

Comune di Grosseto

Università degli studi di Roma "La Sapienza"

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

Direttore Stefano Garano

Studio finalizzato alla elaborazione del Piano Strutturale

Art. 24 L.r. n.5 del 16.01.1995

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 Fazio**, **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

TAVOLA
A2

RELAZIONE
Lo Sportello di Piano

Luglio 2002

LO SPORTELLO DEL PIANO

Marzio Flavio Morini

1. Premessa

Il PRG del 1996 per la sua intrinseca rigidità, ha costretto a ricorrere assai frequentemente all'istituto della variante.

Con la istituzione dello Sportello del piano si è pertanto cercato di valutare il “disagio” diffuso nei confronti del PRG vigente.

Sin dalle prime fasi dell'attività di studio e ricerca per l'avvio del procedimento per la formazione del piano strutturale, si è deciso di informare la popolazione, affinché fossero raccolte proposte di microtrasformazioni oggi in contrasto con le previsioni del piano del 1996, chiarendo fin dall'inizio che tale prassi non avrebbe in alcun modo significato l'acquisizione di diritti se pur minimi. In ogni modo è evidente che le segnalazioni prese singolarmente non interessano tanto le previsioni del Piano Strutturale; potrebbero invece rappresentare elementi utili solo nella fase d'elaborazione del Regolamento Urbanistico.

La raccolta sistematica dei contributi ha conseguito il perseguimento di alcuni importanti obiettivi:

- 1) *La trasparenza dell'operazione.* La prassi instaurata è finalizzata ad ottenere apporti collaborativi alla redazione degli strumenti urbanistici che deve chiarirsi mediante passaggi, tutti documentabili attraverso atti pubblici. In questo senso tutte le proposte sono protocollate ed analizzate dalla Giunta che una volta esaminate le ufficializza senza peraltro esprimere giudizi di merito. Quindi il primo e fondamentale obiettivo è di misurare il “disagio” nei confronti dello strumento urbanistico in vigore.
- 2) *La pubblicità del processo* consente inoltre, che in qualsiasi momento in fase di redazione degli strumenti urbanistici sulle segnalazioni, possono essere presentate integrazioni o anche segnalate controindicazioni sullo specifico intervento o su categorie d'intervento.

- 3) *Valutazione di possibili effetti cumulativi.* La procedura consente di comprendere linee di tendenza e possibili effetti cumulativi in relazione a specifiche categorie d'intervento o particolari aree.
- 4) *Anticipazione delle osservazioni.* Si può ipotizzare che la trattazione di queste segnalazioni nella fase di formazione dello strumento urbanistico, possa anticipare ed in parte evitare eventuali future osservazioni che vengono solitamente prodotte dopo l'adozione.
- 5) *Contributo alla conoscenza del mercato.* Lo sportello del piano consente anche una prima evidenziazione della "disponibilità ad investire" per piccoli interventi non previsti dallo strumento vigente. Anche se approssimativo, il dato è di notevole interesse per comprendere le potenzialità di un segmento di mercato non sempre facilmente esplorabile.

2. Impostazione metodologica

Per il perseguimento degli obiettivi, e soprattutto per garantire trasparenza e partecipazione è fondamentale che la lettura delle segnalazioni e degli apporti dei cittadini vengano in qualche maniera restituita in un formato di facile accesso e semplice lettura.

Lo sportello del piano svolge il proprio compito, attraverso alcune fasi fondamentali: la prima consistente nell'invio della domanda da parte del soggetto interessato, che può avvenire mediante il protocollo dell'amministrazione comunale su copia cartacea, oppure per via telematica su apposita scheda predisposta¹ e scaricabile dal sito Internet dell'Amministrazione. La copia cartacea oltre alla domanda in carta libera, può contenere tutta la documentazione ritenuta utile dal richiedente per far comprendere il tipo d'intervento proposto. La scheda è sintetica e predisposta per una trattazione ed utilizzazione rapida dei dati in essa contenuti. E' stata formulata inserendo numero di protocollo, data, numero progressivo della proposta, nome del proponente. E' stato poi assegnato un identificativo ad ogni località, un codice in funzione dell'attuale destinazione di PRG, un codice in base all'intervento richiesto, un codice di destinazione d'uso ed infine un dato di sintesi esprimibile in metri cubi o metri quadrati sulle eventuali quantità proposte².

L'istanza dal protocollo è trasmessa all'ufficio Urbanistica che prepara un'informativa per la giunta comunale successivamente all'esame da parte della giunta, torna all'ufficio

¹ Il S.E.D del comune di Grosseto ha contribuito alla strutturazione del formato della scheda.

² In appendice sono riportate tutte le schede pervenute presso l'amministrazione comunale fino alla data del 1 novembre 2001

per essere trasmessa agli estensori del Piano strutturale. Nel frattempo l'ufficio Urbanistica risponde al firmatario della proposta informandolo dell'avvenuta registrazione. Le schede sono infine riportate in cartografia a diversa scala, 1/10000 per i centri abitati ed 1/25000 per il territorio aperto.

