI PIANIFICAZIONE IN PRATICA .....  | 18        |
| 4.1 Definizione delle aree di decisione .....   | 18        |
| 4.2 Il modello operativo per il Piano Strutturale di Grosseto .....   | 19        |
| 5. PARTECIPAZIONE E "TRACCIABILITÀ".....  | 21        |
| 5.1 Gli strumenti della partecipazione.....   | 21        |
| 5.2 Documentazione del processo di decisione: la tracciabilità.....   | 24        |
| 6. LA FORMAZIONE DEL QUADRO DECISIONALE.....  | 24        |
| 7. I CRITERI DELLA SCELTA .....   | 25        |
| 7.1 I criteri di esclusione .....   | 25        |
| 7.2 I criteri di inclusione.....  | 28        |
| 8. IL QUADRO DEGLI OBIETTIVI.....   | 29        |
| 8.1 Definizione del confine della città .....   | 29        |
| 8.2 La viabilità.....   | 29        |
| 8.3 Gli insediamenti.....   | 31        |
| 8.4 Infrastrutture e Attrezzature.....  | 32        |
| 8.5 Turismo .....   | 35        |
| 8.6 Il Territorio aperto.....   | 36        |
| 8.7 Revisione normativa.....  | 39        |
| 8.8 Urbanistica del commercio.....  | 40        |
| 8.9 Insediamenti Produttivi.....  | 41        |
| 8.10 Perequazione Urbanistica.....  | 42        |
| 8.11 Il sistema ambiente .....  | 43        |
| 8.12 Le Direttive Ambientali.....   | 43        |
| 9. IL RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA .....  | 44        |
| 9.1 Polo di Eccellenza del Cavallo Italiano.....  | 44        |
| 9.2 Aviosuperficie .....  | 44        |
| 9.3 Polo di servizio didattico "Il Terzo" .....   | 45        |
| 9.4 Localizzazione Ipermercato a nord del Capoluogo .....   | 45        |
| 9.5 Perimetri dei Sistemi Territoriali e dei Litorali Sabbiosi .....  | 45        |
| 9.6 Poggetti Vecchi, ex Enaoli.....   | 45        |
| 9.7 Centro ippico "Serrata di Piano", Albergo presso Podere "Santo Stefano", Parco Eolico.....                            | 45        |
| 9.8 Insediamento Alberghiero adiacente il nucleo de "Il Cristo" .....   | 45        |
| <b>PARTE SECONDA - GLI STRUMENTI DELLA PARTECIPAZIONE E TRASPARENZA .....</b>   | <b>46</b> |
| 10. AGENDA 21 LOCALE: PREMESSA .....  | 47        |
| 10.2 Agenda 21 a Grosseto: le tappe del processo .....  | 47        |
| 11. LO SPORTELLINO DI PIANO: I DATI PERVENUTI.....  | 58        |
| 12. I CRITERI DI TRACCIABILITÀ E LA TRASPARENZA .....   | 59        |
| <b>PARTE TERZA - I CONTENUTI DEL PIANO.....</b>   | <b>62</b> |
| 13. LE ANALISI DEL QUADRO CONOSCITIVO.....  | 63        |
| A. Lo stato di attuazione della pianificazione previgente .....   | 63        |
| B. Analisi socio economica .....  | 68        |

|   |            |
|---|------------|
| <i>C. Le analisi geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche.....</i>   | <i>69</i>  |
| <i>D. Il sistema dei vincoli .....</i>  | <i>71</i>  |
| <i>E. I demani civici e le terre gravate da usi civici.....</i>   | <i>71</i>  |
| <i>G. Studio delle aree umide della pianura grossetana.....</i>   | <i>73</i>  |
| <i>H. Analisi dei valori territoriali, dell'uso del suolo, del sistema insediativo.....</i>   | <i>74</i>  |
| <i>I. Le analisi per la valutazione degli effetti ambientali.....</i>   | <i>78</i>  |
| <b>14. LA PIANIFICAZIONE CORRELATA.....</b>   | <b>80</b>  |
| <b>PARTE QUARTA - IL PROGETTO .....</b>   | <b>81</b>  |
| <b>15. IL PIANO DEL TERRITORIO APERTO E LA VARIANTE PER LA FASCIA COSTIERA .....</b>  | <b>82</b>  |
| <b>16. LE NORME.....</b>  | <b>83</b>  |
| <i>16.1 Titolo I – Disposizioni generali .....</i>  | <i>83</i>  |
| <i>16.2 Titolo II – Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche.....</i> | <i>86</i>  |
| <i>16.3 Titolo III – I Sistemi Ambientali e Funzionali.....</i>   | <i>86</i>  |
| <i>16.4 Titolo IV – Le Invarianti Strutturali e lo Statuto dei Luoghi.....</i>  | <i>88</i>  |
| <i>16.5 Titolo V – Il Territorio Aperto e i Sistemi e sub Sistemi Territoriali .....</i>  | <i>89</i>  |
| <i>16.6 Titolo VI – Il Sistema Insediativo.....</i>   | <i>95</i>  |
| <b>17. LA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....</b>  | <b>101</b> |
| <i>17.2 Descrizione del modello.....</i>  | <i>101</i> |
| <b>GLOSSARIO DELLE SIGLE .....</b>  | <b>102</b> |
| <b>ELENCO LEGGI RICHIAMATE NEL PIANO STRUTTURALE .....</b>  | <b>102</b> |

**APPENDICE N. 1 – Convenzioni incarichi professionali**

**APPENDICE N. 2 – Rapporti alla Giunta Comunale**

**APPENDICE N. 3 – Verbali di Agenda 21**

**APPENDICE N. 4 – Verbali della conferenza dei servizi per la verifica delle aree archeologiche**

**APPENDICE N. 5 – Verbale della conferenza dei servizi sulle aree demaniali ex Diversivo e Poligono di Tiro a Segno Nazionale**

**APPENDICE N. 6 - Verbali delle sedute IV Commissione Consiliare**

**APPENDICE N. 7 - Comunicazioni, deposito Genio Civile, contributi della Provincia e della Regione e controdeduzioni del Comune**

**APPENDICE N. 8 – Verbale Conferenza dei Sindaci**

**APPENDICE N. 9 – Verbali della conferenza dei servizi – art. 36 L.R.T. 5/95**

## Premessa

*“Un sistema di pianificazione che nel passato ha scoraggiato la partecipazione dei cittadini alla formazione del piano, è quello basato sul piano unico, preparato da un solo organismo per tutta la comunità - e cioè dalla commissione o ufficio comunale del piano. Ora perché quella di preparare un piano deve essere prerogativa di una sola componente della comunità? Perché un solo ente viene incaricato di fissare gli obiettivi, sia quelli generali che i particolari, e di proporre la strategia per la realizzazione di quegli obiettivi? Perché non possono esistere più piani?”*

(Paul Davidoff, “Advocacy and pluralism in Planning”, *The Journal of American Institute of Planners*, Vol. XXXII, n.4, November 1965.

La domanda posta da Davidoff ha rappresentato una delle questioni principali del dibattito sulla teoria della pianificazione degli ultimi quarant'anni. Molti sono stati i tentativi fatti nella pratica per tentare una risposta. Il Piano Strutturale di Grosseto si colloca in questo filone di esperienze, con la pretesa di fornire un modesto, ma forse originale, contributo.

La questione della partecipazione in un piano volto alla ricerca dello “sviluppo sostenibile” del territorio grossetano non è puro capriccio accademico, ma condizione forte e ineliminabile che, insieme a quella della trasparenza, la legge regionale 5 del 1995 pone come base per il sistema di pianificazione a tutti i livelli (regionale, provinciale e comunale).

La Legge Urbanistica n. 1150 del 1942 offre ai cittadini pochi elementi di trasparenza attraverso alcuni passaggi obbligati in sede di consiglio comunale, per lo più limitati a delibere di incarico e relazione programmatica, di adozione del piano e controdeduzioni.

Quello che avviene all'interno di questi passaggi, conclusi molto spesso ad anni di distanza l'uno dall'altro, rimane sconosciuto ai più.

La stessa Legge Urbanistica del 1942 confina la partecipazione al solo momento delle osservazioni.

Nel tempo, è vero che la prassi di pianificazione urbanistica ha visto consolidarsi pratiche di consultazione popolare nelle diverse fasi di formazione del Piano regolatore: in quelle iniziali, per una prima e generale ricognizione dei problemi e nella fase conclusiva, per la verifica delle principali scelte di piano.

La pratica urbanistica ha così maturato spunti interessanti che però non hanno dato luogo a una metodologia consolidata.

Nella formazione del Piano Strutturale di Grosseto, dunque, trasparenza e partecipazione non sono state considerate, come troppo spesso avviene nella prassi corrente, un esercizio di controllo e verifica del lavoro dei tecnici e, nel peggiore, come puri pretesti per la ricerca del consenso su scelte ormai compiute.

In questo piano strutturale, al contrario, partecipazione e trasparenza hanno rappresentato strumenti validi per far emergere quella progettualità diffusa, che può costituire l'elemento essenziale di un corretto ed efficace governo del territorio.

Si è trattato quindi di delineare un processo di pianificazione capace di valorizzare risorse endogene in termini di conoscenze e di proposta che, nel caso di Grosseto, sono

notevoli.

E' la ricca storia urbanistica di questo Comune ad aver fatto sedimentare un patrimonio di esperienze e sensibilità per la pianificazione. Infatti forze politiche, organizzazioni professionali e di categoria, associazioni ambientaliste e comuni cittadini, hanno animato costantemente il dibattito sui temi del governo del territorio.

L'assunto di Davidoff, secondo cui possono esistere più piani, magari anche in conflitto tra loro, qui è forse più evidente che altrove. Certo non si tratta necessariamente di piani completi, il più delle volte sono stralci di piano, insiemi di azioni, o ancora più spesso, proposte su aspetti singoli.

Si è trattato quindi di far emergere il più possibile tutti questi contributi, considerandoli come risorse preziose. Allo stesso tempo, però, non sono state banalmente utilizzate come mero "contributo" al lavoro dei tecnici lasciati soli a farne una cernita. Nei limiti imposti dai tempi di formazione del piano, si è cercato di far interagire i diversi portatori di istanze, soprattutto di quelle in conflitto fra loro. Si è assunto che da questo confronto sarebbero potute emergere, come spesso è avvenuto, sintesi migliori rispetto alle proposte iniziali.

Un tale processo ha richiesto l'utilizzazione di un modello di pianificazione che rovesciasse il rapporto fra analisi e decisione rispetto a quello classico che fa discendere le scelte, soprattutto ed essenzialmente, da un insieme di analisi di carattere squisitamente tecnico-disciplinare.

Nel nostro caso, al contrario, l'apparato analitico procede parallelamente alla maturazione delle decisioni possibili. Sono addirittura queste ultime che orientano e definiscono il piano.

E' necessario qui accennare anche al disagio che un tale modo di operare ha creato presso alcuni, abituati al modello classico di pianificazione. Molto spesso il dibattito intorno al piano ha visto emergere richieste di specificazione a priori di un sistema coerente di obiettivi e di criteri di valutazione delle scelte da cui far partire l'intero processo. Era quella una richiesta alla quale non si poteva dare una risposta positiva, proprio perché la costruzione degli obiettivi è maturata parallelamente a quello della definizione delle scelte. Di questo approccio si dà conto nel prosieguo della relazione; qui basterà ricordare che "gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale" e "gli indirizzi programmatici per la sua attuazione" sono maturati contemporaneamente.

I materiali prodotti per la conferenza per l'accordo di pianificazione presentano ormai un sistema coerente di obiettivi derivati, però, da un processo complesso di confronto fra una pluralità molto articolata di attori.

Coerentemente con quanto richiesto dal modello di pianificazione prescelto la prima parte della presente relazione assume la seguente struttura:

1. L'eredità dei piani precedenti
2. La formazione del piano: dalla percezione della necessità del piano alla formazione della documentazione per l'accordo di pianificazione;
3. Il modello di pianificazione utilizzato;
4. Partecipazione e tracciabilità della decisione
5. Il quadro decisionale

6. I criteri della scelta
7. Il sistema degli obiettivi per il governo del territorio;
8. Il rapporto con la pianificazione sovraordinata
9. La descrizione degli elaborati
10. Il quadro conoscitivo
11. I Sistemi di paesaggio
12. Le invarianti strutturali
13. Il sistema dei vincoli
14. Le indagini e analisi geologiche
15. La Pianificazione correlata
16. Conclusioni: verso la pianificazione senza piano.

## **PARTE PRIMA**

### **Il metodo, le procedure e il quadro generale degli obiettivi**

## 1. Il punto di partenza: la storia della pianificazione urbanistica di Grosseto

L'inizio di una nuova esperienza di pianificazione in un contesto complesso come quello grossetano deve necessariamente partire dalla sua storia urbanistica che è stata già oggetto di studio<sup>1</sup>

Il Comune di Grosseto vanta una prestigiosa tradizione di pianificazione urbanistica. Alla fine dell' 800 il comune era ancora un piccolo centro, simile a tanti altri della Toscana meridionale. Il suo ruolo di capoluogo di provincia e di centro a servizio di un vasto retroterra determinerà una crescita che per molti anni sarà anche la più sostenuta fra tutte le città italiane.

Sin dall'inizio furono messi in atto gli strumenti urbanistici tra i più avanzati fra quelli disponibili all'epoca. Grosseto rappresenta una rara eccezione nel panorama delle città italiane in quanto la sua crescita sarà puntualmente determinata da strumenti urbanistici generalmente di buon livello. Gli urbanisti italiani possono leggersi i successi e i fallimenti della loro disciplina.

Se agli inizi del secolo la città è un modesto borgo di appena 5.860 abitanti già nel 1912 la popolazione è raddoppiata. In quell'anno il Piano di ampliamento individua nella zona fra la ferrovia e le mura l'area di espansione della città. E' fra i pochi comuni negli anni '30 a dotarsi di un piano urbanistico, a seguito di un concorso nazionale che vide la partecipazione di esponenti di spicco dell'urbanistica del tempo, come il vincitore ingegnere Cesare Chiodi. Il progetto vincitore di Chiodi verrà poi ampiamente ripreso dal piano Sabatini del 1937.

Dopo la parentesi del piano di ricostruzione approvato nel 1948, sarà ancora l'ingegnere Sabatini a redigere il nuovo piano regolatore in base alla nuova disciplina urbanistica introdotta dalla legge 1150 del 1942. Il PRG adottato nel 1954 (insieme all'approvazione delle norme di salvaguardia all'epoca non obbligatorie) verrà definitivamente approvato nel 1959. Nel frattempo la crescita della città era stata regolamentata da alcuni progetti di lottizzazione vagamente relazionabili al piano anteguerra e che però avevano interessato espansioni nel capoluogo e a Marina per quasi 50 ettari.

Il piano Sabatini anche se concepito con i canoni oggi sicuramente inaccettabili dell'espansione a "macchia d'olio" rappresenta la base per operazioni di grande rilevanza. Infatti Grosseto, che è stato fra i primi a dotarsi di un PRG in base alla legge 1150 del 1942, può vantare, forse unico fra tutti i comuni d'Italia, l'applicazione dell'articolo 18 della stessa legge 1150, che consentiva la formazione di demani comunali per l'edilizia residenziale.

Agli inizi degli anni '60, grazie ad un'abile trattativa (dove l'articolo 18 non fu utilizzato come strumento unico di coercizione, ma come elemento volto a favorire il negoziato) con alcuni grandi proprietari terrieri, fu possibile raggiungere un duplice risultato. Da una parte la creazione di un consistente demanio pubblico e dall'altra la possibilità da parte dei privati di lottizzare, ma soltanto dopo la realizzazione di adeguate opere di

---

<sup>1</sup> Si veda fra gli altri: Paolo Bettini, *La gestione urbanistica in Grosseto: formazione e attuazione degli strumenti urbanistici. Dialettica di tre momenti*. (Tesi di laurea) Università degli Studi di Firenze, AA 1974-1975.



urbanizzazione. Veniva così anticipata la lottizzazione convenzionata, prima che tale prassi fosse istituzionalizzata dalla legge 765/67.

La disponibilità di un rilevante patrimonio fondiario comunale sin dal 1961 permetterà a Luigi Piccinato, due anni più tardi, di impostare un Piano per l'edilizia popolare di grande interesse sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo. La strategia di Piccinato (molto simile a quella condotta nello stesso periodo da Campos Venuti a Bologna) non affronta subito il nodo di un PRG considerato ormai sorpassato, ma orienta il PEEP in maniera tale da "anticipare" l'impostazione del futuro Piano regolatore, soprattutto in relazione alla fornitura di standard di verde e servizi e all'espansione indirizzata in una direzione privilegiata e cioè a Nord.

La variante generale affidata a Piccinato riguardava tutto il territorio fatta eccezione per l'area di Marina affidata invece a Sabatini, progettista del piano del 1959. La variante Piccinato verrà adottata nel 1966. Notevoli saranno le innovazioni introdotte: innanzitutto imposta la viabilità generale extraurbana in maniera tale da evitare l'attraversamento della città; una direzione privilegiata di espansione; una riorganizzazione del centro urbano con la creazione di una vasta area direzionale; l'introduzione di vincoli sia sulle aree urbane che sul territorio aperto (fra le altre misure la salvaguardia dei monti dell'Uccellina). Il PRG verrà definitivamente approvato nel 1971, e quindi puntualmente attuato attraverso piani di dettaglio (piani di zona, lottizzazioni convenzionate e piani particolareggiati). Dall'entrata in vigore della legge 10 del 1977, il comune di Grosseto si è dotato di quattro Programmi pluriennali di attuazione.

Il PRG Piccinato per oltre venti anni regolerà la rapida crescita della città di Grosseto, richiedendo talvolta, il ricorso alla variante, ma allo stesso tempo mantenendo intatte le grandi scelte di fondo.

Al piano Piccinato seguirà quello vigente dell'architetto Alberto Samonà che nel 1984 riceve l'incarico per la redazione al PRG. Il piano è adottato nel 1991 dal Comune e approvato, pur con stralci e prescrizioni, dalla Regione nel 1996. I tempi di formazione del piano e il "peso" delle prescrizioni regionali in sede di approvazione stanno ad indicare le difficoltà incontrate.

Possiamo sicuramente annoverare questo fra quei "piani per progetti" che hanno caratterizzato la produzione urbanistica della fine degli anni '80 e la prima metà dei '90. In questo filone il piano Samonà si colloca a pieno diritto per la sua impostazione originale ed interessante. La relativamente modesta risonanza che il PRG Samonà ha ricevuto a livello nazionale nel dibattito urbanistico di quel periodo è quasi certamente dovuta alla prematura scomparsa del suo autore, piuttosto che alla sua qualità. Con questo strumento si tenta di superare il tradizionale concetto di *zoning* e si punta decisamente alla qualità ambientale e urbana attraverso la progettazione di elementi strategici, quali, ad esempio, la zona del Foro boario e l'intera area dell'ex canale Diversivo. I progetti sono ben presenti all'interno delle norme di attuazione e pertanto assumono il carattere forte della prescrizione.

Come molti dei piani di questa generazione, però, soffre di eccessiva rigidità tanto che per la sua attuazione il ricorso alla variante sarà prassi costante. La rigidità del piano si riscontra anche dalle conseguenze degli stralci regionali. Si pensi ad esempio a quello del Diversivo che fa apparire questo piano monco, anche dal punto di vista del disegno, per la mancata definizione di un'area centrale e con una forte valenza strategica. L'obiezione regionale di carattere formale (non si possono fare previsioni su un bene indisponibile dello Stato) avrà nella pratica conseguenze pesanti.

## **2. Le fasi di formazione del piano strutturale (1999 - 2004)**

La storia della formazione del Piano Strutturale dalle origini sino alla attuale messa a punto degli elaborati per l'accordo di pianificazione, può essere strutturata in tre fasi. Nella prima (fine degli anni '90) emerge l'orientamento di iniziare le procedure anche in assenza di uno specifico obbligo (la legge regionale 5/95 non richiedeva, come nel caso di Grosseto, la redazione immediata del Piano strutturale per quei comuni che avessero un PRG di recente approvazione).

Questa prima fase termina con la stipula di una convenzione fra Il Comune e il Dipartimento di Pianificazione Territoriale e Urbanistica (D.P.T.U.) dell'Università di Roma "La Sapienza". Una seconda fase che va dalla stipula della convenzione sino alla delibera di avvio del procedimento dell'Ottobre 2002. La terza fase in cui vengono a delinarsi le decisioni strategiche, si mettono a punto le bozze delle principali scelte di piano insieme al sistema degli obiettivi e agli indirizzi programmatici di attuazione contenuti in questo documento. Infine la quarta fase in cui si verificano gli obiettivi e gli indirizzi programmatici con la conferenza dei servizi tra Comune, Provincia e Regione.

Una breve ricostruzione delle quattro fasi può rendere più semplice la comprensione dei paragrafi successivi della relazione.

### **2.1 Dalla percezione della necessità di un nuovo piano sino alla convenzione con il D.P.T.U. (1999 - settembre 2000)**

La decisione di procedere alla redazione di un nuovo strumento urbanistico generale emerge con forza nel 1999 a causa delle difficoltà di attuazione del piano del 1996. Il P.R.G. vigente infatti, pur introducendo interessanti elementi di novità dal punto di vista metodologico e delle scelte progettuali ha presentato notevoli difficoltà dell'apparato normativo. Un tale limite ha richiesto un continuo ricorso alla procedura delle varianti al P.R.G.

Verso la fine del 1999 gli amministratori si orientano verso un incarico a una struttura universitaria.

Vengono contattati alcuni dipartimenti universitari che nel recente passato avevano condotto studi e ricerche su aspetti della pianificazione urbanistica grossetana. Raccolte le offerte e i programmi si opta per il Dipartimento di Pianificazione Territoriale e Urbanistica (D.P.T.U.) dell'Università "La Sapienza" di Roma.

Sin dai primi mesi del 2000 si opera per la messa a punto della convenzione. E' proprio in questo periodo che vengono meglio definite le forme che avrebbe dovuto assumere la collaborazione fra D.P.T.U. e Comune di Grosseto. Il 20 luglio 2000 con atto n. 465 la Giunta Comunale delibera lo "Studio urbanistico finalizzato alla elaborazione del Piano Strutturale - Affidamento incarico all'Università degli Studi di Roma 'La Sapienza' ed approvazione schema di convenzione"; si procedeva alla firma della convenzione fra Comune e DPTU che veniva sottoscritta il 20 settembre 2000.

Per meglio comprendere la strategia adottata nella formazione del piano vale la pena accennare ad alcuni elementi contenuti nell'allegato tecnico alla convenzione stessa.

Innanzitutto vi emergeva chiaramente come dovesse essere la *struttura tecnica comunale il responsabile principale per la redazione del piano*. I motivi che inducevano a questa scelta erano essenzialmente tre.

In primo luogo una tale strategia implicava un *impegno finanziario sicuramente minore rispetto ad un incarico esterno*. Allo stesso tempo permetteva di mobilitare risorse non solo per la mera formazione degli elaborati di piano, ma anche e soprattutto per il *rafforzamento della struttura per la sua futura gestione*. Infatti il gruppo di lavoro comunale ha usufruito all'inizio di una massiccia iniezione di risorse esterne per la conduzione di analisi e studi specialistici per poi progressivamente assumere la responsabilità del processo di formazione del piano. Nelle fasi finali l'apporto dei consulenti esterni si è limitato al coordinamento scientifico generale finalizzato alla continua e puntuale verifica del metodo utilizzato e ad alcuni studi specialistici la cui necessità è emersa nel corso del lavoro.

L'aver affidato la responsabilità del processo di redazione al personale del comune permetteva di dichiarare in convenzione che *“lo studio finalizzato alla formazione del Piano Strutturale dovrà necessariamente partire dalle esigenze della gestione del piano stesso”*. Da qui l'enfasi su aspetti quali la necessità di concepire gli studi come elementi di un Sistema informativo territoriale comunale facilmente aggiornabile e la formazione del personale.

Nell'allegato tecnico inoltre si potevano già leggere quei criteri che avrebbero caratterizzato la formazione del piano riguardanti diffusione dell'informazione, consultazione e partecipazione.

## **2.2 Dalla convenzione all'avvio del procedimento (settembre 2000 - ottobre 2002)**

In questa seconda fase possono essere individuati alcuni significativi passaggi.

Il primo di questi si colloca nei sei mesi che vanno dalla convenzione all'assemblea popolare del marzo 2001. Il lavoro dei tecnici, dopo gli incontri preliminari con la Giunta, è stato finalizzato all'impostazione metodologica e all'avvio delle elaborazioni per il quadro conoscitivo insieme alla specificazione del metodo.

Il modello incrementale di pianificazione prende le forme dell'approccio della scelta strategica (più sotto delineato) che prevede la definizione continua di un quadro decisionale formato da aree di decisione che descrivono problemi di valenza strategica definiti da opzioni volte a risolverlo.

L'assemblea popolare tenuta presso il teatro degli Industri permette una prima verifica del metodo e delle prime elaborazioni. In particolare viene presentato il quadro delle aree di decisione del dicembre 2000 messo a punto a seguito delle prime consultazioni. Viene così lanciato ufficialmente lo “sportello del piano” che raccoglie tutte le proposte dei cittadini quale contributo all'aggiornamento del quadro decisionale.

Nel luglio 2001 il gruppo di lavoro consegna gli elaborati relativi al quadro conoscitivo previsti dalla convenzione.

Durante il periodo che va dal luglio 2001 al luglio 2002 si procede prima di tutto alla verifica degli elaborati messi a punto dal gruppo DPTU da parte del gruppo di lavoro del Comune. Due studi (stato della pianificazione e verifica degli standard urbanistici) vengono rielaborati. Inoltre vengono aggiornati gli elaborati relativi alle aree di decisione. Infatti si

debbono ripetere alcune consultazioni (p.e. con gli assessori) in quanto con le elezioni del maggio 2001 è mutata la composizione del Consiglio Comunale e della Giunta.

Infine la struttura tecnica comunale affronta temi condizionanti la redazione del piano strutturale quali gli studi per la riduzione del rischio idraulico relativo al capoluogo in applicazione del Decreto “Sarno”, alla conseguente messa in sicurezza dell'argine del Fiume Ombrone. Tale operazione ha permesso la modifica in riduzione del perimetro delle aree interessate dal Decreto “Sarno”, consentendo nuove potenzialità di pianificazione su aree ad alto valore strategico per l'assetto della città. Il Consiglio Comunale il 16 ottobre 2002, con atto n. 89, approva gli elaborati prodotti e delibera l'avvio del procedimento. Viene confermata la decisione di procedere in base all'art. 36, legge regionale 5/95.

### **2.3 La fase delle scelte di piano**

Nei mesi novembre-dicembre 2002 il quadro decisionale viene utilizzato per i forum di Agenda 21. I forum consentono di procedere al suo aggiornamento e allo stesso tempo si procede all'approfondimento dei possibili criteri di scelta

Il 16 gennaio 2003 si svolge il forum generale conclusivo nel quale si dibattono i risultati del lavoro svolto.

Lo stesso giorno il Consiglio comunale prende atto dei risultati di Agenda 21 e delibera l'aggiornamento degli elaborati del quadro decisionale.

I risultati di Agenda 21 serviranno all'arricchimento e alla valutazione da parte dei cittadini del quadro decisionale. Agenda 21 contribuisce ad una ulteriore raccolta di proposte e contributi per lo Sportello del piano. Lo Sportello viene poi “definitivamente chiuso” il 14 dicembre 2002 (825 contributi registrati). La misura si è resa necessaria per consentire il passaggio alla fase successiva della valutazione nel rispetto della metodologia prescelta..

Nei mesi successivi il gruppo di lavoro procede alla messa a punto delle decisioni di piano sulla base degli elementi raccolti.

In particolare il lavoro si è articolato in:

1. Valutazione delle opzioni
2. Confronto delle scelte con incontri con la Giunta e i membri della IV commissione
3. Confronto con i tecnici di Provincia e Regione
4. Valutazione dei risultati dello sportello di piano

Nello stesso periodo vengono finalizzate alcune analisi di supporto. In particolare si conclude lo studio sugli effetti ambientali, lo studio di pericolosità geologica e idraulica, lo studio della perequazione urbanistica.

Vengono così messi a punto gli elaborati per affrontare la fase successiva: quella della conferenza di servizi, preliminare all'Accordo di Pianificazione.

## 2.4 La conferenza dei servizi

La quarta fase della formazione del piano si è sviluppata nel periodo 11 novembre 2003, data di invio degli elaborati di piano a Provincia e Regione, sino al 30 luglio 2004 con la definitiva formalizzazione dei risultati della conferenza dei servizi. La scelta di procedere in base all'articolo 36 della Legge Regionale 5/95, era stata definita sin dalle prime fasi del lavoro di formazione del piano.

Il lavoro della Conferenza si è prolungato per un periodo piuttosto consistente stante la mole delle problematiche esaminate con la stesura definitiva del Piano Strutturale.

Divergenze sulla possibilità di redigere per ogni riunione i verbali, ne ha impedito la pubblicazione, interrompendo così i criteri di "trasparenza" che a livello comunale si era cercato di impostare durante i precedenti tre anni di formazione del piano. L'informazione verso l'esterno sull'andamento della Conferenza si è pertanto limitata a informative del gruppo di lavoro comunale nei confronti della Giunta Comunale e della IV Commissione Consiliare.

Il 15 Gennaio 2004 si riunisce la conferenza dei servizi tra Comune, Provincia e Regione convocata dal sindaco nel Novembre 2003. Al primo incontro sono state invitate anche la Soprintendenza ai Beni Ambientali per le Province di Siena e Grosseto e la Soprintendenza ai Beni Archeologici della Toscana le quali hanno preso atto del lavoro svolto che ha recepito i risultati di separata conferenza dei servizi promossa per la problematica delle significative aree puntuali e vaste di valore archeologico. A tale conferenza ha partecipato attivamente l'Amministrazione Provinciale. Nella conferenza di apertura del 15 Gennaio 2004 emerge la compatibilità complessiva della proposta di Piano Strutturale al PIT e la necessità di modificare, invece, in alcune parti il PTC. Seguiranno n. 18 incontri fino ad arrivare all'intesa tecnica siglata il 30.07.2004. Durante la conferenza la proposta di Piano Strutturale viene integrata in più parti con particolare riferimento alla individuazione delle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, alla delimitazione delle Unità di Paesaggio con l'introduzione di nuove sub unità di Paesaggio, alla modifica dei perimetri delle U.T.O.E. del Capoluogo, di Roselle, di Marina, del Cristo, alla cancellazione di alcune delle previsioni conflittuali con il PTC stante la richiesta dell'Amministrazione Provinciale di rispettare il contenuto delle Regole del P.T.C. medesimo, alla riduzione della quantità complessiva degli alloggi, alla riduzione di alcuni insediamenti produttivi, alla definizione di maggiore dettaglio delle Invarianti Strutturali, oltre che delle condizioni di trasformabilità. Il Quadro Conoscitivo viene sviluppato ulteriormente con aggiornamenti inerenti la relazione socio-economica, la verifica dello stato di attuazione del P.R.G. Samonà, la predisposizione del documento R.I.R., la elaborazione della relazione di incidenza integrativa della V.E.A. e l'adeguamento dei perimetri dei siti S.I.R.. Inoltre, sono prodotti il P.U.M. e il P.C.C.A.. Con i vari incontri sono stati particolarmente approfondite le problematiche sulla mobilità con riferimento a quella di valenza nazionale e regionale, definendo inoltre gli indirizzi di sviluppo e potenziamento della viabilità provinciale; sono state meglio definite le invarianti strutturali e le correlazioni tra Quadro Conoscitivo e gli elaborati di progetto; la pianificazione commerciale ha assunto particolare rilievo rispetto alle possibili interferenze con il sistema degli svincoli della nuova Aurelia, in funzione della valenza che questa ultima assumerà nell'ambito del "Corridoio Tirrenico". I suddetti punti rappresentano una sintesi del rilevante e significativo confronto avuto tra le strutture tecniche Comunali, Provinciali e Regionali; per talune scelte sono stati consultati gli amministratori i quali hanno comunque rispettato le valutazioni tecniche che sono emerse durante la conferenza. Nel Luglio 2004 è stata, quindi, siglata l'intesa tecnica con la conclusione della conferenza dei servizi e il Consiglio Comunale potrà procedere all'adozione del Piano Strutturale entro i termini previsti dall'art. 36 della L.R. 5/95.

### 3. Il modello di pianificazione

La scelta di un modello di pianificazione diverso da quello al quale generalmente si è abituati in urbanistica ha richiesto un'attenzione particolare nelle fasi iniziali. Il punto di partenza è costituito dai criteri generali già in qualche modo anticipati nella convenzione Comune di Grosseto/D.P.T.U. Il secondo fondamentale passaggio è stato quello di verificare se la scelta di un modello di tipo "incrementale" è compatibile con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e principalmente con il P.T.C. provinciale. Infine si è provveduto a scegliere un approccio operativo specifico e identificati i passaggi per la sua pratica applicazione.

#### 3.1 I criteri generali

La valutazione approfondita dello stato della pianificazione del comune di Grosseto ha confermato, se ve ne era ancora bisogno, la necessità di un nuovo strumento urbanistico generale. Al momento, però, di affrontare l'insieme delle analisi per il quadro conoscitivo e metodologico si è cercato di approfondire lo stato di disagio nei confronti del P.R.G. esistente e comprendere le aspirazioni degli amministratori in relazione al futuro Piano strutturale. Il confronto fra questi e le indicazioni di legge ha permesso di evidenziare quattro criteri generali che hanno guidato i tecnici nel lavoro di analisi come in quello di messa a punto del quadro metodologico: sostenibilità, trasparenza e partecipazione, focalizzazione sul processo di decisione e semplicità di gestione.

Sostenibilità. Il primo e fondamentale criterio è che *"Il piano strutturale deve perseguire uno sviluppo sostenibile"*. La stessa legge regionale 5/95 (art.1) definisce sostenibile lo sviluppo volto ad assicurare uguali potenzialità di crescita e di benessere dei cittadini e *"a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio"*. Nello specifico grossetano si tratta dunque di immaginare uno sviluppo che si innesti su un sistema ambientale di grande pregio ma allo stesso tempo fragile. Le trasformazioni degli ultimi duecento anni hanno sostituito un nuovo sistema ambientale ad uno precedente radicalmente diverso per modi di produzione e presenza antropica. Il piano quindi deve necessariamente considerare e valorizzare elementi sovrapposti nell'ambito dello sviluppo contemporaneo.

Trasparenza e partecipazione. Insieme alla sostenibilità la partecipazione delle comunità locali alla formazione degli strumenti urbanistici è l'altro principio fondante della L.R. 5/95. Si richiede quindi un processo di partecipazione volto ad utilizzare tutte le conoscenze che la comunità ha accumulato nel tempo.

L'esperienza sino ad ora maturata in Toscana sulla pianificazione strutturale non sembra aver proposto strumenti innovativi di partecipazione e trasparenza. D'altra parte le intenzioni più volte ribadite da Sindaco e Giunta di considerare il Piano Strutturale l'elemento portante di un "nuovo rinascimento della città", che deve coinvolgere l'intera cittadinanza, ha obbligato a pensare procedure nuove ed originali.

Orientamento alla decisione. Si considera il piano come un insieme di azioni determinate da decisioni più o meno strettamente interrelate fra loro. Tutte le decisioni debbono essere documentate dalla percezione alla loro ultima definizione in modo che sia sempre e comunque affermato il *principio di responsabilità*. Se infatti la responsabilità ultima della decisione spetta al Consiglio Comunale, è essenziale comprendere come, nello svolgersi della formazione dello strumento urbanistico, le decisioni siano state determinate, da quali

sollecitazioni nascano, quali le fasi di determinazione della soluzione/i.

*Semplicità di gestione.* Il PRG del 1996 ha mostrato dei limiti proprio in relazione alla sua utilizzazione da parte della macchina amministrativa comunale. Il piano strutturale in formazione, sin dall'inizio, si sviluppa e si definisce all'interno della struttura di pianificazione del Comune, di quest'ultima tiene conto delle esigenze ed allo stesso tempo ne può prefigurare un funzionamento diverso reso necessario dalle innovazioni introdotte.

### **3.2 La scelta di un modello generale di pianificazione**

Se i criteri generali per la formazione del piano sono chiari, rimaneva da capire quale potesse essere la metodologia più adatta. Il Piano Territoriale di Coordinamento pone una questione metodologica interessante. Se ai non addetti ai lavori può sembrare questione complessa e scarsamente comprensibile, vale però la pena di trattarla, se pur brevemente, in quanto ci permette di evidenziarne le implicazioni per il nostro percorso di formazione del piano.

Così recita il PTC:

*“Si è (...) venuta evidenziando la compresenza di due modelli fondamentali di azione pianificatoria, talvolta posti surrettiziamente in contrapposizione.*

*Il primo modello, corrispondente alla pianificazione "ordinaria", è caratterizzato da un approccio istituzionale di tipo dirigitico, da un rapporto tra conoscenza e azione di tipo sinottico o razional-comprensivo (si pianifica ed agisce solo in termini globali e solo quando si conosce tutto), da un principio operativo basato sulla verifica di conformità delle azioni alle previsioni.*

*Il secondo modello, corrispondente alla recente evoluzione dello strategic planning (e insoddisfacentemente denotato dalla locuzione "pianificazione strategica"), riflette invece un approccio di tipo consensuale, fondato sulla concertazione; un rapporto conoscenza-azione ispirato ad assunti di razionalità limitata (si agisce quando si riesce a individuare una linea d'azione più promettente dell'inazione); un modus operandi mirato all'attivazione delle risorse disponibili e all'ottimizzazione della performance a prescindere dagli obiettivi di partenza. Semplificando al massimo, possiamo riferire a questo secondo modello anche tutta una serie di strumenti recenti (Patto territoriale, Conferenza dei Servizi, Accordo di Programma, Programmi di Recupero Urbano e di Riqualificazione Urbana etc.) che hanno già mostrato i rispettivi pregi e difetti”.*

Possiamo così esemplificare: l'approccio “sinottico” fa scaturire le scelte di piano da un'analisi completa e per questo anche complessa. Soltanto quando si è sicuri di poter “descrivere” in maniera esauriente il sistema territoriale sarà possibile procedere alle scelte. L'altro approccio, quello definito “incrementale”, parte invece dall'identificazione dei problemi, cerca di delinearne le soluzioni e, attraverso analisi mirate, comprendere come questi problemi e soluzioni si relazionino reciprocamente e arrivino a definire un insieme coordinato di decisioni, che deve tener conto di una molteplicità di attori.

Si è dunque proceduto privilegiando questo secondo percorso, facendo riferimento a quell'approccio che nella disciplina è conosciuto come “approccio della scelta strategica” del quale si riferisce sinteticamente nel paragrafo che segue.

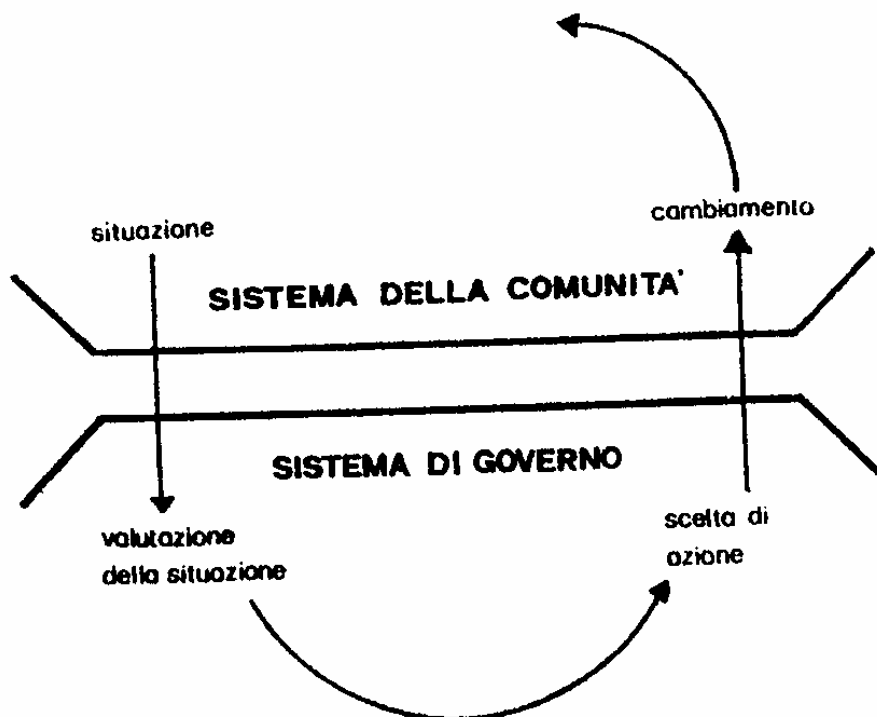
### 3.3 L'approccio della scelta strategica

Il metodo utilizzato per la messa a punto del piano strutturale di Grosseto fa riferimento all'approccio della scelta strategica così come risultante nella sua versione originaria da Friend e Jessop (1969; 1977)<sup>2</sup> e nei numerosi studi ed applicazioni a cui in seguito ha dato luogo.

L'approccio della scelta strategica ha il vantaggio non secondario di poter essere ben adattato a quei criteri generali già individuati, in special modo la possibilità di orientare il prodotto piano alla gestione, di focalizzare sul processo di formazione delle decisioni e infine di consentire l'innescò di un processo di partecipazione non formale, non finalizzato cioè alla pura ricerca del consenso su scelte già compiute. La scelta strategica consente al contrario di poter impostare un confronto continuo fra chi è chiamato ad operare le scelte e la comunità locale. L'introduzione delle nuove tecnologie dell'informazione rendono la rivisitazione dell'approccio particolarmente promettente.

Di seguito, alcuni elementi del modello di pianificazione nell'accezione che ne dà l'approccio della scelta strategica.

Il modello concepisce il processo della decisione nel settore pubblico attraverso un dialogo continuo che mette in relazione il sistema di governo, nel nostro caso il Comune, ed il sistema della comunità, la popolazione di Grosseto, in tutte le sue complesse articolazioni e può essere esemplificato con il seguente schema:



<sup>2</sup> Cfr. J.Friend, N.Jessop, *Local Government and Strategic Choice*, London, 1969 (II ed. Oxford, 1977)

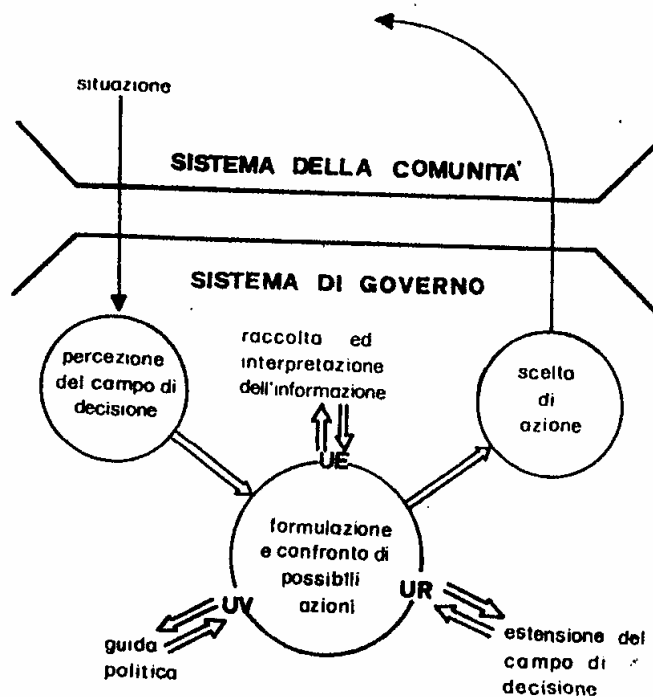


La comunità esprime bisogni che il sistema di governo valuta e ad essi dà una risposta con una scelta di azione che introduce cambiamento e la possibilità di nuove esigenze e quindi nuove domande.

Sullo schema di base può essere introdotta una prima complicazione. Non tutte le situazioni che vengono a formarsi nell'ambito del sistema della comunità potranno essere trattate dal sistema di governo. E' interesse del sistema politico di decisione, che è il cuore del sistema di governo, considerare il numero maggiore possibile di situazioni o problemi perché così potrà acquisire più consenso. Allo stesso tempo, però, non potrà accettare una quantità eccessiva di sollecitazioni rispetto a quanto il sistema di governo può "trattare" perché ciò comporterebbe la delusione delle attese e quindi perdita di consenso.

Nei processi di decisione dunque esiste un equilibrio fra domanda di cambiamento e capacità di risposta; tale equilibrio è solitamente determinato da valutazioni di carattere politico-amministrativo.

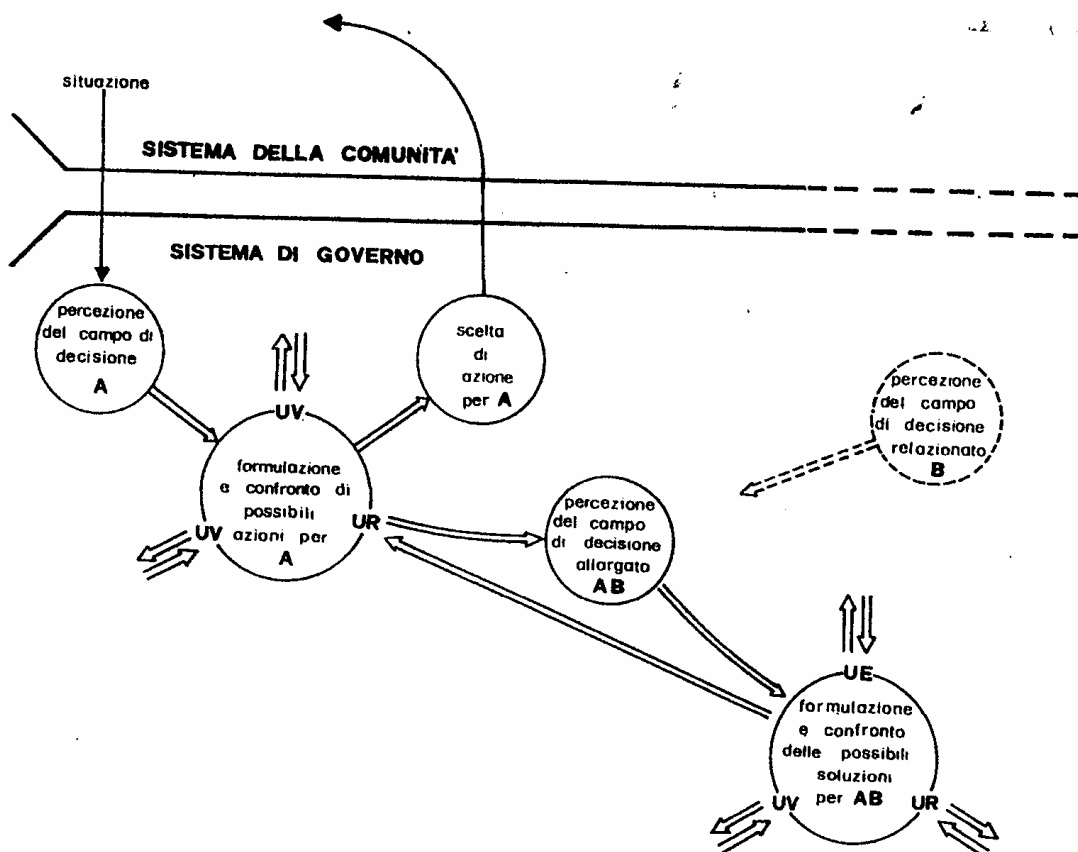
Il modello di base, nelle scelte relative, come nel nostro caso, alle trasformazioni urbane deve essere meglio articolato. Infatti le scelte urbanistiche possiedono una complessità tale da non consentire una decisione immediata, ma la risposta può richiedere la formulazione ed il confronto fra possibili azioni alternative. Così lo schema si complica:



A questo punto, però, la scelta fra alternative richiede di valutare un contesto fatto di valori, obiettivi, vincoli e politiche. Tale contesto però è assai mutevole ed allora la scelta fra corsi di azione alternativi viene investito da elementi di incertezza che complicano ancor più l'intero processo.

L'incertezza a sua volta può caratterizzarsi in maniera diversa. Sono tre le fonti di incertezza individuata: relative alla conoscenza, ai giudizi di valore ed alle aree relazionate.

Le *incertezze relative alla conoscenza (UE)* riguardano l'imperfetta conoscenza che si ha dell'ambiente esterno nelle sue variabile fisiche, economiche e sociali soprattutto se si pretende come nel processo di pianificazione di prevedere i loro comportamenti futuri anche come risposta a possibili interventi introdotti dal sistema di decisione. Le *incertezze relative ai giudizi di valore(UV)* riguardano la scala di valori assegnati alle diverse opzioni. Anche in questo caso il grado di instabilità di tale scala varia considerevolmente a seconda delle dinamiche politiche e sociali alla base della scelta, in contesti e tempi diversi. Infine esistono le *incertezze che riguardano aree relazionate di decisione (UR)*. Una decisione che modifica realtà complesse come quella urbana può essere influenzata da altre decisioni prese in ambiti di scelta ad essa relazionati. Pertanto lo schema è ancora più complesso:



Sono proprio le incertezze relative alle aree relazionate di decisione che giustificano, in un approccio incrementale, il processo di pianificazione. Se infatti i problemi potessero essere affrontati e risolti isolatamente la pianificazione risulterebbe del tutto superflua.

Per concludere l'approccio della scelta strategica è necessario definire non solo i problemi ma anche le loro possibili interconnessioni. E' pertanto fondamentale, al fine di impostare un processo di pianificazione, basato sulla scelta strategica, definire in maniera semplice la struttura dell'area di decisione ed individuare la natura delle interrelazioni.

#### **4. Il modello di pianificazione in pratica**

La scelta del modello di pianificazione ha comunque richiesto una definizione della procedura operativa. Si tratta quindi di definire un insieme di aree di decisione che varia continuamente nel tempo sulla base degli input che in forma continua e largamente imprevedibile provengono a chi deve mettere a punto il piano.

Per l'applicazione del modello, fra i diversi metodi operativi disponibili, si è optato per un processo che rifuggisse da eccessi formalistici, affinché il lavoro dei tecnici fosse sempre e comunque leggibile e tutti potessero interagire con quanto via via andava prendendo forma.

##### **4.1 Definizione delle aree di decisione**

Le aree di decisione nell'approccio della scelta strategica sono quindi insieme di opzioni alternative volte alla soluzione di un problema. Le operazioni necessarie per la definizione di un'area di decisione sono:

*Definizione del problema.* Molto spesso la situazione che si determina nel sistema della comunità non sempre è posta in maniera chiara e può anche comprendere un aggregato di problemi, ciascuno dei quali dovrà essere prima di tutto definito in maniera non ambigua. Un residente di una determinata frazione può esprimere con forza il proprio disagio, ma poi spetterà all'urbanista tradurre questo disagio nella specificazione di problemi come ad esempio la natura dello sviluppo urbano, la salvaguardia di specifici valori ambientali, la gestione del traffico in certe ore, e così via.

*La definizione delle opzioni.* E' questa la seconda operazione da affrontare nella strutturazione di un'area di decisione. Si tratta di individuare soluzioni alternative allo specifico problema. Tali soluzioni potranno pervenire direttamente da chi, appartenente al sistema della comunità, nel momento in cui evidenzia un disagio tende anche a fornire nell'immediato una soluzione più o meno accettabile. Molto spesso è proprio dal confronto fra lo stato di fatto e la soluzione proposta che ne possono scaturire altre espresse dai tecnici o da altri soggetti del sistema della comunità. Il processo di formazione delle opzioni continua nel tempo sino alla scelta definitiva. Sono proprio le componenti di incertezza che rendono il quadro delle opzioni assai variabile nel tempo. Una soluzione ritenuta adeguata oggi può risultare inaccettabile domani. Le incertezze relative alla conoscenza (una nuova e più approfondita analisi geologica, l'emergere di nuovi elementi nel quadro socio-economico, un mutamento impreveduto nella disponibilità delle risorse, e così via) possono far tramontare un'opzione e farne emergere altre. Anche le incertezze relative ai giudizi di valore possono determinare mutamenti nella valutazione delle opzioni. A questo riguardo c'è il caso classico del cambiamento delle condizioni politiche che stanno alla base di un'opzione piuttosto che ad un'altra. Infine il

mutamento delle opzioni di una specifica area di decisione può essere dato dal mutamento del quadro complessivo delle aree di decisione e delle nuove relazioni che queste ultime stabiliscono con la prima. All'interno del piano l'area di decisione si trasforma in scelta definitiva al momento dell'approvazione. Nella realtà poi la scelta è definitiva al momento della sua attuazione; come ci insegna la storia della pianificazione urbanistica che ha visto anche troppo frequentemente scelte di piano rimesse in discussione anche immediatamente dopo l'approvazione dello strumento urbanistico.

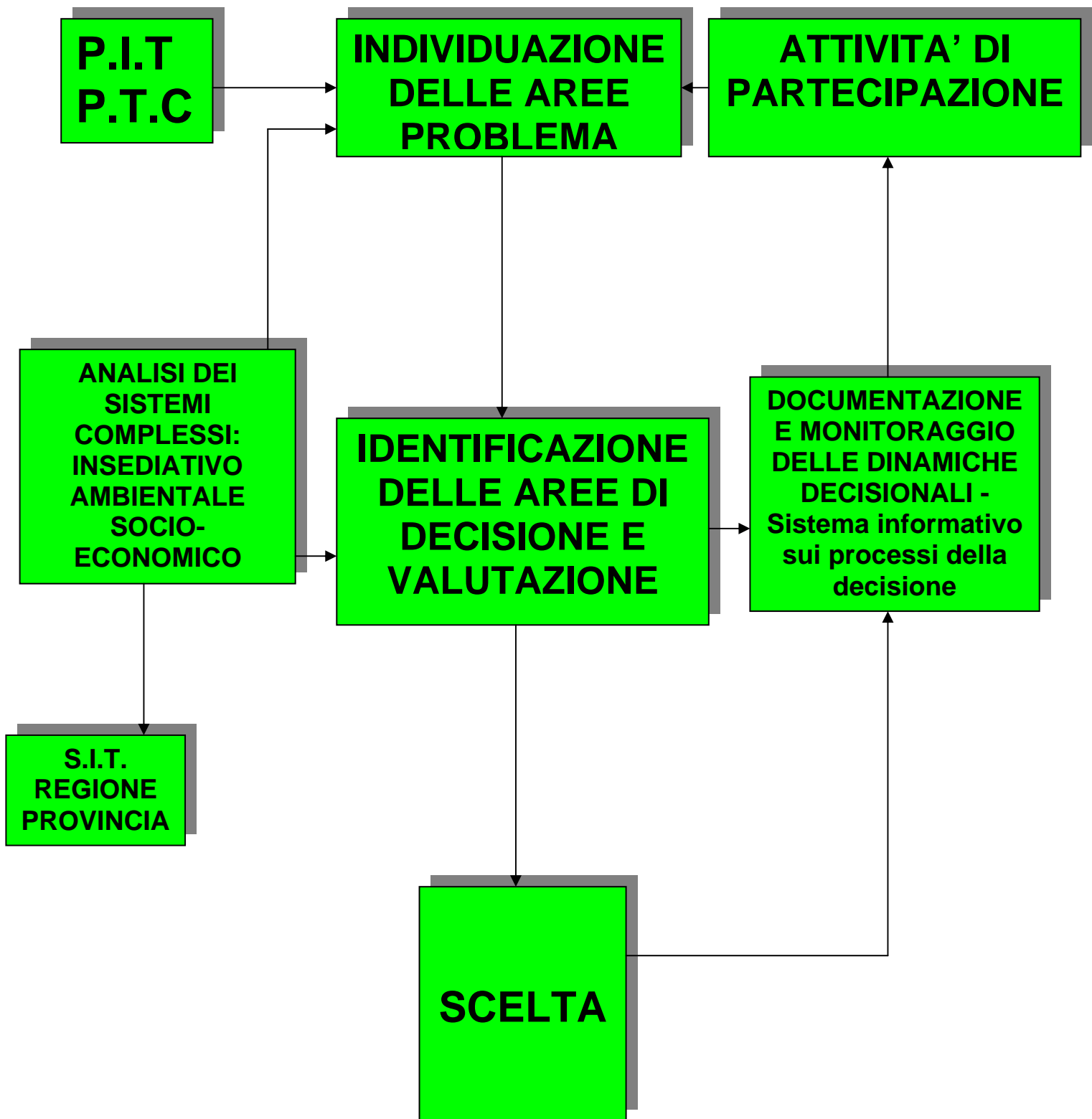
*Identificazione delle aree relazionate di decisione.* Nel processo di pianificazione è essenziale mettere in relazione fra loro le aree di decisione. Sarà quindi indispensabile identificare le relazioni fra un'opzione e quelle di altre aree di decisione. Le relazioni di mutua esclusione non esistono soltanto fra le opzioni di una stessa area di decisione ma con quelle di altre aree di decisione. Oltre alle relazioni di esclusione vi possono essere quelle di complementarità.

*Identificazione degli attori.* Il processo di formazione del piano strutturale non può limitarsi all'identificazione di soluzioni, deve anche identificare quei soggetti che possono contribuire in qualche modo alla loro attuazione. Gli attori potranno quindi essere non solo le istituzioni formalmente coinvolte nella formazione del piano, ma anche associazioni, organizzazioni politiche, di categoria, privati cittadini che possano in qualche maniera influenzare la scelta e l'attuazione del corso di azione. Il processo di scelta fra opzioni sarà dunque legata ai criteri ed alle preferenze che gli attori esprimono e che dovranno essere opportunamente confrontate e negoziate.

*Approfondimenti.* Il rapporto analisi e decisione nell'approccio della scelta strategica ha una valenza molto diversa che nel modello sinottico (o razional-comprensivo) della pianificazione, dove le analisi si concentrano all'inizio del processo. In un approccio di tipo incrementale invece il rapporto fra decisione/approfondimento conoscitivo è continuo. Così dopo una prima definizione dell'area di decisione e delle sue opzioni si rende necessario individuare gli approfondimenti necessari per comprenderne gli effetti. Una tale attività di studio si propone di attenuare i possibili effetti dell'incertezza sulle potenziali decisioni.

## **4.2 Il modello operativo per il Piano Strutturale di Grosseto**

Il modello operativo utilizzato per la formazione del Piano Strutturale viene sintetizzato nello schema di seguito riportato.



La parte centrale dello schema mostra il percorso fondamentale che è quello della individuazione dei problemi, della loro strutturazione in aree di decisione e quindi nella scelta dei corsi di azione che il piano dovrà contenere. Nella parte destra dello schema sono definiti gli input conoscitivi che derivano da una parte dalle analisi e dalle scelte del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, dall'altra dal quadro conoscitivo.

I due elementi contribuiscono alla definizione delle aree problema così come contribuiscono alla valutazione per la scelta. I contenuti del quadro conoscitivo contribuiscono a loro volta ad arricchire il Sistema Informativo Territoriale.

La parte sinistra dello schema, invece, mette a fuoco le relazioni fra il processo di scelta e quello di partecipazione e consultazione, che a sua volta viene registrato in un apposito sistema di documentazione.

L'approccio che il gruppo di lavoro ha applicato, non fa seguire, come in gran parte della pratica di pianificazione, la individuazione dei problemi a quella delle analisi dei grandi sistemi che caratterizzano il territorio comunale. Le due fasi al contrario debbono procedere parallelamente, integrandosi a vicenda.

Le fonti che il sistema prevede per la identificazione dei problemi sono tre: il Piano Territoriale di Coordinamento ed il Piano di Indirizzo Territoriale, le analisi dei sistemi territoriali, consultazione e partecipazione.

## **5. Partecipazione e “tracciabilità”**

Nella descrizione del metodo è stato messo in rilievo come in un processo di pianificazione che si debba basare su una partecipazione effettiva e non sia mera ricerca di consenso rispetto a scelte già predefinite, occorra rovesciare il rapporto fra analisi e decisione rispetto al modello di pianificazione al quale siamo stati abituati.

### **5.1 Gli strumenti della partecipazione**

L'acquisizione della conoscenza diffusa in merito alle problematiche urbanistiche è avvenuta attraverso processi di consultazione e partecipazione. In questo paragrafo vengono sinteticamente descritti gli strumenti specifici e la loro utilizzazione in questa fase dello studio.

*Consultazioni.* In tutti i modelli di pianificazione, sia di impostazione sinottica che incrementale, è previsto lo strumento della consultazione, di colloqui ed incontri con i potenziali attori del processo di piano, siano essi interni od esterni alla stessa Amministrazione comunale. In un'impostazione di tipo incrementale la consultazione diviene uno degli strumenti strategici per l'acquisizione di conoscenze su specifici problemi frutto di conoscenze difficilmente acquisibili con gli strumenti delle classiche indagini disciplinari.

E' stato pertanto necessario sin dall'inizio procedere ad un programma di consultazioni, partendo dai responsabili dell'urbanistica e poi insieme a loro al resto degli uffici più rilevanti per la formazione del piano: edilizia, lavori pubblici, acquedotto, agricoltura, mobilità, attività produttive etc.

Parallelamente, sempre all'interno del Comune, si è proceduto ad una serie di incontri con gli assessori a ciascuno dei quali è stato chiesto di fornire indicazioni su quelli che venivano considerati i problemi che il piano avrebbe dovuto affrontare.

Al fine rendere meglio leggibile la maturazione della decisione politica si è concordato di registrare i contenuti dei colloqui in modo da favorire il confronto fra le diverse proposte e rendere possibile un approfondimento progressivo in modo che la decisione politica finale sia tecnicamente supportata in termini di relazioni reciproche fra diverse aree di decisione e di effetti sui sistemi ambientale e socio-economico.

*Consultazioni esterne.* Nella prima fase del lavoro le consultazioni con attori interni all'Amministrazione comunale ha avuto ovviamente priorità rispetto a più ampie consultazioni esterne. Alcuni risultati, però, sono stati raggiunti anche con interlocutori esterni sicuramente essenziali per la definizione del processo di piano.

Il primo interlocutore esterno al Comune sono stati gli uffici della Provincia. Occorreva infatti comprendere, in base al Piano Territoriale di Coordinamento, come impostare l'insieme dei problemi che vengono posti per il comune di Grosseto e soprattutto individuare un percorso per alcuni degli studi da impostare per il quadro conoscitivo, anche in relazione alle indagini dello stesso PTC. Altre consultazioni con la provincia hanno riguardato i settori agricolo e delle attività produttive.

Incontri con i tecnici del Genio Civile hanno poi consentito di meglio focalizzare i problemi connessi al rischio idraulico, del cuneo salino e dell'equilibrio idrogeologico. Alcune consultazioni con tecnici e consulenti del parco regionale dell'Uccellina hanno poi consentito di meglio focalizzare i problemi relativi a quella specifica area ed ai suoi rapporti con l'intero territorio comunale.

Particolarmente importanti sono risultati i contatti con l'Agenzia del Demanio per aree strategiche come quella dell'ex canale Diversivo.

Il confronto con ordini professionali e organizzazioni di categoria è stato costante.

*Il confronto con la IV Commissione consiliare.* La redazione del piano è stata anche accompagnata da un confronto continuo con la IV commissione consiliare. Il lavoro svolto sulle aree di decisione consente una attivazione di processi di consultazione verso attori non ancora adeguatamente considerati indirizzandosi fra l'altro alle forze politiche, le associazioni di categoria, al volontariato, alle associazioni ambientaliste e così via.

Gli incontri ufficiali fra membri del gruppo dei tecnici e la IV commissione sono stati diciannove ai quali va aggiunto l'incontro del 1° ottobre 2002 con i capigruppo consiliari. Una parte degli incontri si è svolta in concomitanza dei forum di Agenda 21.

*Assemblea pubblica.* L'esperienza dell'assemblea del 10 marzo 2001 presso il teatro degli Industri, voluta dalla Giunta, e con la partecipazione del gruppo dei consulenti ha dimostrato l'utilità di uno strumento del genere. In quell'occasione oltre cinquecento cittadini hanno partecipato ai lavori apportando contributi rilevanti e sicuramente utili per la fase di formazione del Piano strutturale.

In quell'occasione molto ha contribuito la pubblicazione pochi giorni prima nel periodico del Comune "Grosseto Domani" del primo rapporto sulle aree di decisione. L'aver

reso pubblico lo stato dei lavori ha sollecitato l'intervento di molti.

L'assemblea ha poi avuto un seguito sulla stampa locale dove alcune delle posizioni espresse sono state riprese per essere ulteriormente elaborate o criticate.

I forum di Agenda 21 di fine 2002 ed inizio 2003, di cui si dà conto nel paragrafo seguente, debbono essere considerati come la naturale prosecuzione di questa prima iniziativa.

*Agenda 21.* Conseguentemente alle indicazioni fornite dal Sindaco nel giugno del 2002 il gruppo di lavoro ha iniziato la collaborazione con altri uffici dell'Amministrazione per l'organizzazione del forum di Agenda 21. Tale scelta si colloca nell'ambito di una politica dell'Ente, volta all'implementazione degli strumenti di sviluppo sostenibile, già intrapresa nel Novembre 2000 con l'adesione alla Carta di Aalborg, ovvero la Carta delle città europee per uno sviluppo durevole e sostenibile, che è stata approvata dai partecipanti alla Conferenza europea sulle città sostenibili (*Aalborg, Danimarca, 27 maggio 1994*). Mediante la stessa gli Enti Locali, quali gestori e "organizzatori" del territorio, e in quanto enti di tutela degli interessi comunitari della popolazione che vi risiede, si impegnano ad attuare l'Agenda 21 a livello locale e ad elaborare piani d'azione a lungo termine, assicurando la promozione della trasparenza e dell'efficacia delle forme di governo e della gestione delle risorse oltre che dell'adozione di strategie per l'attuazione dell'Agenda 21.

L'obiettivo era quello di una valutazione del quadro decisionale messo a punto dal gruppo di lavoro per collocarlo all'interno di un'agenda per lo sviluppo sostenibile della comunità locale. D'altra parte i forum hanno avuto un ruolo centrale nella formazione del piano. Se infatti sino ad allora la partecipazione aveva permesso di arricchire il quadro decisionale di nuove aree di decisione e nuove opzioni, il contributo più importante, però, deriva dal confronto diretto fra portatori di istanze conflittuali. Emergono così con forza indicazioni e criteri per la scelta.

I diciotto forum tematici e le due assemblee pubbliche di apertura e chiusura diventano così il vero punto di passaggio dalla raccolta e valutazione di opzioni alternative alla scelta praticamente unanime di soluzioni a problemi inizialmente assai controversi.

In questa sede non vengono approfonditi i caratteri del conflitto e le dinamiche di convergenza su alcune delle aree di decisione più importanti. Anche su questo specifico aspetto però la documentazione prodotta e disponibile per la consultazione consente di documentarle nel dettaglio.

*Lo sportello del piano.* Il gruppo di lavoro ha potuto usufruire per tutto il triennio di formazione del piano di uno strumento importante quale si è dimostrato lo Sportello del piano.

Sin dalle primissime fasi dell'attività di studio per il Piano strutturale ci si è posti il problema di come trattare quelle istanze di singoli cittadini, gruppi o organizzazioni che pongono il problema di richieste che riguardano, nella maggior parte dei casi, micro trasformazioni che non possono essere accolte perché in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.

Tali richieste ovviamente potranno essere valutate nel merito solo in una fase molto avanzata del processo di formazione del PRG e cioè a Piano strutturale approvato quando si dovrà procedere alla elaborazione del Regolamento urbanistico. D'altra parte, queste domande hanno un valore non secondario all'interno di un metodo basato sul dialogo fra la



comunità ed il sistema di governo chiamato a prendere decisioni di pianificazione. Si è così deciso di non “archiviare” semplicemente queste richieste, ma di valutarle perché, prese in aggregato, esse rappresentano una misura del “disagio” nei confronti del PRG vigente.

Il primo e più importante risultato è l'evidenza per i cittadini che eventuali richieste, anche le più minute, debbano passare attraverso un *canale pubblico e controllabile*. Qualunque sollecitazione, proposta e richiesta è sottoposta a un processo i cui contenuti e dinamiche sono sempre disponibili alla consultazione e al giudizio di tutti. Pertanto il disagio dei cittadini nei confronti dell'attuale strumento urbanistico può essere in qualche modo “misurato” e reso utile per la formazione del nuovo.

La documentazione dello sportello del piano, una volta cartografata, è stata messa a disposizione sulle pagine del sito INTERNET del comune dedicate al Piano strutturale. A tutti i cittadini è stata data dunque la possibilità di seguire l'evolvere delle segnalazioni e delle proposte per poter eventualmente intervenire anche in maniera specifica.

In un approccio basato sul dialogo continuo fra chi, tecnici e politici, con ruoli diversi è chiamato alla formulazione delle scelte di piano ed i cittadini che del piano saranno i fruitori, INTERNET ha rappresentato uno strumento importante. Infatti sin dall'inizio è stato costituito un sito in cui riversare i risultati intermedi, ma soprattutto costruire un dialogo con quella parte della popolazione che ha accesso alla rete. L'inserimento delle elaborazioni sulle aree di decisione sullo sportello del piano ha determinato un dialogo proficuo con i cittadini interessati.

## **5.2 Documentazione del processo di decisione: la tracciabilità**

L'organizzazione dell'informazione utilizzata per la redazione del piano è stata via via organizzata in modo tale da permettere con relativa facilità di ripercorrere il processo che ha condotto a ciascuna delle specifiche decisioni. Il piano, una volta conseguito l'accordo di pianificazione, dovrà essere leggibile non soltanto nella sua configurazione finale ma anche attraverso il processo che ha condotto alla specifica combinazione di opzioni.

L'innovazione che si vuole introdurre all'interno del processo di piano è quella di dotarlo di un sistema di documentazione informatizzato che consenta a chiunque di poter ripercorrere a ritroso ed in qualsiasi momento il processo che ha portato a strutturare una specifica area di decisione o alla scelta di un determinato corso di azione. Il sistema informativo registra l'evoluzione del processo decisionale, documentando i mutamenti eventuali di tutte le componenti delle aree di decisione (definizione del problema, opzioni, attori, relazioni con altre aree di decisione, analisi e approfondimenti).

## **6. La formazione del quadro decisionale**

Come già accennato in premessa la metodologia utilizzata ha previsto che le decisioni maturassero progressivamente sin dall'inizio del processo di piano.

Un primo nucleo di Aree di Decisione veniva messo a punto nel Dicembre 2000. Si trattava di un insieme di ventisette Aree di decisioni che derivava dalle prime valutazioni del gruppo di lavoro. Il quadro decisionale è stato progressivamente arricchito con consultazioni interne all'apparato amministrativo comunale, ma anche attraverso confronti con tecnici di altri Enti quali la Provincia e la Regione e di soggetti gestori di servizi pubblici quali l'Acquedotto del Fiora, GEA, Consorzio Bonifica Grossetana, Enel. Sul fronte “politico” i

primi contatti sono stati con gli Assessori. Un contributo importante alla ridefinizione del quadro decisionale è derivato dall'assemblea pubblica del marzo 2001 tenutasi presso il Teatro degli Industri. Tale lavoro è stato quindi continuamente aggiornato fino alla consegna della prima stesura del quadro conoscitivo. Nella fase successiva, il quadro decisionale viene ulteriormente sviluppato con gli incontri con i nuovi Assessori, di altre istituzioni contattate, ecc. Uno sviluppo assolutamente rilevante è scaturito dall'esame dei contributi dello Sportello di Piano sino ad allora pervenuti. La classificazione dei contributi e la loro rappresentazione su mappa ha consentito al gruppo di lavoro di effettuare le prime verifiche delle Aree di Decisione già messe a punto e una loro migliore articolazione delle opzioni insieme all'introduzione di nuove Aree di Decisione.

All'avvio del procedimento il quadro decisionale constava di n. 50 Aree di Decisione.

Il procedimento di Agenda 21 ha rappresentato un ulteriore tappa per la definizione del quadro decisionale e nel gennaio 2003 il Consiglio Comunale prendeva atto dei risultati di Agenda 21 fra i quali l'ulteriore arricchimento del quadro decisionale comprendente n. 56 Aree di Decisione.

Il suddetto materiale è stato quindi utile per i confronti con la Provincia e la Regione preliminari alla richiesta di attivazione della Conferenza di Servizi per l'Accordo di Pianificazione.

## **7. I criteri della scelta**

La valutazione del quadro decisionale ha seguito una procedura per selezioni successive. In una prima fase sono stati introdotti criteri di esclusione. Successivamente sono stati introdotti criteri di scelta in base a un sistema di obiettivi maturati nell'ambito degli incontri di Agenda 21.

### **7.1 I criteri di esclusione**

Alla formazione del quadro decisionale hanno contribuito in maniera sostanziale le proposte raccolte all'interno dello Sportello del piano. Per la loro valutazione si è proceduto attraverso criteri maturati nel tempo e formalizzati attraverso una nota assentita dalla Giunta il 20 dicembre 2002, successivamente allegata alla deliberazione del Consiglio il 16 gennaio 2003, qui di seguito riportata:

#### **“NOTA PER LA GIUNTA COMUNALE CONTENENTE CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI TECNICHE SUI CONTRIBUTI DELLO SPORTELLO DI PIANO**

#### **IL CONTRIBUTO DELLO SPORTELLO DEL PIANO**

*I contributi pervenuti allo Sportello del Piano sono stati tutti valutati e nel loro insieme hanno fornito elementi utili per il lavoro di redazione del piano<sup>3</sup>. In particolare occorre sottolinearne l'utilità per:*

- 1. Contributo alla definizione generale di alcune nuove aree di decisione e alla integrazione di*

---

<sup>3</sup> Lo sportello di piano ha espresso contributi che sono espressione per lo più di interessi privati, Agenda 21 ha invece espresso anche contributi di carattere generale.

- quelle precedentemente individuate.
2. La conoscenza generale del “disagio” in relazione allo strumento urbanistico vigente.
  3. Conoscenza di tendenze generali per comprendere dove è più forte la pressione e la presenza di usi di suolo conflittuali.
  4. Introdurre elementi di trasparenza nel processo.
  5. Anticipare il più possibile eventuali osservazioni al piano.

*E' utile sottolineare in questa sede come i contributi più interessanti siano scaturiti durante i forum di Agenda 21 piuttosto che dallo sportello del piano. Si può quindi dedurre come il processo di interazione fra i diversi attori abbia ottenuto un buon risultato che può rappresentare una base per successive esperienze legate ai processi di pianificazione urbanistica.*

### **CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE SINGOLE PROPOSTE E DI ESCLUSIONE**

*Una volta ribadita l'importanza dei contributi dei cittadini considerati in aggregato occorre in questa fase del lavoro esplicitare i criteri che ci consentono di “filtrare” le proposte che possono fornire un contributo specifico.*

*Delle n. 825 proposte pervenute una buona parte NECESSARIAMENTE non rientrano nelle scelte di piano e ottengono quindi una risposta negativa. Di seguito i criteri di esclusione proposti:*

1. **Tutte le proposte che non rientrano nell'ambito del piano.** Alcune proposte esulano dall'oggetto specifico del piano e quindi non possono essere considerate in fase di redazione di Piano Strutturale.  
*Alcune proposte riguardano ambiti che non possono essere normati dal PS. Per esempio quella di scaricare a mare carcasse di automobili per attenuare il processo di erosione costiero.*
2. **Tutti gli interventi non strutturali .** Molte delle richieste fatte non hanno valore STRUTTURALE, non possono cioè essere considerate in questa fase, ma debbono essere rimandate alla stesura del Regolamento urbanistico.
3. **Contrasto con i vincoli sovraordinati.** Una parte consistente non può essere accolta perché in contrasto con vincoli sovraordinati (vincoli demaniali, archeologici, etc.), non modificabili attraverso il P.S.
4. **Contrasto con i criteri stabiliti dalla legge regionale 5/95 che pone priorità nelle previsioni per la nuova edificazione:**
  - a. Utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
  - b. Utilizzazione delle aree di frangia dove già processi di urbanizzazione ne hanno compromesso i caratteri originari;
  - c. Individuazione di aree rispondenti ai criteri di sostenibilità ambientale (vedi valutazione effetti ambientali);
5. **Le regole universalmente condivise di pianificazione urbanistica e del paesaggio.**

### **VALUTAZIONI E PRIMA SELEZIONE DELLE PROPOSTE NON ACCOGLIBILI**

*Questi criteri permettono di “filtrare” la maggior parte delle proposte come non accoglibili, in particolare:*

1. *Tutte le proposte che propongono nuova edificazione nella pineta. Il motivo di questa selezione è ovvia e non necessita di ulteriori specificazioni.*

2. *Gli interventi che ipotizzano uno sviluppo di una fascia edificata continua alle spalle della pineta e parallela alla costa. Una strategia di questo genere non può essere accolta per molteplici motivi:*
  - a. *Contrasto con il Piano Territoriale di Coordinamento che detta criteri e regole insediative. Non emergono motivazioni forti per le quali Grosseto possa essere “trattata” in maniera diversa da quella degli altri Comuni della costa.*
  - b. *Motivi di conservazione ambientale impliciti nella prescrizione del PTC sono condivisibili per il ruolo funzionale della struttura litologica ed idrogeologica nel controllo del sistema delle acque sotterranee (falda freatica costiera) nel quadro anche dei futuri interventi di gestione delle acque superficiali e dei canali.*
  - c. *Ai motivi precedenti deve essere aggiunto quello di una valutazione delle possibilità dell’arenile di sostenere flussi, quali quelli derivanti dalle previsioni proposte.*
3. *In linea di massima per Marina di Grosseto, fatta salva la dimostrazione della sostenibilità ambientale a seguito del completamento dello specifico studio, possono essere individuate AL MASSIMO due possibili sviluppi perpendicolari alla costa: in località il Cristo e alle spalle della zona artigianale del porto-canale di San Rocco. Tali sviluppi potranno prevedere anche modeste quote di edilizia residenziale pubblica e privata.*
4. *Tutti gli interventi di edificazione nell’area delle colline di Grancia. Non risultano essere molte le proposte di questo tipo, ma alcune di queste sono state espresse da persone autorevoli (alcuni assessori e consiglieri) e da alcuni professionisti.*

*I motivi che inducono ad escludere tali interventi edificatori sono i seguenti:*

1. *Un evidente contrasto con i criteri della L.R. 5/95 già esposti.*
2. *Considerazioni di carattere paesaggistico: occorre sottolineare come l’edificazione muterebbe in maniera definitiva e irrecuperabile gli elementi caratterizzanti dell’area;*
3. *Criteri ambientali: fragilità geo-ambientale connessa alla presenza di versanti con estese e spesse coperture detritiche dei litotipi arenacei soggette a processi erosivi diffusi e concentrati che producono anche situazioni di dissesto al piede dei pendii.*
4. *Criteri urbanistici: intaccare nuove aree esterne implica fra l’altro risorse notevoli per l’accesso all’area, le opere di urbanizzazione e la gestione dei servizi. Inoltre la creazione di una nuova “frazione” è in contrasto con la politica di rafforzamento di quelle esistenti.*
5. *Tutti gli interventi proposti per il territorio aperto in contrasto con la legislazione regionale vigente per le zone agricole.*

***PROPOSTE DI DIFFICILE ACCOGLIMENTO IN QUANTO RIFERITE A INTERVENTI CHE VANNO A CONFLIGGERE CON ALTRE SCELTE STRATEGICHE CONSOLIDATESI O IN VIA DI REALIZZAZIONE E COMUNQUE MATURATE IN PROCEDURE DIVERSE DA QUELLE DEL PIANO STRUTTURALE.***

*Tale gruppo di proposte viene qui evidenziato in relazione alla presa di posizione del Sindaco in Consiglio Comunale relativa alla possibilità di valutare tutte le opzioni relative a situazioni non ancora del tutto definite. E’ da sottolineare che le decisioni che saranno assunte potranno incidere anche su scelte strategiche già effettuate. In particolare si evidenziano le seguenti situazioni:*

1. *Porto turistico di Marina di Grosseto. Con il dibattito di Agenda 21 sono stati evidenziati i conflitti attinenti la realizzazione di tale opera, oltre che quella relativa al nuovo*

*attraversamento del Canale San Rocco già approvato dal Consiglio Comunale in base all'articolo 1 Legge 1/78 e quindi come opera pubblica. Nell'area di decisione relativa sono state introdotte ulteriori opzioni così come scaturite dai contributi di Agenda 21, chiarendo anche l'opzione n. 1 che ha recepito la previsione di cui al PRG vigente per quanto attiene il nuovo attraversamento del canale.*

2. *PIP artigianale Marina di Grosseto. La proposta emersa in Agenda 21 che propone di trasformare l'area PIP esistente artigianale in un'altra con funzioni ricettive e commerciali, potrebbe compromettere gli obiettivi a suo tempo posti con la realizzazione del Porto di Marina di Grosseto. Ci sono inoltre criteri urbanistici oggettivi (reperimento standard per le nuove funzioni ipotizzate) che rendono altamente improbabile una opzione di questo genere se non con una forte contrazione delle volumetrie esistenti.*
3. *Rugginosa. Con il dibattito di Agenda 21 è stata chiesta la introduzione di una nuova area di decisione sulla possibilità di nuove previsioni in località Rugginosa. Tale area di decisione è stata introdotta, ma come emerge anche dalla descrizione del problema, alcune delle opzioni proposte modificano pesantemente decisioni recentemente assunte dall'Amministrazione Comunale. Inoltre il disagio evidenziato in Agenda 21 da alcuni abitanti della zona si riprodurrebbe comunque in altro contesto con l'attuazione dei trasferimenti ipotizzati. Comunque tali trasferimenti non giustificano l'opportunità di una riutilizzazione a fini residenziali di pregio e non agricoli come suggerirebbe un'interpretazione corretta della Legge Regionale 5/95.*

Grosseto, 20.12.2002

*Prof. Paolo Scattoni*

*Dott. Arch. Marco De Bianchi*

Ben 187 degli 825 contributi sono in contraddizione con i criteri specificati nella nota del 20 dicembre 2002. Inoltre altri venti proposte non possono essere prese in considerazione perché vincoli specifici non consentono le trasformazioni proposte.

I criteri di esclusione, laddove applicabili, sono serviti anche per la valutazione del quadro decisionale. Si sono così notevolmente ridotte le oltre 237 opzioni considerate nelle 56 Aree di Decisione.

## **7.2 I criteri di inclusione**

Un primo e fondamentale criterio è dato dai risultati dei forum di Agenda 21. Attraverso il confronto avvenuto nei forum si è potuto constatare una sostanziale convergenza sulla maggioranza delle aree di decisione. Ad esempio la scelta di un anello viario interno fra l'edificato e il tracciato della Nuova Aurelia. Una tale scelta ha di per sé configurato e condizionato le aree di trasformazione urbana.

Un altro esempio significativo è quello della scelta di fare dell'area del Diversivo che attraversa la città un grande parco urbano. E ancora la possibile utilizzazione di una parte delle aree del Consorzio agrario e ferroviaria per finalità pubbliche.

Vi è stata inoltre una significativa convergenza sulle modalità di gestione della risorsa idrica. Nel dibattito è emersa una sostanziale unanimità di giudizio sulle scelte relative all'individuazione di parchi territoriali finalizzati alla tutela di una grande parte del territorio comunale.

Pertanto alla fine del confronto rimanevano pochi elementi di incertezza su poche aree di decisione. Per la valutazione finale relativa a queste ultime hanno significativamente influito i risultati degli incontri con i tecnici incaricati dall'amministrazione per la redazione della Valutazione degli Effetti Ambientali, del Piano urbano della mobilità (PUM), del Piano di classificazione acustica.