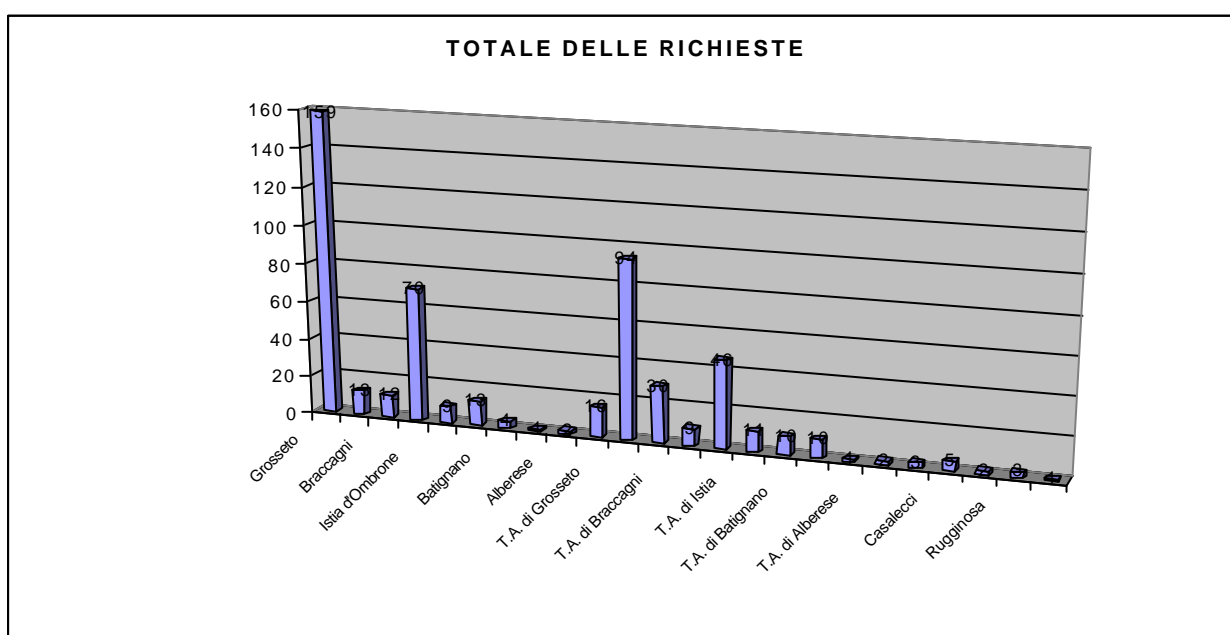
In prospettiva si pensa all'inserimento nel sito internet del comune in modo da consentire a chiunque l'accesso a tali dati. Tale servizio deve essere consentito anche attraverso una più tradizionale consultazione di archivio.

3. I risultati

Un primo rapporto relativo a 161 contributi è stato presentato all'assemblea pubblica della primavera del 2000. L'attuale rapporto tratta 552 contributi pervenuti entro la data di chiusura della consultazione nel maggio 2002³.

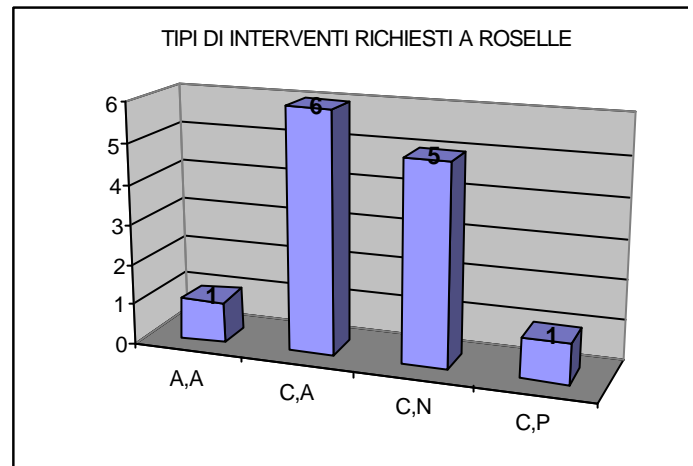
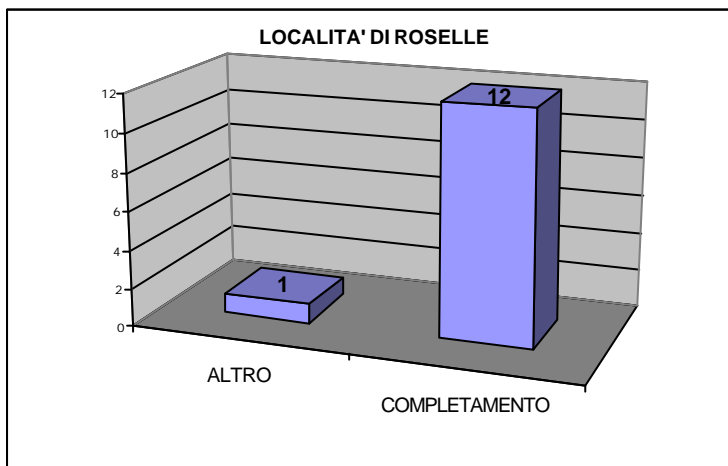
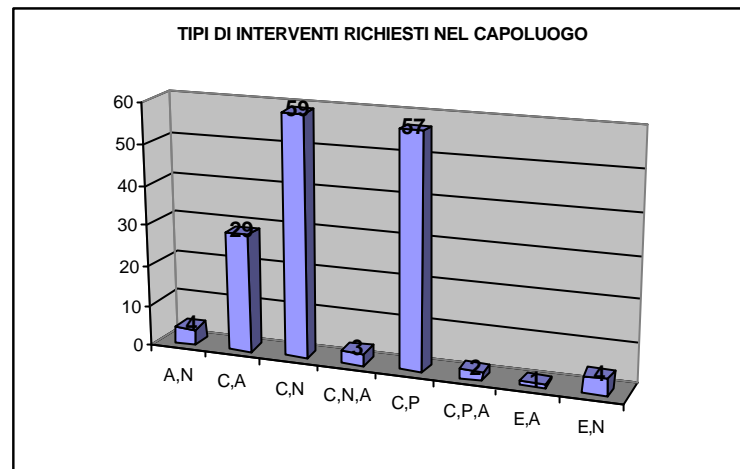
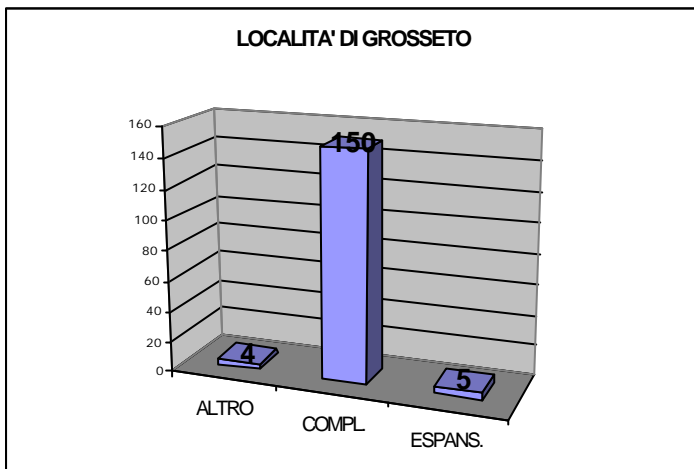
Delle 552 pervenute, alcune fanno riferimento a proposte identiche delle quali una soltanto è stata presa in considerazione. Quelle mancanti di specifica localizzazione sono state genericamente rinviate al volume 5 (allegato).