Lo sportello del piano raccoglie ben 89 proposte di valore generale, significativamente complesse, che sono servite ad una migliore definizione del quadro decisionale. La maggioranza delle proposte (463) trova una qualche risposta nelle decisioni finali e quindi forniscono indicazioni importanti per una migliore definizione delle UTOE.

In generale lo sportello del piano è servito agli scopi per cui era stato ipotizzato: unico canale per l'espressione di proposte e bisogni da parte dei cittadini, trasparenza, valutazione degli elementi di insoddisfazione nei confronti del piano previgente e possibilità di valutazione delle pressioni in atto in relazione alle trasformazioni territoriali.

## **8. Il quadro degli obiettivi**

La esposizione dei risultati del processo di selezione ha delineato un sistema di finalità generali e di obiettivi specifici che rispondono alla L.R. n. 5/95.

Di seguito vengono presentati secondo un ordine che va dal generale al particolare:

### **8.1 Definizione del confine della città**

Il Piano Strutturale individua in un sistema di viabilità di margine il nuovo confine della città. Tale scelta permette di individuare fra l'altro il recupero delle aree periurbane soggette nel tempo a pressione edificatoria e caratterizzate da una parziale compromissione del paesaggio rurale.

### **8.2 La viabilità**

La finalità del sistema di viabilità è quella di configurare una città "lenta". La concezione del PRG del 1996 delineava un sistema radiale di penetrazione: le vie Senese e Scansanese, il vecchio tracciato Aurelia Nord e Sud, i collegamenti con la costa.

Con l'incremento dei flussi di traffico, tale scelta ha determinato congestione in alcuni punti critici specialmente nei punti di accesso alla città.

La città "lenta" è un sistema urbano che garantisce un flusso di traffico interno costante, ma limitato nella velocità con conseguenti benefici per la sicurezza, il consumo energetico, l'inquinamento atmosferico e acustico.

La velocità interna limitata è compensata da quella che si realizza con la viabilità di margine e quelle ancora superiori del nuovo tracciato dell'Aurelia. Viene così a determinarsi una chiara gerarchia della viabilità.

La città “lenta” trova attuazione anche nel potenziamento degli attraversamenti ferroviari esistenti e nella realizzazione di nuovi.

La finalità generale si articola poi in obiettivi specifici come di seguito descritti:

*a. Riduzione del traffico veicolare privato e sviluppo del trasporto pubblico e ciclabile*

Il Piano Strutturale prevede una razionalizzazione del traffico veicolare privato e un potenziamento del trasporto pubblico e privato alternativo. Il piano prevede puntualmente gli assi viari interessati da interventi di riorganizzazione finalizzati a incrementare le piste ciclabili in città e nuovi parcheggi. In particolare il Piano individua nella riorganizzazione delle aree adiacenti il tracciato ferroviario la possibile ubicazione di nuove aree a parcheggio.

*b. La funzione del tratto urbano della nuova Aurelia*

Un obiettivo fondamentale ed irrinunciabile del piano è il mantenimento degli attuali svincoli della nuova Aurelia nel tratto Grosseto Sud - Grosseto Nord e la gratuità del percorso. Tale specificazione è emersa con forza con il dibattito di Agenda 21 in relazione ad una delle opzioni per la costruzione dell'autostrada tirrenica che prevede appunto la riutilizzazione del tracciato in questione.

*c. Viabilità di margine come rete*

L'anello viario costituito dalla viabilità di margine rappresenta un sistema di circonvallazione urbana che consente di distribuire il traffico esterno verso la città senza doverla necessariamente attraversare. La viabilità di margine è anche funzionale alla perimetrazione di alcune delle sub UTOE più esterne in un sistema di viabilità locale relativamente indipendente.

*d. Separazione del traffico urbano da quello extraurbano*

La gerarchia viaria individuata dal PS consente la separazione dei flussi di traffico extraurbano da quelli interni. Il PUM dovrà coordinarsi con il Regolamento Urbanistico e con il Piano di Classificazione Acustica per il raggiungimento dell'obiettivo.

*e. Potenziamento del trasporto su bicicletta.*

La realizzazione di una rete ciclabile extraurbana correlata con quella urbana (quest'ultima verrà definita in dettaglio in sede di Regolamento Urbanistico) consente di rendere la bicicletta un mezzo di collegamento efficace e significativo dal punto di vista quantitativo. Tale obiettivo è favorito dall'orografia del territorio.

La rete ciclabile extraurbana è finalizzata anche alla fruizione turistica.

*f. Collegamenti con la costa*

L'adeguamento e la messa in sicurezza della viabilità provinciale, con particolare riferimento alle strade del Cristo e delle Collacchie, consente di risolvere i problemi di accesso alla costa dalle direttrici viarie nazionali e da Grosseto. Tali assi viari assumono una valenza strategica in funzione del collegamento diretto con lo svincolo Grosseto Nord della nuova Aurelia.

*g. Parcheggi scambiatori*

Al fine di limitare l'accesso al centro urbano del traffico extraurbano vengono previsti parcheggi scambiatori lungo le principali direttrici di penetrazione. In particolare, il parcheggio scambiatore presso la stazione ferroviaria è funzionale alla creazione del nodo di interscambio modale adiacente.

*h. Attenuazione della pressione veicolare nei centri della costa*

Mediante azioni combinate comprendenti la realizzazione di piste ciclabile, di parcheggi scambiatori, di aree sosta camper, insieme alla introduzione di un servizio di trasporto con navette si risolvono gli attuali problemi di congestione dei centri della costa durante il periodo estivo.

*i. Miglioramento dei collegamenti fra centro e frazioni*

Il Piano prevede misure di potenziamento e razionalizzazione della viabilità di collegamento tra le frazioni e il capoluogo. Particolare rilievo assume la via Scansanese con la realizzazione di una pista ciclabile di collegamento del centro abitato di Istia d'Ombrone con il Capoluogo.

### **8.3 Gli insediamenti**

Il Piano Strutturale regola la trasformazione del patrimonio edilizio esistente e la nuova edificazione a partire dalle norme dettate dal PTC e in particolar modo: evitare forme di urbanizzazione diffusa, valorizzare gli insediamenti interni rispetto a quelli costieri, alleggerire gli insediamenti costieri longitudinali, crescita ai margini dell'esistente, privilegiare il riuso rispetto alla nuova edificazione. Il sistema insediativo del piano recepisce inoltre gli indirizzi del PTC relativi alla riqualificazione degli insediamenti lineari intorno a Grosseto.

Pertanto gli obiettivi specifici previsti dal Piano strutturale sono i seguenti:

- a. Un rapporto equilibrato della crescita residenziale del capoluogo rispetto alle frazioni*  
La previsione complessiva delle residenze è per l'87,30% nel capoluogo e per il 12,70% nelle frazioni. Tale rapporto risponde alla distribuzione della popolazione residente.
- b. Una diminuzione della pressione della nuova edificazione sulla costa*  
La crescita residenziale delle frazioni costiere (Marina e Principina a mare) rappresenta poco più dell'1% delle previsioni complessive (50 alloggi). Pertanto la rimanente quota riguarda le frazioni dell'interno.
- c. Il piano strutturale ha come obiettivo quello di rispondere adeguatamente al fabbisogno residenziale.*  
Le analisi socio-economiche del quadro conoscitivo hanno quantificato il fabbisogno decennale di nuovi alloggi pari a 5000/5300 unità; il Piano Strutturale prevede la realizzazione di 4500 nuovi alloggi compresi quelli ricavabili con il riuso del patrimonio edilizio esistente. A tali nuovi alloggi sono da aggiungersi quelli residui di P.R.G. (n. 563 alloggi) confermati dal Piano Strutturale che comunque, stante l'andamento dell'attività edilizia consolidata negli ultimi anni, saranno esauriti entro l'adozione del Regolamento Urbanistico. Si sottolinea che il Piano Strutturale prevede l'attuazione delle relative previsioni su più Regolamenti Urbanistici.
- d. Il piano strutturale mira al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica di aree degradate o incongrue.*  
Il piano ha previsto che il 20% del fabbisogno decennale di nuova previsione pari a 900 alloggi venga soddisfatto attraverso interventi di recupero.
- e. La nuova edilizia residenziale pubblica rappresenta poco più del 40% del totale.*



- f. *Le aree di nuova edificazione dovranno soddisfare uno standard di mq 24,00 per abitante.*  
La previsione di uno standard fisso vuole evitare le sperequazioni che si sono verificate in passato. L'incremento dello standard rispetto al minimo di legge dovrà essere finalizzato alla realizzazione di nuovi parcheggi pubblici.
- g. *Il Piano Strutturale prescrive che le dotazioni pubbliche per il soddisfacimento degli standard siano il più possibile accorpate al fine di ottimizzarne il godimento e la gestione.*
- h. *Le previsioni del Piano permettono di rispondere in maniera adeguata alla domanda di nuova edificazione attraverso una razionale distribuzione delle funzioni e delle quantità secondo i criteri della legge regionale 5/95.*

#### **8.4 Infrastrutture e Attrezzature**

La città di Grosseto mantiene il suo ruolo strategico di centro di servizi per l'intero territorio provinciale. Finalità principale, quindi, è quella di rafforzare le principali Attrezzature di valenza comunale e sovracomunale.

Tale finalità viene conseguita attraverso la verifica delle dotazioni esistenti per le quali sono state previste le seguenti opzioni generali:

- conferma
- conferma e potenziamento
- delocalizzazione e conferma
- nuove previsioni

La strategia ha perseguito non solo il rafforzamento del ruolo della città di Grosseto rispetto al territorio provinciale, ma anche un'equilibrata distribuzione delle attrezzature tra il capoluogo e le frazioni, alcune delle quali assumono un ruolo strategico.

##### *a. Polo Integrato di Servizi*

A Nord del Capoluogo viene previsto il Polo Integrato di Servizi costituito da :

- un centro commerciale integrato comprendente l'unico ipermercato della provincia
- un centro per lo spettacolo dotato di area per spettacoli viaggianti.

La realizzazione di tale complesso consente la delocalizzazione di attrezzature esistenti che pongono problemi di compatibilità con le funzioni residenziali, lo spostamento di previsioni del PRG precedente non ancora attuate e la cui realizzazione nella localizzazione prevista comporterebbe congestione del traffico. Nell'apparato normativo sono inserite le prescrizioni necessarie a garantire la non interferenza del PIS con lo svincolo Grosseto Centro della nuova Aurelia, prevedendo, inoltre, la contestuale e vincolante realizzazione di un nuovo accesso alla città alternativo all'attuale asse urbano costituito dalla via Senese. Inoltre viene garantita l'attuale funzione della via del Commendone che rimane strada rurale. Infine, il perimetro dell'UTOE del Capoluogo esclude la fattoria del Commendone che ricade, quindi, nel territorio Aperto. Lo spostamento dell'ipermercato comporta l'adeguamento del PTC.

##### *b. Aeroporto*

Il Piano Strutturale conferma la localizzazione dell'aerostadio civile e prevede il suo potenziamento con nuove strutture di servizio, in aggiunta a quelle già previste dalla pianificazione precedente e non ancora realizzate.

La nuova viabilità di margine permette un più rapido ed efficiente collegamento dell'aeroporto con la città e con le grandi direttrici di collegamento extraurbano. Tale viabilità, unita alle nuove strutture di servizio e all'adiacente insediamento produttivo, ne consente anche la possibile funzione di scalo merci.

c. *Porto Turistico*

Il Piano Strutturale recepisce l'Accordo di Programma e sue varianti tra il Comune, la Provincia e la Regione. L'arretramento del ponte dovrà essere accompagnato dalla realizzazione di un attraversamento almeno pedonale e ciclabile all'altezza della Via del Tombolo.

Tra il Porto e il Ponte dei Cavalleggeri è previsto un punto d'ormeggio che potrà soddisfare le esigenze della nautica minore. Le norme del Piano Strutturale contengono le prescrizioni finalizzate a garantire la funzione idraulica del canale e il minore impatto possibile sulla pineta per quanto attiene le modalità di fruizione dell'infrastruttura. L'ex marmifera dovrà essere demolita e, solo a seguito di bonifica ambientale, l'area potrà essere riutilizzata per una struttura a servizio del punto di ormeggio con alaggio.

d. *Area per la cantieristica*

A supporto ed integrazione del Porto Turistico, è previsto un insediamento produttivo finalizzato alla cantieristica. Sono escluse pertanto altre funzioni che non siano correlate e necessarie allo sviluppo del Porto Turistico, se non quelle puntualmente elencate nelle norme con particolare riferimento al trasferimento di impianti sportivi dalla frazione del Cristo e la realizzazione di un'area per spettacoli viaggianti (con relativo lotto logistico).

e. *Ospedale*

L'Ospedale di Grosseto rappresenta un centro di eccellenza che deve essere valorizzato e potenziato. A tale scopo è previsto l'ampliamento dell'area ospedaliera. Il potenziamento prevede fra l'altro una struttura ricettiva a servizio.

f. *Cimiteri*

I cimiteri del capoluogo e delle frazioni saranno adeguatamente ampliati e/o potenziati. L'ampliamento dei cimiteri ubicati nel territorio Aperto, dovrà rispettare i criteri insediativi inclusi nella sezione delle norme per il Territorio Aperto.

g. *Carcere*

E' confermata la localizzazione della nuova struttura carceraria prevista dal Piano del 1996. Il trasferimento della funzione permetterà la riutilizzazione dell'attuale carcere per finalità pubbliche tese a valorizzare il Centro Storico.

h. *Polo logistico*

A Braccagni è localizzato il Polo Logistico e/o Agroalimentare, così come previsto dal P.T.C. La scelta localizzativa è fortemente condizionata dalla previsione similare, in continuità dell'area prevista, del Piano Strutturale del Comune di Roccastrada. La nuova ubicazione non risente delle problematiche di ordine idraulico che condizionavano fortemente la realizzazione della previsione di cui alla pianificazione previgente; inoltre, il nuovo insediamento prevede un carico insediativo produttivo ridotto al 50%.

i. *Scalo merci*

E' previsto il nuovo scalo merci in ampliamento dell'area ferroviaria di Braccagni. La previsione è anche funzionale alla realizzazione di un eventuale terminal per il polo logistico. A sud del centro abitato di Braccagni è previsto il trasferimento dello scalo merci di Grosseto che potrà rappresentare, eventualmente, anche il supporto al Polo Logistico e/o Agroalimentare. La stazione ferroviaria di Montepescali potrà inoltre essere adeguata in funzione di una riorganizzazione dei servizi ferroviari per Siena con la previsione di ulteriori collegamenti giornalieri.

*l. Polo rifiuti*

Ne è prevista la realizzazione in loc. Strillaie. La previsione riprende le scelte già effettuate dal PTC.

*m. Depuratori*

E' previsto il potenziamento dell'impianto di depurazione di San Giovanni. Vengono dismessi gli impianti di Principina a Mare e di Marina di Grosseto la cui funzione verrà svolta da quello del Capoluogo.

All'impianto di San Giovanni confluirà il percolato della discarica delle Strillaie. L'impianto assumerà il ruolo di Centro per il trattamento dei reflui e per il ciclo delle acque, con i relativi servizi. Gli impianti a servizio delle altre frazioni verranno potenziati, nel rispetto dei criteri insediativi per il Territorio Aperto.

*n. Polo di eccellenza del cavallo italiano*

Ne è prevista la localizzazione presso il Centro di Allevamento Quadrupedi. La previsione comporta un adeguamento del PTC. Per i manufatti esistenti del Centro di Allevamento Quadrupedi vengono dettati criteri per il loro riuso e per la tutela del paesaggio agrario con la precisazione che per tale insediamento non si applica la LRT 64/95.

*o. Università*

La funzione universitaria è rafforzata. Il Piano Strutturale prevede due centri universitari: uno localizzato nel centro storico mediante il riuso di contenitori adeguati, senza comunque escludere ulteriori sviluppi di tale funzione al di fuori del perimetro delle Mura Medicee, l'altro in loc. Il Terzo.

*p. Parco eolico*

Il Piano Strutturale prevede la redazione di specifici studi da avviare d'intesa con la Provincia e la Regione per la localizzazione di un Parco eolico, escludendo comunque le Unità di Paesaggio della costa, i rilievi e l'area di pianura ad Est del tracciato ferroviario.

*q. Elettrodotti*

E' previsto l'interramento degli elettrodotti attraversanti i centri abitati e lo spostamento delle due sottostazioni ENEL presenti nel Capoluogo.

*r. Terme*

E' confermato il ruolo del polo termale pubblico di Roselle. In particolare, il Piano Strutturale prevede un ampliamento del Parco a servizio dell'impianto termale pubblico, delimitato da una nuova viabilità di collegamento tra la via Grossetana e la Strada provinciale dei Laghi; tale previsione consentirà una significativa decongestione del traffico veicolare che oggi attraversa la frazione di Roselle. Il Polo Termale pubblico assume, inoltre, il ruolo di elemento trainante della consistente ricettività privata prevista con il recupero urbanistico degli ex siti di cava di Roselle.

- s. *Impianti sportivi*  
E' confermata la localizzazione dell'ippodromo del quale è previsto il potenziamento e ampliamento. Sono previsti ulteriori impianti sportivi nelle aree di nuova trasformazione, in particolare il nuovo stadio potrà essere previsto in prossimità dello svincolo Grosseto Est della nuova Aurelia. In loc. ex Enaoli è previsto un centro sportivo di alta qualità con il trasferimento dell'impianto esistente nella frazione di Rispecchia, a Marina di Grosseto è previsto un Centro velico e il trasferimento dell'esistente impianto in Località Il Cristo. Gli impianti sportivi di Roselle sono delocalizzati al fine di implementare la dotazione dell'impianto termale pubblico. E' previsto il recupero dello storico impianto di canottaggio di Istia d'Ombrone.
- t. *Tiro al Piattello*  
Il Piano prescrive l'eliminazione della previsione del PRG del 1996 in loc. Rugginosa, senza ipotesi alternativa.
- u. *Tiro a segno*  
E' prevista la eliminazione dell'impianto ubicato nel capoluogo in un ambito residenziale e il suo trasferimento su altre aree demaniali all'esterno dei centri abitati; il suo trasferimento consentirà il riuso dell'area demaniale dello Stato per nuove residenze finalizzate a soddisfare il fabbisogno abitativo pubblico.
- v. *Attività direzionali*  
Sono previste nell'area dell'ex Foro Boario e in aree di margine del Capoluogo. La previsione dell'ex Foro Boario è sostanzialmente la conferma del Piano del 1996. Il decentramento di alcune funzioni direzionali consente di eliminare una delle maggiori cause di congestionamento del centro del Capoluogo. D'altra parte la nuova viabilità di margine garantisce una buona accessibilità a tali aree.
- x. *Parchi Urbani*  
Il Capoluogo è interessato da un sistema di parchi urbani. Ove è possibile viene garantita la continuità delle aree a parco. Al fine di realizzare un sistema integrato costituito dal parco delle Mura Medicee, dal parco di via Giotto, dal parco del tratto urbano dell'ex canale Diversivo, dal parco della Cittadella, dal parco del Fiume Ombrone. La realizzazione del sistema integrato dei parchi urbani su elencati consentirà la rivisitazione e la sdemanializzazione di numerose micro aree di proprietà comunale che, pur richiedendo rilevanti investimenti economici per la loro manutenzione, non contribuiscono ad aumentare il livello qualitativo degli spazi pubblici fruibili.
- y. *Diversivo*  
Il tratto urbano dell'ex canale Diversivo deve considerarsi parco urbano, mentre per la parte extraurbana ne è prevista la riutilizzazione come invaso artificiale, recuperando in parte la sua funzione originaria, nel quadro complessivo del Parco delle Bonifiche di valenza territoriale.

## 8.5 Turismo

Lo sviluppo dell'attività turistica deve essere ambientalmente compatibile ed integrarsi con le attività dell'agricoltura. A parità di impatto vengono privilegiate le attività turistiche che creano maggiore occupazione. Il Piano Strutturale prevede, sostanzialmente, nuove edificazioni ad alberghi, consentendo altre tipologie ricettive solo nel caso di riuso del

patrimonio edilizio esistente. Lo scopo è quello di non ammettere nuove costruzioni che possano essere riutilizzate in modi impropri, favorendo al contrario lo sviluppo della ricettività ad albergo che fornisce il migliore ritorno in termini occupazionali, mentre allo stesso tempo è favorito il riuso del patrimonio edilizio esistente con funzioni ricettive premiali. Il Regolamento Urbanistico introdurrà adeguati criteri e parametri finalizzati ad incentivare la classificazione alberghiera, incrementando la qualità dell'offerta turistica, definendo maggiori servizi e funzioni complementari con la specifica destinazione ad albergo. La crescita delle attività turistiche deve insistere maggiormente sull'entroterra anziché sulla costa.

*a. Il turismo sulla costa*

Sono previsti puntuali interventi nelle frazioni della costa sia come nuove realizzazioni che come potenziamento di strutture ricettive esistenti. La frazione del Cristo assume il ruolo di Polo alberghiero con la realizzazione di nuovi alberghi. A tale scopo è previsto il trasferimento delle esistenti attività di trasformazione dei prodotti agricoli nel vicino Centro Agricolo Produttivo in Località Casotto dei Pescatori che assume una valenza strategica per la realizzazione di impianti e strutture a servizio delle attività agricole presenti nella piana grossetana.

*b. Il turismo termale*

E' confermato il ruolo della frazione di Roselle come centro per il turismo termale. A servizio dell'impianto pubblico termale è previsto un parco a verde. Gli ex siti di cava sono riutilizzati per nuova ricettività in relazione al Parco Archeologico.

*c. Il turismo nel territorio aperto*

Nel territorio aperto sono individuati centri alberghieri di cui alcuni a potenziamento di strutture ricettive già esistenti o previste dal Piano del 1996. L'impianto normativo del Piano Strutturale comprende in forma coordinata le norme di cui alla specifica Variante per il Territorio Aperto che definisce le modalità di attuazione dell'agriturismo; il Piano Strutturale ammette nell'entroterra la realizzazione di agricampeggi.

## **8.6 Il Territorio aperto**

Il Piano Strutturale si pone come obiettivo primario la tutela e la valorizzazione del territorio aperto di Grosseto; al contempo mantiene e consolida l'uso agricolo del suolo come autonomo valore economico-produttivo e, insieme, come condizione contestuale indispensabile per la conservazione dei caratteri storici e morfologici.

Pertanto, il Piano Strutturale, definisce le seguenti azioni per il territorio aperto:

*a. Tutela dei caratteri del territorio*

Il Piano Strutturale persegue l'obiettivo del mantenimento dell'identità paesistica della piana maremmana e del sistema collinare circostante e a tale scopo definisce i criteri insediativi per nuove edificazioni e per la realizzazione di infrastrutture. Le Unità di Paesaggio definite dal PTC sono dettagliate dal Piano Strutturale che introduce lievi modifiche ai perimetri e individua sub Unità di Paesaggio al fine di meglio descrivere la situazione paesistico ambientale oltre che geomorfologia. Tale specificazione consente anche la definizione dei parchi territoriali.

*b. Centri Agricoli Produttivi*

Sono confermati i centri già previsti dal Piano del Territorio Aperto prevedendone il potenziamento; in particolare assume rilevanza strategica il potenziamento dei Centri Agricoli del Casotto Pescatori, di Casetta Grottanelli e di Serrata Lunga.

*c. Aree a prevalente e ad esclusiva funzione agricola, aree a prevalente funzione ambientale assimilate ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola*

Sono stati ridefiniti i perimetri delle aree a prevalente e ad esclusiva funzione agricola e tale perimetrazione è stata estesa anche all'area contigua del Parco Regionale della Maremma. I rilievi del Grancia sono stati definiti come aree ad esclusiva funzione agricola a differenza della previgente Variante del Territorio Aperto che li classificava come aree a prevalente funzione agricola. La piana di Grosseto rappresenta, per la sua identità territoriale, un caso particolare in Toscana per cui si è reso necessario approfondire la lettura del territorio per poter applicare la caratterizzazione economico/agraria di cui all'art. 24 e seguenti delle norme del P.I.T., anche in relazione alle prescrizioni del P.T.C., con particolare riferimento alle aree a prevalente funzione ambientale nell'ambito costiero assimilate ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola. Per ottenere tale risultato le sub Unità di Paesaggio della costa sono state definite come aree a prevalente funzione ambientale assimilate, ai fini normativi, alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola. Il particolare valore del Territorio Aperto presente nella piana grossetana è determinato dalla ridotta presenza di aree ad economia agricola debole contigue agli aggregati urbani o comunque determinate dall'influenza urbana. Le norme del Piano Strutturale contengono inoltre precise prescrizioni per il monitoraggio dei pozzi esistenti nella piana grossetana al fine di studiare l'evoluzione del fenomeno di salinizzazione delle falde e dei suoli; il Piano Strutturale prevede precisi interventi di risparmio idrico nell'irrigazione e la realizzazione di invasi d'acqua anche finalizzati ad una graduale dispersione della stessa per mitigare il fenomeno dell'ingressione del cuneo salino.

Il Quadro Conoscitivo è comprensivo dell'analisi sulla caratterizzazione economico-agraria del territorio.

*d. I Parchi territoriali*

Sono individuati cinque parchi territoriali:

- Parco delle aree boscate del sistema Batignano-Montepescali-Monteleoni
- Parco Archeologico di Roselle
- Parco dei rilievi del Grancia
- Parco delle pinete del Tombolo
- Parco delle Bonifiche

I parchi territoriali hanno il compito di valorizzare le risorse ambientali, naturali ed agrarie di parti significative del Territorio Aperto; sono, inoltre, azioni strategiche per quanto attiene la valorizzazione del turismo rurale.

*e. Il turismo rurale*

Il Piano Strutturale rafforza la funzione delle forme di turismo rurale possibili, in applicazione della legislazione vigente, con particolare riferimento alle attività agrituristiche, ammettendo il superamento del limite dei 30 posti letto portato fino a 45, agli alberghi rurali ammessi in funzione del Parco Archeologico di Roselle, al turismo legato alla risorsa termale con riferimento al recupero urbanistico dell'ex sito di cava Buca dei Lucchesi e del potenziamento dell'insediamento ricettivo ai Poggetti

Vecchi, oltre che la conferma dei vari interventi del Patto Territoriale per lo sviluppo della Maremma grossetana e quelli previsti dalla pianificazione previgente. Nella cartografia di progetto relativa alla individuazione dei sistemi e sub sistemi territoriali sono riportate nell'apposita tabella le quantità complessive di ricettività mediante il riuso e/o ampliamento del patrimonio edilizio esistente o con nuova edificazione.

f. *I sottosistemi insediativi nel Territorio Aperto*

Il Piano Strutturale definisce il sistema insediativo nel territorio aperto attraverso l'individuazione dei seguenti sottosistemi insediativi:

- il sottosistema insediativo costituito da centri e nuclei agricoli produttivi (Casotto Pescatori, Aiali, Barbaruta, Strillaie, Principina Terra, Vallerotana, Serrata Lunga, La Trappola, Laghi di Roselle, Centro ex Gabellieri, Grancia, Consorzio Agrario in loc. Rispecchia);
- il sottosistema insediativo dei nuclei rurali costituito da modesti aggregati di edifici (stazione di Alberese, l'ex centro ENAOLI, Voltina, Poggio la Mozza, Grancia, Poggiale, Casal Roberto, ex Centro Allevamento Quadrupedi, Fattoria San Martino, Pianetto, Poggetti Vecchi, Rugginosa, Casotto Venezia, Il Terzo); Fanno sempre parte di questo sottosistema gli interventi previsti per il recupero urbanistico dell'ex sito di cava "Buca dei Lucchesi" e per il recupero ambientale dell'ex sito di cava "Terrazzieri"
- il sottosistema insediativo costituito dai nuclei turistico-rurali del Patto Territoriale per lo sviluppo della Maremma Grossetana in loc. Sementarecce, Cava "Le Morelle", Ginestre, ex Fornace di Istia e la Fattoria di Poggio Cavallo nel Parco del Fiume Ombrone, Principina Terra;
- il sottosistema costituito dalle infrastrutture di valenza sovracomunale a rete (la linea ferroviaria, la S. S. "Aurelia" e Corridoio Tirrenico, la S.P. delle Collacchie, la S. P. per Montemassi, la S. P. Castiglionesese, la rete per l'approvvigionamento e la distribuzione idrica, la rete per la distribuzione dell'energia elettrica e del metano) e puntuale (aeroporto di Grosseto e aree militari, discarica Strillaie).
- il sottosistema costituito dalle infrastrutture di valenza comunale a rete (la viabilità comunale e vicinale, la rete della bonifica, la rete per l'approvvigionamento e la distribuzione idrica, la rete per la distribuzione dell'energia) e puntuale (gli impianti di depurazione, gli impianti di accumulo per la risorsa idrica, le opere puntuali della bonifica, le strutture cimiteriali, gli impianti sportivi e le attrezzature di interesse generale e/o collettivo).

g. *Le norme di salvaguardia*

Il Piano Strutturale definisce alcune porzioni del territorio comunale alle quali attribuisce valore di risorse strategiche. Tali porzioni sono Invarianti e zone sensibili ai fini della protezione degli assetti, sono state oggetto di ulteriori analisi, verifiche e approfondimenti.

Il Piano Strutturale, in base al pregio di tali aree, al valore relazionale tra bellezze naturali e valori paesaggistici, ha in parte ridefinito i perimetri delle stesse e prescrive adeguate norme di salvaguardia in attesa dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale individua inoltre alcune limitate Aree di attenzione archeologica, ove si suppone possa esserci una valenza archeologica (fittili e beni già asportati) e cioè esiste una conoscenza storica, ma non esiste visibilità e certezza con sondaggi.

Per tali aree non scattano le salvaguardie di cui sopra, ma il Piano Strutturale prescrive che il privato comunichi alla Sovrintendenza Archeologica di Firenze l'inizio dei lavori; il Regolamento Urbanistico dovrà definire delle norme puntuali per tali aree in considerazione dell'attenzione archeologica che le stesse necessitano.

Il Piano Strutturale definisce inoltre, per i Beni territoriali di valore paesistico-ambientale, le norme e i criteri di intervento in attesa dell'adozione del Regolamento Urbanistico, e in taluni casi avanza proposte di gestione che dovranno essere recepiti dagli Enti competenti.

*h. Le aree di pertinenza dei beni monumentali*

Il Piano Strutturale riconosce ai Beni Territoriali di valore storico-culturale un ruolo insostituibile come fattori di caratterizzazione e fondamenti della memoria collettiva.

Il Piano Strutturale, in base al pregio di tali Beni, al valore relazionale tra emergenze e intorno, classifica i siti archeologici e i beni storico-monumentali annessi in base a specificità insediative.

I Centri Storici Minori di Montepescali, Batignano e Istia d'Ombrone sono considerati unici e da tutelare con un vincolo indiretto configurato come: area di inedificabilità assoluta dal limite del singolo centro storico definito nella Tav. F3.1 del Quadro Conoscitivo, intesa come salvaguardia in attesa dell'adozione del Regolamento Urbanistico che dovrà verificare e definire le compatibilità morfologiche a tutela dell'unicità paesaggistica e della percezione del bene e che potrà, quindi, rideterminare l'area di inedificabilità. L'applicazione del vincolo indiretto riguarda le aree al di fuori delle U.T.O.E., e quindi disciplinate nelle rispettive Unità di Paesaggio, perimetrate nelle tavole di progetto in scala 1:10.000. Sono comunque fatti salvi gli interventi edificatori previsti nei P.M.A.A. approvati alla data di adozione del Piano Strutturale.

## **8.7 Revisione normativa**

In relazione alla normativa del Piano del 1996 e successive Varianti, emerge la necessità di alcuni particolari mutamenti in relazione:

- al recupero dei centri storici delle frazioni e del capoluogo
- alla ridefinizione del ruolo dell'area urbana consolidata intorno alle Mura
- alla ridefinizione degli interventi ammissibili nell'area demaniale in sinistra del canale San Rocco
- alla necessità di ridefinire gli interventi ammissibili nell'area centrale e nelle lottizzazioni più interne del centro abitato di Marina di Grosseto
- alla necessità di ristabilire gli interventi ammissibili in aree produttive significative, ornami incongrue nella funzione originaria, in quanto inglobate nei centri abitati.

*a. Centri storici*

La rivitalizzazione dei centri storici minori richiede cambi di destinazione d'uso del patrimonio edilizio e la possibilità di contenuti, mirati e ben definiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Tale scelta è finalizzata ad accentuare il ruolo che i centri storici di Batignano, Montepescali e Istia d'Ombrone, dovranno assumere rispetto ai previsti parchi territoriali che disciplineranno la valorizzazione di vaste aree boscate e/o di pregio paesistico, storico, culturale e monumentale.

In ogni caso il recupero del patrimonio edilizio esistente terrà conto del rispetto della morfologia ambientale e urbanistica oltre che delle testimonianze tipo-morfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale.

La valorizzazione del centro storico di Grosseto richiede cambi di destinazione d'uso del patrimonio edilizio e la riqualificazione delle Mura Medicee. Tale obiettivo mira a ridefinire il ruolo del centro storico mediante la realizzazione di nuova ricettività alberghiera di pregio, il mantenimento della funzione residenziale e la limitazione dei processi di sostituzione della stessa con funzioni terziarie private, il riuso dei contenitori per la cultura e lo spettacolo, lo sviluppo della funzione universitaria e dell'alta formazione, l'insediamento di attività commerciali di pregio da integrare con attività artigianali compatibili, anche attraverso l'utilizzo di un apposito contenitore.



b. *L'area urbana consolidata*

La riorganizzazione delle aree consolidate in prossimità del centro storico richiede anche interventi di ristrutturazione urbanistica con la sostituzione delle funzioni incongrue con altre più consone.

L'area di maggiore attenzione, funzionalmente correlata a quella ferroviaria, è sicuramente quella del Consorzio Agrario che dovrà contenere funzioni residenziali, direzionali, commerciali e artigianali compatibili, oltre che attrezzature di interesse pubblico.

Il Regolamento Urbanistico individuerà le ulteriori aree degradate presenti nelle zone consolidate dove ammettere interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla realizzazione di episodi urbani di pregio, pur ammettendo destinazioni funzionali congrue non comportanti situazioni di crisi relative all'incremento di traffico veicolare.

## **8.8 Urbanistica del commercio**

La valorizzazione delle attività commerciali viene perseguita attraverso il blocco della grande distribuzione di vendita e una ridistribuzione delle attività grandi e medie esistenti o in fase di realizzazione in posizioni periferiche ben collegate alla nuova viabilità di margine. Al centro storico viene affidato il compito di ospitare attività commerciali di pregio. Il Quadro Conoscitivo comprende una dettagliata analisi della localizzazione e del dimensionamento delle superfici di vendita insediate di media e grande distribuzione; sono evidenti le connessioni tra i numerosi e concentrati insediamenti delle suddette tipologie di attività commerciali con i punti di crisi della mobilità urbana (ad esempio il tratto urbano della via Aurelia Nord). L'analisi effettuata per l'elaborazione del Quadro Conoscitivo ha evidenziato che pressoché tutte le attività di grande distribuzione esistenti e la quasi totalità delle medie distribuzioni di vendita, sono da ritenersi incongrue per gli effetti negativi che comportano sulla mobilità. Il Piano Strutturale prevede pertanto oltre che il trasferimento nella zona Nord del Capoluogo dell'unico ipermercato previsto dal vigente PTC, anche la rilocalizzazione in ambiti esterni di n. 7 attività di grande distribuzione di vendita e di n. 17 di medie distribuzioni); è definito, inoltre, il numero massimo di nuove attività di media distribuzione di vendita fissato in n. 17 insediamenti (questi ultimi con una incidenza percentuale del 14% rispetto al totale delle attività di media distribuzione di vendita esistenti alla data Maggio 2003)<sup>4</sup> per la cui realizzazione sono introdotti meccanismi normativi finalizzati ad ammettere l'insediamento di tali nuove attività subordinatamente all'effettivo trasferimento di quelle esistenti incongrue.

La seguente tabella descrive sinteticamente le previsioni di Piano Strutturale:

---

<sup>4</sup> I dati forniti dalla Direzione attività produttive fanno riferimento al 31/12/2002; al Maggio 2003 non risultavano rilasciate nuove autorizzazioni amministrative commerciali.

| Sub U.T.O.E.               | GRANDI STRUTTURE<br>(oltre 1500 mq)* |                      | MEDIE STRUTTURE<br>(250 - 1500 mq) |                      |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|
|                            | nuove                                | per<br>trasferimento | nuove                              | per<br>trasferimento |
|                            | N.                                   | N.                   | N.                                 | N.                   |
| 1,5 Barbanella e Gorarella | 0                                    | 0                    | 0                                  | 1                    |
| 1,6 Casalone               | 0                                    | 0                    | 1                                  | 2                    |
| 1,8 Serenissima            | 0                                    | 2                    | 2                                  | 2                    |
| 1,9 Cittadella             | 0                                    | 2                    | 2                                  | 2                    |
| 1,1o Poggetti              | 0                                    | 3                    | 6                                  | 6                    |
| 7,2 Casalecci              | 0                                    | 0                    | 1                                  | 0                    |
| 10 Braccagni               | 0                                    | 0                    | 4                                  | 4                    |
| 12 San Martino             | 0                                    | 0                    | 1                                  | 0                    |
| <b>TOTALE</b>              | <b>0</b>                             | <b>7</b>             | <b>17</b>                          | <b>17</b>            |

*\* Non sono previste nuove grandi strutture di vendita, ma solo mediante procedura di trasferimento, ammettendo l'incremento fino al 30% della superficie di vendita, previsto dalla normativa regionale vigente in materia, fatta salva la disponibilità dell'apposito contingente.*

## 8.9 Insediamenti Produttivi

Vengono individuate aree e infrastrutture per la valorizzazione del tessuto produttivo locale e per la sua integrazione con nuove produzioni a tecnologia avanzata come il Polo Logistico e/o Agroalimentare, la cantieristica avanzata, lo sviluppo della ricerca, anche universitaria, finalizzato a produzioni a tecnologia avanzata. Sono determinate le modalità insediative con riferimento alle dimensioni dei nuovi fabbricati produttivi e alla modalità di organizzazione dei vari lotti, al fine di limitare l'effetto visivo che tali insediamenti producono dalla viabilità principale extraurbana e urbana. Il Piano Strutturale stralcia numerose previsioni produttive della pianificazione previgente per rispettare le regole insediative dettate dal PTC finalizzate a non consentire la saldatura tra centri abitati. In considerazione degli stralci effettuati dal Piano Strutturale e della pressoché definitiva conclusione delle capacità insediative delle aree produttive in essere, il Piano Strutturale ha quantificato e localizzato nuovi insediamenti privilegiando la direttrice Nord rispetto al Capoluogo e le scelte strategiche effettuate dal PTC con riferimento al Polo Agroalimentare di Braccagni.

## 8.10 Perequazione Urbanistica

Al fine di contenere e ridistribuire l'incremento di rendita conseguente alle trasformazioni previste dal Piano, vengono introdotti meccanismi perequativi.

La perequazione urbanistica, nel rispetto delle finalità e dei principi del governo del territorio di trasparenza, partecipazione e sviluppo sostenibile, si pone come metodo ordinario per il raggiungimento dell'equità distributiva dei valori immobiliari prodotti dal Piano Strutturale ed è finalizzata a ripartire in modo corretto i gravami derivanti dalle prescrizioni pianificatorie.

La perequazione urbanistica si basa su accordi di tipo convenzionale, che costituiscono condizione necessaria per l'avvio della procedura; tali accordi regolamentano i rapporti tra privati e pubblica amministrazione nel rispetto e secondo le modalità attuative che saranno previste nel Regolamento Perequativo.

L'applicazione della perequazione interessa gli ambiti di trasformazione del Piano Strutturale con caratteristiche territoriali omogenee, e viene attuata secondo le modalità che saranno descritte nel Regolamento Perequativo che disciplinerà, in modo puntuale, tutte le trasformazioni preordinate al trasferimento e alla compensazione dei diritti edificatori in relazione al regime pianificatorio vigente. A riguardo il Piano Strutturale individua particolari opere pubbliche da intendersi come interventi e/o infrastrutture minime da far rientrare nella perequazione, anche in aree di completamento nel caso di significativi interventi di ristrutturazione urbanistica; pertanto il Regolamento Perequativo, al fine di rendere equa la distribuzione degli impegni perequativi (almeno il 10% del plusvalore derivante dalle nuove destinazioni urbanistiche introdotte dal Piano Strutturale), potrà definire eventuali ulteriori interventi e/o opere, da specificare con il Regolamento Urbanistico, la cui realizzazione e cessione sarà a carico dei privati. L'elaborato "P2" rappresenta una simulazione esemplificativa di applicazione metodologica della perequazione urbanistica; le valutazioni economiche saranno soggette ad ulteriori verifiche, in sede di applicazione del Regolamento Perequativo, in conseguenza delle possibili variazioni nel tempo dei parametri considerati.

Il Regolamento Perequativo sarà adottato contestualmente al Regolamento Urbanistico.

Per le finalità sopracitate l'Amministrazione Comunale costituirà una apposita struttura tecnica che dovrà predisporre il Regolamento Perequativo, gli schemi convenzionali e il monitoraggio dei dati tecnico-economici necessari per la valutazione dell'applicabilità della perequazione.

Qualora i privati interessati da aree soggette a perequazione non assumessero iniziative per la realizzazione degli interventi previsti nel Regolamento Urbanistico entro il termine prefissato dal Regolamento medesimo, il Comune procederà alla sua attuazione attraverso la strumentazione attuativa di iniziativa pubblica.