Le proposte che riguardano il Capoluogo sono 159, 13 la frazione di Roselle, 13 Braccagni, 70 Marina di Grosseto, 9 Istia d'Ombrone, 13 Principina, 4 Batignano, 1 Montepescali, 2 Alberese, 16 Rispeccia, 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 220 per il territorio aperto.



³ dopo quella data sono pervenuti altri contributi che non sono stati elaborati nel presente rapporto.

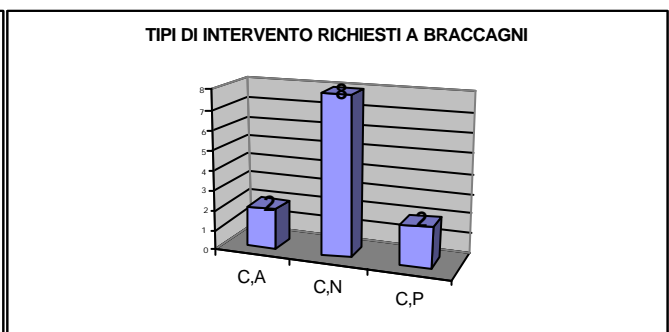
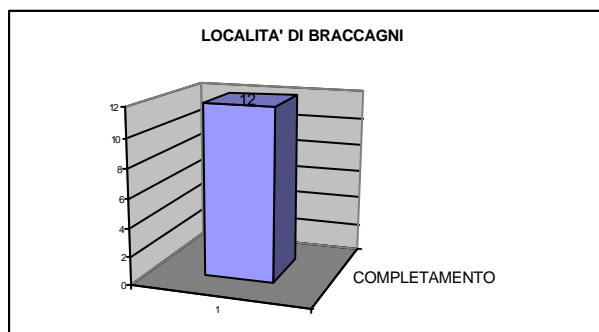
Delle 159 per il capoluogo, in 35 è specificata la dimensione degli interventi per un totale di circa 207.153 mc mentre in 124 non è quantificata. La gran maggioranza delle proposte ricade in aree identificate nel PRG vigente come completamento (150 su 159),



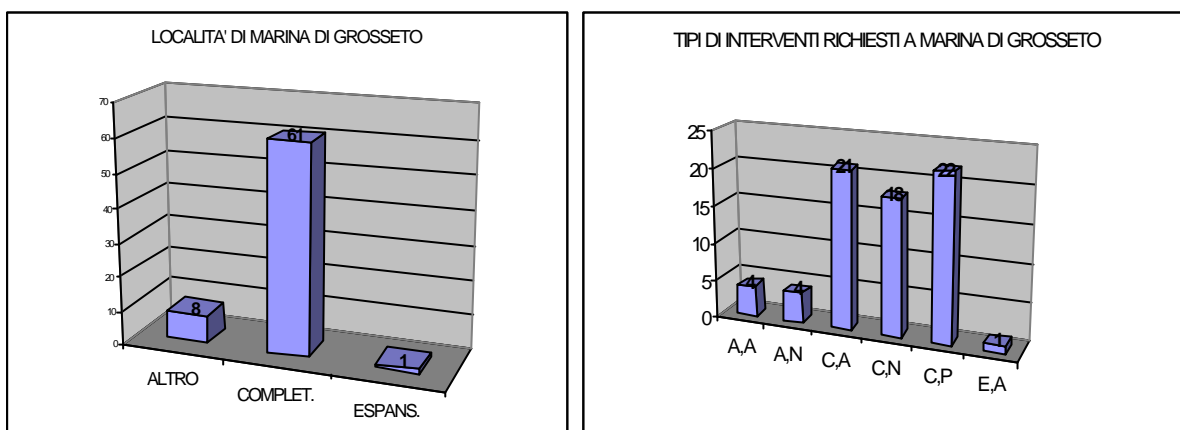
una piccola parte in aree d'espansione (5 su 159), mentre 4 fanno riferimento ad altre zone di piano.

Delle 13 proposte per Roselle, in 4 è specificata la dimensione degli interventi per un totale di circa 9400 mc mentre nelle altre 9 non è quantificata; Quasi tutte ricadono in zone classificate di completamento (12 su 13) nel P.R.G. vigente.

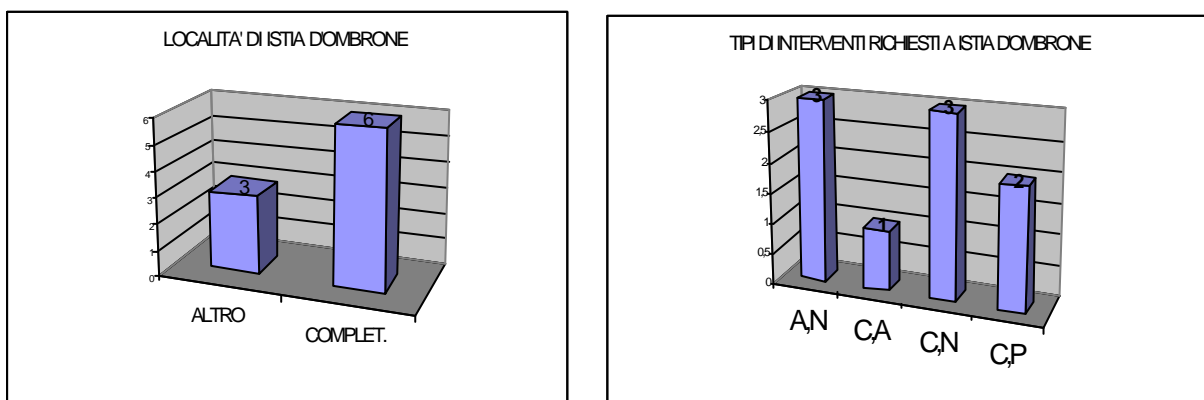
Delle 12 richieste per Braccagni, 3 sono dimensionate (circa 2950 mc); in questo contesto tutte le proposte sono anch'esse in zone di completamento.



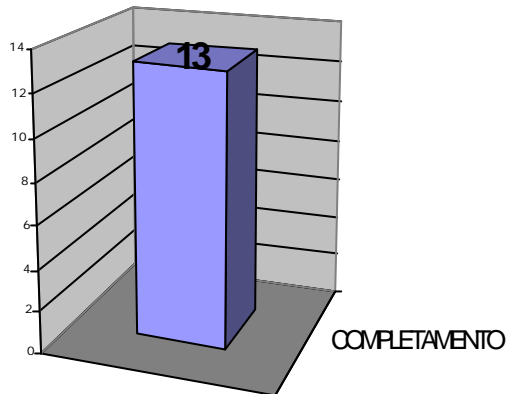
Delle 70 domande per Marina di Grosseto 8 sono dimensionate per circa 23.720 mc; 61 su 70 ricadono in zone di completamento, 1 in una zona d'espansione e le restanti 8 in altre aree. Ad Istia d'Ombrone sulle 9 richieste presentate 5 sono dimensionate (7.400 mc), le richieste che riguardano le aree di completamento del PRG vigente sono 6 (su 9), mentre le restanti 3 riguardano altre zone di PRG.



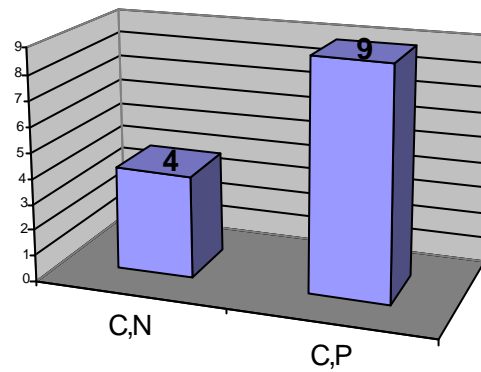
Per Principina sono state presentate 13 istanze, della quale 6 dimensionate (per un totale di 17.650 mc); l'unica proposta pervenuta da Montepescali non è dimensionata, mentre le 2 richieste per Alberese entrambi sono dimensionate (per circa 7100 mc), delle 16 istanze presentate per Rispecchia una è dimensionata (9096 mc) in generale le proposte località ricadono nelle aree identificate dal PRG vigente come completamento. Delle 4 istanze per Batignano 2 sono dimensionate (per circa 5.000 mc), 3 (su 4) si trovano in di completamento .



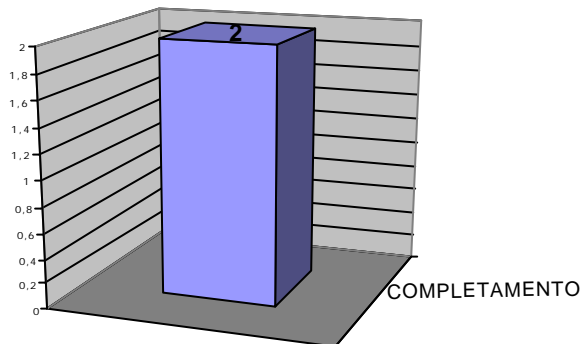
LOCALITA' DI PRINCIPINA



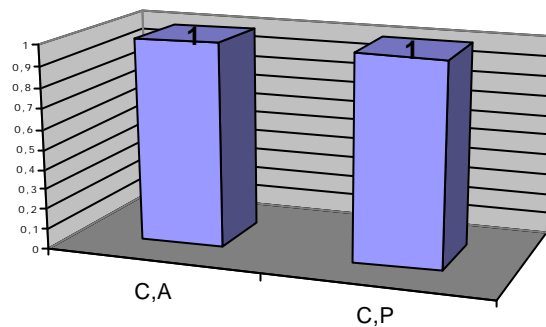
TIPI DI INTERVENTI RICHIESTI A PRINCIPINA