## 8.11 Il sistema ambiente

Il Piano Strutturale ha definito le opzioni più efficaci per rispondere alle problematiche inerenti le seguenti Aree di decisione:

- Salinizzazione
- Risorsa idrica
- Sinkhole
- Acque termali
- Dinamica costiera

### *a. Salinizzazione*

Il Piano prevede la riattivazione dei canali di drenaggio più importanti, la reimmissione delle acque depurate in falde, il riuso per finalità irrigue delle acque reflue trattate, la realizzazione di un sistema di bacini collinari e di pianura, la definizione di un sistema di monitoraggio dei pozzi esistenti in modo da controllare e regolamentare l'emungimento.

### *b. Risorsa Idrica*

In parte le soluzioni prospettate dal Piano per la problematica della salinizzazione sono utili anche per quella relativa alla risorsa idrica; oltre a quanto già definito, il piano prevede il potenziamento degli impianti di potabilizzazione, la realizzazione della rete duale, il riuso dell'acqua trattata dal depuratore per fini irrigui e produttivi, la possibile realizzazione di un impianto di desalinizzazione qualora necessario, la possibile realizzazione di nuovi pozzi pubblici in aree idonee.

### *c. Sinkhole*

Il Piano strutturale recepisce l'indagine effettuata per il fenomeno di sprofondamento (sinkhole) avvenuto a Sud di Braccagni; è necessario proseguire con il monitoraggio del fenomeno al fine di definire la fascia di rispetto che potrebbe essere influenzata.

### *d. Acque termali*

Il Piano, anche in relazione al fenomeno del sinkhole prevede studi idrogeologici con l'eventuale installazione, nelle aree con substrato carbonatico, di una rete di monitoraggio dei possibili effetti sulla dinamica delle falde e dei caratteri geochimici.

### *e. Dinamica costiera*

Con la realizzazione del porto turistico di Marina si rende necessario monitorare i possibili effetti nel tempo che potranno coinvolgere la linea di spiaggia così come favorire l'eventuale deposizione e ingressione di acqua salata attraverso i canali di bonifica.

## 8.12 Le Direttive Ambientali

Il mantenimento ed il miglioramento delle risorse naturali, è condizione fondamentale per l'attuazione dello sviluppo sostenibile definito dalla L.R. n. 5/95. Il Piano Strutturale definisce le Direttive per la tutela dell'ambiente con riferimento alla risorsa aria, la risorsa acqua, la risorsa suolo, gli ecosistemi naturali, il sistema rifiuti, il sistema energia, il sistema delle radiazioni non ionizzanti. In particolare, sono definite le seguenti direttive che rappresentano le condizioni minime per la trasformabilità dei suoli e comunque sono da considerarsi obiettivi prestazionali per limitare l'uso delle risorse.

## **9. Il rapporto con la pianificazione sovraordinata**

A seguito dell'avvio del procedimento sia la Regione che la provincia hanno fornito il loro contributo per la formazione del Piano Strutturale.

Il gruppo di lavoro ha provveduto a integrare gli elaborati presentati. Per quanto riguarda le osservazioni regionali si è provveduto a elaborare una carta della gerarchia della viabilità esistente. Lo studio ha rappresentato la base per una tavola di progetto di riorganizzazione della viabilità e della sosta.

Diverso è stato l'approccio nei confronti del documento provinciale. La maggior parte delle richieste di approfondimento, infatti, vengono soddisfatte dallo studio di Valutazione degli effetti ambientali. D'altra parte l'eliminazione di alcune opzioni "improbabili", perché comunque non realizzabili in un arco temporale ragionevole (p.e. lo spostamento della sede ferroviaria, opzione introdotta perché contenuta in un documento ufficiale di pianificazione – PRUSST), ha consentito di evitare una parte degli approfondimenti richiesti.

La valutazione del gruppo di lavoro ha permesso di concludere che gli obiettivi del Piano Strutturale sono del tutto coerenti con quelli del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale, mentre per quanto riguarda il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ferma restando la coerenza con il sistema delle regole dello strumento sovracomunale, esistono incongruenze riferite a specifici obiettivi.

La discrasia fra obiettivi del PS e scelte del PTC non è sostanziale dal punto di vista delle quantità, ma soltanto per localizzazione o perimetrazione; è pertanto necessario l'accoglimento di tali scelte nel P.T.C..

Di seguito si descrivono nello specifico gli elementi di conflitto:

### **9.1 Polo di Eccellenza del Cavallo Italiano**

Il P.T.C individua tale struttura nell'area di proprietà dell'Azienda Regionale Alberese in loc. ex Enaoli. Il Piano Strutturale propone una diversa localizzazione con il riuso del complesso del Centro Allevamento Quadrupedi (facente parte del sottosistema insediativo dei nuclei rurali), già interessato da un Accordo di Programma tra la Regione, il Ministero della Difesa e l'Azienda Regionale Alberese; la nuova localizzazione, per la valenza storica e funzionale degli edifici esistenti, si pone come la migliore soluzione per la realizzazione del Polo di Eccellenza del Cavallo Italiano.

### **9.2 Aviosuperficie**

Il P.T.C. non individua nel territorio comunale di Grosseto nuovi impianti per aviosuperfici, mentre ne localizza quattro in altri ambiti della Provincia. Il Piano Strutturale localizza una aviosuperficie al servizio dell'area centrale della Provincia (Grosseto, Castiglione della Pescaia, Campagnatico, Scansano) che può rappresentare elemento di integrazione con il sistema già definito dallo strumento provinciale. Il Piano Strutturale rinvia al Regolamento Urbanistico per l'individuazione di un campo di volo nelle Unità di Paesaggio di Pianura, nel rispetto delle aree sensibili (A.R.P.A., A.R., S.I.R., Parchi e Riserve), senza comunque ammettere nuova edificazione.

### **9.3 Polo di servizio didattico “Il Terzo”**

Il Piano Strutturale individua nell’Azienda “il Terzo” la possibile realizzazione di un Polo Didattico, ricompreso nel sottosistema insediativo dei nuclei rurali. Tale struttura si pone come elemento di rilievo per il potenziamento dell’Università che nel suo complesso rappresenta una Azione Strategica del P.T.C.; inoltre il Polo Didattico è da considerarsi comunque collegato all’agricoltura e finalizzato allo sviluppo di attività agricole specializzate.

### **9.4 Localizzazione Ipermercato a nord del Capoluogo**

Il P.T.C. prevede la localizzazione di una grande distribuzione commerciale (ipermercato) con il riuso dell’ex fornace Chigiotti, in adiacenza all’ippodromo del Casalone. Il Piano Strutturale delocalizza la struttura nella zona nord del Capoluogo a seguito di analisi condotta con il Quadro Conoscitivo dal quale è emersa la sostanziale incompatibilità delle attività di grande e media distribuzione di vendita esistenti con il contesto abitato; tale situazione si aggraverebbe con la realizzazione del nuovo ipermercato posto lungo una delle direttrici verso la costa, all’ingresso sud del capoluogo, oltre al collegamento Grosseto Sud per Roma. D’altro canto la delocalizzazione dell’ipermercato è ulteriormente motivata dall’altra scelta strategica del P.S. che prevede la concentrazione di diversi uffici pubblici all’ingresso Sud della città. La nuova ubicazione, rispondendo alle direttive regionali commerciali, consente di ridurre l’impatto sulla mobilità della struttura anche in funzione della previsione di un nuovo ingresso alla città mediante una viabilità parallela alla via Senese.

Per gli altri interventi che erano stati considerati in Variante al P.T.C. con l’avvio del procedimento del Piano Strutturale, in conseguenza delle verifiche tecniche effettuate congiuntamente con i rappresentanti dell’Amministrazione Provinciale, si precisa:

### **9.5 Perimetri dei Sistemi Territoriali e dei Litorali Sabbiosi**

La definizione dei perimetri non comporta modifiche al P.T.C. in quanto rientra nei criteri di più puntuale lettura e specificazione di quelli contenuti nel P.T.C.

### **9.6 Poggetti Vecchi, ex Enaoli**

Tali previsioni non sono in contrasto con il P.T.C. in quanto riferiti a sottosistemi insediativi individuati dal Piano Strutturale.

### **9.7 Centro ippico “Serrata di Piano”, Albergo presso Podere “Santo Stefano”, Parco Eolico**

Le previsioni sono state stralciate in sede di Conferenza di Servizi; per il Parco Eolico si rinvia a ulteriori studi e approfondimenti d’intesa con la Provincia e la Regione.

### **9.8 Insediamento Alberghiero adiacente il nucleo de “Il Cristo”**

L’insediamento ipotizzato con il trasferimento di alcuni campeggi è stato stralciato in sede di Conferenza di Servizi. La trasformazione del nucleo produttivo agricolo in U.T.O.E. non contrasta con i criteri e indirizzi del P.T.C. in quanto si configura come sistema insediativo. La scheda n. 12 del P.T.C. riconduce tale insediamento produttivo, insieme a quello ubicato in Loc. Casotto dei Pescatori, a nucleo da potenziare; il Quadro Conoscitivo dimostra la funzionalità del potenziamento del nucleo rurale produttivo del Casotto Pescatori. Il Piano Strutturale prevede, pertanto, il trasferimento delle attività esistenti nel nucleo del Casotto Pescatori, rendendosi in tal senso coerente con l’azione strategica del P.T.C.

## **PARTE SECONDA**

### **Gli strumenti della partecipazione e trasparenza**

## 10. Agenda 21 Locale: premessa

La prima elaborazione del concetto di sviluppo sostenibile risale al 1987 ed in particolare al cosiddetto Rapporto Brundtland redatto dalla Commissione istituita per studiare le interazioni tra sviluppo e ambiente e che prende il nome dal proprio presidente, il primo ministro norvegese Gro Harlem Brundtland. Tale rapporto definisce lo sviluppo sostenibile come *"lo sviluppo che è in grado di soddisfare i bisogni delle generazioni attuali senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri"* (Gro Harlem Brundtland, 1987).

Uno dei principali strumenti di sviluppo sostenibile, Agenda 21, è un documento d'intenti ed obiettivi programmatici su ambiente, economia e società, redatto dalla Conferenza delle Nazioni Unite su Ambiente e Sviluppo (UNCED), svoltasi a Rio de Janeiro nel 1992 e sottoscritto da oltre 170 paesi di tutto il mondo, il cui Capitolo 28, "Iniziativa delle amministrazioni locali di supporto all'Agenda 21", riconosce un ruolo decisivo alle comunità locali nell'attuare le politiche di sviluppo sostenibile.

Se ne citano alcuni passi:

### "Basi per l'azione"

*28.1 Dal momento che gran parte dei problemi e delle soluzioni cui si rivolge Agenda 21 hanno origine in attività locali, la partecipazione e la cooperazione delle amministrazioni locali rappresenta un fattore determinante per il raggiungimento dei suoi obiettivi. Le amministrazioni locali gestiscono i settori economico, sociale ed ambientale, sovrintendono ai processi di pianificazione, elaborano le politiche e fissano le regole in materia ambientale a livello locale, e collaborano nell'attuazione delle politiche ambientali nazionali e regionali. Rappresentando il livello di governo più vicino ai cittadini, svolgono un ruolo fondamentale nel sensibilizzare, mobilitare e rispondere alla cittadinanza per promuovere lo sviluppo sostenibile.*

### Attività

*28.3 Le amministrazioni locali dovrebbero dialogare con i cittadini, le organizzazioni locali e le imprese private ed adottare una propria "Agenda 21 locale". Attraverso la consultazione e la costruzione del consenso, le amministrazioni locali dovrebbero imparare dalla comunità locale e dal settore industriale e acquisire le informazioni necessarie per formulare le migliori strategie. Il processo di consultazione intende accrescere la consapevolezza delle famiglie sulle problematiche dello sviluppo sostenibile. I programmi, le politiche, le leggi e i regolamenti adottati dalle amministrazioni locali per raggiungere gli obiettivi di Agenda 21 dovrebbero essere valutati e modificati sulla base dei programmi di azione locale concertati".*

## 10.2 Agenda 21 a Grosseto: le tappe del processo

*"Per noi le consultazioni (ne faremo a decine, per due mesi a ritmo serrato, su ciascuna delle singole questioni), il 'forum' (l'incontro del 25 ottobre agli Industri al quale torno calorosamente ad invitarvi), il ricorso ad Agenda 21 e cioè alla precisa volontà di legare la pianificazione urbanistica a solidi ancoraggi di sviluppo sostenibile e dunque di*



*tutela e valorizzazione dell'ambiente, rappresentano tutt'altro che un fatto formale. Per noi governare significa lasciare spazio alla società ed alla sua naturale capacità di organizzarsi, porsi degli scopi e darsi dei valori".* (Lettera del Sindaco alle famiglie, 16.10.2002)

Così, il Sindaco di Grosseto dà avvio al processo di pianificazione territoriale partecipata mediante Agenda 21, fornendo effettiva risposta all'esigenza di associare e coordinare quanto stabilito dall'art. 1 della L.R.T. 5/1995 "La presente legge ... orienta l'azione dei pubblici poteri ... garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio" con la metodologia di Agenda 21 Locale, espressione di un modello di "governance" volto alla trasparenza, partecipazione consapevole ed informazione del cittadino.

Tale processo è stato avviato nel mese di ottobre 2002 e si è articolato nelle seguenti fasi:

– ***Organizzazione***

L'organizzazione ed il coordinamento delle attività previste sono state affidate ad un gruppo di lavoro e ad una segreteria organizzativa, che hanno svolto, in collaborazione con i consulenti esterni, le seguenti attività:

- Coordinamento tra gli uffici coinvolti
- Formazione/aggiornamento del personale interno
- Comunicazione esterna
- Predisposizione delle giornate di lavoro, impostazione, preparazione degli elaborati tecnici richiesti, redazione dei verbali, predisposizione del materiale informativo, ecc.
- Organizzazione generale e operativa degli incontri con gli attori locali (contatti con gli stakeholder).

In particolare, le giornate di coordinamento sono state finalizzate:

- a definire la metodologia per la realizzazione dei forum
- ad organizzare gli eventi e le tecniche di comunicazione per dare visibilità esterna al processo, nonché la documentazione di stampa per i momenti di sensibilizzazione pubblica.

– ***Individuazione degli attori***

Al fine del raggiungimento del migliore risultato anche in termini di partecipazione attiva al processo, si è resa necessaria una precisa identificazione e classificazione per categorie di interesse degli attori dello sviluppo della comunità locale, quali i rappresentanti di imprese, i cittadini, i rappresentanti di associazioni, gli Enti pubblici, i rappresentanti di sindacati, gli ordini professionali, ecc.

– ***Coinvolgimento degli attori***

Successivamente si è proceduto all'attivazione di contatti con tutti i soggetti individuati nella mappatura, allo scopo di coinvolgerli nel "progetto", tramite l'invio di e-mail informative, la trasmissione del calendario degli incontri e vari contatti telefonici.

– ***Piano di comunicazione***

Elemento strategico dell'efficacia dell'intero processo, è stata la realizzazione di una estesa campagna di pubblicizzazione dello stesso, finalizzata alla sensibilizzazione e al coinvolgimento della comunità locale, attraverso strumenti quali la lettera del sindaco alle famiglie, la realizzazione di spot su televisioni locali, nonché la pubblicazione di inserti

pubblicitari sui quotidiani locali. Si è provveduto inoltre all'impostazione, sul sito web del Comune, di pagine dedicate contenenti i documenti di riferimento, il calendario degli incontri e i link ai siti principali di Agenda 21 e sostenibilità ambientale. Infine, per ogni categoria di attori locali individuati, è stato realizzato e trasmesso apposito e personalizzato invito a partecipare all'agenda degli appuntamenti. Ulteriore strumento di partecipazione è stato la predisposizione del Forum on-line (già attivato con lo sportello di Piano a cui è dedicato apposito capitolo) al fine di permettere ai cittadini di porre quesiti e formulare commenti e suggerimenti pertinenti i temi del Piano.

### ***- Individuazione delle aree tematiche di decisione ed opzioni***

Si definisce area di decisione un problema per il quale sia possibile identificare una serie di soluzioni alternative (opzioni).

Ogni area di decisione è stata descritta come segue:

**Definizione del problema.** Vengono descritti i termini essenziali del problema: genesi e principali caratteristiche. Le fonti utilizzabili sono varie: dagli studi specifici sino alle conoscenze meno strutturate e codificate come interviste, articoli della stampa nazionale e locale, etc.

Queste conoscenze, non sono date una volta per tutte ma potranno essere accumulate successivamente alla individuazione della specifica area di decisione.

**Opzioni.** Si tratta di individuare per ciascun problema una gamma di possibili soluzioni alternative. Le opzioni possono a loro volta essere ricavate da studi specifici, ma anche da conoscenze non altrettanto strutturate maturate all'interno dell'amministrazione comunale o da altri soggetti interessati. Ovviamente sarà compito dell'apparato tecnico del piano specificarne caratteristiche tecniche e fattibilità.

**Soggetti interessati (attori).** Si tratta di individuare tutti quei soggetti che hanno capacità di contribuire alla soluzione del problema e quindi della attuazione delle opzioni. Dato che la scelta è spesso oggetto di interazione e negoziato fra attori. L'approfondimento dell'analisi consente di individuare e di documentare al meglio i criteri che ciascuno degli attori utilizza per favorire od avversare ciascuna delle soluzioni.

Come si può ben rilevare, l'impostazione delle aree di decisione utilizzate per il procedimento di Agenda 21 è sostanzialmente identica a quella definita con il modello di pianificazione messo in pratica dal gruppo di lavoro tecnico del Piano Strutturale.

**Relazioni con altre aree di decisione.** Per ogni area di decisione e per ogni opzione sono state via via individuate le relazioni con tutte le altre aree di decisione ed opzioni.

Il lavoro volto all'individuazione degli ambiti di decisione e delle relative aree di decisione, ha portato alla identificazione di n. 6 ambiti di decisione che hanno semplificato l'organizzazione dei Forum tematici con il raggruppamento delle n. 50 aree di decisione principali, portate all'esame di Agenda 21, secondo la seguente tabella:

| <b>Ambiti di decisione</b>            | <b>Aree di decisione principali</b>   |
|---------------------------------------|---|
| Il sistema della mobilità             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viabilità generale (1);</li> <li>- Collegamenti con la costa (2);</li> <li>- Viabilità capoluogo (3);</li> <li>- Collegamento tra centro e aree industriali (4);</li> <li>- Parcheggi capoluogo (16);</li> <li>- Aree sosta camper (32)</li> </ul>   |
| La costa                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sviluppo di Marina di Grosseto, il Cristo (6),</li> <li>- Porto di San Rocco (7), Pineta litoranea (24),</li> <li>- Campeggi (26), Arenile (35),</li> <li>- Dinamica costiera (41), Principina a Mare (49),</li> <li>- Alberese (17), Rispeccia (18)</li> <li>- Territorio Aperto (33)</li> </ul>  |
| La residenza e il tempo libero        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espansioni residenziali del Cpoluogo (15),</li> <li>- Perequazione urbanistica (25),</li> <li>- Revisioni normative (29-30),</li> <li>- Sistema dei parchi urbani (47),</li> <li>- Aree Consorzio agrario (36);</li> <li>- Impianti sportivi Tiro al piattello (31),</li> <li>- Roselle (8), Batignano (11), Istia (12), Casalecci (13),</li> <li>- Braccagni (14), Circuito del Cavallo (43)</li> </ul> |
| La direzionalità e le aree produttive | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree Direzionali (5);</li> <li>- Media e grande distribuzione di vendita (20),</li> <li>- Diversivo (22), Aree espositive (37),</li> <li>- Polo logistico (50), Aree produttive (27),</li> <li>- Ricettività (28), Ex siti di cava di Roselle (39),</li> <li>- Braccagni (14), Territorio Aperto (33)</li> </ul>   |
| Il sistema delle acque                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risorsa idrica (23), Salinizzazione (38),</li> <li>- Sinkholes (40),</li> <li>- Acque termali (42),</li> <li>- Braccagni (14), Territorio Aperto (33)</li> </ul>   |
| Le grandi infrastrutture              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Porto di San Rocco (7),</li> <li>- Ferrovia (9),</li> <li>- Rifiuti (19),</li> <li>- Aeroporto (21),</li> <li>- Elettrodotti (34),</li> <li>- Impianti di depurazione (10),</li> <li>- Area ospedaliera (44),</li> <li>- Aree cimiteriali (45),</li> <li>- Struttura carceraria (46),</li> <li>- Città per lo spettacolo (48),</li> </ul>  |

Per quanto attiene, infine, il lavoro di individuazione e studio di tali ambiti di decisione e delle relative aree di decisione, possiamo notare come, analizzando ad esempio l'ambito di decisione della direzionalità e le aree produttive, a fronte di una criticità individuata sul territorio, vi corrispondano numerosi altri temi collegati secondo lo schema sotto riportato:



– ***Formazione ed individuazione dei moderatori dei gruppi di lavoro***

Le attività dei gruppi di lavoro tematico sono state organizzate da moderatori che hanno il compito tecnico, ma neutrale, di:

- favorire la discussione in modo equilibrato ed aperto
- fare rispettare l’agenda e i tempi dei lavori precedentemente definita
- sintetizzare i lavori delle giornate
- mediare le posizioni divergenti

L’attività dei gruppi di lavoro tematico, dei moderatori e le stesse regole organizzative dei Forum, seguono una prassi standardizzata pur ammettendo margini di regolamentazione volontaria accettata da tutti i partecipanti, indipendentemente dai ruoli assunti.

Al fine dell’individuazione di dette figure, è stata organizzata una apposita giornata formativa dedicata alla simulazione per gruppi, finalizzata all’acquisizione delle competenze tecniche di gestione delle singole fasi di un processo di Agenda 21 Locale, alla conoscenza teorica di esperienze di Agenda 21 in Europa ed in Italia, nonché all’approccio integrato sulle relazioni tra Agenda 21 ed altri strumenti di Sviluppo Sostenibile a livello urbano.

– ***Redazione del regolamento del Forum***

Si è provveduto alla elaborazione di apposito regolamento per la definizione delle regole volontarie da seguire nello svolgimento dei Forum. Si riportano di seguito le parti più significative del testo che mostrano la sostanziale interrelazione tra i presupposti che sono alla base del processo di Agenda 21 e gli aspetti generali della LRT 5/95:

*“l’Agenda 21 Locale è essenzialmente un processo strategico per incoraggiare e controllare lo sviluppo sostenibile. L’allestimento, la gestione e l’attuazione di questo processo necessitano di tutte le capacità e gli strumenti di cui possono disporre un’autorità locale e la sua collettività”, (DG XI – Gruppo di Esperti Europei);*

*e nella seguente definizione di Sviluppo Sostenibile:*

*“sviluppo che esige che siano soddisfatti i bisogni primari di tutti e che sia estesa a tutti la possibilità di dare realtà alle proprie aspirazioni per una vita migliore.. un processo di cambiamento nel quale lo sfruttamento delle risorse, l'andamento degli investimenti, l'orientamento dello sviluppo tecnologico e i mutamenti istituzionali sono in reciproca armonia ed incrementano il potenziale attuale e futuro di soddisfazione dei bisogni e delle aspirazioni umane..”, (WCED, “Commissione Brundtland”, 1987);*

*Il Forum, promosso dal Comune di Grosseto, si riconosce nelle raccomandazioni contenute nel documento d'Agenda 21 sottoscritto dall'Italia all'interno dell'Earth Summit di Rio de Janeiro nel 1992, nel Piano Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, adottato con delibera CIPE del 28/12/93, e nella Carta delle Città Europee per un Modello Urbano Sostenibile, approvata ad Aalborg nel 1994 e assunta come impegno dal Comune di Grosseto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 133 del 30/11/2000.*

*Al Forum parteciperanno:*

- *Tutti i cittadini in forma singola e/o associata ai quali è pervenuto apposito invito;*
- *Gli attori, soggetti portatori di interessi che attraverso la propria azione interagiscono con le politiche e i processi per lo Sviluppo Sostenibile del territorio.*

*Ai Gruppi tematici parteciperanno:*

- *Attori individuati come strategici da parte del gruppo di lavoro e elencati nell'allegato; questi attori hanno diritto a partecipare a tutti gli incontri, a porre domande, a presentare dossier e proposte, in forma scritta, e/o su supporto informatico che dovranno essere conservate e inserite nei lavori di Agenda 21;*
- *Attori individuati come strategici della singola area tematica; questi attori hanno diritto a partecipare a tutti gli incontri dell'area tematica alla quale sono stati invitati, a porre domande, a presentare dossier e proposte, in forma scritta e/o su supporto informatico, che dovranno essere conservate e inserite nei lavori di Agenda 21;*
- *Tutti i cittadini potranno assistere agli incontri in forma singola e/o associata; non potranno porre domande orali durante gli incontri ma potranno presentare questioni e/o domande e proporre idee, soluzioni o problemi relativi alle singole aree tematiche esclusivamente in forma scritta e/o su supporto informatico”.*

**– 25 Ottobre 2002, Forum di presentazione**

L'avvio del processo di Agenda 21, ha visto il coinvolgimento di tutti i diversi interessi del territorio. E' stato, infatti, organizzato al Teatro degli Industri, quale incontro istituzionale, il primo Forum volto all'introduzione della metodologia di lavoro e delle aree tematiche individuate. Nell'ambito dello stesso, infatti, il Sindaco ed i tecnici del Comune e dell'Università La Sapienza di Roma hanno provveduto all'illustrazione degli elementi fondanti il processo, quali la sostenibilità ambientale, la trasparenza e partecipazione e l'orientamento alla decisione, al fine di sensibilizzare e coinvolgere la comunità locale in un processo di partecipazione che metta in rete e possa utilizzare tutte le conoscenze che la comunità ha accumulato nel tempo, secondo metodologie innovative, stimolando il dibattito utilizzando l'energia delle differenze di opinione e di visione, per favorire, infine, l'emersione, secondo processi trasparenti e documentati, degli interessi particolari (individuali o di categoria), in modo da renderne possibile la composizione nel quadro dell'interesse generale. Il Piano Strutturale si compone, infatti, di un insieme di **scelte strategiche** determinate da **decisioni** su **problemi**. Sono state altresì illustrate le sei aree tematiche oggetto dei successivi incontri dei gruppi tematici, la relazione tra le stesse

ed il calendario degli incontri.

Il Forum si è concluso con un dibattito finalizzato a permettere agli uditori di porre quesiti ai tecnici ed ai politici intervenuti i quali hanno provveduto a fornire le risposte sia sul metodo di lavoro, sia su contenuti specifici su singole situazione poste all'attenzione di tutti (problema dei camperisti, ecc.)

– ***Ottobre 2002 - Dicembre 2002, svolgimento dei 18 incontri dei gruppi tematici***

Il Forum svolge le sue attività operative attraverso i gruppi di lavoro tematici, che hanno il compito di lavorare insieme in maniera efficiente, orientata ad un risultato, dove ognuno deve avere gli stessi diritti e le stesse opportunità di parlare e influenzare il risultato, assicurando che ogni prodotto della discussione sia visualizzabile e disponibile per i passi successivi. Obiettivi degli incontri sono:

- svolgere un lavoro di analisi
- elaborare proposte su temi specifici
- elaborare obiettivi di miglioramento specifici

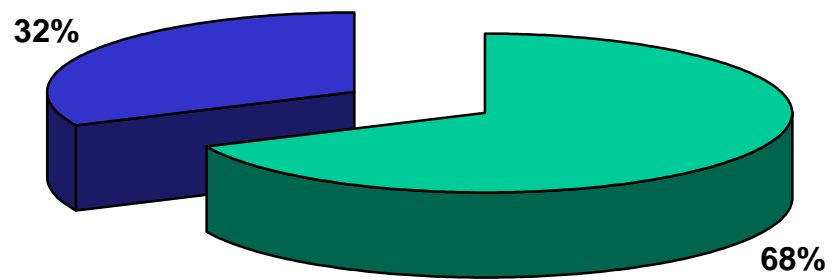
A tal fine, si è proceduto all'organizzazione di 18 incontri dei gruppi tematici nell'ambito dei quali sono state acquisite idee, proposte e contributi scritti (oltre 800) provenienti dagli attori portatori di interesse coinvolti (rappresentanti di associazioni, sindacati, enti pubblici, ordini professionali, ecc).

Per ogni area tematica individuata si sono svolti tre incontri secondo le regole fissate dal regolamento del Forum sopra riportato: il primo finalizzato alla spiegazione della metodologia di lavoro utilizzata, il secondo diretto ad un confronto tra gli attori e gli esperti intervenuti, nonché all'acquisizione dei contributi scritti degli attori, mentre nell'ambito del terzo incontro si è provveduto alla definizione dei risultati ottenuti attraverso le votazioni sulle varie opzioni proposte.

Al fine di garantire la trasparenza dei suddetti incontri, per ciascuno di essi si è provveduto alla registrazione audio ed alla redazione di apposito e dettagliato verbale. E' stato inoltre, predisposto un tavolo di accoglienza con le schede per la registrazione dei partecipanti archiviate agli atti d'ufficio, e per la distribuzione del materiale informativo.

A seguito del processo partecipativo di Agenda 21, le tematiche prioritarie di discussione inizialmente individuate, hanno subito modifiche ed integrazioni sia nel contenuto, sia nel numero; si è passati, infatti, da n. 50 a n. 56 aree di decisione. Inoltre, delle 50 aree di decisione originarie, 34 hanno subito integrazioni nel contenuto. Le stesse sono state classificate in singole schede raccolte in appositi elaborati, facenti parte integrante del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale (Tavv. A1 Ter, A1 quater).

Il seguente grafico evidenzia l'incidenza delle aree di decisione integrate sul totale delle stesse, per una percentuale del 68%.



- Aree di decisione integrate con Agenda 21
- Aree di decisione non integrate con Agenda 21

Si riporta un esempio di scheda modificata dopo il processo di Agenda 21, ed un esempio di area di decisione aggiunta:

## N° 22 DIVERSIVO

(Area di decisione modificata Dicembre 2002)

### PROBLEMA

Le recenti espansioni residenziali e produttive a Nord della città hanno inglobato una vasta area demaniale statale di circa 100 ettari dell'ex canale Diversivo. Tale canale risalente all'epoca delle bonifiche leopoldine (verificare) aveva la funzione di colmatore del fiume Ombrone.

Il piano Samonà nella versione adottata prevedeva per questa area la realizzazione di un centro fieristico –espositivo per una parte (da Via Senese verso Istia d'Ombrone) mentre per la parte già all'interno della città veniva prevista la realizzazione di un orto botanico e di un laghetto che avrebbe dovuto utilizzare le acque chiare raccolte della zona Nord della città.

Nel 1996 in sede di approvazione la Regione ha stralciato l'intera previsione motivandola con la carenza di una preventiva intesa con lo Stato (cit. Delibera approvazione n.72 del 1996).

*Attualmente l'area quindi è utilizzata in parte come verde pubblico scarsamente attrezzato, mentre la parte non interrata del canale risulta ancora utilizzata a fini agricoli in base a concessioni demaniali. A seguito dei contributi[1] pervenuti attraverso i forum di Agenda 21 le opzioni sono state così modificate:*

### OPZIONI

1. Situazione attuale
2. Centro fieristico-espositivo.
3. Area parzialmente attrezzata
4. Parkway
5. Come (3) o (4) con destinazioni direzionali
6. *Area da destinarsi a grande sistema di verde da considerarsi parte integrante del Parco Bonifica della pianura grossetana.*
7. *Come da 1 a 4 più area attrezzata per ospitare il mercato cittadino*

### ATTORI

Intendenza di finanza, Comune, Provincia, FIMAR.

### AREE RELAZIONATE

Viabilità, funzioni direzionali, centro fiere, aree cimiteriali.

### APPROFONDIMENTI

Geologico, Geografico-Paesaggistico, Normativa demaniale

*[1] Si evidenziano, a solo titolo esemplificativo, gli interventi di F. Giunta, A. Vellutini, A. Ludovico, A. Angius, Legambiente, Forza Italia cit.*



## **N° 54 RAPPORTO CAPOLUOGO/FRAZIONI PER LE NUOVE RESIDENZE**

(Area di decisione aggiunta Dicembre 2002)

### **PROBLEMA**

Con il dibattito di Agenda 21 sono emerse le seguenti posizioni:

chi ha sostenuto la localizzazione delle nuove residenze prevalentemente nel Capoluogo ha sottolineato i seguenti vantaggi:

- a) Le tendenze di mercato privilegiano questa soluzione: l'attuazione del Piano Samonà ha messo in evidenza una scarsa domanda di residenze nelle frazioni.
- b) La possibilità di "ricucire" in aree di frangia del Capoluogo parzialmente compromesse.
- c) Costi minori per la realizzazione e gestione di infrastrutture e servizi.

Chi ha invece sostenuto il rafforzamento delle frazioni rispetto al Centro ha così motivato la propria posizione:

- a) Una qualità della vita migliore nelle frazioni rispetto al centro.
- b) Alcune frazioni (p.e. Rispecchia) necessitano di una adeguata crescita residenziale che consenta una "massa critica" per la fornitura dei servizi di base.
- c) Con un adeguato miglioramento (comunque necessario) dei collegamenti Capoluogo/frazioni, insieme ad un robusto rafforzamento di queste ultime si potrebbe attenuare la congestione nel Capoluogo.

Indipendentemente dalle suddette posizioni, particolare attenzione è stata chiesta per la definizione del rapporto edilizia pubblica/edilizia privata come previsto dalla L. 167/62.[1]

### **OPZIONI**

1. Mantenimento delle attuali previsioni del Piano Regolatore
2. Crescita delle frazioni proporzionale a quella del Centro (previsioni di P.R.G. più modeste "ricuciture")
3. Crescita proporzionalmente superiore a quella del Capoluogo
4. Crescita proporzionalmente superiore del Capoluogo rispetto alle Frazioni.

### **ATTORI**

Comune, Provincia, ANAS

### **AREE RELAZIONATE**

Viabilità generale, viabilità capoluogo, espansioni residenziali del Capoluogo, frazioni

### **APPROFONDIMENTI**

Valutazione effetti ambientali, Analisi economica, PUT

[1] Consigliere G. Chelini nel forum sulla Residenza

– **16 Gennaio 2003, Forum finale**

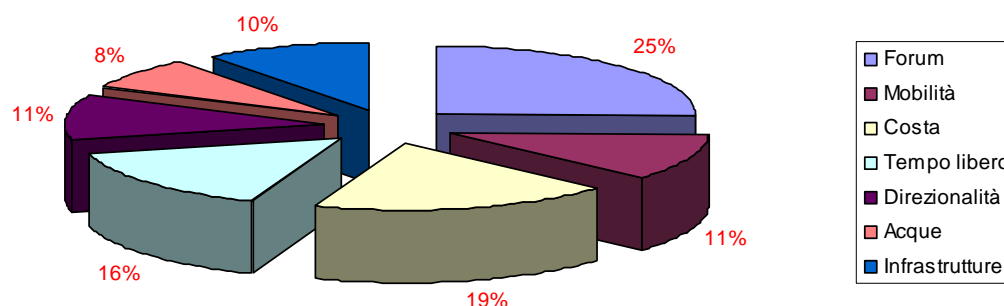
Attraverso la procedura sopradescritta di condivisione delle priorità espresse, è stato redatto il documento contenente le aree di decisione integrate con i contributi del processo di Agenda 21. Nello stesso, infatti sono state individuate le 56 azioni prioritarie di intervento a medio/lungo termine.

Tale elaborato è stato presentato al Teatro degli Industri nell'ambito del Forum finale di divulgazione dei risultati e di illustrazione delle future fasi finalizzate alla redazione del Piano Strutturale. In tale assemblea sono stati sintetizzati dai politici e dai tecnici presenti, i lavori svolti durante gli incontri dei gruppi tematici propedeutici alla costruzione del Piano di Azione Locale. Sono stati inoltre presentati i dati relativi alla partecipazione che vedono un totale di presenze di circa n. 692 attori, per un totale di n. 826 contributi pervenuti. I numerosi attori hanno infine partecipato attivamente al dibattito finale.

Si cita un breve passaggio relativo all'intervento di chiusura del Sindaco: *“Si tratta di un momento importante in cui recuperiamo un deficit di discussione con i cittadini; un momento in cui sperimentiamo strade nuove senza essere innovatori incoscienti, ma innovatori intelligenti, consapevoli, ovvero utilizzando ciò che già esiste in maniera diversa, più intensa, più attenta ed efficiente. Agenda 21 non l'abbiamo inventata noi e neppure abbiamo inventato l'urbanistica partecipata, ma siamo tra i primi ad utilizzare intensamente i due strumenti per costruire un processo che andrà ben oltre (e già va ora ben oltre) la semplice pianificazione urbanistica e la semplice partecipazione dei cittadini alle scelte pubbliche. Un procedimento rivolto a raggiungere l'obiettivo di una città viva in cui i cittadini si sentono davvero consapevoli attori della vita pubblica e vogliono parteciparvi così come sanno fare, ovvero nel più meraviglioso dei modi: discutendo, portando idee, confrontandosi con le opinioni altrui ed accettando le differenze dei pensieri e delle posizioni”*. (Conclusioni finali del Sindaco, Grosseto, 16.01.2003)

Il grafico di seguito riportato indica la ripartizione delle presenze ai vari Forum rispetto al totale dei partecipanti (692) intervenuti nell'arco dell'intero processo, evidenziando quali sono stati i settori di maggiore interesse.

**Partecipazione ai Forum A21**



## 11. Lo sportello di Piano: i dati pervenuti<sup>5</sup>

Un primo rapporto relativo a 161 contributi è stato presentato all'assemblea pubblica della primavera del 2000, un secondo rapporto del Maggio 2002 con 552 contributi, l'attuale rapporto tratta 826 contributi pervenuti entro la data di chiusura della consultazione nel Dicembre 2002. Delle 826 pervenute, alcune fanno riferimento a proposte identiche delle quali una soltanto è stata presa in considerazione.

Le proposte che riguardano il Capoluogo sono 209, 17 la frazione di Roselle, 15 Braccagni, 90 Marina di Grosseto, 16 Istia d'Ombrone, 24 Principina, 7 Batignano, 4 Montepescali, 6 Alberese, 18 Rispecchia, 5 Casalecci, 2 Poggiale, 3 Rugginosa, 1 Vallerotana (quest'ultime quattro località sono state inserite poiché le richieste sono state presentate per una zona di completamento) e 315 per il territorio aperto.

Delle 209 per il capoluogo, in 50 è specificata la dimensione degli interventi in 41 il parametro utilizzato è il volume in 9 la superficie, per un totale di 241.643 mc e 59.176 mq. mentre in 159 non è quantificata. La gran maggioranza delle proposte ricade in aree identificate nel PRG vigente come completamento (197 su 209), una piccola parte in aree d'espansione (5 su 209), mentre 4 fanno riferimento ad altre zone di piano.

Delle 17 proposte per Roselle, in 7 è specificata la dimensione degli interventi in 6 il parametro utilizzato è il volume in una la superficie, per un totale di 9400 mc e 1.500 mq mentre nelle altre 10 non è quantificata; Quasi tutte ricadono in zone classificate di completamento (16 su 17) nel P.R.G. vigente.

Delle 15 richieste per Braccagni, 5 sono dimensionate in termini volumetrici per 2950 mc, mentre in 10 non è quantificata. In questo contesto tutte le proposte sono in zone di completamento. Dei 90 contributi in Marina di Grosseto, in 16 è specificata la dimensione degli interventi per un totale di mc. 70.000 circa. La grande maggioranza delle proposte ricade in zone di completamento.

Dei 16 contributi pervenuti per Istia d'Ombrone, solo in 7 è specificata la dimensione degli interventi per un valore complessivo di mc. 27.400. La maggioranza delle proposte ricade in zone di completamento.

Dei 24 contributi per Principina a Mare, solo in 6 è specificata la dimensione degli interventi per un a volumetria di circa mc. 17.650, tutte le proposte ricadono in zone di completamento.

L'unica proposta pervenuta da Montepescali non è dimensionata, dei 6 contributi per Alberese, in 5 è specificata la dimensione degli interventi in 4 il parametro utilizzato è il volume in 1 la superficie, per un totale di 28.100 mc e 2000 mq. mentre in uno non è quantificata. Tutte le proposte riguardano zone di completamento.

Dei 18 contributi per Rispecchia è specificata la dimensione per 16, per un volume pari a mc. 9.096; tutte le proposte ricadono in zone di completamento.

Dei 7 contributi pervenuti per Batignano, in 4 è specificata la dimensione degli interventi, il parametro utilizzato è il volume, per un totale di 52.000 mc. mentre in 3 non è quantificata.

---

<sup>5</sup> Tratto dall'elaborato "A2 Ter" a cura di Marzio Flavio Morini

Tutte le proposte ricadono in zone di completamento.

Dei 5 contributi pervenuti per Casalecci, in 2 è specificata la dimensione degli interventi; in 1 il parametro utilizzato è il volume in 1 la superficie, per un totale di 800 mc e 110 mq. mentre in 3 non è quantificata. La gran maggioranza delle proposte ricade in zone di completamento 4 su 5, la restante in altra area.

Le 4 istanze per la zona della Rugginosa, non sono dimensionate e ricadono tutte in zona agricola.

L'unica proposta pervenuta da Vallerotana non è dimensionata, come 2 richieste per Poggiale di cui una è in zona di completamento l'altra in zona agricola.

Un contributo è pervenuto per il Casotto dei Pescatori, è specificata la dimensione degli interventi, il parametro utilizzato è la superficie, per un totale di 12.000 mq. e ricade in zona di completamento.

Delle 314 richieste per il Territorio Aperto 71 sono dimensionate di cui 67 in termini volumetrici per un totale di 658.727 mc, 4 in termini di superficie per un totale di 01.220 mq.

Dei contributi pervenuti, 408 riguardano i centri abitati, 314 il territorio aperto. Sui 408 riferiti ai centri urbani solamente in 104 è presente un riferimento dimensionale per una richiesta di nuova edificazione pari a mc 459.709 mc. più 83.281 mq..

Delle 314 richieste per il Territorio Aperto 71 sono dimensionate di cui 67 in termini volumetrici per un totale di 658.727 mc, 4 in termini di superficie per un totale di 201.220 mq..