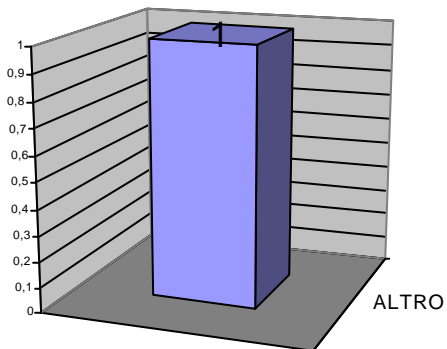
LOCALITA' DI ALBERESE



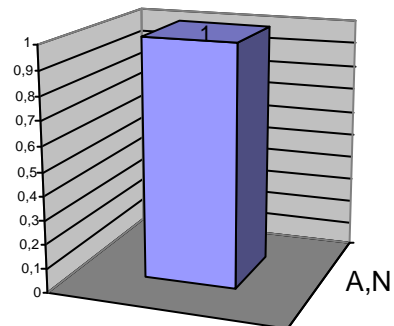
TIPIDI INTERVENTI RICHIESTI AD ALBERESE



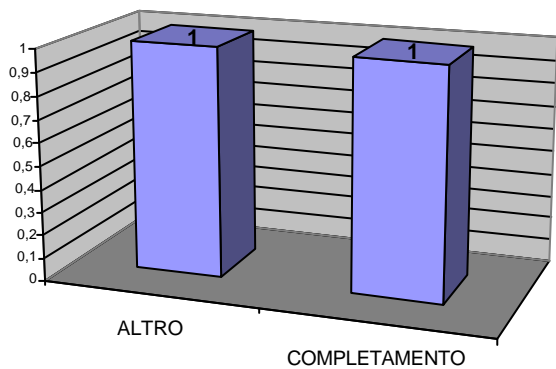
VALLEROTANA



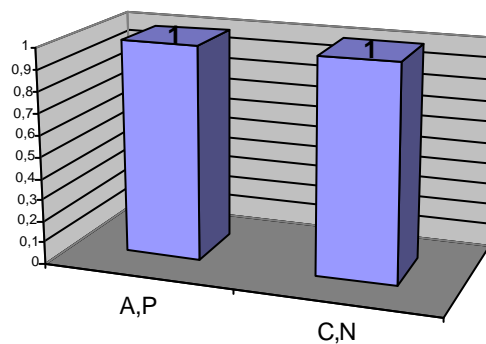
TIPO DI INTERVENTO RICHIETO A VALLEROTANA



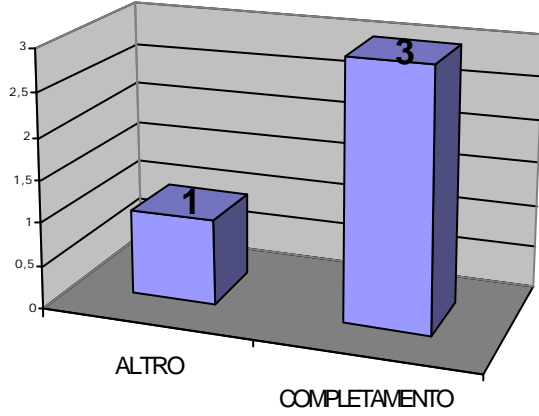
POGGIALE



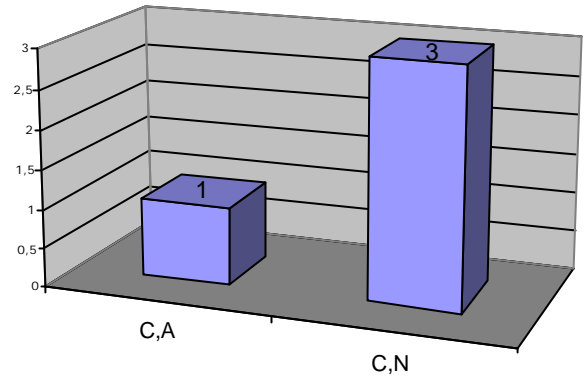
TIPI DI INTERVENTI RICHIESTI AL POGGIALE



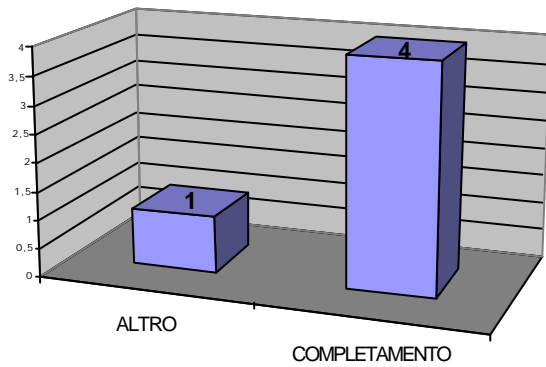
LOCALITA' DI BATIGNANO



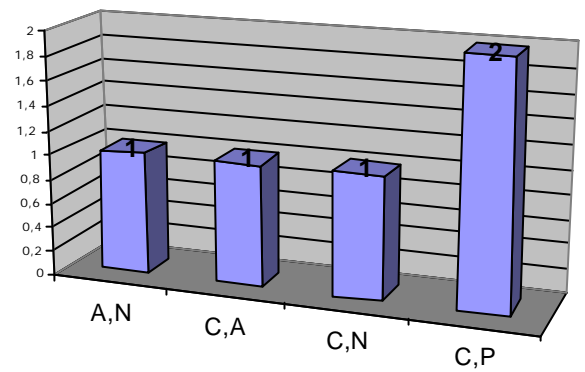
TIPI DI INTERVENTI RICHIESTI A BRACCAGNI