Il totale complessivo tra centri abitati e territorio aperto pone una richiesta di nuova cubatura pari a 1.118.436 mc e di nuova superficie pari a 284.501 mq.

## **12. I criteri di tracciabilità e la trasparenza**

La trasparenza è uno dei criteri base che l'articolo 1 della Legge regione Toscana 5/1995 posto alla base della pratica urbanistica. Sono però scarse le indicazioni che vengono fornite ai comuni per attuare tale principio.

Oltre a una puntuale e continua azione di informazione verso l'esterno nell'impostazione metodologica per la formazione del P.S. ci si è sin dall'inizio preoccupati che gli elaborati fossero redatti in maniera tale da garantire a chiunque una lettura, la più diretta possibile, del processo che ha condotto alla specificazione delle scelte di piano, sia per quanto riguarda gli obiettivi generali che per le previsioni di dettaglio. Questa condizione viene denominata "di tracciabilità della decisione". Tale condizione ha pertanto richiesto una attenta documentazione di tutti i passaggi che hanno caratterizzato la formazione del piano dal settembre 2000, quando il Comune con la convenzione con Il Dipartimento di Pianificazione Territoriale e Urbanistica dell'Università di Roma "La Sapienza" ha dato inizio al processo di formazione del piano, i cui vari passaggi sono stati descritti in altra parte di questa relazione.

Qui è importante sottolineare come fra gli elaborati del quadro conoscitivo è possibile rintracciarne alcuni che contengono i passaggi intermedi: si vedano ad esempio quelli relativi alle varie fasi di formazione delle aree di decisione documentate nei loro momenti principali.

Lo “sportello di piano” rappresenta la base informativa fondamentale delle proposte e aspettative che il PS, nel suo farsi, ha progressivamente fatto emergere. Lo “sportello” che ha documentato in maniera dettagliata tali dinamiche dal settembre 2000 (in realtà contiene anche alcune proposte già sottoposte alla Giunta in data anteriore) sino al gennaio 2003, può essere “interrogato” per comprendere il posizionamento di interessi generali, particolari o di gruppi nei confronti del nuovo strumento urbanistico. Il confronto fra questi e le opzioni individuate negli elaborati delle aree di decisione permette di inquadrare l’operato del gruppo di lavoro nella valutazione di tali sollecitazioni.

Alcuni contributi più squisitamente politici, che non sono parte integrante dello Sportello di Piano, sono stati comunque valutati attraverso incontri con gli assessori sia della precedente che dell’attuale Amministrazione.

Da questo punto di vista è particolarmente significativo il periodo novembre 2002 - gennaio 2003 quando il processo di proposta è stato praticamente svolto contestualmente attraverso i forum di Agenda 21 Locale che hanno così permesso di far partecipare al processo un numero rilevante di cittadini e organizzazioni. E’ stato questo il momento di più intenso confronto fra tecnici, cittadini, organizzazioni e politici dove si sono verificate interessanti convergenze tutte “tracciabili” per le scelte di Piano definitive.

Una volta “chiuso” lo sportello di piano il lavoro di elaborazione si è concentrato nel periodo febbraio – settembre 2003. Qui la documentazione del processo di elaborazione ha chiuso sulle “opzioni” ritenute più robuste. Il lavoro ha trovato come interlocutori la Giunta e la IV commissione in rappresentanza del Consiglio Comunale. Le procedure che hanno portato quindi alle decisioni definitive sono state infine discusse nell’assemblea pubblica del Novembre 2003. Le forze politiche rappresentate in Consiglio si sono anche espresse attraverso documenti specifici riportati in IV commissione. Di nuovo la valutazione di quanto questi contributi abbiano influenzato le successive modifiche degli elaborati di piano è abbastanza diretta.

Dei problemi che hanno caratterizzato i lavori della Conferenza dei Servizi si è già trattato in precedenza. La “tracciabilità” in questo caso è garantita dai verbali di tutte le sedute che pur essendo “ufficiosi” permettono di documentare le modifiche apportate alla bozza del Piano Strutturale del settembre 2003 a seguito del confronto con il Piano di Indirizzo Territoriale regionale e con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

Il materiale complessivo, che viene reso disponibile insieme agli elaborati di piano, garantisce quindi la “tracciabilità” del processo di decisione e di conseguenza la “trasparenza” invocata dall’articolo 1 della LRT 5/95. La documentazione del processo rappresenta anche una risorsa per la successiva operazione di pianificazione: la messa a punto del Regolamento Urbanistico. In quella fase infatti risulterà preziosa l’indicazione di possibili intenzioni di trasformazione e la possibilità di confrontarle con le condizioni poste dalla perequazione.

E’ pertanto auspicabile che la documentazione del processo possa essere riorganizzata in maniera tale da rappresentare l’inizio di un monitoraggio sistematico della pianificazione e grossetana anche in tutte le fasi successive: dal regolamento urbanistico ai piani attuativi. Potrà rappresentare un punto di riferimento fondamentale per la organizzazione e documentazione delle conferenze annuali di pianificazione dove il quadro decisionale aggiornato potrà essere valutato e arricchito attraverso i consueti approcci partecipativi.

Si ipotizza pertanto che accanto al previsto SIT comunale dove il patrimonio di analisi costruito per il piano strutturale possa essere costantemente aggiornato e arricchito, possa

essere messo a punto un sistema informativo parallelo orientato alla decisione.

Si è proceduto alla pubblicazione su internet di tutte le schede relative ai contributi pervenuti ed elencati nell'elaborato A2Ter "Relazione - Lo sportello di Piano: analisi dei contributi", dagli attori portatori di interesse chiamati a proporre le loro idee e suggerimenti nella fase di formazione del Piano. Si riporta di seguito un esempio di scheda informativa elaborata sul contributo fornito dalla Polizia Municipale del Comune di Grosseto.



## Comune di Grosseto

Direzione gestione del territorio

Ufficio pianificazione  
Tel. 0564 488634 Fax. 0564 488656  
<http://www.gol.grosseto.it>

### Quadro conoscitivo Piano Strutturale

Proposte

Riservato all'ufficio

|                                   |   |   |                                       |                                       |                                     |
|-----------------------------------|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Protocollo numero                 | <input type="text" value="129141"/>   | del   | <input type="text" value="18/12/02"/> | N. proposta                           | <input type="text" value="825"/>    |
| Proponente                        | cognome nome/Ragione sociale<br><input type="text" value="POLIZIA MUNICIPALE"/>   |   |                                       |                                       |                                     |
| Localita'                         | <input type="text" value="12"/>   | codice<br>1 = Capoluogo      7 = Batignano<br>2 = Roselle        8 = Montepescali<br>3 = Braccagni     9 = Alberese<br>4 = Marina di Grosseto    10 = Rispecchia<br>5 = Istia d'Ombrone    11 = Territorio aperto<br>6 = Principina        12 = Altro (specificare) |                                       |                                       |                                     |
| Destinazione P.R.G. vigente       | codice<br><b>CARATTERE GENERALE</b><br><input type="text"/> C = Completamento    E = Espansione<br><input type="text"/> A = Altro (specificare) |   |                                       |                                       |                                     |
| Intervento richiesto:             | codice<br><input type="text"/> N = Nuova edificazione    P = Ampliamento<br><input type="text"/> A = Altro (specificare)                        |   |                                       |                                       |                                     |
| Nuova volumetria con destinazione | codice destinazione<br><input type="text"/>   | volume<br><input type="text"/> **   | m. cubi<br><input type="text"/>       | superficie<br><input type="text"/> ** | m. quadrati<br><input type="text"/> |
|                                   | 1 = Residenza      4 = Direzionale<br>2 = Commerciale    5 = Produttiva<br>3 = Turistica        6 = Servizi<br>7 = Altro (specificare)          |   |                                       |                                       |                                     |

Firma (da apporre solo in caso di presentazione cartacea)

\_\_\_\_\_

## **PARTE TERZA**

### **I contenuti del Piano**

### **13. Le analisi del Quadro Conoscitivo**

Il quadro degli obiettivi sinteticamente descritto nel precedente capitolo, è stato supportato da un'approfondita analisi che ha comportato la produzione di un corposo Quadro Conoscitivo teso a rispondere esaurientemente agli approfondimenti necessari e comunque richiesti dalla pianificazione sovracomunale. In sintesi il Quadro Conoscitivo è impostato secondo la seguente organizzazione analitica.

- A. stato di attuazione della pianificazione previgente
- B. analisi socio-economica
- C. analisi geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche
- D. il sistema dei vincoli
- E. i demani civici e le terre gravate da usi civici
- F. la viabilità storica
- G. studio delle aree umide della pianura grossetana
- H. analisi dei valori territoriali, dell'uso del suolo, del sistema insediativo
- I. le analisi per la valutazione degli effetti ambientali

#### **A. Lo stato di attuazione della pianificazione previgente<sup>6</sup>**

La verifica ha riguardato due aspetti fondamentali del piano: in primo luogo si è valutato il soddisfacimento degli standard in relazione all'attuazione. Questa parte del lavoro ha sostanzialmente confermato che "secondo quanto riportato nelle N.T.A. (piano 1996) la dotazione di aree per standard urbanistici soddisfa quanto previsto dal D.I. 1444/68". L'unico elemento non pienamente rispondente alle prescrizioni del Decreto è rappresentato dalla dotazione di aree per l'istruzione della fascia dell'obbligo.

I criteri di analisi e valutazione sono riportati nelle tavole B del Quadro Conoscitivo. In questa sede si riportano le tre tabelle riassuntive sulla verifica degli standard.

#### **Verifica superfici D.I.1444/'68**

Dall'analisi condotta e dalla verifica effettuata, si evidenziano i seguenti dati riportati in tabella.

---

<sup>6</sup> Tratto dall'elaborato "B" a cura di Laura Forgione, Roberta Strappini (responsabile)



Fig.1 –Tabella riassuntiva superfici D.I.1444/'68

| TABELLA AREE DI STANDARD AI SENSI DEL D.I.1444/68 |               |                |                |                         |                  |
|---|---------------|----------------|----------------|-------------------------|------------------|
|   |               | Istruzione     | Parcheggi      | Attrezzature Collettive | Verde attrezzato |
|   | D.I.1444/68   | 4,50 mq/ab     | 2.50 mq/ab     | 2 mq/ab                 | 9 mq/ab          |
| <b>Grosseto(centro)</b>                           |               | <b>164.234</b> | <b>324.197</b> | <b>154.288</b>          | <b>2.414.089</b> |
| <b>Montepescali</b>                               |               | <b>401</b>     | <b>1.696</b>   | <b>845</b>              | <b>1.149</b>     |
| <b>Braccagli</b>                                  |               | <b>3.183</b>   | <b>10.997</b>  | <b>7.989</b>            | <b>67.125</b>    |
| <b>Batignano</b>                                  |               | <b>2.264</b>   | <b>7.899</b>   | <b>671</b>              | <b>35.637</b>    |
| <b>Roselle</b>                                    |               | <b>658</b>     | <b>9.966</b>   | <b>8.285</b>            | <b>124.317</b>   |
| <b>Istia</b>                                      |               | <b>2.095</b>   | <b>24.650</b>  | <b>4.171</b>            | <b>134.784</b>   |
| <b>Marina</b>                                     |               | <b>13.359</b>  | <b>25.166</b>  | <b>1.699</b>            | <b>224.263</b>   |
| <b>Principina</b>                                 |               | <b>-</b>       | <b>13.823</b>  | <b>1.519</b>            | <b>189.045</b>   |
| <b>Rispescia</b>                                  |               | <b>3.546</b>   | <b>2.001</b>   | <b>2.227</b>            | <b>23.641</b>    |
| <b>Alberese</b>                                   |               | <b>350</b>     | <b>2.934</b>   | <b>7.937</b>            | <b>57.575</b>    |
|   | <b>TOTALE</b> | <b>190.099</b> | <b>423.329</b> | <b>189.631</b>          | <b>3.271.625</b> |

Dal totale ricavato e considerando 82.000 abitanti (la quantità si riferisce ai dati del Piano Regolatore Generale vigente) la verifica ai sensi del D.I. 1444/68 è la seguente:

Fig.2- Tabella riassuntiva verifica standard

|  | Totale mq           | Verifica standard mq/ab |
|--|---------------------|-------------------------|
| <b>Istruzione</b><br>(4,50 mq- D.M.144/'68)              | <b>190.099 mq</b>   | <b>2,32 mq/ab</b>       |
| <b>Parcheggi</b><br>(2,50 mq- D.M.144/'68)               | <b>423.329 mq</b>   | <b>5,16 mq/ab</b>       |
| <b>Attrezzature Collettive</b><br>(2,00 mq- D.M.144/'68) | <b>189.631 mq</b>   | <b>2,31 mq/ab</b>       |
| <b>Verde</b><br>(9,00 mq- D.M.144/'68)                   | <b>3.271.625 mq</b> | <b>39,9 mq/ab</b>       |

Fig.3 – Tabella riassuntiva superfici extra D.I.1444/’68

|                         | <b>Verde mq<br/>extra D.I.<br/>1444/’68</b> | <b>Attrezzature<br/>collettive mq<br/>extra D.I. 1444/’68</b> | <b>Attrezzature<br/>Ospedaliere mq</b> | <b>Istruzione mq<br/>extra D.I. 1444/’68</b> |
|-------------------------|---|---|--|--|
| <b>Grosseto(centro)</b> | <b>315.924 mq</b>                           | <b>5.400.478 mq</b>   | <b>190.584 mq</b>                      | <b>160.825 mq</b>                            |
| Montepescali            | -   | -   | -                                      | -  |
| Braccagni               | -   | 11.250 mq   | -                                      | -  |
| Batignano               | -   | 2.636 mq  | -                                      | -  |
| Roselle                 | -   | 97.030 mq   | -                                      | -  |
| Istia                   | -   | 7.656 mq  | -                                      | -  |
| Marina                  | -   | 114.096 mq  | -                                      | -  |
| Principina              | -   | 7.195 mq  | -                                      | -  |
| Rispescia               | -   | 5.595 mq  | -                                      | -  |
| Alberese                | -   | -   | -                                      | -  |
| <b>Totale</b>           | <b>315.924 mq</b>                           | <b>5.645.936 mq</b>   | <b>190.584 mq</b>                      | <b>160.825 mq</b>                            |

Più complessa è risultata la verifica del “residuo di Piano”. Il lavoro è stato condotto nel periodo settembre 2000 sino all’ottobre 2002 con un ulteriore aggiornamento a luglio 2004. In particolare nel 2002, in varie date, sono stati effettuati aggiornamenti relativi alle ultime realizzazioni e alle attivazioni dei procedimenti di adozione di alcuni piani attuativi. Infine, in data marzo/aprile 2004 si è proceduto ad un ulteriore aggiornamento relativo alle ultime concessioni edilizie in modo da valutare quanto del residuo del 2002 sia stato ancora eroso ed infine a luglio 2004 è stata effettuata un’ulteriore definitiva verifica sullo stato dell’iter procedimentale delle lottizzazioni residenziali. Anche questa parte di analisi è riportata in dettaglio nelle tavole B del Quadro conoscitivo. Segue la tabella di sintesi dei residui della pianificazione previgente:

| INTERVENTI RESIDUI DI PRG |                                 |                  |               |              |                       |                |
|---------------------------|---------------------------------|------------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| UTO<br>E                  | Intervento                      | residenza        | att. prod.    | commercio    | servizi/<br>terziario | ricettività    |
|                           |                                 | n. nuovi alloggi | slp           | slp          | slp                   | n. posti letto |
| 1,3                       | 66/10 Consorzio Agrario         | 113              | 0             | 0            | 5133                  | 0              |
| 1,4                       | 76/2a, 2c Crespi                | 12               | 0             | 0            | 0                     | 35             |
| 1,4                       | 65/5 Foro Boario                | 128              | 0             | 1486         | 16767                 | 0              |
| 1,4                       | 64/19 Ortofrutta                | 0                | 5200          | 0            | 0                     | 0              |
| 1,4                       | 75/1                            | 0                | 5357          | 0            | 0                     | 0              |
| 1,4                       | 76/6a                           | 0                | 27000         | 0            | 0                     | 0              |
| 1,5                       | 67/5 Area artigianale           | 0                | 1200          | 0            | 0                     | 0              |
| 1,5                       | 80/9 STU                        | 0                | 65000         | 0            | 10000                 | 0              |
| 1,5                       | 67/12a Gennari                  | 0                | 5950          | 0            | 0                     | 0              |
| 1,5                       | 67/12b Gennari                  | 15               |               | 0            | 0                     | 0              |
| 1,5                       | 77/8a Pizzetti                  | 17               | 0             | 0            | 0                     | 0              |
| 1,5                       | 77/6 Pizzetti                   | 49               | 0             | 0            | 0                     | 0              |
| 1,5                       | 77/9 Pizzetti                   | 13               | 0             | 0            | 0                     | 0              |
| 1,5                       | 78 Aeroporto                    | 0                | 0             | 0            | 50000                 | 0              |
| 1,5                       | 68/15                           | 0                | 4457          | 0            | 0                     | 0              |
| 1,9                       | 80/2 Poggione                   | 50               | 0             | 0            | 0                     | 34             |
| 1,9                       | 73/1c Cittadella                | 67               | 0             | 0            | 0                     | 0              |
| 1,1o                      | 80/1a Pdl artigianale           | 0                | 100000        | 1000         | 4000                  | 0              |
| 1,1o                      | 80/1c Pdl artigianale           | 0                | 60000         | 1000         | 3000                  | 0              |
| 1,1o                      | 79/4a Mercato annonario         | 0                | 5000          | 5000         | 5000                  | 0              |
| 6                         | 92/4 Alberese                   | 0                |               | 0            | 0                     | 65             |
| 6                         | 92/6 PIP                        | 0                | 3700          | 0            | 0                     | 0              |
| 6                         | 92/2 Servizi                    | 0                |               | 500          | 500                   | 0              |
| 6                         | 92/6                            | 0                | 1450          | 0            | 0                     | 0              |
| 7,2                       | 89/14 Casalecci                 | 35               | 0             | 0            | 0                     | 0              |
| 7,2                       | 89/12 Chiesa                    | 0                |               | 0            | 2000                  | 0              |
| 7,2                       | 89/10                           | 0                | 9000          | 0            | 0                     | 0              |
| 9                         | 85/1a-1b-3-4 Batignano          | 53               | 0             | 0            | 0                     | 0              |
| 10                        | 80/1d bis Emmelunga             | 0                | 0             | 6000         | 0                     | 0              |
| 10                        | 80/1d Convima                   | 0                | 4500          | 0            | 0                     | 0              |
| 10                        | 82/5b PIP                       | 0                | 30000         | 0            | 0                     | 0              |
| 10                        | 83/2 Polo agroalimentare        | 0                | 450000        | 0            | 0                     | 0              |
| 12                        | 80/6 San Martino                | 11               | 42000         | 5000         | 5000                  | 0              |
| TA                        | 83/1                            | 0                | 0             | 0            | 20000                 | 0              |
| TA                        | 79/3                            | 0                | 5000          | 0            | 0                     | 0              |
| TA                        | ex Patto terr. pod<br>Guadalupe | 0                | 0             | 0            | 0                     | 100            |
| TA                        | 16/4 NTA del TA                 | 0                | 0             | 0            | 0                     | 100            |
| <b>Totale</b>             |                                 | <b>563</b>       | <b>824814</b> | <b>19986</b> | <b>121400</b>         | <b>334</b>     |

Il numero degli alloggi è indicativo ed è stato determinato su un'ipotesi di mc 300/alloggi

Con l'aggiornamento del residuo di P.R.G. è stata eseguita un'analisi sulla consistenza dell' "esistente" elaborando i dati TARSU forniti dal SED del Comune di Grosseto. Si riporta di seguito la tabella riepilogativa.

**STATO ESISTENTE (dati T.A.R.S.U.)\***

| U.T.O.E.      |                                  | RESIDENZA **   |                |                 |              | ATT. PROD.    |               |                | COMMERCIO     |               |                | SERVIZI / TERZIARIO |               |                | RICETTIVITA' |              |               |                |
|---------------|----------------------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
|               |                                  | MQ.            | S.L.P.         | MC.             | N° alloggi   | MQ            | S.L.P.        | MC.            | MQ.           | S.L.P.        | MC.            | MQ.                 | S.L.P.        | MC.            | MQ.          | S.L.P.       | MC.           | N° posti letto |
| <b>1</b>      | <b>GROSSETO</b>                  |                |                |                 |              |               |               |                |               |               |                |                     |               |                |              |              |               |                |
| 1,1           | Centro Storico                   | 68828          | 81217          | 243651          | 741          | 2948          | 3243          | 11350          | 30529         | 33582         | 117537         | 47292               | 55805         | 167414         | 3351         | 3954         | 11863         | 119            |
| 1,2           | Grosseto entro i viali           | 459075         | 541709         | 1625126         | 4940         | 62923         | 69215         | 242254         | 123746        | 136121        | 476422         | 167365              | 197491        | 592472         | 3948         | 4659         | 13976         | 140            |
| 1,3           | Stazione ferroviaria             | 175            | 207            | 620             | 2            | 3980          | 4378          | 15323          | 2251          | 2476          | 8666           | 3731                | 4403          | 13208          | 1330         | 1569         | 4708          | 47             |
| 1,4           | Quattro strade, Sterpeto, Senese | 593464         | 700288         | 2100863         | 6386         | 43009         | 47310         | 165585         | 61452         | 67597         | 236590         | 60686               | 71609         | 214828         | 3956         | 4668         | 14004         | 140            |
| 1,5           | Barbanella e Gorarella           | 930978         | 1098554        | 3295662         | 10017        | 38600         | 42460         | 148610         | 50906         | 55997         | 195988         | 74152               | 87499         | 262498         | 736          | 868          | 2605          | 26             |
| 1,6           | Casalone                         | 11344          | 13386          | 40158           | 122          | 14403         | 15843         | 55452          | 14635         | 16099         | 56345          | 6062                | 7153          | 21459          | 977          | 1153         | 3459          | 35             |
| 1,7           | Il Diversivo                     |                | 0              | 0               | 0            |               | 0             | 0              | 0             | 0             | 0              | 0                   | 0             | 0              | 0            | 0            | 0             | 0              |
| 1,8           | Serenissima                      | 6033           | 7119           | 21357           | 65           | 18556         | 20412         | 71441          | 7941          | 8735          | 30573          | 7221                | 8521          | 25562          | 0            | 0            | 0             | 0              |
| 1,9           | Cittadella                       | 399653         | 471591         | 1414772         | 4300         | 6810          | 7491          | 26219          | 18350         | 20185         | 70648          | 18318               | 21615         | 64846          | 0            | 0            | 0             | 0              |
| 1,10          | Poggetti                         | 11279          | 13309          | 39928           | 121          | 131998        | 145198        | 508192         | 112941        | 124235        | 434823         | 38129               | 44992         | 134977         | 0            | 0            | 0             | 0              |
| 2             | Marina di Grosseto               | 247488         | 292036         | 876108          | 2663         | 9797          | 10777         | 37718          | 182535        | 200789        | 702760         | 6528                | 7703          | 23109          | 7062         | 8333         | 24999         | 250            |
| 3             | Cristo                           | 1374           | 1621           | 4864            | 15           | 2830          | 3113          | 10896          | 1843          | 2027          | 7096           | 656                 | 774           | 2322           | 0            | 0            | 0             | 0              |
| 4             | Principina a Mare                | 107973         | 127408         | 382224          | 1162         | 188           | 207           | 724            | 34411         | 37852         | 132482         | 302                 | 356           | 1069           | 8467         | 9991         | 29973         | 300            |
| 5             | Rispecchia                       | 37077          | 43751          | 131253          | 399          | 366           | 403           | 1409           | 2309          | 2540          | 8890           | 455                 | 537           | 1611           | 840          | 991          | 2974          | 30             |
| 6             | Alberese                         | 12445          | 14685          | 44055           | 134          | 34            | 37            | 131            | 918           | 1010          | 3534           | 1021                | 1205          | 3614           | 1183         | 1396         | 4188          | 42             |
| 7,1           | Istia d'Ombrone e Stia           | 57077          | 67351          | 202053          | 614          | 478           | 526           | 1840           | 2216          | 2438          | 8532           | 1016                | 1199          | 3597           | 0            | 0            | 0             | 0              |
| 7,2           | Casalecci                        | 25185          | 29718          | 89155           | 271          |               | 0             | 0              | 292           | 321           | 1124           | 200                 | 236           | 708            | 0            | 0            | 0             | 0              |
| 8             | Roselle                          | 57211          | 67509          | 202527          | 616          | 2398          | 2638          | 9232           | 5576          | 6134          | 21468          | 1087                | 1283          | 3848           | 970          | 1145         | 3434          | 34             |
| 9             | Batignano                        | 25036          | 29542          | 88627           | 269          | 945           | 1040          | 3638           | 1002          | 1102          | 3858           | 314                 | 371           | 1112           | 252          | 297          | 892           | 9              |
| 10            | Braccagni                        | 45666          | 53886          | 161658          | 491          | 12596         | 13856         | 48495          | 11126         | 12239         | 42835          | 2773                | 3272          | 9816           | 80           | 94           | 283           | 3              |
| 11            | Montepescali                     | 14450          | 17051          | 51153           | 155          | 30            | 33            | 116            | 303           | 333           | 1167           | 43                  | 51            | 152            | 0            | 0            | 0             | 0              |
| 12            | San Martino                      | 2295           | 2708           | 8124            | 25           | 1000          | 1100          | 3850           | 0             | 0             | 0              | 1055                | 1245          | 3735           | 0            | 0            | 0             | 0              |
| <b>TOTALE</b> |                                  | <b>3114106</b> | <b>3674645</b> | <b>11023935</b> | <b>33507</b> | <b>353889</b> | <b>389278</b> | <b>1362473</b> | <b>665282</b> | <b>731810</b> | <b>2561336</b> | <b>438406</b>       | <b>517319</b> | <b>1551957</b> | <b>33152</b> | <b>39119</b> | <b>117358</b> | <b>1174</b>    |

\* I dati T.A.R.S.U. forniti dal S.E.D. del Comune di Grosseto sono stati elaborati per ottenere i valori di S.L.P. incrementando la superficie del 18% stimata per tramezzi e tamponature per quanto attiene le destinazioni residenziale, servizi e terziario, ricettivo; incrementando invece la superficie del 10% per quanto attiene le destinazioni commerciale, artigianale e industriale. Per calcolare una volumetria "virtuale" ai fini residenziali, ricettivi e terziario, si è moltiplicata la S.L.P. così ottenuta per un'altezza media di m.3,00, mentre per le destinazioni commerciale, artigianale e industriale si è applicata un'altezza media di m. 3,50.

\*\* Valore tratto da fonte T.A.R.S.U. comprensivo di pertinenze e locali accessori. Il numero di alloggi è stato ricavato dividendo la volumetria virtuale per 329 (valore medio volumetrico per alloggio ricavato da fonte I.C.I. 2001).

## **B. Analisi socio economica<sup>7</sup>**

Per quanto attiene l'analisi socio economica si rinvia alla Tav. L del Quadro Conoscitivo con la quale sono stati esaminati i seguenti punti:

- le caratteristiche della popolazione;
- la situazione economica;
- il quadro dell'offerta e della domanda nel settore turistico;
- il sistema locale del lavoro;
- il fabbisogno di edilizia abitativa.

La relazione socio economica è stata aggiornata al Luglio 2002 e più recentemente, successivamente all'avvio del procedimento del Piano Strutturale, con il dibattito emerso sul fabbisogno di edilizia residenziale, si è resa necessaria una ulteriore revisione al Marzo 2004 che ha evidenziato la correttezza delle previsioni demografiche originarie.

I processi di sviluppo economico degli ultimi anni hanno subito una accelerazione anche in considerazione di scelte politiche locali indirizzate a favorire l'investimento privato nei singoli settori produttivi. Nel comparto dell'agricoltura si è assistito allo sviluppo delle aziende esistenti e all'insediamento di nuovi importanti operatori. L'ortoflorovivaismo, la risicoltura, la viticoltura hanno ulteriori margini di sviluppo.

Gli investimenti pubblici recenti in opere che assumono valenza provinciale (come il porto turistico di Marina, lo sviluppo del Polo Universitario) hanno indotto i privati a investire ulteriori risorse sia per la nuova edificazione, che per il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Durante il confronto tra le strutture tecniche del Comune, della Provincia e della Regione è emersa la necessità di meglio illustrare la situazione sulla consistenza complessiva delle medie e grandi strutture di vendita graficizzate nella Tav. L2.

Dall'analisi dei dati relativi agli esercizi delle medie e grandi strutture di vendita, aggiornati al 31.12.2002, risultano presenti sul territorio n. 121 esercizi di media distribuzione, cioè con una superficie di vendita che può andare da 250 mq fino a 1.500 mq, di cui n. 22 nel settore alimentare per mq 12.188 di superficie di vendita e n. 99 nel settore non alimentare per mq 52.154, per un totale di mq 64.342 di superficie di vendita.

Per quanto attiene le attività di grande distribuzione, cioè aventi una superficie di vendita superiore a mq 1.500, risultano in essere n. 7 esercizi, per una superficie complessiva di vendita pari a mq 31.848. Pertanto i mq totali tra media e grande distribuzione di vendita risultano pari a mq 96.190 di superficie di vendita.

Analizzando la localizzazione delle strutture sopra descritte, si riscontra una concentrazione delle stesse in alcuni ambiti di completamento del Capoluogo (vd. ad esempio l'area della stazione ferroviaria in via Aurelia Nord - sub U.T.O.E. 1.2 e 1.4 e via De'Barberi). Considerato che in tali aree si registra una forte difficoltà dal punto di vista della mobilità, anche per l'oggettiva carenza dei parcheggi, valutazione confermata anche dal PUM, si evidenzia la necessità di incentivare il trasferimento delle grandi e medie distribuzioni di vendita con l'elaborazione di adeguati meccanismi e limitare l'insediamento di nuove medie distribuzioni di vendita nei contesti urbani già saturi.

In altri termini le esistenti attività di media e grande distribuzione di vendita, negli ambiti di completamento del capoluogo, sono da considerarsi perlopiù incongrue e incompatibili con i contesti urbani ove sono insediate.

---

<sup>7</sup> Tratto dall'elaborato "L" a cura di Maurizio Garano

## C. Le analisi geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche<sup>8</sup>

Di seguito si illustra brevemente il contenuto delle analisi geologiche effettuate con il Piano Strutturale; si puntualizza che le indagini comunque proseguiranno ponendo particolare attenzione agli aspetti del sistema delle acque profonde e superficiali. Si rinvia alla relazione geologica per una lettura più articolata e approfondita del settore di studio.

Lo studio non si limita alle analisi di cui alle D.C.R. 94/85 e 230/94, ma sin dall'inizio è stato finalizzato all'integrazione, nello spirito della Legge Regionale 5/95, dei valori geo-ambientali con le altre variabili trattate dal quadro conoscitivo. È stato così possibile porre le basi per un sistema di analisi, che in tempo reale sia in grado di verificare i fenomeni in atto.

Tale sistema potrà permanere come eredità permanente nel sistema di pianificazione locale, perché potrà essere utilizzato non solo per la formazione del piano strutturale, ma successivamente per la messa a punto del regolamento urbanistico ed anche e soprattutto nella gestione urbanistica. In questo senso l'approccio si configura come fortemente innovativo.

Il lavoro si è concretizzato nella produzione delle seguenti carte:

- Carta di sintesi delle analisi geo-ambientali del P.T.C. relative al territorio comunale di Grosseto;
- Carta di sintesi del P.T.C. sul territorio ed il paesaggio.
- Carta geologica;
- Carta litotecnica con i punti di sondaggio e la valutazione delle caratteristiche tecniche in funzione della pericolosità geologica
- Carta geomorfologia

(Le carte geologica, litotecnica e geomorfologica sono state in parte aggiornate e soprattutto mostrano alcune riclassificazioni dei terreni, sia per omogeneizzare gli studi precedenti, sia per permettere le successive analisi ai sensi della normativa collegata al P.I.T. ed alla individuazione di specifiche aree di decisione dove concentrare le indagini successive);

- Carte delle isofreatiche e della conducibilità relative a due periodi diversi, per valutare le variazioni delle acque nel tempo, e che permettono una prima zonizzazione di gran parte della pianura rispetto al problema della vulnerabilità degli acquiferi;
- Carta della permeabilità dei terreni;
- Carta della vulnerabilità degli acquiferi redatta, seppure in modo preliminare, con la metodologia proposta dal CNR-GNDCI;
- è stata poi riportata, per impostare il problema della pericolosità e del rischio idraulico, la carta prodotta dalla Regione Toscana a seguito del D.L. 11/06/1998, limitatamente al fiume Ombrone ed alla città di Grosseto, in modo da evidenziare elementi utili per le successive valutazioni in relazione alla classificazione del territorio in funzione delle D.G.R.T. n. 1212/99 e 12/00 e del piano di assetto idrogeologico in fase di approvazione;
- la Carta di Sintesi del quadro conoscitivo riporta una zonizzazione del territorio in funzione degli studi effettuati, le aree di studio del dissesto attuale del Bottegone, le aree in funzione della presenza del cuneo salino e del corretto emungimento della risorsa, le aree da riclassificare in funzione del rischio idraulico, e l'ubicazione dei

---

<sup>8</sup> Tratto dall'elaborato "G" a cura di Carlo Alberto Garzonio.

problemi alla cui soluzione è necessario il contributo delle analisi geologiche.

Per quasi tutte le tavole è stata utilizzata la base vettoriale 1:10.000 della nuova carta tecnica regionale. Per i dettagli delle fonti e delle elaborazioni si rinvia alla relazione specifica.

Pertanto è stata effettuata una raccolta ed un'analisi ragionata dei materiali (incluso quelli del P.T.C.) a cui ha fatto seguito l'analisi degli elaborati ufficiali del Comune riguardanti gli strumenti urbanistici e di pianificazione e gli studi specifici su particolari fenomeni di dissesto, emergenze, salvaguardia, tutela e valorizzazione di risorse geo-ambientali (indagini sull'erosione del suolo, analisi del rischio potenziale d'erosione del suolo, della capacità d'uso agricolo-forestale; analisi idrogeologiche in funzione della salinizzazione delle acque dell'area costiera; gli studi sull'erosione costiera, l'analisi dei sistemi di paesaggio della Regione Toscana, gli studi del fenomeno classificato come "sinkhole" occorso presso Braccagni; i dissesti ed i progetti di intervento sugli argini fluviali).

Alcuni tematismi di base, la geologia, la litologia tecnica, la geomorfologia, e nuovi tematismi, quale l'acclività dei versanti sono stati elaborati alla scala 1.10.000, in funzione soprattutto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità. Sono state pertanto prodotte una carta della pericolosità geologica, che riguarda i fenomeni dovuti alle scadenti caratteristiche geotecniche e geo-meccaniche ed ai fenomeni geomorfologici, una carta della pericolosità idraulica, che ovviamente è collegata alla precedente per i processi legati alle acque incanalate, ed una carta finale di pericolosità che costituisce una sintesi delle precedenti. Queste carte rappresentano l'esito finale, per molti aspetti, delle analisi precedenti del quadro conoscitivo, ma assumono anche valore progettuale, così come alcune informazioni contenute nelle carte idrogeologiche, e forniscono indicazioni per la compilazione delle norme generali del piano. Le classificazioni di pericolosità geologica ed idrologico-idraulica sono state utilizzate per le valutazioni delle previsioni sia nelle U.T.O.E. che nelle unità e sub-unità di paesaggio.

I dati di base possono essere opportunamente raccolti ed elaborati in modo da proporre un archivio di lavoro per la messa a punto di una banca dati per il S.I.T. che sia in grado di dialogare in modo efficace con i "prodotti cartografici" informatizzati. Al tempo stesso ci si pone un obiettivo importante ed innovativo da raggiungere: l'individuazione dei processi geologici in atto con l'attivazione di specifici programmi di simulazione numerica. In tal modo si potrà conoscere l'evolversi di situazioni di rischio, come la perdita o il danneggiamento di una risorsa quale l'acqua, oppure la posizione del "cuneo salino" in rapporto al degrado del sistema litoraneo, etc. Tutto ciò comporta, per alcune aree, il considerare il piano strutturale e le sue norme in modo dinamico, in funzione anche alle previsioni delle specifiche aree di decisione. Inoltre le elaborazioni tematiche effettuate per il quadro conoscitivo interagiscono soprattutto con le conoscenze geografico-paesaggistiche, permettendo in particolare la definizione e la restituzione su carta degli elementi di relazione e persistenza, talvolta con valore di segno profondo e non facilmente leggibile, in grado sia di definire i sistemi ed i sub-sistemi territoriali, ma anche i singoli elementi, fino alle emergenze paesistiche, utili per la determinazione delle invarianti strutturali. Sono anche essenziali per la definizione di alcune aree problema, che si comprendono esclusivamente con la ricostruzione evolutiva storico paesaggistica. Il riferimento è alle aree di dissesto arginale di molti tratti del fiume Bruna, da collegarsi agli interventi di bonifica del padule del Raspollino, nel quadro dell'evoluzione geomorfologica della pianura, così come il ruolo delle variazioni dei circuiti profondi delle acque miscelate termali e fresche nella preparazione dei fenomeni di sprofondamento; ed ancora, l'impatto delle cave di Poggio Moscona, sul sistema carsico in un'area di importanza storico-archeologica e paesaggistica.

La cartografia suddetta è stata aggiornata a seguito di richiesta dell'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio in fase di istruttoria tecnica.

## **D. Il sistema dei vincoli<sup>9</sup>**

Il Piano Strutturale ha provveduto ad una ricognizione completa dei vincoli. Ne emerge un quadro estremamente variegato e complesso.

L'insieme dei vincoli è stato organizzato in tre sottoinsiemi: vincoli da strumenti urbanistici sovraordinati (ARPA; AR, etc.), i vincoli derivanti da leggi speciali (idrogeologico, acque pubbliche, beni culturali, etc.) e i vincoli indiretti (le fasce di rispetto).

Il metodo di analisi è sintetizzato nella relazione C.0, la rappresentazione è contenuta nelle tavole C.1, C.2, C.3 e C.4.

I risultati dello studio sono stati predisposti per l'individuazione dei criteri di gestione e gli elaborati prodotti in formato tale da poter essere direttamente utilizzato nel futuro Sistema Informativo Territoriale Comunale.

Nella fase finale della Conferenza dei Servizi si è proceduto ad aggiornamenti relativi ai perimetri delle aree Bio-Italy e alla schedatura di recenti ritrovamenti archeologici (tali aggiornamenti sono stati riportati sia nella cartografia C.1, che nella relazione C.0).

## **E. I demani civici e le terre gravate da usi civici<sup>10</sup>**

La ricerca si è concentrata maggiormente sui demani civici, in quanto gli usi civici già secondo la normativa vigente sono destinati ad essere tutti liquidati. Un quadro conoscitivo che arriva al 1993 è ricavato da una precedente istruttoria. Successivamente a tale data, sensibili modificazioni sono intervenute nella consistenza planimetrica del fenomeno e ulteriori sono in corso d'opera.

Le aree nelle quali permangono ancora questi antichi istituti sono tre collocate nei pressi dei centri di Montepescali, Batignano, Istia d'Ombrone e sono situate nel settore più interno del territorio comunale, corrispondente alle sue estremità settentrionale e orientale.

A tutt'oggi, Montepescali e Batignano comprendono sia superfici di proprietà collettiva (demani civici), che terre private gravate di usi civici. Istia consta soltanto di terre gravate.

Sia a Montepescali che a Batignano risulta costituito l'apposito ente, fornito di personalità giuridica (ASBUC - Amministrazione separata beni di uso civico), destinato a gestire il godimento collettivo del complesso di beni e diritti spettanti agli antichi residenti di ciascuna delle due aree.

In tutti e tre i casi sono comunque in fase di avanzata realizzazione gli adempimenti previsti dalla normativa vigente (a partire dalla legge 16 giugno 1927 n. 1766), in particolare per quanto attiene alla liquidazione degli usi gravanti su terre private.

Riguardo alla sistemazione del demanio civico vero e proprio, le scelte operate da ciascuna delle due ASBUC, nell'ambito discrezionale riconosciuto a tale ente, appaiono diverse.

Alla data dello studio, Montepescali e Batignano comprendono sia superfici di proprietà collettiva (demani civici), che terre private gravate di usi civici. Istia consta soltanto di terre gravate.

Il demanio civico di Montepescali ammonta a 378 ha, di cui circa 300 a utilizzazione silvo-pastorale e il resto a coltura agraria. Sussiste un minimo residuo di 3 ha di terre gravate in corso di liquidazione.

A Batignano, il demanio civico ammonta a poco più di 300 ha, per oltre il 60% a

---

<sup>9</sup> Tratto dall'elaborato "C" a cura di Maria Migliorini (Responsabile testo e ricerca) e Luigi Riccitiello (Responsabile grafico).

<sup>10</sup> Tratto dall'elaborato "H" a cura di Gabriele Ciampi.



destinazione silvo-pastorale. Le terre gravate residue sono circa 335 ha, per il 30 a destinazione silvo-pastorale.

A Istia rimangono circa 90 ha di terre gravate, a destinazione agricola,

Tutte le terre gravate sono per legge destinate alla liquidazione. Anche le terre demaniali di Batignano, limitatamente a quelle agricole, verranno alienate o affrancate.

Nel complesso, entro il territorio comunale di Grosseto, le superfici demaniali civiche delle comunità frazionali ammontano oggi a circa 680 ha, di cui oltre il 71% a destinazione silvo-pastorale. Sussistono tuttora anche circa 428 ha di terre gravate (di cui circa il 23,5% a utilizzazione silvo-pastorale).

Rispetto alla superficie territoriale comunale le terre civiche cumulativamente considerate (demani civici e terre private gravate di usi) corrispondono per ora al 2,33%; i soli demani civici corrispondono all' 1,43%; le terre gravate allo 0,9%.