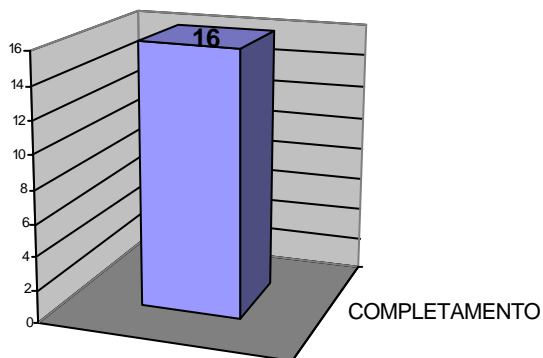
CASALECCI



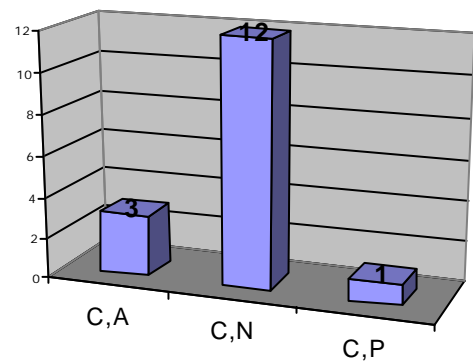
TIPI DI INTERVENTI RICHIESTI A CASALECCI

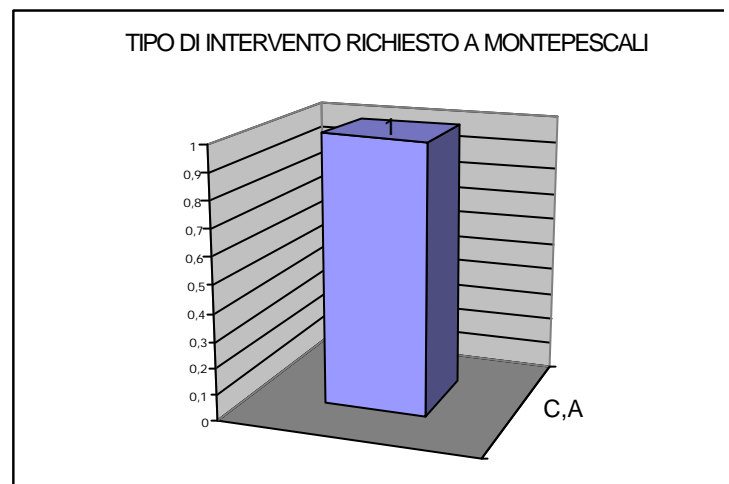
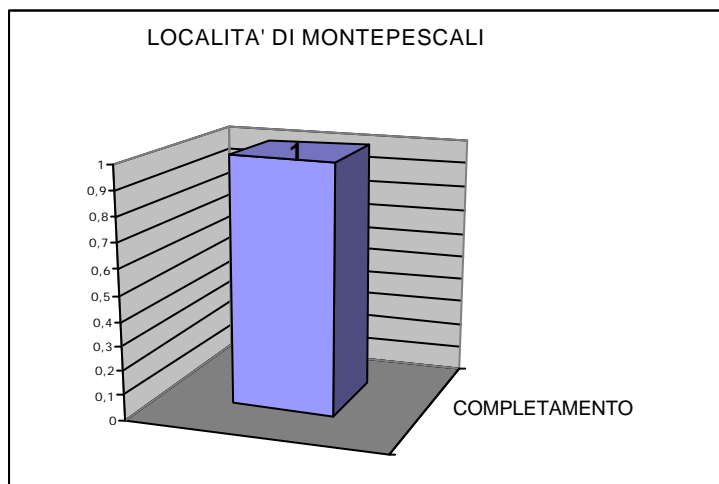
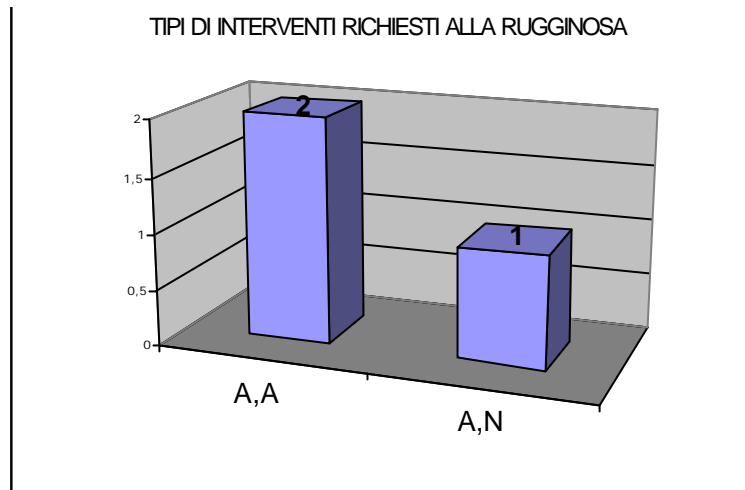
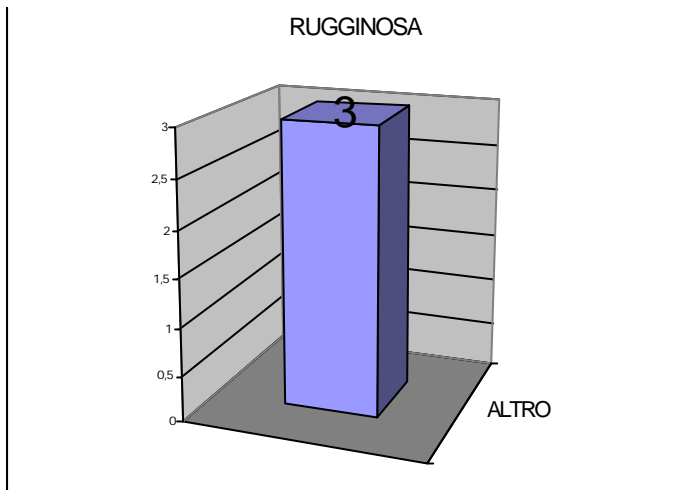


LOCALITA' RISPESCIA

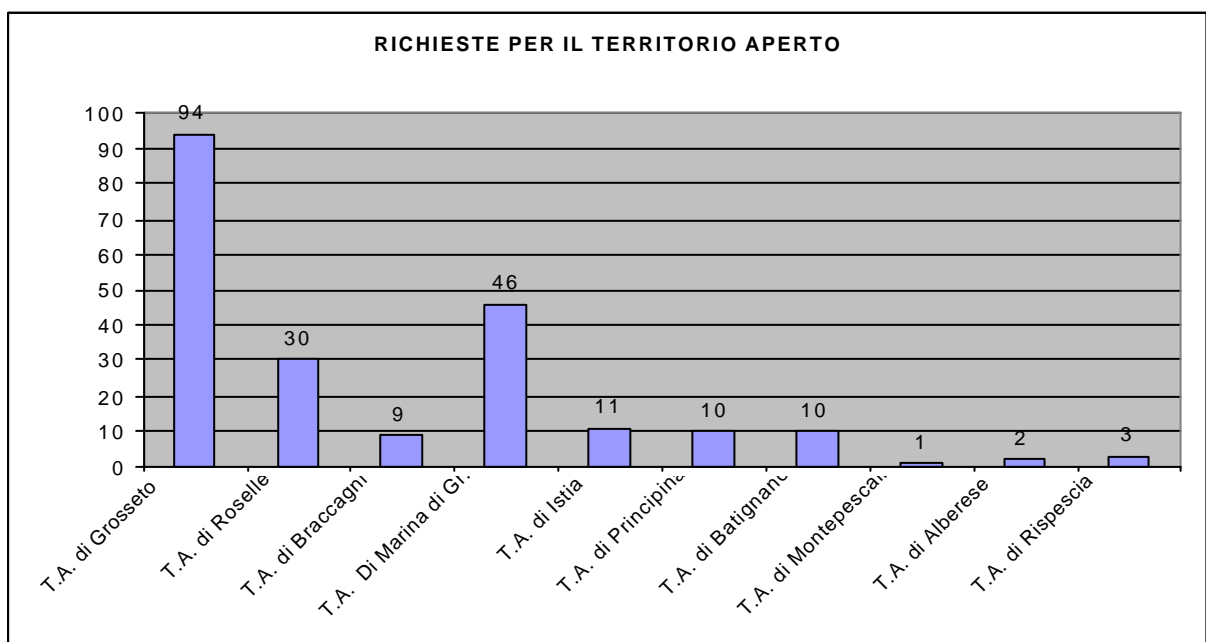


TIPI DI INTERVENTI RICHIESTI A RISPESCIA

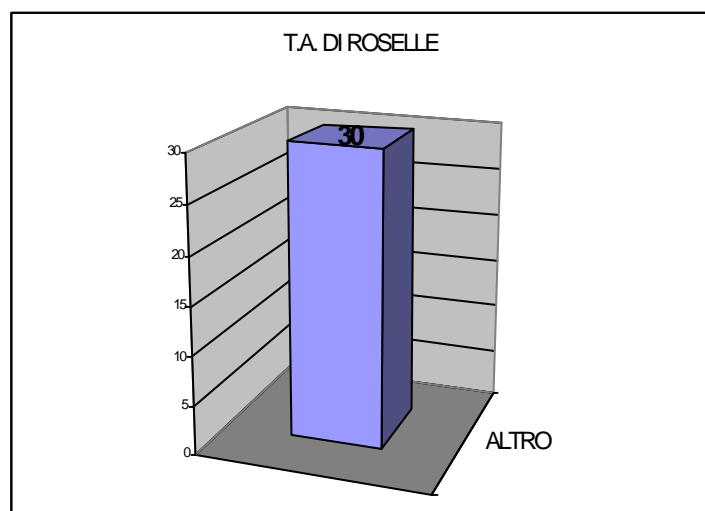
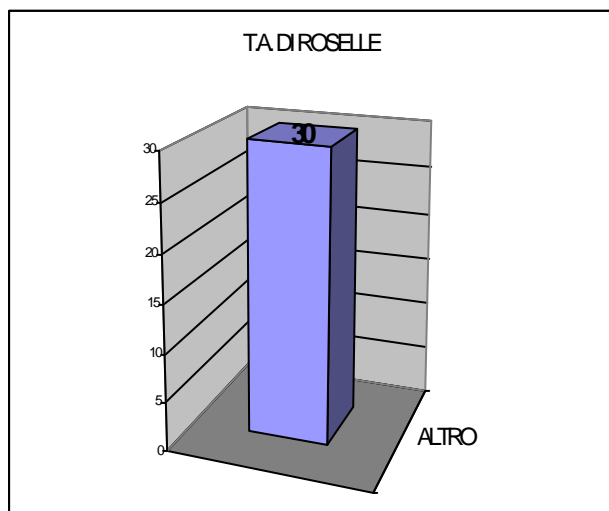
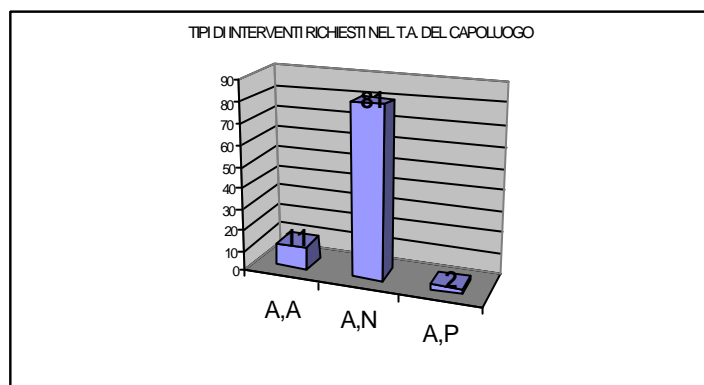
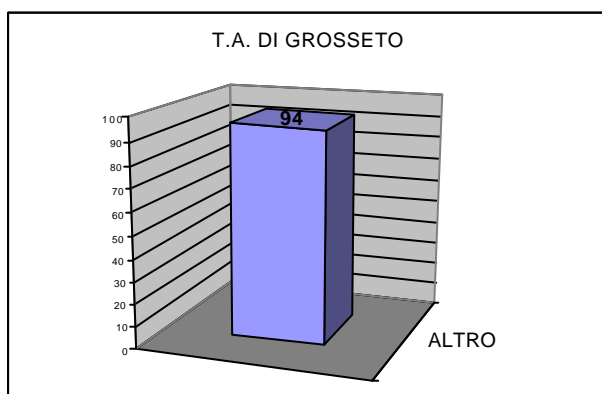




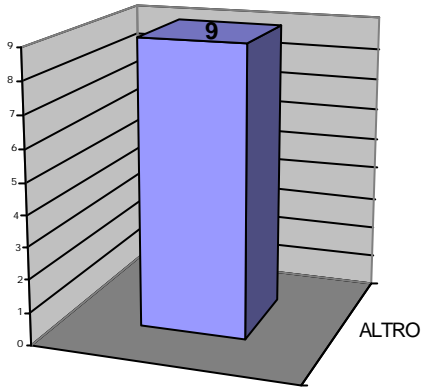
Delle 220 richieste per il Territorio Aperto 43 sono dimensionate per un totale di 395.415 mc; 94 insistono in aree limitrofe al capoluogo, 46 nelle vicinanze di Marina di Grosseto, 9 di Braccagni, 2 d'Alberese, 10 di Principina, 30 di Roselle, 11 ad Istia d'Ombrone, 10 di Batignano, 3 di Rispeccia e 1 di Montepescali.



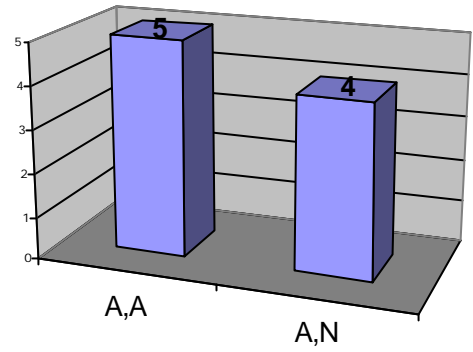
Per le 94 richieste inoltrate per il Territorio Aperto di Grosseto, solamente 15 sono state dimensionate per un totale di 200.270 mc; per le vicinanze di Roselle, sono state presentate 30 istanze