Circa l'utilizzazione del suolo, le superfici silvo-pastorali civiche (demani civici e terre gravate cumulativamente considerati) rappresentano il 5,86% delle superfici silvo-pastorali di tutto il Comune; mentre le superfici agrarie rappresentano l' 1,71% circa.

*Lo studio per il piano.* La identificazione delle aree di demanio civico non si limita alla specificazione di un vincolo ma pongono il problema del futuro di un patrimonio di notevoli dimensioni, che potrà rappresentare un'area di decisione specifica.

## **F. La viabilità storica<sup>11</sup>**

Lo studio sulla viabilità storica del comune di Grosseto rappresenta uno stralcio ed un adattamento di una ricerca molto più vasta condotta a livello regionale. Lo studio si basa su un'estrapolazione dal Catasto Geometrico particellare ottocentesco, che risale ad un periodo in cui le opere di bonifica non avevano ancora modificato in maniera sostanziale l'assetto viario di impianto medioevale. Il reticolo delle antiche vie può essere così trasferito su una moderna base cartografica. La informazione ricavata dal Vecchio Catasto Toscano è stata poi integrata con numerose altre fonti di archivio sino ad ottenere un risultato sicuramente attendibile.

La viabilità storica della Maremma e del comune di Grosseto in particolare risente della collocazione della zona prima della bonifica, situata in una sorta di *cul de sac* geografico, scarsamente popolata, con una agricoltura estensiva con rare aree a campi chiusi.

La viabilità rispecchiava questa situazione, con modesti collegamenti ad area più vasta e con il mare. Si caratterizza quindi con una gerarchia di vie in funzione delle relazioni locali, con assi di penetrazione regionale.

Il mutamento di tale gerarchia viaria avverrà con le opere di bonifica, ma a velocità diversa, più drastica in pianura più lenta nelle aree collinari tanto da essere ancora ben riconoscibile in alcune parti sino alla prima metà del '900.

La viabilità dell'area grossetana di epoca pre-industriale era dunque volta a rispondere alle necessità di spostamento fra i centri e da questi ai pascoli, ai molini, miniere, saline, fonti d'acqua perenni e grandi fattorie.

Un secondo elemento caratterizzante la viabilità storica è la funzione svolta per il passaggio dei greggi transumanti (*vie di dogana*).

Questa particolare viabilità presentava indubbi aspetti di rilevanza geografica dovuta principalmente al fatto di essersi messa in posto in funzione di una integrazione economica di territori complementari dai punti di vista fisico e antropico.

La necessità di unire una serie di luoghi montani distribuiti lungo l'arco dell'Appennino Settentrionale (con l'aggiunta della Montagna amiatina) alla Maremma

<sup>11</sup> Tratto dall'elaborato "I1" di Paolo Marcaccini

grossetana e alto-laziale, secondo le distanze più brevi, determinò l'utilizzazione di un fascio di percorsi con andamento convergente, ciascuno dei quali derivava poi le particolarità del suo tracciato dall'assetto fisiografico del territorio attraversato. Ma le esigenze che erano alla base degli spostamenti stagionali dei pastori coincidevano con quelle economiche più generali che sussistevano tra Maremma e territori interni e che espressero quelle vie di carattere regionale già definite di penetrazione. Ciò ha fatto coincidere quasi sempre i percorsi pastorali con la viabilità ordinaria; le eccezioni derivavano dalla consuetudine della pastorizia di continuare a seguire certe strade antiche anche quando queste venivano sostituite per i traffici normali da tracciati più moderni.

Si è così messa a punto una carta dettagliata con le principali vie, distinguendo fra quello di esclusiva comunicazione interna e quelle invece utilizzate anche per la transumanza. Vengono anche identificati i più importanti punti di connessione.

*Il contributo dello studio alla formazione del piano strutturale.* Lo studio presenta una doppia valenza. Da una parte consente di comprendere meglio la distribuzione delle antiche strutture territoriali, civili, religiose e militari, evidenziando le relazioni che intercorrono fra questi oggetti geografici. E' quindi elemento importante di invarianza strutturale.

Anche ciò che della viabilità storica si è riciclato nella rete automobilistica oppure sopravvive sotto forma di mulattiere e sentieri assume un ruolo preciso e quindi mantiene il valore di bene culturale.

Anche le persistenze antiche inglobate nelle reti moderne devono essere valorizzate ripristinando ad esempio le antiche denominazioni. Inoltre la indicazione precisa della rete viaria consente un lavoro di ricerca dei vari indizi sopravvissuti (pietre miliari, tabernacoli,, resti archeologici) per i quali dovranno essere messe a punto norme utili alla loro conservazione. Infine la identificazione degli antichi tracciati consentirà di affrontare il problema della loro valorizzazione anche in funzione turistica.

## **G. Studio delle aree umide della pianura grossetana<sup>12</sup>**

Lo studio è tratto da una ricerca ancora inedita che riguarda tutte le pianure costiere della Toscana. Lo studio aveva come obiettivo quello di fornire elementi conoscitivi per la pianificazione ambientale fornendo i parametri naturali più importanti in relazione all'evoluzione storica più recente dei vari tipi di uso del suolo. L'analisi è basata su un rilevamento aerofotografico a colori del 1974-75.

Nello specifico della pianura grossetana sono state individuate tre sub-unità aventi caratteristiche ambientali di omogeneità.

- i. Pianura Asciutta;
- ii. Pianura umida;
- iii. "Marine";

Nella pianura asciutta sono da ascrivere sia le aree di "alta pianura", da collegarsi a fasi di sedimentazione fluviale o marina antica.

La pianura "umida" o "ex umida" riguarda quelle aree che presentano tendenza all'impaludamento. Sono infatti aree che per cause altimetriche, impermeabilità dei suoli ed ostacoli naturali, che in assenza di adeguati drenaggi artificiali, tendono a trattenere le acque superficiali. L'analisi ha consentito di individuare due diversi livelli di intensità del fenomeno. Il primo sub-sistema comprende le aree che erano soggette ad impaludamenti o a

---

<sup>12</sup> Tratto dall'elaborato "I2" di Paolo Marcaccini.

stagni provvisori prima delle opere di bonifica; il secondo sub-sistema riguarda invece le aree ancora soggette a ristagni soprattutto stagionali. Più facilmente e più difficilmente inondabili: le prime sono quelle soggette a ristagni a carattere soprattutto stagionale, le seconde invece sono zone che prima delle sistemazioni idrauliche erano soggette ad impaludamenti.

Le “marine”, infine, sono aree che nel tempo sono derivate dal giustapporsi di cordoni sabbiosi connessi all’azione del fiume Ombrone. Lo studio ha permesso fra le altre cose di rintracciare opere stradali del passato. In particolare è stato possibile rintracciare quello della via Aurelia (in questo tratto prendeva il nome di Emilia Scauri) che per tutta la costa toscana si colloca nel cordone dunale più interno, che nel II-III secolo a.c. rappresentava la spiaggia. In particolare il tratto della e s a sud dell’Ombrone è sommerso sotto una coltre di sedimenti alluvionali ed è stato individuato attraverso aerofotointerpretazione al pari di un insediamento coevo.

Il tratto a nord dell’Ombrone che correva sulla duna risulta essere stato smantellato per ricavarne materiale da costruzione.

Oltre alla classificazione su esposta, un elemento importante dell’analisi è del reticolo idrografico. Sono stati rilevati fossi e alvei fluviali, compresi quelli ormai scomparsi. Sono stati identificati anche i piccoli impluvi ancora esistenti con percorso in alveo incassato e quindi in fase erosiva. Sono stati anche individuati stagni e laghetti localizzati nella *pianura asciutta* (p.es. l’ex lago Bernardo e i cosiddetti *lagaccioli*).

Queste presenze, che sono state in passato sede di intensa attività peschereccia, sono poi scomparse per abbassamento delle falde, erano probabilmente dovute a fenomeni di risorgenza dai poggi di Moscona.

*Utilizzazione dello studio nell’ambito del piano strutturale.* La carta edafica rappresenta uno degli elementi portanti della individuazione dei sistemi e sub-sistemi territoriali. L’analisi condotta specifica in dettaglio ed in alcune parti modifica la zonizzazione effettuata nel PTC. Alcuni degli elementi individuati dovranno essere presi in considerazione nell’ambito del lavoro di specificazione delle *invarianti strutturali*. In questo senso di particolare importanza è la individuazione del tracciato romano dell’antica Aurelia che rappresenta sicuramente elemento di invarianza anche se minima parte di un tracciato di valenza interregionale che dovrebbe essere quindi preso in considerazione anche dagli strumenti di pianificazione sovra-ordinati.

## **H. Analisi dei valori territoriali, dell’uso del suolo, del sistema insediativo**

### **H.1 I valori storici del Comune di Grosseto<sup>13</sup>**

Lo studio fornisce un primo, sintetico quadro di riferimento, ottenuto attraverso la lettura comparata delle fonti scritte, iconografiche, fotografiche e aerofotografiche, della cartografia recente e storica, e attraverso i risultati delle indagini dirette. L’individuazione ed il censimento dei beni culturali risulta fondamentale per la ricostruzione dell’assetto storico di ogni territorio. Nel caso specifico tale operazione ha tenuto conto dei tre principali ambiti territoriali: il sistema delle colline orientali e dei monti dell’Uccellina, il sistema della pianura; il sistema costiero.

Nel paesaggio della pianura elementi strutturali risultano quindi il sistema delle acque, e all’interno di questo la rete dei canali e delle opere idrauliche puntuali ad esso correlate, ed il sistema dei casali, strettamente dipendente dal primo: testimonianze relativamente “recenti”, ma non per questo di minor valore.

---

<sup>13</sup> Tratto dall’elaborato “D-E-F” a cura di Lucio Carbonara e Barbara Pizzo.

Nel paesaggio collinare e sub-collinare sono rintracciabili numerose aree archeologiche, testimonianze dei primi insediamenti all'interno del territorio (prima fra tutte l'area dell'antica Roselle); oltre ai singoli edifici, molti dei quali risalenti al Medioevo, occorre citare Montepescali, Batignano ed Istia d'Ombrone, piccoli centri fortificati che hanno mantenuto pressoché intatte la struttura, la morfologia dell'impianto e le caratteristiche tipologiche originarie, come testimonianza di una fase delle dinamiche insediative a livello territoriale, quella del feudalesimo, rivestono un ruolo fondamentale nell'analisi del paesaggio storico e hanno un molto alto valore paesistico.

La zona costiera è invece caratterizzata dal sistema delle Torri di avvistamento, alcune delle quali in buono stato di conservazione, che per la particolare tipologia e posizione sono da considerarsi come dei veri e propri poli visuali, elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.

Le categorie dei beni oggetto di ricerca possono essere così suddivise:

1. Beni di interesse archeologico:
2. Beni di epoca medioevale:
3. Beni risalenti al XIX secolo, la maggior parte dei quali direttamente connessi con le operazioni della bonifica lorenese.
4. Beni risalenti al XX secolo (molti al secondo dopoguerra), che pur non presentando caratteri di eccezionalità se considerati individualmente, acquistano un significato ed un valore specifico se considerati come "sistema", come parti di quella trama minuta costituita da oggetti apparentemente "banali" che caratterizza il paesaggio agrario che si è detta componente fondamentale dell'identità del paesaggio grossetano.

*Il ruolo dello studio nel piano strutturale.* un contributo all'attività di censimento e catalogazione dei beni storici, culturali ed ambientali già avviata dall'Amministrazione provinciale di Grosseto, e qui intesa come necessaria non solo ai fini della tutela e della conservazione dei singoli beni, ma per l'individuazione delle "invarianti strutturali", da intendere sia come singoli elementi, sia come modelli e regole attraverso le quali gli elementi si compongono per dar vita all'identità del paesaggio.

## **H.2 Paesaggio e ambiente del territorio di Grosseto<sup>14</sup>**

Questa parte dello studio ha riguardato una puntuale e dettagliata descrizione del territorio comunale che si è poi concretizzata in numerose carte alle diverse scale utilizzando strumenti diversi dallo studio attraverso foto aeree (voli d1998 e 1999) a quella documentale e parzialmente anche speditiva.

La dettagliata analisi di uso del suolo è stata finalizzata in primo luogo alla definizione della *identità paesistica*, di un territorio connotato da caratteri paesistici e ambientali di grande interesse che, in alcuni casi, in particolare riguardo all'ambiente, si presentano come unici e forse irripetibili valori.

Alla analisi di un paesaggio di bonifica si è poi affiancata quella dei *paesaggi della trasformazione* che spiega la natura delle trasformazioni più recenti.

Il lavoro quindi descrive i *caratteri ambientali* del territorio grossetano prodotto di una stratificazione di azioni umane volte a controllare e trasformare gli effetti delle dinamiche naturali.

Si identificano alcuni contesti ben caratterizzati. Il *complesso litorale-duna-pineta costiera* che a sua volta si articola in *sistema spiaggia-duna e pineta e macchia costiera*. Un secondo contesto rilevante è quello delle zone paludose. Infine il *complesso della macchia-*

---

<sup>14</sup> Tratto dall'elaborato "D-E-F" a cura di Massimo Olivieri.

*bosco dei monti dell'Uccellina.*

Infine la ricerca ha riguardato lo studio del sistema dei corridoi biologici. Infatti il fiume Ombrone, i corsi minori, i canali principali e secondari costituiscono gli elementi di un grande e diffuso sistema di “corridoi” che fungono da “collettori ecologici” o di naturalità. Lungo le varie parti di questo articolato e complesso sistema possono muoversi specie animali e vegetali.

Una parte del lavoro ha riguardato la valutazione delle condizioni del sistema ambientale per valutare le condizioni di potenziale degrado. Emergono così elementi particolarmente vulnerabili come parti della pineta litoranea o zone di cava (p.es. Moscona) o aree di discarica. (p.es. Strillaie).

Vengono analizzate inoltre gli strumenti di tutela in atto sul territorio. Da questo punto di vista il territorio sembra sufficientemente salvaguardato da zone protette regionali (Parco della Maremma e la Riserva del Padule della Diaccia, da alcune aree di Bioitaly e dalle ARPA; strumenti questi che si riferiscono agli ambiti di maggiore interesse ambientale. Le leggi ordinarie poi contribuiscono alla salvaguardia di aree a bosco ceduo, quelle di interesse archeologico e i manufatti di interesse storico-monumentale.

Inoltre il PRG (variante per il territorio aperto) prevedendo per la quasi totalità della pianura una destinazione a “esclusiva funzione agricola” determina forti limitazioni alla trasformazione e quindi indirettamente contribuisce alla conservazione delle caratteristiche paesistico-ambientali e storico-culturali.

*La funzione dello studio nella formazione del piano strutturale.* L'analisi condotta potrà essere finalizzata alla determinazione di alcune invarianti strutturali. In relazione alla definizione di alcune aree di decisione soprattutto in relazione al recupero di aree degradate o alla salvaguardia di quelle particolarmente fragili dal punto di vista ambientale.

### **H.3 I caratteri del sistema insediativo del Comune di Grosseto<sup>15</sup>**

Alle diverse scale lo studio ha mirato ad individuare gli elementi costitutivi della morfologia urbana in relazione alla morfologia del territorio e del sistema delle infrastrutture; in particolare all'interno dei singoli organismi urbani (Grosseto ed i centri minori) è stata fatta una lettura del rapporto tra gli elementi dei sistemi naturale, della mobilità, delle funzioni, del verde e degli spazi aperti e di percezione collettiva con le morfologie urbane al fine di individuare i caratteri qualitativi intesi come presupposto e passaggio metodologico indispensabile per individuare i diversi gradi di trasformabilità dei singoli elementi sistemici e delle parti sia nello spazio urbano che nello spazio extraurbano.

Lo studio si articola in tre parti.

Nella carta *Caratteri del Sistema Insediativo dell'Organismo urbano di Grosseto*, la lettura è stata organizzata per *sistemi* e per *parti* nella seguente maniera e con i seguenti contenuti:

- i. Sistema del verde ivi inclusi gli elementi del sistema naturale che contribuiscono alla definizione della forma urbana; in particolare è stato individuato il verde quale elemento di configurazione dello spazio urbano e di percezione collettiva;
- ii. Sistema della mobilità su gomma e ferro con i relativi nodi e punti di sosta e di scambi;
- iii. Sistema delle funzioni distinti in servizi pubblici e edifici ed attività commerciali ai piani terra dei fronti edificati;

---

<sup>15</sup> Tratto dall'elaborato “D-E-F” a cura di Carlo G. Nuti, Francesco Fazio, Francesca. F. Sartorio, Elena Androni.

- iv. Sistema degli spazi di relazione tra i quali i luoghi urbani ad alta configurazione ed i luoghi di relazione;
- v. Le morfologie urbane sono state suddivise in tessuti per funzione prevalente (residenziale o produttiva), per datazione cronologica dell'impianto (antico, non recente, recente), per i caratteri del principio insediativo (a isolati su maglia regolare, irregolare, lungo i percorsi, a pettine, ad impianto unitario, per morfologie autonome), per grado di consolidamento e per tipologie edilizie;
- vi. Aree dismesse e/o in trasformazione;
- vii Elementi di carattere architettonico, monumentale e testimoniale di rilevante importanza.

Nei *Caratteri del sistema insediativo dei centri minori* il metodo di lettura non si è discostato in quanto mirato ad individuare il rapporto tra gli elementi del sistema naturale e di tutti gli altri elementi sistemici le morfologie urbane lette secondo i diversi principi insediativi, la presenza di stratificazioni, la completezza fisica dei singoli impianti. Sono stati studiati i centri: Alberese, Batignano, Braccagni, Roselle, Istia d'Ombrone, Marina, Principina, Rispescia.

Il *Sistema insediativo del territorio comunale* letto a scala 1:25.000 ha teso a relazionare i grossi interventi antropici in relazione alle componenti naturali ed alla configurazione morfologica di tutto il territorio comunale. In particolare lo studio è stato fatto su:

- i. Uso produttivo del suolo;

A tale fine, in recepimento delle norme del P.I.T. e del P.T.C., nel Quadro Conoscitivo sono state individuate le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, con l'introduzione, inoltre, delle aree di interesse ambientale parificate ai fini normativi a quelle ad esclusiva funzione agricola; negli elaborati di progetto sono individuate le modifiche di perimetro delle suddette aree rispetto alla previgente pianificazione. In sintesi, l'analisi sul territorio rurale ha comportato un incremento significativo delle aree ad esclusiva funzione agricola con l'introduzione in tale classificazione dei rilievi del Grancia e dell'area contigua del Parco Naturale della Maremma.

Sono state inoltre individuate le aree secondo la caratterizzazione economico-agraria del territorio.

La piana grossetana rappresenta, complessivamente, un raro caso di buon mantenimento dei caratteri agrari del paesaggio con il sistema delle bonifiche ancora ben evidente. La descrizione del valore agronomico, paesistico, ambientale e insediativi del territorio aperto è contenuta nell'art. 30 delle Norme.

La lettura e la definizione della caratterizzazione economico-agraria del territorio rurale, rispetto alle definizioni contenute nel P.I.T., non è stata di facile esecuzione, in quanto il territorio aperto di Grosseto non presenta rilevanti situazioni di degrado ambientale. E' da valutare con attenzione il fenomeno dell'uso del suolo in funzione della decadenza del vincolo trentennale di indivisibilità delle ex quote Ente Maremma di cui molte poste ai margini del capoluogo.

L'analisi del territorio ha evidenziato sostanzialmente la conferma di quella a suo tempo effettuata per il Piano del Territorio Aperto (il Quadro Conoscitivo ne comprende le relazioni – elaborato D6 - ivi compresa quella agronomica), è stata effettuata con il supporto del funzionario comunale agronomo responsabile dell'Ufficio Agricoltura e con l'ausilio dei tecnici della Provincia. Tale attività ha comportato una revisione delle tavole a suo tempo

elaborate per l'Avvio del Procedimento.

Le aree ad economia agricola debole contigue agli aggregati urbani sono prevalentemente caratterizzate dalla presenza di numerose piccole proprietà che in larga parte non sono riconducibili ad aziende agricole produttive; tale fenomeno di polverizzazione della proprietà ha interessato aree agricole come quelle frontistanti la via Serenissima dove l'assetto proprietario deriva dalle quote ex Ente Maremma. Sono aree di norma condizionate da altre attività sia di carattere economico e sociale ricomprese nei centri abitati. Nella proposta di progetto del Piano Strutturale sono definiti interventi di addizione urbana e di riqualificazione finalizzati a determinare la compiutezza dei margini degli insediamenti.

Le aree ad economia agricola debole determinata dall'influenza urbana sono quelle poste in prossimità dei centri abitati e caratterizzate da una economia agricola residuale orientata prevalentemente al sociale (orti privati e aree per il tempo libero); anche in questo caso si assiste ad un fenomeno di polverizzazione della proprietà che sta coinvolgendo, ad esempio, l'area agricola della Rugginosa.

Le aree ad agricoltura sviluppata estensiva rappresentano la prevalente caratteristica economica del territorio rurale.

Con il Quadro Conoscitivo sono state definite inoltre le aree ad agricoltura intensiva o specializzata.

La caratterizzazione economica-agraria del territorio è riportata nelle Tavv. D6 Nord e Sud del Quadro Conoscitivo.

ii. Attrezzamento del territorio, con riferimento alle infrastrutture ed impianti delle reti di trasporto di persone e merci, di energia ed acqua;

iii. Infrastrutture di raccolta, smaltimento e riciclaggio dei rifiuti;

iv. Articolazione e caratteri del sistema insediativo, nello spazio urbano o nello spazio extraurbano, con l'individuazione delle forme insediative in relazione alle morfologie urbane ed ai relativi principi insediativi, alla forma del supporto morfologico, alle principali infrastrutture.

*Il ruolo dello studio nel piano.* La lettura incrociata di tutti questi dati fornisce gli elementi utili per la valutazione del futuro assetto insediativo e delle regole di trasformazione. Sarà quindi utilizzato nella definizione delle invarianti strutturali.

## **I. Le analisi per la valutazione degli effetti ambientali**

L'attività di analisi del Piano Strutturale contiene, secondo quanto prescritto dall'art. 32 della LRT 5/95, la Valutazione degli Effetti Ambientali, ovvero una serie di valutazioni di tipo strategico che tendono ad individuare le condizioni di compatibilità delle ipotesi di trasformazione, rispetto alle risorse essenziali del territorio. Tale studio è riprodotto negli elaborati V1, V2 che costituiscono parte sostanziale del Quadro Conoscitivo.

Nella considerazione che le interazioni tra previsioni urbanistiche e territorio sono in sostanza funzione dello stato delle risorse e dei servizi, della loro distribuzione e della misura di consumo e riproducibilità, lo studio assume come obiettivi principali: quello di fornire indicazioni sulla possibilità di realizzare gli interventi in funzione dell'esistenza o della prevista realizzazione delle infrastrutture necessarie alla tutela delle risorse essenziali (suolo, acqua, aria, condizioni microclimatiche, patrimonio culturale, fauna e flora, aree e beni di rilevanza ambientale, insediamenti, fattori socioeconomici) e quello delle garanzie sulla fornitura di servizi efficienti (approvvigionamento idrico, depurazione smaltimento rifiuti

solidi, difesa del suolo, disponibilità energetica, mobilità), attraverso una valutazione inserita nella formulazione delle proposte che pone condizioni di sostenibilità degli interventi previsti e che contribuisce essa stessa alla formulazione degli scenari.

Le modalità operative sono avviate secondo le seguenti linee direttrici:

- rilevazione dei problemi;
- revisione e/o ampliamento dei dati esistenti;
- identificazione delle fasi di partecipazione;
- valutazione preliminare degli obiettivi e delle alternative;
- identificazione del set di indicatori per il monitoraggio;
- identificazione, valutazione e previsione degli impatti;
- bilancio e decisione finale;
- attuazione del piano e monitoraggio;
- revisione del piano secondo una definita “tempistica”.

Questo metodo di valutazione consiste nella creazione di un quadro di informazioni sui sistemi ambientali, che pongono condizioni quantitative, qualitative e localizzative alle scelte di piano ed individuano gli obiettivi prestazionali degli insediamenti al fine del mantenimento e/o dell’incremento della qualità ambientale.

Nello specifico, la L.R. 5/95, all’art. 32 richiede che le valutazioni degli effetti ambientali degli atti di pianificazione del Comune contengano:

- a) la individuazione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale;
- b) l’analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione;
- c) l’indicazione delle finalità degli interventi previsti e dei motivi delle scelte rispetto ad altre alternative;
- d) la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull’ambiente;
- e) la individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate;
- f) l’indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull’ambiente, individuando la disponibilità delle risorse economiche da impiegate;
- g) l’accertamento del rispetto delle norme igienico - sanitarie.

Pertanto, è stata redatta la relazione sullo stato dell’ambiente, descrittiva delle risorse disponibili sul territorio, al fine dell’ottenimento di un sistema informativo specifico attraverso il reperimento e l’aggregazione dei dati significativi disponibili attraverso la seguente metodologia:

- raccolta dei dati disponibili;
- elaborazione dei dati;
- elaborazione di indicatori sintetici e facilmente comunicabili;
- eventuale trasferimento delle informazioni su cartografia numerica.

Al fine dell’interrelazione dei dati raccolti, sono stati individuati ed analizzati i seguenti sistemi ambientali:

- sistema acqua
- sistema aria
- sistema clima
- sistema energia
- sistema suolo e sottosuolo
- sistema rifiuti
- sistema aziende insalubri



- sistema radiazioni non ionizzanti

La Valutazione degli Effetti Ambientali comprende la Relazione di Incidenza (Elab. V5) di cui alla Legislazione Regionale sui S.I.R. (Siti di interesse regionale).

Ricadono nel territorio comunale di Grosseto i seguenti Siti di Interesse Regionale di cui alla L.R. n. 56/2000:

*SIR 109 “Monte Leoni”*

*SIR 110 “Poggio di Moscona”*

*SIR 111 “Padule di Diaccia Botrona”*

*SIR 112 “Tombolo da Castiglione della Pescaia a Marina di Grosseto”*

*SIR 113 “Padule della Trappola, Bocca d’Ombrone”*

*SIR 114 “Pineta Granducale dell’Uccellina”*

*SIR 115 “Dune costiere del Parco dell’Uccellina”*

*SIR 116 “Monti dell’Uccellina”*

*SIR 122 “Formiche di Grosseto”*

*SIR 136 “Pianure del Parco della Maremma”*

La relazione di incidenza comprende la descrizione degli habitat, della flora e della fauna, il loro stato di conservazione e i livelli di criticità di ciascun sito, nonché gli interventi di trasformazione insediativi e infrastrutturale, fornendo, altresì, le misure idonee ad evitare, ridurre o compensare eventuali effetti negativi sugli habitat e sulle specie presenti nei singoli S.I.R.

#### **14. La pianificazione correlata**

Il Quadro Conoscitivo è infine integrato dal Piano di Indirizzo e Regolazione degli Orari, dal Piano Comunale di Classificazione Acustica e dal Piano Urbano per la Mobilità; tali strumenti di settore sono stati redatti, sia per le analisi di competenza, che per le scelte operative progettuali, contestualmente alla stesura del Piano Strutturale. Sono coerenti con gli obiettivi generali fissati dal Piano Strutturale e per talune scelte hanno rappresentato momenti di verifica delle prime ipotesi progettuali che si sono poi tramutate in decisioni sostanziali all’interno del Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico potrà essere redatto successivamente o contestualmente all’aggiornamento dei suddetti Piani di settore in modo tale che ne sia garantita la coerenza. Le varianti al P.C.C.A., al P.U.M. e al P.T.O. costituiranno integrazione al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale senza comportare variante al medesimo, purché non determinino diverse scelte strategiche. Per la lettura dei tre strumenti di settore si rinvia agli elaborati che costituiscono parte integrante del Quadro Conoscitivo.

## **PARTE QUARTA**

### **Il progetto**

## 15. Il Piano del Territorio Aperto e la Variante per la fascia costiera

Il Piano del Territorio Aperto e la Variante per la fascia costiera hanno rappresentato da un lato la necessità di adeguare lo strumento urbanistico alle norme regionali (L.R.T. 64/95 e D.C.R.T. 47/90) e dall'altro sono stati redatti con la considerazione che rappresentavano la parziale anticipazione dei contenuti del Piano Strutturale; pertanto il Piano Strutturale li ha in parte recepiti e coordinati in un quadro normativo complessivo.

Il Piano per il Territorio Aperto ha avuto la sua prima adozione già nel 1996; lo strumento adottato definito come "Variante transitoria al PRG per il Territorio Aperto" ha rappresentato una delle prime applicazioni in Toscana della LRT n. 64/95. L'Amministrazione Comunale si è successivamente dotata di uno strumento Urbanistico più complesso che pur con parziali modifiche rappresenta lo stato della pianificazione previgente (sempre per il Territorio Aperto) al presente Piano Strutturale. In sintesi il citato strumento conteneva i seguenti elementi :

- delimitazione delle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola;
- definizione di ambiti territoriali paesistici coerenti con le Unità di Paesaggio del P.T.C., e per i quali sono stati introdotti parametri di superficie territoriale per la nuova edificazione abitativa rurale;
- i caratteri distintivi degli ambiti territoriali si sono basati sui seguenti elementi di valutazione:
  - a) densità e caratteri degli insediamenti
  - b) periodo storico prevalente di appartenenza degli insediamenti
  - c) grado di conservazione dei caratteri storici di alcuni fabbricati
  - d) uso del suolo
  - e) presenza di sistemazioni idraulico-agrarie riferibili a periodi ben precisi
  - f) struttura fondiaria
  - g) tipi di impresa agricola
  - h) elementi naturalistici di interesse
  - i) morfologia del paesaggio.
- l'individuazione degli ambiti e sotto ambiti ha comportato la seguente lettura del territorio:
  - a) ambito territoriale di pianura
  - b) ambito territoriale della fascia costiera
  - c) ambito territoriale delle colline di Grancia
  - d) ambito territoriale dei Poderti di Istia d'Ombrone
  - e) area collinare tra Batignano e Montepescali
  - f) ambito territoriale del Parco di Roselle.
- la "land classification" mediante la quale venivano individuati gli ambiti agrari dove ammettere attività agricole specializzate (pescicoltura, risicoltura, ortoflorovivaismo) con una implicita prima caratterizzazione delle aree ad economia agricola;
- la individuazione di attrezzature e servizi puntuali per l'agricoltura;
- l'aggiornamento delle indagini geologiche di supporto al P.R.G. comprensive delle carte sul rischio idraulico;
- i criteri di intervento per il patrimonio edilizio esistente e per la nuova edificazione;
- la redazione di elenchi di edifici da tutelare;
- la definizione dei criteri per il riordino della rete delle strade rurali;
- l'indicazione di prime ipotesi di gestione della risorsa idrica;
- prime considerazioni sull'assetto forestale, sulle risorse faunistiche.

La fondamentale limitazione della suddetta Variante è che la stessa non pianificava le vaste aree agricole ricadenti nell'area contigua del Parco Naturale della Maremma.

Per la Fascia Costiera il Comune di Grosseto si è recentemente dotato di uno strumento Urbanistico (approvato con DCC n. 34/2000) mediante il quale sono state recepite del indicazione della DCR 47/1990. Con tale variante l'Amministrazione Comunale si è dotata di un approfondito studio sulla morfologia e sulle micro unità ambientali facenti parte della fascia litoranea, con particolare riferimento alla spiaggia, alla duna mobile, alla duna mobile degradata, alla duna consolidata, ai sedimenti di duna e ai sedimenti di bonifica. L'indagine geologica ha ulteriormente approfondito i contenuti di quella della Variante per il Territorio Aperto con specifica considerazione dell'analisi dei principali complessi geologici del sistema dunale costiero. L'altro elemento saliente che ha comportato una migliore conoscenza delle problematiche interessanti la fascia costiera è stata la redazione di un quadro idrogeologico, finalizzando la ricerca alla valutazione dell'ingressione del cuneo salino verso l'entroterra. Sempre con il medesimo strumento urbanistico è stata effettuata un'approfondita analisi sulla vegetazione forestale e della duna; in particolare nell'ambito forestale sono stati indagati i campeggi esistenti e definitivamente quantificata la capacità ricettiva massima con verifica della compatibilità ambientale.

Il contenuto dei due suddetti strumenti urbanistici, ancorché di recente entrata in vigore, è stato ulteriormente esaminato, verificato e in parte modificato con le indagini del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale. In particolar modo sono stati ulteriormente aggiornati gli studi geologici ed idrogeologici, anche in relazione alla adozione del Piano di assetto idrogeologico (PAI) ed inoltre le analisi agronomiche e di lettura del paesaggio sono state estese anche all'area contigua della Parco della Maremma. In ogni caso l'impianto normativo dei suddetti strumenti e quasi tutte le scelte di progetto degli stessi sono state recepite ed introdotte organicamente nell'impianto di analisi e di progetto del Piano Strutturale.

## **16. Le norme**

Le norme sono costituite da 6 Titoli. Il Titolo I contiene le finalità e i contenuti del Piano Strutturale, i riferimenti al Quadro Conoscitivo, le modalità di attuazione del Piano Strutturale, le norme di salvaguardia che entrano in vigore con l'adozione dello stesso. Il Titolo II contiene le condizioni e le limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche. Il Titolo III contiene le direttive ambientali e la descrizione dei principali sistemi funzionali che costituiscono il Piano. Il Titolo IV contiene la descrizione delle invariati strutturali con particolare riferimento ai beni territoriali di valore paesistico-ambientale e a quelli di valore storico-culturale. Il Titolo V tratta il Territorio Aperto e i Sistemi e i sub Sistemi Territoriali. Infine, il Titolo VI tratta le aree di trasformazione urbana con la individuazione delle U.T.O.E. e della ulteriore suddivisione in sub U.T.O.E..

### **16.1 Titolo I – Disposizioni generali**

Tale titolo è costituito da n. 5 articoli. E' caratterizzato dall'introduzione in norma della verifica dello stato di attuazione del Piano Strutturale mediante un costante monitoraggio del Quadro Conoscitivo, dello sportello del Piano e del quadro delle aree di decisione. Almeno una volta all'anno dovrà essere prodotto un rapporto da discutere in forum pubblici sullo stato di attuazione del Piano. In altri termini si cerca di mantenere l'esperienza

maturata con l'elaborazione Piano Strutturale al fine di valutare eventuali sue modifiche nell'ambito di un processo decisionale codificato e trasparente. Le stesse modalità di trasparenza e partecipazione dovranno caratterizzare la redazione del Regolamento Urbanistico. Nello stesso titolo viene introdotta l'applicazione della perequazione urbanistica che comporterà la redazione del Regolamento perequativo da adottare contestualmente al Regolamento Urbanistico. Il Regolamento Perequativo, al fine di rendere equa la distribuzione degli impegni perequativi, potrà definire eventuali ulteriori interventi e/o opere da specificare con il Regolamento Urbanistico. L'elaborato di progetto P2 rappresenta una simulazione esemplificativa di applicazione metodologica della perequazione urbanistica e le valutazioni economiche ivi contenute, saranno soggette ad ulteriori verifiche in conseguenza delle possibili variazioni nel tempo dei parametri considerati. Si rinvia al richiamato elaborato "P2" per la descrizione dettagliata della simulazione perequativa.

Sempre nello stesso Titolo, all'art. 4, sono definite le norme di salvaguardia con l'elencazione degli interventi residui della pianificazione previgente non confermati e di quelli confermati di cui alcuni con determinate condizioni di fattibilità.

Le tabelle che seguono riportano sinteticamente i dati di cui sopra:

| TABELLA 1 - INTERVENTI RESIDUI DI P.R.G. CONFERMATI DAL P.S. |                         |                  |                     |              |                    |                |
|--|-------------------------|------------------|---------------------|--------------|--------------------|----------------|
| U.T.O.E.   | Intervento              | residenza        | attività produttive | commercio    | servizi/ terziario | ricettività    |
|  |                         | n. nuovi alloggi | Slp                 | slp          | slp                | n. posti letto |
| 1,3  | 66/10 Consorzio Agrario | 113              | 0                   | 0            | 5133               | 0              |
| 1,4  | 76/2a, 2c Crespi        | 12               | 0                   | 0            | 0                  | 35             |
| 1,4  | 65/5 Foro Boario        | 128              | 0                   | 1486         | 16767              | 0              |
| 1,4  | 64/19 Ortofrutta        | 0                | 5200                | 0            | 0                  | 0              |
| 1,5  | 67/5 Area artigianale   | 0                | 1200                | 0            | 0                  | 0              |
| 1,5  | 80/9 STU                | 0                | 65000               | 0            | 10000              | 0              |
| 1,5  | 67/12a Gennai           | 0                | 5950                | 0            | 0                  | 0              |
| 1,5  | 67/12b Gennai           | 15               | 0                   | 0            | 0                  | 0              |
| 1,5  | 77/8a Pizzetti          | 17               | 0                   | 0            | 0                  | 0              |
| 1,5  | 77/6 Pizzetti           | 49               | 0                   | 0            | 0                  | 0              |
| 1,5  | 77/9 Pizzetti           | 13               | 0                   | 0            | 0                  | 0              |
| 1,5  | 78 Aeroporto            | 0                | 0                   | 0            | 50000              | 0              |
| 1,9  | 80/2 Poggione           | 50               | 0                   | 0            | 0                  | 34             |
| 1,9  | 73/1c Cittadella        | 67               | 0                   | 0            | 0                  | 0              |
| 1,1o   | 80/1a Pdl artigianale   | 0                | 100000              | 1000         | 4000               | 0              |
| 1,1o   | 80/1c Pdl artigianale   | 0                | 60000               | 1000         | 3000               | 0              |
| 1,1o   | 79/4a Mercato annonario | 0                | 5000                | 5000         | 5000               | 0              |
| 6  | 92/4 Alberese           | 0                | 0                   | 0            | 0                  | 65             |
| 6  | 92/6 PIP                | 0                | 3700                | 0            | 0                  | 0              |
| 6  | 92/2 Servizi            | 0                | 0                   | 500          | 500                | 0              |
| 7,2  | 89/14 Casalecci         | 35               | 0                   | 0            | 0                  | 0              |
| 7,2  | 89/12 Chiesa            | 0                | 0                   | 0            | 2000               | 0              |
| 9  | 85/1a-1b-3-4 Batignano  | 53               | 0                   | 0            | 0                  | 0              |
| 10   | 80/1d bis Emmelunga     | 0                | 0                   | 6000         | 0                  | 0              |
| 10   | 80/1d Convima           | 0                | 4500                | 0            | 0                  | 0              |
| 10   | 82/5b PIP               | 0                | 30000               | 0            | 0                  | 0              |
| 12   | 80/6 San Martino        | 11               | 42000               | 5000         | 5000               | 0              |
| <b>Totale</b>  |                         | <b>563</b>       | <b>322550</b>       | <b>19986</b> | <b>101400</b>      | <b>134</b>     |

La tabella non comprende l'intervento ricettivo art. 92/5 a concessione diretta già convenzionato e il cui rilascio delle concessioni edilizie è stato sospeso per gli effetti dell'art. 39 LRT 5/95

Il numero degli alloggi è indicativo ed è stato determinato su un'ipotesi di mc. 300/alloggio.

| INTERVENTI RESIDUI DI PRG NON CONFERMATI DAL PS |  |                  |                     |           |                    |                |
|---|--|------------------|---------------------|-----------|--------------------|----------------|
| UTOE  | Intervento                             | residenza        | attività produttive | commercio | servizi/ terziario | ricettività    |
|   |  | n. nuovi alloggi | slp                 | slp       | slp                | n. posti letto |
| 1,4   | 75/1                                   | 0                | 5357                | 0         | 0                  | 0              |
| 1,4   | 76/6a                                  | 0                | 27000               | 0         | 0                  | 0              |
| 1,5   | 68/15                                  | 0                | 4457                | 0         | 0                  | 0              |
| 6   | 92/6                                   | 0                | 1450                | 0         | 0                  | 0              |
| 10  | 83/2 Polo agroalimentare               | 0                | 450000              | 0         | 0                  | 0              |
| 7,2   | 89/10                                  | 0                | 9000                | 0         | 0                  | 0              |
| T.A.  | 83/1                                   | 0                | 0                   | 0         | 20000              | 0              |
| T.A.  | 79/3a                                  | 0                | 5000                | 0         | 0                  | 0              |
| T.A.  | Ex Patto territoriale (Pod. Guadalupe) | 0                | 0                   | 0         | 0                  | 100            |
| T.A.  | 16/4 N.T.A. del T.A.                   | 0                | 0                   | 0         | 0                  | 100            |
| <b>Totale</b>                                   |  | <b>0</b>         | <b>502264</b>       | <b>0</b>  | <b>20000</b>       | <b>200</b>     |

Altro aspetto significativo specificato nelle norme, in considerazione della procedura seguita per la redazione del Piano Strutturale che ha comportato una preliminare intesa tecnica, è l'elenco delle Varianti al PRG concordate la cui adozione sarà possibile prima di quella del Regolamento Urbanistico stante l'interesse pubblico e generale che rivestono; tali strumenti urbanistici sono:

1. Variante al P.R.G. per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia, del Comune e dell'A.S.L.;
2. Variante al P.R.G. finalizzata alla sistemazione del punto d'ormeggio del Canale San Rocco;
3. Variante al P.R.G. per l'ampliamento del P.I.P. nord per lotti artigianali;
4. Variante al P.R.G. per l'intervento artigianale posto sul retro del "Verde Maremma";
5. Variante al P.R.G. per il P.I.S. a nord del Capoluogo;
6. Variante al P.R.G. per il nuovo stadio nel Capoluogo, per il nuovo campo di calcio a servizio di Roselle, per l'ampliamento del parco a servizio dell'impianto termale pubblico;
7. Variante al P.R.G. per il Parco Urbano dell'ex Canale Diversivo;
8. Varianti al P.R.G. per il recupero delle ex cave di Roselle;
9. Varianti al P.R.G. per opere pubbliche;
10. Eventuali Varianti al P.R.G. necessarie per apportare minimi adeguamenti edilizi e modeste rettifiche ai perimetri delle previsioni vigenti, o di adeguamento a strumenti e atti sovracomunali.

Per le Varianti al P.R.G., dai punti 1 a 8, si precisa che gli obiettivi e il quadro conoscitivo di riferimento sono già contenuti nell'atto di avvio del procedimento del Piano Strutturale e pertanto non è necessario riformulare ulteriori fasi di avvio dei procedimenti per le singole Varianti. Con l'adozione delle suddette varianti dovrà essere verificata la coerenza dei rispettivi contenuti con quelli del Piano Strutturale.

## **16.2 Titolo II – Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche**

Il Titolo II è costituito da n. 11 articoli e definisce gli ambiti territoriali relativi alla pericolosità geologica e a quella idraulica. Definisce le zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici e detta le prescrizioni correlate agli ambiti di pericolosità idraulica in correlazione con quanto prescritto dal PTC e dalla normativa regionale di settore. E' contenuta la disciplina degli utilizzi e della tutela dei corpi idrici, sono dettate le prescrizioni di dettaglio per la ricerca idrica e l'emungimento. Per quanto attiene gli aspetti relativi al rilascio delle autorizzazioni di cui alla LRT 39/2000 per il vincolo idrogeologico e forestale, il Piano Strutturale individua nella cartografia di Quadro Conoscitivo gli ambiti di rischio geomorfologico e vulnerabilità idrogeologica per i quali, oltre alle norme di tutela e salvaguardia, il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio gli interventi ammissibili e le modalità di esecuzione, secondo i seguenti criteri di carattere generale:

- per gli ambiti di rischio geomorfologico:
  - nelle aree di classe P4 non sono consentiti interventi di nuova edificazione;
  - nelle aree di classe P3 non sono consentiti interventi che possono aggravare le condizioni di pericolosità e stabilità dei suoli e dei versanti
  
- per gli ambiti soggetti a vulnerabilità idrogeologica:
  - negli ambiti ad elevata vulnerabilità intrinseca non sono consentiti interventi e opere che possono determinare situazioni di inquinamento o alterazione della risorsa (ad esempio interventi di impermeabilizzazione del suolo o sub irrigazioni)
  - non sono consentiti interventi e opere che possono ridurre l'entità della risorsa idrica sotterranea.

## **16.3 Titolo III – I Sistemi Ambientali e Funzionali**

Il Titolo III illustra i sistemi ambientali e funzionali con riferimento a :

- risorsa aria
- risorsa acqua
- risorsa suolo
- ecosistemi naturali
- sistema rifiuti
- sistema energia
- sistema radiazioni non ionizzanti
- sistema della mobilità
- sistema produttivo

Per tali sistemi sono definiti gli obiettivi generali e le modalità operative per il raggiungimento dei suddetti e comunque le prescrizioni generali alla trasformabilità.

Per quanto attiene la risorsa aria è posto come obiettivo principale il miglioramento della qualità esistente. Per la risorsa acqua il Piano Strutturale definisce la struttura idrologica e gli elementi di struttura idrogeologica, come definiti dal Quadro Conoscitivo, come invarianti strutturali assegnando alla risorsa acqua un ruolo fondamentale e pregiudiziale ai fini della qualità della vita e della fattibilità degli interventi insediativi, delle attività agricole ed industriali, delle attività termali e turistiche, direttamente collegate alla disponibilità e

reperibilità delle risorse idriche. L'attenzione relativa alla risorsa suolo è principalmente relazionata alla vulnerabilità. Le aree ad alta vulnerabilità ambientale, quali quelle di bonifica recente a rischio di subsidenza o di degrado dei caratteri pedologici per processi di salinizzazione o erosione, quelle con presenza di aste fluviali ancora intatte, le zone di ricarica delle falde, le aree boscate su pendii molto acclivi, le aree collinari soggette a fenomeni erosivi, le aree di frana o soggette a bonifica ambientale e, più in generale, tutte quelle individuate nelle tavole di piano costituenti il quadro conoscitivo, sono sottoposte a particolare normativa al fine della salvaguardia della qualità ambientale e dei valori paesaggistici esistenti o al fine di un riassetto e riequilibrio dei valori compromessi.

La conservazione dei caratteri identificativi del territorio, dipende direttamente dall'integrità e dallo stato di conservazione degli ecosistemi naturali. Al fine della salvaguardia degli equilibri e della vitalità degli ecosistemi presenti, particolare attenzione è posta dal Piano Strutturale per le aree non antropizzate od ancora integre, definendo al tempo stesso le strategie d'intervento per il recupero e la valorizzazione delle aree ecologicamente degradate.

Fa parte della VEA la relazione di incidenza (Elab. V5) con la quale sono stati esaminati gli otto Siti di Interesse Regionale (SIR) ricadenti nel territorio comunale di Grosseto. Lo specifico studio di incidenza ha descritto gli habitat, la flora, la fauna, il loro stato di conservazione ed i livelli di criticità di ciascun sito. Il Piano Strutturale recepisce le misure di mitigazione degli effetti ambientali descritte nello studio di incidenza.

Per il sistema dei rifiuti l'obiettivo è quello di smaltire tutti i rifiuti sia industriali che urbani, in modo da salvaguardare il territorio, e di risanarne le parti compromesse, alla luce di quanto previsto dal D.Lgs. 22/97, dalla L.R. 25/98 e dal vigente Piano Provinciale di gestione dei rifiuti urbani ed assimilati agli urbani approvato con D.G.R.T. n. 134/03; eventuali modifiche alla pianificazione e programmazione sovracomunale di settore non costituiscono Variante al Piano Strutturale.

Per il sistema energia l'obiettivo primario è quello della riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici; seguono quelli relativi all'uso di fonti rinnovabili e l'integrazione di fonti rinnovabili con attività produttive, economiche e urbane. A tale scopo il Piano Strutturale definisce le azioni necessarie per perseguire il raggiungimento dei suddetti obiettivi.

Per il sistema delle radiazioni non ionizzanti l'obiettivo è quello di razionalizzare sul territorio la presenza di elettrodotti, cabine di trasformazione, sottostazioni E.N.E.L., ricetrasmittenti. A tal fine il Piano Strutturale definisce le azioni necessarie.

Per il sistema della mobilità l'obiettivo del Piano Strutturale è quello di garantire un efficiente collegamento fra la viabilità extraurbana, quella urbana e all'interno di quest'ultima.

Il Piano Strutturale prende quindi in considerazione le grandi vie di comunicazione esistenti caratterizzate da:

la Via Aurelia;

la Via Senese;

la viabilità provinciale di collegamento alla costa e all'entroterra che assume rilevanza sovracomunale.

Per la suddetta viabilità il Piano Strutturale indica prioritariamente l'adeguamento e la messa in sicurezza.

Coerentemente con gli indirizzi assunti dalla Provincia, il Piano Strutturale assegna alla viabilità la gerarchia con riferimento al DM 05/11/2001

Il Piano Strutturale prende atto che sono in corso approfondimenti tra Governo, Regione ed Enti Locali per la definizione del tracciato del "Corridoio Tirrenico" a tipologia autostradale.

Il Piano Strutturale ha individuato soluzioni per la mobilità locale che si basano sulla condizione minima strategica della utilizzazione gratuita dell'esistente tracciato Aurelia tra gli svincoli Grosseto Nord e Grosseto Sud, del mantenimento dei quattro esistenti svincoli con



soluzioni idonee a garantire il non appesantimento dei tempi di accesso e di percorrenza.

Il Piano Strutturale detta prescrizioni sulle necessarie interrelazioni tra il Regolamento Urbanistico e la strumentazione di settore sulla mobilità, prevede il potenziamento delle funzioni civili dell'aeroporto di Grosseto con l'ampliamento del suo perimetro, conferma la funzione turistica del Porto di Marina, ammette la localizzazione di una aviosuperficie.

Per il sistema produttivo il Piano Strutturale prevede azioni volte a favorire lo sviluppo agricolo, a riqualificare e potenziare l'offerta turistica, l'offerta direzionale e del terziario avanzato; detta misure e prescrizioni volte a riqualificare e razionalizzare le attività commerciali oltre che potenziare le attività artigianali.

#### **16.4 Titolo IV – Le Invarianti Strutturali e lo Statuto dei Luoghi.**

Il Titolo IV individua le invarianti strutturali che rappresentano gli elementi fisici e le prestazioni che il territorio può fornire e che non possono essere consumate, ma che devono essere mantenute per le generazioni future.

In sintesi, le Invarianti Strutturali di valenza territoriale, come individuate e descritte negli elaborati del Quadro Conoscitivo e/o di progetto del Piano Strutturale, sono così classificate:

##### Invarianza storico insediativa

Valori e testimonianze storico culturali e archeologiche: si tratta di tutte quelle emergenze di carattere fisico, ambientale, culturale e archeologico individuate nel Quadro Conoscitivo – Tavv. C, H, I, E, F – e per quanto riguarda le possibili azioni di tutela e valorizzazione, definiti negli elaborati del Progetto del Piano Strutturale Tav. PC7.

Insedimenti aggregati e sparsi esistenti al 1942: tali insediamenti riguardano l'edificazione prima dell'emanazione della L. 1150/42 e si desumono nel Quadro Conoscitivo – Tavv. F.

Tracciati viari fondativi (tratti persistenti e tratti modificati): tali tracciati sono documentati nello studio della viabilità storica di cui agli elaborati Tavv. I1 del Quadro Conoscitivo.

Viabilità vicinale e gli elementi di arredo vegetazionale: tali elementi sono documentati negli elaborati Tavv. D e I del Quadro Conoscitivo.

Aree pubbliche centrali degli insediamenti:

Sistema insediativo della bonifica e le relative opere idrauliche: tali elementi sono documentati negli elaborati Tavv. D del Quadro Conoscitivo.

Sistemi insediativi storici (di crinale, a cuspidi, di fondovalle, di pianura): sono documentati negli elaborati Tavv. D ed E del Quadro Conoscitivo.

Il Sistema degli Usi Civici presenti sul territorio comunale, descritti e individuati negli elaborati H del Quadro Conoscitivo.

##### Invarianza paesistico-ambientale

I Tomboli costieri, dune, biotopo della pineta e zone umide: sono documentati negli elaborati Tavv. D del Quadro Conoscitivo.

Aree boscate e reticolo vegetazionale collinare e corridoi biotici: sono documentati negli elaborati Tavv. D del Quadro Conoscitivo

Parchi naturali, territoriali e tematici (Parco delle Bonifiche, Parco delle Pinete del Tombolo, Parco delle aree boscate del sistema Montepescali-Batignano-Monteleoni, Parco Archeologico di Roselle, Parco dei Rilievi del Grancia): sono documentati in parte nel Piano Territoriale di Coordinamento (Parco delle Bonifiche) e in parte descritti negli elaborati Tavv. P3 del progetto di Piano Strutturale.

Ambiti di rilevante valore ambientale e paesaggistico (A.R. ed A.R.P.A., S.I.C. e S.I.R.): si tratta di quegli ambiti di valore ambientale, culturale e naturale individuate nel Quadro

Conoscitivo – Tavv. C – e per quanto riguarda le possibili azioni di tutela e valorizzazione, definiti negli elaborati del Progetto del Piano Strutturale Tav. PC7.

Aree con sistemazioni agrarie storiche: sono documentate negli elaborati Tavv. D1 del Quadro Conoscitivo.

Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti: sono documentati negli elaborati Tavv. D3 del Quadro Conoscitivo.

### Geotopi

Il Sistema delle acque termali e risorgive.

Aree di alimentazione delle sorgenti idropotabili.

Le grotte e le forme carsiche (Poggio Moscona e di Alberese, ecc.).

Il sistema litoraneo delle dune: sono documentate negli elaborati Tavv. D1 del Quadro Conoscitivo

I glaciai olivetati a sud di Batignano: sono documentate negli elaborati Tavv. D1 e G4 del Quadro Conoscitivo.

Gli scogli delle Formiche di Grosseto.

La cava storica di “marmo” brecciato a Poggio Mosconcino: documentata nella Tav. G2

### Invarianti infrastrutturali

Infrastrutture a rete e puntuali per la mobilità, le comunicazioni e l'energia: sono documentate negli elaborati Tavv. C2 del Quadro Conoscitivo e nelle Tavv. P6 e P7 di progetto del Piano Strutturale.

Infrastrutture a rete e puntuali per la risorsa idrica (accumulo e distribuzione): sono documentate negli elaborati Tavv. C2 del Quadro Conoscitivo e nelle Tavv. P6 e P7 di progetto del Piano Strutturale.

Sono descritti inoltre i beni territoriali di valore paesistico ambientale con le relative salvaguardie in attesa del Regolamento Urbanistico. Inoltre, per taluni beni territoriali sono avanzate proposte di gestione. Sono, inoltre, individuati i beni territoriali di valore storico-culturale per i quali è definita un'area di pertinenza da sottoporre a tutela paesaggistica e ambientale con riferimento al singolo bene.

Le fasce di salvaguardia a tutela della percezione del bene sono inoltre definite per i centri storici minori di Montepescali, Batignano e Istia d'Ombrone.

## **16.5 Titolo V – Il Territorio Aperto e i Sistemi e sub Sistemi Territoriali**

Come già puntualizzato, il Piano Strutturale recepisce in parte la pianificazione previgente relativa al territorio Aperto e alla fascia costiera inquadrandola nell'ambito di un assetto complessivo di progetto. Il Piano Strutturale, assumendo valenza di piano paesistico in quanto definisce a scala comunale le indicazioni strategiche per il governo del territorio, quali discendono dal P.T.C., ha valore di piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici di cui alla L. 431/1985.

In particolare, il Piano Strutturale contiene, per la individuazione delle invarianti, la definizione delle specificazioni della disciplina degli aspetti paesistici e ambientali ai sensi della L. 431/1985.

Il P.T.C. individua sistemi territoriali, ammettendo la ulteriore definizione degli stessi sia in termini di lettura che di parziale verifica dei perimetri. Con il Piano Strutturale a seguito di analisi geo-ambientali e storico-ambientali sono stati in parte ridefiniti i sistemi e i sub-

sistemi territoriali. Tale ridefinizione dei sistemi territoriali ha rappresentato inoltre verifica e approfondimento di quanto già emerso nel Piano per il Territorio Aperto e nella Variante per la Fascia Costiera.

Gli elementi di classificazione, basata appunto su elementi geo litologici, morfologici e di contesto territoriale, seguendo i criteri del P.T.C., ma con i risultati di indagini più di dettaglio alla scala comunale, hanno portato alla seguente suddivisione:

*Ambiti dei Sub Sistemi Territoriali - U.d.P. (Unità di Paesaggio):*

- C2.2 – La costa del Prile;
- C2.3 – La costa della Città;
- C2.4 – Bocca d’Ombrone;
- R6.1 – I rilievi di Sticciano e Montorsaio;
- R6.2 –Le pendici di Campagnatico;
- R6.4 –I poggi di Moscona e Roselle
- R6.5 – Istia di Ombrone
- R7.1 – Montebottigli
- R7.2 - Le pendici di Montiano
- Pi2.1 – La conca di Lattaia
- Pi2.2 – La bonifica grossetana
- Pi2.3 – La piana della città
- Pi2.5 - La Piana dell’Uccellina

Nelle norme per ogni sistema territoriale è riportata la descrizione degli elementi salienti e caratterizzanti. Le Unità di Paesaggio sono state ulteriormente suddivise in sub Unità di Paesaggio, avendo il PS effettuato ulteriori valutazioni di lettura e analisi del territorio con il seguente elenco dove in taluni casi la sub unità corrisponde all’Unità di Paesaggio:

- C2.2.1 - La costa paludosa e pineta (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)
- C2.2.2 - La costa di Prile bonificata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)
- C2.2.3 - La costa di Prile coltivata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)
- C2.3 - La Costa della «Città» (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)
- C2.4.1 - Bocca d’Ombrone costa nord (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)
- C2.4.2 - Bocca d’Ombrone Costa sud (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)
- C2.4.3. -Bocca d’Ombrone, Area di Pertinenza del fiume (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)
- Pi2.1.1 – La conca di Lattaia-Madonnino (Area ad esclusiva funzione agricola)
- Pi2.2.1 - La Bonifica Grossetana (Area ad esclusiva funzione agricola)
- Pi2.2.2 - La Bonifica degli ex Paduli Alti (Area ad esclusiva funzione agricola)
- Pi2.2.3 - La Fascia Costiera Coltivata (Area a prevalente funzione agricola dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola)
- Pi2.2.4 - L’area golenale dell’Ombrone nella pianura bonificata (Area ad esclusiva funzione agricola)
- Pi2.3.1 – La pianura insediata asciutta (Area ad esclusiva funzione agricola)

- Pi2.3.2 – La pianura bonificata insediata (ex paduli alti) (Area ad esclusiva funzione agricola)
- Pi2.3.3 – La pianura in sinistra dell’Ombrone (ex padule di Alberese) (Area ad esclusiva funzione agricola)
- Pi2.3.4 – I terrazzi di Rispecchia (Area ad esclusiva funzione agricola)
- Pi2.3.5 – La golena dell’Ombrone (Area ad esclusiva funzione agricola)
- Pi2.3.6 – La pianura insediata di Braccagni (Area ad esclusiva funzione agricola)
- Pi2.3.7 - Le alluvioni del torrente Bottegone e la pianura del canale destro Ombrone (Area ad esclusiva funzione agricola)
- Pi.2.5.1 – La pianura alta e terrazzata dell’Uccellina (Area ad esclusiva funzione agricola)
- Pi2.5.2 – La pianura bonificata dell’Uccellina (Area ad esclusiva funzione agricola)
- Pi2.5.3 – L’area di pertinenza fluviale in sinistra dell’Ombrone (Area ad esclusiva funzione agricola)
- R6.1.1 – Le colline boscate (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.1.2 – La collina di Montepescali (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.1.3 – La valle del torrente Bottegone (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.2.1 – I rilievi collinari coltivati (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.2.2 – La dorsale di Montebandoli (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.2.3 – Il corridoio vallivo di Salica (Area a prevalente funzione agricola)
- R.6.2.4 - Le alture coltivate di Batignano (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.4 – I Poggi di Moscona e Roselle (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.5.1 – La sella e l’altura di Istia d’Ombrone (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.5.2 – I corridori vallivi e i versanti dell’Ombrone ed affluenti (Area a prevalente funzione agricola)
- R6.5.3 - Il Pian di Sughelle (Area a prevalente funzione agricola)
- R7.1.1 – Le colline arenacee (Area ad esclusiva funzione agricola)
- R7.1.2 - Poggio Rispecchia (Area ad esclusiva funzione agricola)
- R7.1.3 – I terrazzi alluvionali (Area ad esclusiva funzione agricola)
- R7.1.4 – Il fondovalle di Istia e la valle del torrente Maiano (Area ad esclusiva funzione agricola)
- R7.1.5 – La confluenza del torrente Grillese (Area ad esclusiva funzione agricola)
- R7.2.1 – I primi versanti delle colline di Montiano (Area ad esclusiva funzione agricola)
- R7.2.2 – I terrazzi alluvionali fra i rilievi di Montiano (Area ad esclusiva funzione agricola)
- I.1 – Le Formiche (Area ad esclusiva funzione ambientale)

Per ogni sub Unità di Paesaggio (sub sistema territoriale) è stata definito l’ambito di applicazione della LRT 64/95 e successive modificazioni e integrazioni con riferimento alle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola e a quelle ad esclusiva funzione ambientale.

L’articolato normativo delle Unità e sub Unità di Paesaggio è impostato secondo uno schema che prevede una descrizione, l’elenco delle invarianti strutturali, la definizione degli obiettivi e delle prescrizioni anche con riferimento alle invarianti. Il piano Strutturale introduce significative modifiche ai perimetri delle aree ad esclusiva funzione agricola che comprendono anche i rilievi del Grancia e l’area agricola contigua del Parco Naturale della Maremma (la previgente pianificazione considerava i rilievi del Grancia come aree a prevalente funzione agricola). Il Piano Strutturale definisce inoltre il sistema insediativo nel Territorio Aperto attraverso l’individuazione dei seguenti sottosistemi insediativi:

- a) il sottosistema insediativo costituito da centri e nuclei agricoli produttivi (Casotto Pescatori, Aiali, Barbaruta, Strillaie, Principina Terra, Vallerotana, Serrata Lunga, La

Trappola, Laghi di Roselle, Centro ex Gabellieri, Grancia, Consorzio Agrario in loc. Rispecchia); nelle tavv. P3 il centro agricolo produttivo del Casotto Pescatori è perimetrato, gli altri nuclei sono individuati con specifico simbolo. Sono tutti nuclei di insediamento recente con situazione insediativa di pianura, funzionali ad ambiti territoriali rurali più ampi. Il Piano Strutturale prevede puntualmente la conferma o il potenziamento, mantenendo quindi la funzione originaria agricola produttiva e dettando come criteri insediativi: la compattezza del nucleo, la morfologia e i caratteri architettonici rurali con particolare attenzione ai materiali e alle sistemazioni di pertinenza, il rispetto dei reticoli viario e idraulico esistenti e del sistema vegetazionale, la priorità del riuso e l'ampliamento del patrimonio edilizio a ricucitura dell'esistente, il potenziamento o realizzazione di spazi e di volumi di aggregazione e di servizio all'ambito agricolo di riferimento per la riqualificazione dei nuclei. Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere per i singoli nuclei la lettura dei caratteri morfologici, materici e tipologici rurali prevalenti per disciplinare gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione.

- b) il sottosistema insediativo dei nuclei rurali costituito da modesti aggregati di edifici (stazione di Alberese, l'ex centro ENAOLI, Voltina, Poggio la Mozza, Grancia, Poggiale, Casal Roberto, ex Centro Allevamento Quadrupedi, Fattoria San Martino, Pianetto, Poggetti Vecchi, Rugginosa, Casotto Venezia, Il Terzo); nelle tavv. P3 i nuclei rurali dell'ex Centro Allevamento Quadrupedi, del Poggiale e di Casal Roberto sono perimetrati, gli altri sono individuati con specifico simbolo. Alcuni nuclei sono sorti spontaneamente, non funzionali ad ambiti territoriali agricoli, in parte ricadenti in ambito di pianura e in parte in ambito pedecollinare. Il Piano Strutturale prevede puntualmente la conferma o il potenziamento, introducendo nuove funzioni compatibili con le caratteristiche di ruralità dei luoghi e dettando come criteri insediativi: la compattezza del nucleo, la morfologia e i caratteri architettonici rurali con particolare attenzione ai materiali e alle sistemazioni di pertinenza, il rispetto dei reticoli viario e idraulico esistenti e del sistema vegetazionale, la priorità del riuso e l'ampliamento del patrimonio edilizio a ricucitura dell'esistente, il potenziamento o realizzazione di spazi e di volumi di aggregazione e di servizio per la riqualificazione dei nuclei. Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere per i singoli nuclei la lettura dei caratteri funzionali, morfologici, materici e tipologici rurali prevalenti per disciplinare gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione con il mantenimento della funzione insediativa prevalente che ha determinato l'evoluzione dei singoli nuclei. Fanno sempre parte di questo sottosistema gli interventi previsti per il recupero urbanistico dell'ex sito di cava "Buca dei Lucchesi" e per il recupero ambientale dell'ex sito di cava "Poggio Moscona"
- c) il sottosistema insediativo costituito dai nuclei turistico-rurali del Patto Territoriale per lo sviluppo della Maremma Grossetana in loc. Sementarecce, Cava "Le Morelle", Ginestre, ex Fornace di Istia e la Fattoria di Poggio Cavallo nel Parco del Fiume Ombrone, Principina Terra; nelle tavv. P3 i nuclei turistico-rurali sono individuati con specifico simbolo. Sono nuclei di insediamento recente di cui alcuni in fase di realizzazione, alcuni non più funzionali all'attività agricola avendo assunto una vocazione turistica, in parte ricadenti in ambito di pianura e in parte in ambito pedecollinare. Il Piano Strutturale prevede puntualmente la conferma o il potenziamento, mantenendo la funzione turistica ricettiva e dettando come criteri insediativi: la compattezza del nucleo, la morfologia e i caratteri architettonici rurali con particolare attenzione ai materiali e alle sistemazioni di pertinenza, il rispetto dei reticoli viario ed idraulico esistenti e del sistema vegetazionale, la priorità del riuso e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, il potenziamento o realizzazione di spazi e di volumi necessari per qualificare e incrementare l'offerta turistico-rurale. Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere per i singoli nuclei la lettura dei caratteri

funzionali, morfologici, materici e tipologici rurali prevalenti per disciplinare gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione con il mantenimento della funzione insediativa ricettiva che ha determinato l'evoluzione dei singoli nuclei

- d) il sottosistema costituito dalle infrastrutture di valenza sovracomunale a rete (la linea ferroviaria, la S. S. "Aurelia" e Corridoio Tirrenico, la S.P. delle Collacchie, la S. P. per Montemassi, la S. P. Castiglione, la rete per l'approvvigionamento e la distribuzione idrica, la rete per la distribuzione dell'energia elettrica e del metano) e puntuale (aeroporto di Grosseto e aree militari, discarica Strillaie). Sono infrastrutture in parte ricadenti in ambito di pianura e in parte in ambito pedecollinare. Il Piano Strutturale prevede puntualmente la conferma o il potenziamento, definendo le modalità di intervento. Il criterio generale è quello del contenimento dell'impatto che tali infrastrutture hanno sul territorio, sia nel caso di nuove realizzazioni che nei casi di adeguamento e ammodernamento delle infrastrutture esistenti. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire le modalità di intervento in relazione alla preservazione e tutela delle risorse essenziali del territorio, cercando di ridurre gli effetti sui caratteri propri del paesaggio rurale.
- e) il sottosistema costituito dalle infrastrutture di valenza comunale a rete (la viabilità comunale e vicinale, la rete della bonifica, la rete per l'approvvigionamento e la distribuzione idrica, la rete per la distribuzione dell'energia) e puntuale (gli impianti di depurazione, gli impianti di accumulo per la risorsa idrica, le opere puntuali della bonifica, le strutture cimiteriali, gli impianti sportivi e le attrezzature di interesse generale e/o collettivo). Sono infrastrutture in parte ricadenti in ambito di pianura e in parte in ambito pedecollinare. Il Piano Strutturale ne prevede puntualmente la conferma, il potenziamento o la nuova realizzazione, definendo le modalità di intervento. Il criterio generale è quello del contenimento dell'impatto che tali infrastrutture hanno sul territorio, sia nel caso di nuove realizzazioni che nei casi di adeguamento e ammodernamento delle infrastrutture esistenti. E' prioritario l'ammodernamento e l'adeguamento delle infrastrutture esistenti al fine di renderle efficienti e sicure, anziché realizzare nuove opere. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire le modalità di intervento in relazione alla preservazione e tutela delle risorse essenziali del territorio, cercando di ridurre gli effetti sui caratteri propri del paesaggio rurale, con particolare salvaguardia dei percorsi alberati che si desumono dalle Tavv. D1 del Quadro Conoscitivo.

In sintesi gli interventi previsti dal Piano Strutturale per il Territorio Aperto sono descritti nella seguente tabella:

| <b>SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL P.S.</b> |   |   |   |   |                                       |
|---|---|---|---|---|---------------------------------------|
| <b>Unità di Paesaggio</b>                             |   | <b>N. posti letto di nuova edificazione</b> | <b>N. posti letto con riuso del patrimonio edilizio esistente e/o ampliamento</b> | <b>SLP insediamenti produttivi artigianali nuova edificazione</b> | <b>SLP servizi nuova edificazione</b> |
| <b>C2.2</b>   | <b>La Costa del Prile</b>   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| C2.2.1  | La costa paludosa e pineta  | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| C2.2.2  | La costa Prile bonificata   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| C2.2.3  | La costa Prile coltivata  | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| <b>C2.3</b>   | <b>La costa della città</b>   | 0   | 0   | 0   | 600                                   |
| <b>C2.4</b>   | <b>Bocca d'Ombrone</b>  | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| C2.4.1  | Bocca d'Ombrone costa Nord  | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| C2.4.2  | Bocca d'Ombrone costa Sud   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| C2.4.3  | Bocca d'Ombrone area di pertinenza del fiume                                    | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| Pi2.1.1   | La conca di Lattaia-Madonnino   | 0   | 0   | 0   | 100                                   |
| <b>Pi2.2</b>  | <b>La Bonifica grossetana</b>   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| Pi 2.2.1  | La Bonifica grossetana dei Paduli Bassi   | 0   | 0   | 21000   | 2500                                  |
| Pi 2.2.2  | La Bonifica grossetana dei Paduli Alti  | 0   | 0   | 1000  | 200                                   |
| Pi 2.2.3  | La fascia costiera coltivata  | 0   | 100   | 0   | 200                                   |
| Pi 2.2.4  | L'area golenale dell'Ombrone nella pianura bonificata                           | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| <b>Pi2.3</b>  | <b>La piana della città</b>   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| Pi2.3.1   | La Pianura insediata asciutta   | 200   | 100   | 0   | 17800                                 |
| Pi2.3.2   | La Pianura bonificata insediata (ex Paduli Alti)                                | 0   | 100   | 0   | 1000                                  |
| Pi2.3.3   | La pianura in sinistra dell'Ombrone (ex Padule di Alberese)                     | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| Pi2.3.4   | I terrazzi di Rispecchia  | 150   | 0   | 0   | 0                                     |
| Pi2.3.5   | La golena dell'Ombrone  | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| Pi2.3.6   | La pianura insediata di Braccagni   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| Pi2.3.7   | Le alluvioni del torrente Bottegone e la pianura del canale destro dell'Ombrone | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| <b>Pr2</b>  | <b>L'Uccellina</b>  | 0   | 0   | 0   | 300                                   |
| <b>Pi 2.5</b>   | <b>La Piana dell'Uccellina</b>  | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| Pi 2.5.1  | La pianura alta e terrazzata dell'Uccellina                                     | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| Pi 2.5.2  | La pianura bonificata dell'Uccellina  | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| Pi 2.5.3  | L'area di pertinenza fluviale in sinistra dell'Ombrone                          | 0   | 0   | 0   | 100                                   |
| <b>R6.1</b>   | <b>I rilievi di Sticciano e Montorsaio</b>                                      | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| R6.1.1  | Le colline boscate  | 0   | 0   | 0   | 350                                   |
| R6.1.2  | La collina di Montepescali  | 0   | 0   | 0   | 200                                   |
| R6.1.3  | I versanti del torrente Bottegone   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| <b>R6.2</b>   | <b>Le pendici di Campagnatico</b>   | 100   | 0   | 0   | 600                                   |
| R6.2.1  | I rilievi collinari coltivati   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| R6.2.2  | La dorsale di Montebrandoli   | 0   | 0   | 0   | 180                                   |
| R6.2.3  | Il corridoio vallivo di Salica  | 0   | 0   | 3000  | 3500                                  |
| R6.2.4  | Le alture coltivate di Batignano  | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| <b>R6.4</b>   | <b>I poggi di Moscona e Roselle</b>   | 500   | 0   | 0   | 600                                   |
| <b>R6.5</b>   | <b>Istia d'Ombrone</b>  | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| R6.5.1  | La sella e l'altura di Istia d'Ombrone  | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| R6.5.2  | I corridoi vallivi ed i versanti dell'Ombrone ed affluenti                      | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| R6.5.3  | Il Pian di Sughelle   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| <b>R7.1</b>   | <b>Montebottigli-Torre Maiano</b>   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| R7.1.1  | Le colline arenacee   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| R7.1.2  | Poggio Rispecchia   | 0   | 250   | 0   | 0                                     |
| R7.1.3  | I terrazzi alluvionali  | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| R7.1.4  | Il fondovalle di Istia e la valle del torrente Maiano                           | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| R7.1.5  | La confluenza del torrente Grillese   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| <b>R7.2</b>   | <b>Le pendici di Montiano</b>   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| R7.2.1  | I primi versanti delle colline di Montiano                                      | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| R7.2.2  | I terrazzi alluvionali fra i rilievi di Montiano                                | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| l1  | Le Formiche   | 0   | 0   | 0   | 0                                     |
| <b>TOTALE GENERALE</b>                                |   | <b>950</b>                                  | <b>550</b>  | <b>25000</b>  | <b>28230</b>                          |

Infine per il territorio Aperto il Piano Strutturale definisce i criteri di intervento per il riuso del patrimonio edilizio esistente, per la nuova edificazione, per particolari usi agricoli dei suoli (ortoflorovivaismo, risicoltura, attività connesse, aree destinate alla coltivazione orticola per l'autoconsumo), oltre a definire i criteri e le prescrizioni per la tutela naturalistica ed ambientale del patrimonio boschivo.

## **16.6 Titolo VI – Il Sistema Insediativo**

Il Titolo IV è costituito da n. 24 articoli di cui i primi due di carattere introduttivo e generale. Il Titolo è corredato di tabelle esplicative delle quantità massime fissate dal Piano in relazione sia alle funzioni che alla suddivisione del sistema insediativi.

Il sistema insediativi è costituito da n. 12 U.T.O.E.:

- U.T.O.E. n. 1 “Grosseto”
- U.T.O.E. n. 2 “Marina di Grosseto”
- U.T.O.E. n. 3 “Il Cristo”
- U.T.O.E. n. 4 “Principina a Mare”
- U.T.O.E. n. 5 “Rispecchia”
- U.T.O.E. n. 6 “Alberese”
- U.T.O.E. n. 7 “Istia d’Ombrone”
- U.T.O.E. n. 8 “Roselle”
- U.T.O.E. n. 9 “Batignano”
- U.T.O.E. n. 10 “Braccagni”
- U.T.O.E. n. 11 “Montepescali”
- U.T.O.E. n. 12 “San Martino”

Le U.T.O.E. nn. 1 e 7 sono state ulteriormente suddivise in sub U.T.O.E., rispettivamente 10 e 2.

Per ogni U.T.O.E. le norme indicano gli elementi descrittivi, lo statuto dei luoghi, le indicazioni strategiche, le azioni e le modalità di intervento; sono fissati i limiti dimensionali degli interventi previsti a seguito di preliminare V.E.A. Per quanto riguarda l'indicazione dei vincoli di cui all'art. 10 lett. c) della L. 1150/42 si rinvia agli elaborati specifici del Quadro Conoscitivo.

La V.E.A. specifica i criteri e le condizioni per l'uso delle risorse, verifica la compatibilità ambientale degli interventi e le condizioni di fragilità.

Gli interventi previsti nelle U.T.O.E. sono comunque subordinati al rispetto di quanto contenuto nei Titoli II e III delle norme.

Il Piano Strutturale fissa i criteri generali per i criteri insediativi con riferimento al riuso del patrimonio edilizio esistente, alla nuova edificazione, alle modalità di riqualificazione e sviluppo dei vari insediamenti. Il Piano Strutturale non definisce le volumetrie, ma quantifica il numero di alloggi e la s.l.p. per le funzioni produttive oltre che i posti letto per la ricettività. Il Regolamento Urbanistico definirà quindi le quantità volumetriche e gli altri parametri edilizi coerentemente con i criteri generali fissati dal Piano Strutturale. Per una rapida descrizione delle quantità complessive definite dal Piano si rinvia alle seguenti tabelle:



TABELLA A - STATO ESISTENTE (dati T.A.R.S.U.)\*

| U.T.O.E.      |                                      | RESIDENZA **   |                |                 |              | ATT. PROD.    |               |                | COMMERCIO     |               |                | SERVIZI / TERZIARIO |               |                | RICETTIVITA' |              |               |                |
|---------------|--------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
|               |                                      | MQ.            | S.L.P.         | MC.             | N° alloggi   | MQ            | S.L.P.        | MC.            | MQ.           | S.L.P.        | MC.            | MQ.                 | S.L.P.        | MC.            | MQ.          | S.L.P.       | MC.           | N° posti letto |
| <b>1</b>      | <b>GROSSETO</b>                      |                |                |                 |              |               |               |                |               |               |                |                     |               |                |              |              |               |                |
| 1,1           | Centro Storico                       | 68828          | 81217          | 243651          | 741          | 2948          | 3243          | 11350          | 30529         | 33582         | 117537         | 47292               | 55805         | 167414         | 3351         | 3954         | 11863         | 119            |
| 1,2           | Grosseto entro i viali               | 459075         | 541709         | 1625126         | 4940         | 62923         | 69215         | 242254         | 123746        | 136121        | 476422         | 167365              | 197491        | 592472         | 3948         | 4659         | 13976         | 140            |
| 1,3           | Stazione ferroviaria                 | 175            | 207            | 620             | 2            | 3980          | 4378          | 15323          | 2251          | 2476          | 8666           | 3731                | 4403          | 13208          | 1330         | 1569         | 4708          | 47             |
| 1,4           | Quattro strade, Sterpeto, Senese     | 593464         | 700288         | 2100863         | 6386         | 43009         | 47310         | 165585         | 61452         | 67597         | 236590         | 60686               | 71609         | 214828         | 3956         | 4668         | 14004         | 140            |
| 1,5           | Barbanella e Gorarella               | 930978         | 1098554        | 3295662         | 10017        | 38600         | 42460         | 148610         | 50906         | 55997         | 195988         | 74152               | 87499         | 262498         | 736          | 868          | 2605          | 26             |
| 1,6           | Casalone                             | 11344          | 13386          | 40158           | 122          | 14403         | 15843         | 55452          | 14635         | 16099         | 56345          | 6062                | 7153          | 21459          | 977          | 1153         | 3459          | 35             |
| 1,7           | Il Diversivo                         |                | 0              | 0               | 0            |               | 0             | 0              | 0             | 0             | 0              | 0                   | 0             | 0              | 0            | 0            | 0             | 0              |
| 1,8           | Serenissima                          | 6033           | 7119           | 21357           | 65           | 18556         | 20412         | 71441          | 7941          | 8735          | 30573          | 7221                | 8521          | 25562          | 0            | 0            | 0             | 0              |
| 1,9           | Cittadella                           | 399653         | 471591         | 1414772         | 4300         | 6810          | 7491          | 26219          | 18350         | 20185         | 70648          | 18318               | 21615         | 64846          | 0            | 0            | 0             | 0              |
| 1,10          | Poggetti                             | 11279          | 13309          | 39928           | 121          | 131998        | 145198        | 508192         | 112941        | 124235        | 434823         | 38129               | 44992         | 134977         | 0            | 0            | 0             | 0              |
| <b>2</b>      | <b>Marina di Grosseto</b>            | 247488         | 292036         | 876108          | 2663         | 9797          | 10777         | 37718          | 182535        | 200789        | 702760         | 6528                | 7703          | 23109          | 7062         | 8333         | 24999         | 250            |
| <b>3</b>      | <b>Cristo</b>                        | 1374           | 1621           | 4864            | 15           | 2830          | 3113          | 10896          | 1843          | 2027          | 7096           | 656                 | 774           | 2322           | 0            | 0            | 0             | 0              |
| <b>4</b>      | <b>Principina a Mare</b>             | 107973         | 127408         | 382224          | 1162         | 188           | 207           | 724            | 34411         | 37852         | 132482         | 302                 | 356           | 1069           | 8467         | 9991         | 29973         | 300            |
| <b>5</b>      | <b>Rispeccia</b>                     | 37077          | 43751          | 131253          | 399          | 366           | 403           | 1409           | 2309          | 2540          | 8890           | 455                 | 537           | 1611           | 840          | 991          | 2974          | 30             |
| <b>6</b>      | <b>Alberese</b>                      | 12445          | 14685          | 44055           | 134          | 34            | 37            | 131            | 918           | 1010          | 3534           | 1021                | 1205          | 3614           | 1183         | 1396         | 4188          | 42             |
| <b>7,1</b>    | <b>Istia d'Ombrone e Stiacchiole</b> | 57077          | 67351          | 202053          | 614          | 478           | 526           | 1840           | 2216          | 2438          | 8532           | 1016                | 1199          | 3597           | 0            | 0            | 0             | 0              |
| <b>7,2</b>    | <b>Casalecci</b>                     | 25185          | 29718          | 89155           | 271          |               | 0             | 0              | 292           | 321           | 1124           | 200                 | 236           | 708            | 0            | 0            | 0             | 0              |
| <b>8</b>      | <b>Roselle</b>                       | 57211          | 67509          | 202527          | 616          | 2398          | 2638          | 9232           | 5576          | 6134          | 21468          | 1087                | 1283          | 3848           | 970          | 1145         | 3434          | 34             |
| <b>9</b>      | <b>Batignano</b>                     | 25036          | 29542          | 88627           | 269          | 945           | 1040          | 3638           | 1002          | 1102          | 3858           | 314                 | 371           | 1112           | 252          | 297          | 892           | 9              |
| <b>10</b>     | <b>Braccagni</b>                     | 45666          | 53886          | 161658          | 491          | 12596         | 13856         | 48495          | 11126         | 12239         | 42835          | 2773                | 3272          | 9816           | 80           | 94           | 283           | 3              |
| <b>11</b>     | <b>Montepescali</b>                  | 14450          | 17051          | 51153           | 155          | 30            | 33            | 116            | 303           | 333           | 1167           | 43                  | 51            | 152            | 0            | 0            | 0             | 0              |
| <b>12</b>     | <b>San Martino</b>                   | 2295           | 2708           | 8124            | 25           | 1000          | 1100          | 3850           | 0             | 0             | 0              | 1055                | 1245          | 3735           | 0            | 0            | 0             | 0              |
| <b>TOTALE</b> |                                      | <b>3114106</b> | <b>3674645</b> | <b>11023935</b> | <b>33507</b> | <b>353889</b> | <b>389278</b> | <b>1362473</b> | <b>665282</b> | <b>731810</b> | <b>2561336</b> | <b>438406</b>       | <b>517319</b> | <b>1551957</b> | <b>33152</b> | <b>39119</b> | <b>117358</b> | <b>1174</b>    |

\* I dati T.A.R.S.U. forniti dal S.E.D. del Comune di Grosseto sono stati elaborati per ottenere i valori di S.L.P. incrementando la superficie del 18% stimata per tramezzi e tamponature per quanto attiene le destinazioni residenziale, servizi e terziario, ricettivo; incrementando invece la superficie del 10% per quanto attiene le destinazioni commerciale, artigianale e industriale. Per calcolare una volumetria "virtuale" ai fini residenziali, ricettivi e terziario, si è moltiplicata la S.L.P. così ottenuta per un'altezza media di m.3,00, mentre per le destinazioni commerciale, artigianale e industriale si è applicata un'altezza media di m. 3,50.

\*\* Valore tratto da fonte T.A.R.S.U. comprensivo di pertinenze e locali accessori. Il numero di alloggi è stato ricavato dividendo la volumetria virtuale per 329 (valore medio volumetrico per alloggio ricavato da fonte I.C.I. 2001).

| U.T.O.E.      |                                  | TABELLA B - RESIDUI DI P.R.G. CONFERMATI DAL P.S. |               |              |               |                |
|---------------|----------------------------------|---|---------------|--------------|---------------|----------------|
|               |                                  | RESIDENZA   | ATT. PROD.    | COMMERCIO    | SERV./TERZ.   | RICETTIVITA'   |
|               |                                  | N° alloggi  | S.L.P.        | S.L.P.       | S.L.P.        | N° posti letto |
| <b>1</b>      | <b>GROSSETO</b>                  |   |               |              |               |                |
| 1,1           | Centro Storico                   | 0   | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 1,2           | Grosseto entro i viali           | 0   | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 1,3           | Stazione ferroviaria             | 113   | 0             | 0            | 5133          | 0              |
| 1,4           | Quattro strade, Sterpeto, Senese | 140   | 5200          | 1486         | 16767         | 35             |
| 1,5           | Barbanella e Gorarella           | 94  | 72150         | 0            | 60000         | 0              |
| 1,6           | Casalone                         | 0   | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 1,7           | Il Diversivo                     | 0   | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 1,8           | Serenissima                      | 0   | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 1,9           | Cittadella                       | 117   | 0             | 0            | 0             | 34             |
| 1,10          | Poggetti                         | 0   | 165000        | 7000         | 12000         | 0              |
| 2             | Marina di Grosseto               | 0   |               |              | 0             | 0              |
| 3             | Cristo                           | 0   | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 4             | Principina a Mare                | 0   | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 5             | Rispescia                        | 0   | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 6             | Alberese                         | 0   | 3700          | 500          | 500           | 65             |
| 7,1           | Istia d'Ombrone e Stia           | 0   | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 7,2           | Casalecci                        | 35  | 0             | 0            | 2000          | 0              |
| 8             | Roselle                          | 0   | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 9             | Batignano                        | 53  | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 10            | Braccagni                        | 0   | 34500         | 6000         | 0             | 0              |
| 11            | Montepescali                     | 0   | 0             | 0            | 0             | 0              |
| 12            | San Martino                      | 11  | 42000         | 5000         | 5000          | 0              |
| <b>TOTALE</b> |                                  | <b>563</b>  | <b>322550</b> | <b>19986</b> | <b>101400</b> | <b>134</b>     |

TABELLA C - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL P.S.

| U.T.O.E.                            |                                  | Superficie      | Abitanti insediati | N. alloggi con riuso del patrimonio edilizio | N. alloggi nel completamento edilizio | N. alloggi edilizia residenziale privata nuova edificazione | N. alloggi edilizia residenziale pubblica nuova edificazione | N. posti letto di nuova edificazione | N. posti letto con riuso del patrimonio edilizio esistente e/o ampliamento | SLP insediamenti produttivi artigianali nuova edificazione | SLP insediamenti produttivi artigianali con riuso e/o ampliamento | SLP insediamenti commerciali e artigianali di servizio nuova edificazione | SLP insediamenti commerciali e artigianali di servizio con riuso e/o ampliamento | SLP direzionale di nuova edificazione | SLP direzionale con riuso e/o ampliamento | SLP servizi nuova edificazione | SLP servizi con riuso e/o ampliamento |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------|--|---------------------------------------|---|--|--------------------------------------|--|--|---|---|--|---------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------------|
| 1                                   | Capoluogo                        |                 |                    |  |                                       |   |  |                                      |  |  |   |   |  |                                       |   |                                |                                       |
| 1,1                                 | Centro Storico                   | 304188          | 1193               | 0  | 0                                     | 0   | 0  | 0                                    | 100  | 0  | 0   | 0   | 0  | 0                                     | 0   | 0                              | 0                                     |
| 1,2                                 | Grosseto entro i viali           | 982535          | 7240               | 0  | 200                                   | 0   | 0  | 0                                    | 490  | 0  | 0   | 0   | 4000   | 0                                     | 4000                                      | 0                              | 0                                     |
| 1,3                                 | Stazione ferroviaria             | 314075          | 400                | 0  | 0                                     | 150   | 0  | 0                                    | 100  | 0  | 0   | 0   | 0  | 0                                     | 2500                                      | 1500                           | 2500                                  |
| 1,4                                 | Quattro Strade, Sterpeto, Senese | 3884215         | 12786              | 0  | 50                                    | 230   | 430  | 200                                  | 0  | 0  | 0   | 0   | 0  | 0                                     | 0   | 29000                          | 0                                     |
| 1,5                                 | Barbanella e Gorarella           | 4974165         | 19397              | 0  | 50                                    | 90  | 200  | 100                                  | 100  | 275000   | 0   | 6000  | 0  | 10000                                 | 0   | 18500                          | 0                                     |
| 1,6                                 | Casalone                         | 1661100         | 141                | 0  | 0                                     | 370   | 280  | 150                                  | 0  | 0  | 0   | 8500  | 0  | 1000                                  | 0   | 9000                           | 0                                     |
| 1,7                                 | Il Diversivo                     | 518980          | 0                  | 0  | 0                                     | 0   | 0  | 0                                    | 0  | 0  | 0   | 0   | 0  | 0                                     | 0   | 8000                           | 0                                     |
| 1,8                                 | Serenissima                      | 1901430         | 348                | 0  | 10                                    | 390   | 270  | 250                                  | 0  | 0  | 0   | 27500   | 0  | 10000                                 | 0   | 77000                          | 0                                     |
| 1,9                                 | Cittadella                       | 2120259         | 6780               | 0  | 10                                    | 300   | 110  | 100                                  | 0  | 0  | 0   | 40000   | 0  | 0                                     | 0   | 5000                           | 0                                     |
| 1,10                                | Poggetti                         | 3049305         | 224                | 0  | 0                                     | 0   | 0  | 100                                  | 0  | 429000   | 0   | 41000   | 0  | 0                                     | 0   | 0                              | 0                                     |
| <b>TOTALE CAPOLUOGO</b>             |                                  | <b>19710252</b> | <b>48509</b>       | <b>0</b>                                     | <b>320</b>                            | <b>1530</b>   | <b>1290</b>  | <b>900</b>                           | <b>790</b>   | <b>704000</b>  | <b>0</b>  | <b>123000</b>   | <b>4000</b>  | <b>21000</b>                          | <b>6500</b>                               | <b>148000</b>                  | <b>2500</b>                           |
| 2                                   | Marina                           | 1923730         | 1910               | 0  | 30                                    | 0   | 10   | 350                                  | 300  | 50000  | 0   | 3000  | 0  | 0                                     | 0   | 7300                           | 0                                     |
| 3                                   | Cristo                           | 215280          | 50                 | 0  | 0                                     | 0   | 0  | 100                                  | 400  | 0  | 0   | 0   | 0  | 0                                     | 0   | 1000                           | 0                                     |
| 4                                   | Principina                       | 862110          | 243                | 0  | 10                                    | 0   | 0  | 250                                  | 100  | 0  | 0   | 1000  | 0  | 0                                     | 0   | 0                              | 0                                     |
| 5                                   | Rispecchia                       | 469810          | 604                | 0  | 20                                    | 0   | 15   | 0                                    | 0  | 0  | 0   | 0   | 0  | 0                                     | 0   | 2000                           | 0                                     |
| 6                                   | Alberese                         | 214840          | 237                | 0  | 10                                    | 10  | 10   | 35                                   | 50   | 0  | 0   | 0   | 0  | 0                                     | 0   | 1500                           | 0                                     |
| 7                                   | Istia                            |                 |                    | 0  | 0                                     | 0   | 0  | 0                                    | 0  | 0  | 0   | 0   | 0  | 0                                     | 0   | 0                              | 0                                     |
| 7,1                                 | Istia d'Ombrone                  | 602760          | 1044               | 0  | 20                                    | 25  | 45   | 0                                    | 50   | 0  | 0   | 0   | 0  | 0                                     | 0   | 1000                           | 0                                     |
| 7,2                                 | Casalecci                        | 338470          | 473                | 0  | 0                                     | 20  | 0  | 0                                    | 0  | 0  | 0   | 0   | 500  | 0                                     | 0   | 2000                           | 0                                     |
| 8                                   | Roselle                          | 1074575         | 1304               | 0  | 20                                    | 40  | 25   | 600                                  | 140  | 500  | 0   | 0   | 0  | 0                                     | 0   | 3500                           | 0                                     |
| 9                                   | Batignano                        | 275415          | 554                | 0  | 0                                     | 20  | 20   | 0                                    | 100  | 0  | 0   | 0   | 0  | 0                                     | 0   | 1200                           | 0                                     |
| 10                                  | Braccagni                        | 2860680         | 838                | 0  | 20                                    | 45  | 45   | 100                                  | 0  | 370000   | 20000   | 10000   | 0  | 0                                     | 0   | 1500                           | 0                                     |
| 11                                  | Montepescali                     | 80960           | 304                | 0  | 0                                     | 0   | 0  | 0                                    | 50   | 0  | 0   | 0   | 0  | 0                                     | 0   | 0                              | 0                                     |
| 12                                  | San Martino                      | 391230          | 197                | 0  | 0                                     | 0   | 0  | 0                                    | 0  | 0  | 0   | 0   | 1500   | 0                                     | 0   | 1000                           | 0                                     |
| <b>TOTALE FRAZIONI</b>              |                                  | <b>9309860</b>  | <b>7758</b>        | <b>0</b>                                     | <b>130</b>                            | <b>160</b>  | <b>170</b>   | <b>1435</b>                          | <b>1190</b>  | <b>420500</b>  | <b>20000</b>  | <b>14000</b>  | <b>2000</b>  | <b>0</b>                              | <b>0</b>                                  | <b>22000</b>                   | <b>0</b>                              |
| <b>TOTALE GENERALE</b>              |                                  | <b>29020112</b> | <b>56267</b>       | <b>900</b>                                   | <b>450</b>                            | <b>1690</b>   | <b>1460</b>  | <b>2335</b>                          | <b>1980</b>  | <b>1124500</b>   | <b>20000</b>  | <b>137000</b>   | <b>6000</b>  | <b>21000</b>                          | <b>6500</b>                               | <b>170000</b>                  | <b>2500</b>                           |
| <b>TOTALE GENERALE PER FUNZIONI</b> |                                  |                 |                    | <b>4500</b>                                  |                                       |   |  | <b>4315</b>                          |  | <b>1144500</b>   |   | <b>143000</b>   |  | <b>200000</b>                         |   |                                |                                       |

Nell'UTOE n. 1 di Grosseto sono previsti inoltre n. 200 posti letto di ampliamento degli alberghi esistenti e n. 300 posti letto per nuovi alberghi, fino a un massimo di tre strutture la cui localizzazione è rinviata al Regolamento Urbanistico. Per quanto riguarda l'UTOE di Roselle, i 500 mq di slp produttivi sono alternativi a 50 posti letto previsti con riuso del patrimonio edilizio esistente. La percentuale di edilizia pubblica sulla nuova edificazione è pari a  $1460/3600 \cdot 100 = 40.55\%$ . Delle previsioni di nuova edificazione residenziale l'87,30% riguarda il Capoluogo, il 12,70% riguarda le frazioni. Per la sub UTOE Serenissima i mq 77000 di slp di servizi sono comprensivi dell'ampliamento dell'ospedale e del nuovo carcere di cui alla previgente pianificazione.

| U.T.O.E.                |                                  | TABELLA D - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI COMPLESSIVE (Tab. B + C) |                |               |               |                |
|-------------------------|----------------------------------|---|----------------|---------------|---------------|----------------|
|                         |                                  | RESIDENZA   | ATT. PROD.     | COMMERCIO     | SERV./TERZ.   | RICETTIVITA'   |
|                         |                                  | N° alloggi  | S.L.P.         | S.L.P.        | S.L.P.        | N° posti letto |
| <b>1</b>                | <b>GROSSETO</b>                  |   |                |               |               |                |
| 1,1                     | Centro Storico                   | 0   | 0              | 0             | 0             | 100            |
| 1,2                     | Grosseto entro i viali           | 200   | 0              | 4000          | 4000          | 490            |
| 1,3                     | Stazione ferroviaria             | 263   | 0              | 0             | 11633         | 100            |
| 1,4                     | Quattro strade, Sterpeto, Senese | 850   | 5200           | 1486          | 45767         | 235            |
| 1,5                     | Barbanella e Gorarella           | 434   | 347150         | 6000          | 88500         | 200            |
| 1,6                     | Casalone                         | 650   | 0              | 8500          | 10000         | 150            |
| 1,7                     | Il Diversivo                     | 0   | 0              | 0             | 8000          | 0              |
| 1,8                     | Serenissima                      | 670   | 0              | 27500         | 87000         | 250            |
| 1,9                     | Cittadella                       | 537   | 0              | 40000         | 5000          | 134            |
| 1,10                    | Poggetti                         | 0   | 594000         | 48000         | 12000         | 100            |
| <b>TOTALE CAPOLUOGO</b> |                                  | <b>3604</b>   | <b>946350</b>  | <b>135486</b> | <b>271900</b> | <b>1759</b>    |
| 2                       | Marina di Grosseto               | 40  | 50000          | 3000          | 7300          | 650            |
| 3                       | Cristo                           | 0   | 0              | 0             | 1000          | 500            |
| 4                       | Principina a Mare                | 10  | 0              | 1000          | 0             | 350            |
| 5                       | Rispecchia                       | 35  | 0              | 0             | 2000          | 0              |
| 6                       | Alberese                         | 30  | 3700           | 500           | 2000          | 150            |
| 7,1                     | Istia d'Ombrone e Stia           | 90  | 0              | 0             | 1000          | 50             |
| 7,2                     | Casalecci                        | 55  | 0              | 500           | 4000          | 0              |
| 8                       | Roselle                          | 85  | 500            | 0             | 3500          | 740            |
| 9                       | Batignano                        | 93  | 0              | 0             | 1200          | 100            |
| 10                      | Braccagni                        | 110   | 424500         | 16000         | 1500          | 100            |
| 11                      | Montepescali                     | 0   | 0              | 0             | 0             | 50             |
| 12                      | San Martino                      | 11  | 42000          | 6500          | 6000          | 0              |
| <b>TOTALE FRAZIONI</b>  |                                  | <b>559</b>  | <b>520700</b>  | <b>27500</b>  | <b>29500</b>  | <b>2690</b>    |
| <b>TOTALE GENERALE</b>  |                                  | <b>4163 *</b>   | <b>1467050</b> | <b>162986</b> | <b>301400</b> | <b>4449</b>    |

\* Di nuova edificazione a cui devono aggiungersi n. 900 alloggi con il riuso del patrimonio edilizio esistente per un totale di n. 5.063 alloggi rientranti nei limiti del fabbisogno abitativo complessivo determinato con il Quadro Conoscitivo.

| TABELLA E - SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI COMPLESSIVE RESIDENZIALI |                                     |                                     |  |   |   |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|---|---|
| U.T.O.E.  |                                     | Residui PRG<br>confermati<br>dal PS | Previsioni PS  |   |   |
|   |                                     |                                     | N. alloggi<br>con riuso<br>del<br>patrimonio<br>edilizio | N. alloggi nel<br>completamento<br>edilizio | N. alloggi<br>edilizia<br>residenziale<br>privata nuova<br>edificazione |
| 1   | Capoluogo                           |                                     |  |   |   |
| 1,1   | Centro Storico                      | 0                                   |  | 0   | 0   |
| 1,2   | Grosseto entro i viali              | 0                                   |  | 200   | 0   |
| 1,3   | Stazione ferroviaria                | 113                                 |  | 0   | 150   |
| 1,4   | Quattro<br>Strade, Sterpeto, Senese | 140                                 |  | 50  | 230   |
| 1,5   | Barbanella e Gorarella              | 94                                  |  | 50  | 90  |
| 1,6   | Casalone                            | 0                                   |  | 0   | 370   |
| 1,7   | Il Diversivo                        | 0                                   |  | 0   | 0   |
| 1,8   | Serenissima                         | 0                                   |  | 10  | 390   |
| 1,9   | Cittadella                          | 117                                 |  | 10  | 300   |
| 1,10  | Poggetti                            | 0                                   |  | 0   | 0   |
| <b>TOTALE CAPOLUOGO</b>   |                                     | <b>464</b>                          |  | <b>320</b>                                  | <b>1530</b>   |
| 2   | Marina                              | 0                                   |  | 30  | 0   |
| 3   | Cristo                              | 0                                   |  | 0   | 0   |
| 4   | Principina                          | 0                                   |  | 10  | 0   |
| 5   | Rispescia                           | 0                                   |  | 20  | 0   |
| 6   | Alberese                            | 0                                   |  | 10  | 10  |
| 7   | Istia                               | 0                                   |  | 0   | 0   |
| 7,1   | Istia d'Ombrone                     | 0                                   |  | 20  | 25  |
| 7,2   | Casalecci                           | 35                                  |  | 0   | 20  |
| 8   | Roselle                             | 0                                   |  | 20  | 40  |
| 9   | Batignano                           | 53                                  |  | 0   | 20  |
| 10  | Braccagni                           | 0                                   |  | 20  | 45  |
| 11  | Montepescali                        | 0                                   |  | 0   | 0   |
| 12  | San Martino                         | 11                                  |  | 0   | 0   |
| <b>TOTALE FRAZIONI</b>  |                                     | <b>99</b>                           |  | <b>130</b>                                  | <b>160</b>  |
| <b>TOTALE PER FUNZIONI</b>  |                                     | <b>563</b>                          | <b>900</b>   | <b>450</b>                                  | <b>1690</b>   |
|   |                                     |                                     |  | <b>3600</b>                                 |   |
|   |                                     |                                     |  | <b>4500</b>                                 |   |
| <b>TOTALE GENERALE</b>  |                                     | <b>5063</b>                         |  |   |   |

Per quanto attiene gli obiettivi generali del Piano Strutturale si rinvia alla descrizione di cui allo specifico paragrafo della Prima Parte della presente relazione, mentre per quelli puntuali si rinvia al contenuto delle norme unitamente agli aspetti descrittivi e prescrittivi geologici e idrogeologici.

## 17. La Perequazione urbanistica

Il tema della Perequazione Urbanistica, apre un ventaglio di riflessioni sulla possibilità di perseguire in modo del tutto oggettivo, nuovi approcci metodologici nella pratica pianificatoria degli enti locali.

Il passaggio dall'urbanistica per provvedimenti a quella per accordi ha 'istituzionalizzato' una serie di nuovi rapporti tra pubblico e privato, che hanno consentito di delineare procedimenti partecipativi sia nella fase decisionale del processo pianificatorio, che nella fase successiva di realizzazione e gestione.

Ad avvalorare e supportare questo nuovo scenario, ha contribuito in modo imprescindibile la giurisprudenza che ha evidenziato, con numerose sentenze ed in più occasioni, i limiti 'cronici' delle P.A. a perseguire, con l'istituto dell'esproprio, l'acquisizione di aree a standard in tempi adeguati e con programmi finanziari credibili.

La modifica di questi scenari nel panorama nazionale ha contribuito alla nascita e all'evoluzione nell'arco dell'ultimo ventennio, della logica perequativa anche nel campo della pianificazione urbanistica, arrivando a connotare alcuni disegni legislativi nazionali 'Disegno di Legge Cutrera-Pagani' e caratterizzando fortemente le recenti Leggi Regionali sul Governo del Territorio (Basilicata-Calabria-Emilia Romagna, ecc).

Non a caso, anche la Regione Toscana si è dimostrata molto attenta a questa nuova realtà, organizzando e partecipando a incontri e seminari, tra cui quelli tenutisi a Grosseto con l'A.N.C.E., in cui si è discusso su possibili ipotesi di meccanismi perequativi nella riforma della Legge Urbanistica Regionale Toscana.

Nello specifico, la proposta presentata, oltre a dettare principi e finalità nell'articolato normativo, art. 31 della bozza di revisione della L.R.T. 5/95 cosiddetta "super 5", (di equità distributiva, indifferenza localizzativa, ecc.) divenuti sostanzialmente comuni nella prassi legislativa Regionale, ha ipotizzato una simulazione per l'applicazione del Modello Perequativo Fiscale, dove la P.A. ha assunto un ruolo centrale, comprando e successivamente rivendendo i diritti edificatori delle aree assoggettate a standard urbanistici ai privati che partecipavano al 'comparto attuativo'.

### 17.2 Descrizione del modello

Alla luce del panorama odierno, la perequazione Urbanistica costituisce oramai una parte essenziale del processo pianificatorio così come la definisce la "super 5" **"UN METODO ORDINARIO DI ATTUAZIONE DEL PIANO"**.

Consapevoli di tale imprescindibilità, si è cercato di connotare già nella fase preliminare dello studio di elaborazione del Piano Strutturale, un metodo strutturato su valutazioni economico-finanziarie atto a strutturare il modello perequativo.

Per perseguire questi obiettivi è parso subito prioritario avviare un osservatorio sui costi sia della produzione edilizia, (COSTI di acquisizione/esproprio dei terreni-urbanizzazione primaria e secondaria) che per quella insediativa (COSTI compravendita terreni - realizzazione edificio - oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).

A tal fine l'Amministrazione Comunale ha attivato un tavolo di lavoro con una serie di incontri programmati con i principali attori operanti nel campo immobiliare Grossetano, per valutare il costo della produzione insediativa inteso come il "più probabile valore di mercato" delle aree edificabili.

Parallelamente si è proceduto, grazie all'apporto dell'Ufficio Comunale "Espropri", a raccogliere gli ultimi dati sui valori di acquisizione delle aree interessate da P.E.E.P., da P.I.P. e da opere pubbliche.

Sulla base di quanto esposto possiamo procedere nell'approfondimento delle modalità applicative del modello perequativo fondato sul raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **CONSENTIRE L'ACQUISIZIONE** da parte della P.A. dei suoli destinati ad edilizia residenziale pubblica, ad aree produttive pubbliche e attrezzature collettive previste dal Piano.
- **INTRODURRE** il concetto di partecipazione finanziaria nella realizzazione di opere pubbliche previste dal P.S. in virtù del plus valore concesso dallo stesso.
- **ASSICURARE** il trasferimento, sulle aree di trasformazione, delle quote di edificabilità relative alle aree soggette a regimi normativi particolari, che impediscono la realizzazione del diritto edificatorio (vincoli di valore ambientale e d'uso pubblico, vincoli speciali, ecc).

All'interno degli ambiti di trasformazione è previsto come strumento attuativo il “**comparto a regime perequativo**”, che definisce contestualmente al regolamento (urbanistico-perequativo) e alle schede integrative, la disciplina urbanistica delle aree, le modalità di trasferimento dei diritti edificatori e la realizzazione da parte dei privati consorziati di opere infrastrutturali non rientranti nell'urbanizzazione primaria e secondaria.

Il modello perequativo prevede all'interno di ogni comparto attuativo, la cui delimitazione sarà definita con il Regolamento Urbanistico, aree assoggettate a standard, ed aree a concentrazione edilizia. Indifferentemente dalla funzione presente la capacità edificatoria viene distribuita uniformemente su tutta la superficie costituente il comparto con la specificità di trasferire i diritti edificatori presenti nelle aree a standard, in proporzione alla superficie ceduta, all'interno delle aree a concentrazione edilizia.

La volumetria utile lorda edificabile riconosciuta dal Piano Strutturale al “comparto a regime perequativo”, si calcola moltiplicando la superficie territoriale (St) per l'indice previsto dal Piano.

Nel comparto vengono individuati, attraverso i contenuti delle schede e del regolamento, le aree di trasformazione, la loro destinazione con le rispettive capacità edificatorie, le aree da cedere e in alcuni casi le opere pubbliche ed i soggetti che le realizzano.

Per sintetizzare potremmo dire che il Regolamento Urbanistico disciplina il comparto definendo chi, come, dove, e cosa e in quanto tempo deve realizzare l'intervento.

In particolare il Regolamento Urbanistico configura una modalità differenziata di cessione delle aree e relativa acquisizione dei diritti edificatori.

La situazione cambia per le aree destinate a edilizia residenziale pubblica, che rappresentano un punto critico per i già deboli bilanci delle P.A. che si trovano molto spesso nella situazione di acquisire le aree ad un valore edificabile che loro stesse hanno attribuito.

Per ovviare a questa situazione il meccanismo perequativo prevede un Indice di conversione denominato **I<sub>ce</sub>** che rappresenta la quota di volumetria edificabile privata acquisita dal proprietario cedente le aree assoggettate a Edilizia Residenziale Pubblica.

Il valore dell'**I<sub>ce</sub>** è scaturito attraverso l'analisi economica del rapporto tra il **valore di esproprio dei terreni assoggettati ad ERP - edilizia residenziale pubblica** (dati forniti dal competente ufficio espropri del Comune €<sub>mc</sub>) ed il **valore di mercato dei terreni privati edificabili** (dati estrapolati dall'indagine avviata dalla Direzione Gestione del Territorio per la realizzazione della mappatura dei valori immobiliari).

A seguito delle valutazioni svolte dai competenti uffici e dalle ricerche effettuate risulta che i costi di acquisizione delle aree PEEP sono valutabili intorno ad un range variabile tra i 21-33 €<sub>mc</sub> mentre il valore di mercato delle aree edificabili varia a seconda delle zone periferia – centro da 130 a 230 €/mc.

Per avere un esempio esplicativo dell'applicazione, considerando 35 €/ mc per ERP e 180 €/ mc per la privata, avremo un il valore dell'**I<sub>ce</sub>** =  $35/180 = 0,2$  circa dovuto al rapporto tra i due valori, che considerando un bonus per assecondare il processo arriverà ad essere = 0,25 e

cioè, in termini di superficie, il privato per ogni 10 mq (valore convenzionale che può essere espresso in mq o mc) di Serp (superficie edilizia residenziale pubblica) ceduta avrà in cambio 2,5 mq di capacità edificatoria all'interno delle aree edificabili del comparto, già presenti in quota parte nella quantità di alloggi privati previste dalle norme tecniche di Piano Strutturale.

E' da evidenziare, come la regolamentazione dei rapporti sopra indicati avvenga tramite preventiva stipula di una apposita convenzione urbanistica tra la pubblica amministrazione ed i privati che partecipano all'attuazione del comparto.

Per concludere questa breve sintesi sull'articolazione del modello perequativo, passiamo alla fase finale, che prevede la realizzazione di particolari opere infrastrutturali da parte dei privati in misura del plus valore che il Piano Strutturale riconosce a determinati ambiti.

Il primo punto da affrontare, per evitare incomprensioni successive è che le opere previste dal piano non rientrano all'interno delle opere di urbanizzazione scomputabili, previste dalla normativa vigente.

Fatta questa premessa essenziale, passiamo alla descrizione del procedimento.

La terza articolazione del modello interessa principalmente il plus valore concesso dal piano attraverso l'inserimento di funzioni residenziali private, commerciali, ricettive, produttive e direzionali.

In questo caso si è effettuata una valutazione economica più specifica, basata sull'analisi dei valori immobiliari delle aree interessate dalle trasformazioni del Piano Strutturale ante e post.

I valori attribuiti ai terreni ante piano, sono stati valutati tenendo conto per le aree agricole del massimo valore previsto dalla normativa sull'esproprio, mentre nei casi in cui l'area era interessata da volumetrie e previsioni residuali del vecchio piano, si è proceduto a valutare l'importo di tale residuo da detrarre al plus valore dettato dal nuovo piano .

Una volta quantificato il plusvalore totale concesso dal piano (dato dalla differenza tra valore post e valore ante piano), si è proceduto a realizzare la funzione di convenienza con lo scopo di assegnare alle singole funzioni, in proporzione all'incremento avuto, un impegno nella realizzazione delle opere strategiche del piano .

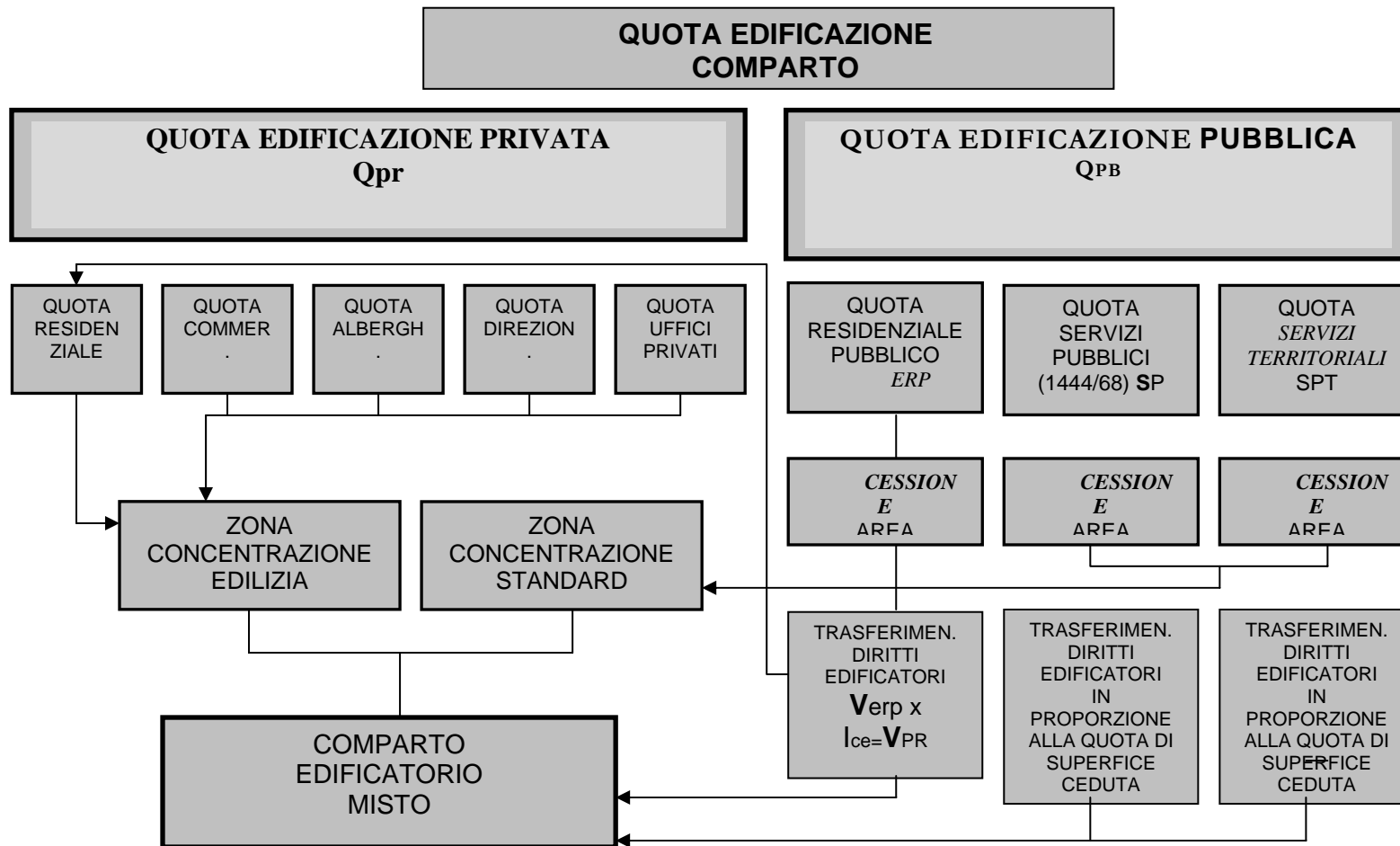
Parallelamente, per equilibrare l'equità distributiva dei suddetti parametri si è creato un indice di incidenza con lo scopo di misurare il rapporto tra il plusvalore delle aree e l'impegno di cessione di aree e/o realizzazione delle opere infrastrutturali previste dal piano.

Risulta evidente, come il metodo proposto applicato alle aree di trasformazione, a seguito delle simulazione effettuata, abbia dato un risultato più che accettabile, in quanto l'indice di incidenza applicato nelle aree di trasformazione del piano è rimasto in un range dal 10% al 18% (vedi schede di simulazione), che potrà essere ulteriormente ricalibrato con il Regolamento Urbanistico e Perequativo e comunque con l'aggiornamento dei dati economici che sono alla base delle valutazioni.

Quindi il modello in questione, anche se in una prima esemplificativa fase di applicazione, è diventato uno strumento sia per valutare e calibrare le funzioni assegnate dal nuovo piano, con parametri che possiamo ritenere oggettivi, che come strumento di regolamentazione e attuazione della fase operativa, così come sarà definito nel regolamento perequativo.



## ARTICOLAZIONE DEL MODELLO PEREQUATIVO NEL PIANO STRUTTURALE DI GROSSETO



### MODALITA' ATTUATIVE

**REGOLAMENTO URBANISTICO + REGOLAMENTO PEREQUATIVO  
CON ALLEGATE SCHEDE ATTUATIVE**  
CONTENENTI LA MODALITA' DI REGOLAMENTAZIONE  
DEI TRASFERIMENTI DEI DIRITTI EDIFICATORI E DELLA REALIZZAZIONE  
DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI PREVISTE NELLA NORMATIVA  
TECNICA

**STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE OPERATIVA**  
CONTENENTI LA MODALITA' DI REGOLAMENTAZIONE

## Glossario delle sigle

|            |  |
|------------|--|
| A.A.T.O.   | Autorità Ambito Territoriale Ottimale                        |
| A. di P.   | Ambiti di Paesaggio  |
| A.P.       | Area pedonale  |
| A.R.       | Area di Reperimento  |
| A.R.P.A.   | Area a Rilevante Pregio Ambientale                           |
| A.R.P.A.T. | Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana |
| A.S.L.     | Azienda Sanitaria Locale                                     |
| D.I.A.     | Dichiarazione Inizio Lavori                                  |
| P.A.I.     | Piano di Assetto Idrogeologico                               |
| P.I.T.     | Piano di Indirizzo Territoriale                              |
| P.C.C.A.   | Piano Comunale di Classificazione Acustica                   |
| P.E.E.P.   | Piano Edilizia Economica e Popolare                          |
| P.I.E.     | Pericolosità Idraulica Elevata                               |
| P.I.M.E.   | Pericolosità Idraulica Molto Elevata                         |
| p.l        | Posti letto  |
| P.I.P.     | Piano Insediamenti Produttivi                                |
| P. di L.   | Piano di Lottizzazione                                       |
| P. di R.   | Piano di Recupero  |
| P.I.T.     | Piano di Indirizzo Territoriale                              |
| P.M.A.A.   | Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale               |
| P.R.A.E.   | Piano Regionale Attività Estrattive                          |
| P.R.G.     | Piano Regolatore Generale                                    |
| P.S.       | Piano Strutturale  |
| P.T.C.     | Piano Territoriale di Coordinamento                          |
| P.U.M.     | Piano Urbano della Mobilità                                  |
| R.I.R.     | Rischio Incidente Rilevante                                  |
| R.U.       | Regolamento Urbanistico                                      |
| S.I.C.     | Siti di Importanza Comunitaria                               |
| S. di P.   | Sistemi di Paesaggio   |
| S.I.R.     | Sistemi di Interesse Regionale                               |
| U. di P.   | Unità di Paesaggio   |
| U.T.O.E.   | Unità Territoriali Organiche Elementari                      |
| V.E.A.     | Valutazione Effetti Ambientali                               |
| Z.P.S.     | Zona a Protezione Speciale                                   |
| Z.T.L.     | Zona a Traffico Limitato                                     |

## Elenco leggi richiamate nel Piano Strutturale

|  |  |
|--|--|
| <i>Legge n. 1089 del 0/06/1939</i>                         | Tutela delle cose di interesse artistico e storico   |
| <i>Legge n. 1150 del 17.08.1942</i>                        | Legge urbanistica  |
| <i>Legge n. 167 del 18.04.1962</i>                         | Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare  |
| <i>Legge n. 457 del 05.08.1978</i>                         | Norme per l'edilizia residenziale  |
| <i>Legge n. 183 del 16.04.1987</i>                         | Coordinamento delle politiche riguardanti l'appartenenza dell'Italia alle comunità europee ed adeguamento dell'ordinamento interno agli atti comunitari  |
| <i>Legge n. 334 del 1991</i>                               | Legge quadro sulle aree protette   |
| <i>Legge n. 447 del 24.10.1995</i>                         | Legge quadro sull'inquinamento acustico  |
| <i>Regio Decreto 3267/1923</i>                             | Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.  |
| <i>Decreto Lgs n. 22 del 05.02.1997</i>                    | Attuazione direttive CEE su rifiuti  |
| <i>Decreto Lgs n. 152 del 1999</i>                         | Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento  |
| <i>Decreto Lgs n. 334 del 17.08.1999</i>                   | Attuazione direttiva CEE relativa al controllo dei pericoli di incendi   |
| <i>Decreto Lgs n. 490 del 29.10.1999</i>                   | Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali  |
| <i>Decreto Lgs n. 267 del 18.08.2000</i>                   | Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali   |
| <i>Decreto Lgs n. 42 del 22/01/2004</i>                    | Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137   |
| <i>Decreto Presidente Repubblica n. 236 del 24.05.1988</i> | Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16/04/1987 n. 183  |
| <i>Decreto Ministeriale 11.03.1988</i>                     | Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione. |
| <i>Decreto Ministeriale 09.05.2001</i>                     | Pianificazione in zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente elevato  |
| <i>Decreto Ministeriale 05.11.2001</i>                     | Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.  |
| <i>L.R.T. n. 39 del 23.05.1994</i>                         | Disposizioni regionali per l'attuazione della legge n° 47/1985   |
| <i>L.R.T. n. 86 del 09.11.1994</i>                         | Norme per la disciplina della ricerca e coltivazioni delle acque minerali e termali  |
| <i>L.R.T. n. 5 del 16.01.1995</i>                          | Norme per il governo del territorio  |
| <i>L.R.T. n. 64 del 14.04.1995</i>                         | Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola  |
| <i>L.R.T. n. 25 del 998</i>                                | Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati   |
| <i>L.R.T. n. 78 del 03.11.1998</i>                         | Testo unico in materia di cave, torbiere miniere, recupero e riutilizzo di residui recuperabili  |

|  |  |
|--|--|
| <i>L.R.T. n. 51 del 11.08.1999</i>                 | Disposizioni in materia di linee elettriche ed impianti elettrici  |
| <i>L.R.T. n. 52 del 14.10.1999</i>                 | Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio delle attività edilizie  |
| <i>L.R.T. n. 30 del 20.03.2000</i>                 | Nuove norme in materia di attività a rischio di incidenti rilevanti  |
| <i>L.R.T. n. 39 del 21.03.2000</i>                 | Legge forestale della Toscana  |
| <i>L.R.T. n. 54 del 06.04.2000</i>                 | Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione  |
| <i>L.R.T. n. 1 del 02.01.2003</i>                  | Modifiche alla legge regionale 21.03.2000 n° 39  |
| <i>Deliberazione C.R.T. n. 47/1990</i>             | Direttive sull'uso della Fascia Costiera   |
| <i>Deliberazione C.R.T. n. 230/1994</i>            | Provvedimenti sul rischio idraulico  |
| <i>Deliberazione C.R.T. n. 200 del 07/03/1995</i>  | Approvazione del Piano Regionale delle attività estrattive   |
| <i>Deliberazione C.R.T. n. 384 del 21/12/1999</i>  | LR 25/98 art 9 comma 2. "Piano Regionale di gestione di rifiuti – terzo stralcio relativo alla bonifica delle aree inquinate".   |
| <i>Deliberazione G.R.T. n. 1212/1999</i>           | D.L. 180/98 convertito dalla L. 267/98 e successive modificazioni – Approvazione delle perimetrazioni delle aree a rischio idrogeologico molto elevato e elevato nei bacini regionali Toscana Nord, Toscana Costa, Ombrone e nel bacino del F. Lamone – Comune di Marradi e delle relative misure di salvaguardia. |
| <i>Deliberazione C.R.T. n. 12/2000</i>             | Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale   |
| <i>Deliberazione C.R.T. n. 12/2002</i>             | Criteri generali per la localizzazione degli impianti e criteri inerenti l'identificazione delle aree sensibili ai sensi dell'art. 4 comma 1 della LR 06/04/00 n. 54 (Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione)   |
| <i>Deliberazione G.R.T. n. 3886 del 24/07/1995</i> | Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali comunali di adeguamento al PRAE approvato con D.C.R. n. 200/95   |
| <i>Deliberazione G.R.T. n. 4418 del 20/11/1995</i> | Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali comunali in applicazione del PRAE approvato con D.C.R. n. 200/95. Modifica alla DGR 3886/95.   |
| <i>Deliberazione G.R.T. n. 1401/1996</i>           | Modifica delle Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali comunali in applicazione del PRAE approvato con D.C.R. n. 200/95 (D.G.R. 3886/95)   |
| <i>Deliberazione G.R.T. n. 187 del 02/03/1998</i>  | Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali approvate con DGR n. 3886/95 in applicazione del PRAE approvato con DCR 200/95 – Modifica per eliminazione riferimento alla durata delle autorizzazioni.   |
| <i>Deliberazione G.R.T. n. 708 del 14/07/2003</i>  | Art 5 comma 1 della LRT 03/11/98 n. 78. Formazione e approvazione del PRAE, di recupero delle aree scavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER).   |