dove 8 sono dimensionate per un totale di 43.187 mc. Le richieste per il Territorio Aperto di Braccagni sono 9 e solamente 2 hanno un dimensionamento pari a 27.212 mc, per le vicinanze di Batignano, le richieste presentate sono 10 e dimensionate sono 3 per un totale di 29.700 mc. Molte richieste sono pervenute per le vicinanze di Marina di Grosseto dove le proposte sono state 33 solamente 2 dimensionate per un totale di 6500 mc, per il Territorio Aperto di Principina sono state presentate 8 domande nella quale 3 di loro sono state dimensionate per un totale di 14200 mc. Per le 2 richieste nel territorio Aperto d'Alberese, il dimensionamento è stato fatto per una sola per un totale di 17000 mc. Nessun dimensionamento è stato riportato per le 8 richieste inoltrate nelle vicinanze d'Istia d'Ombrone.



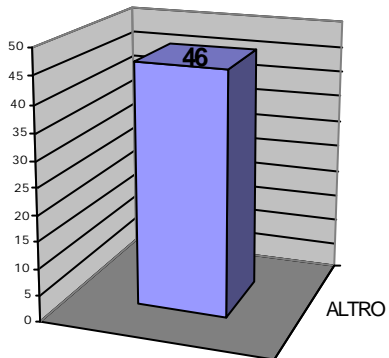
T.A. DI BRACCAGNI



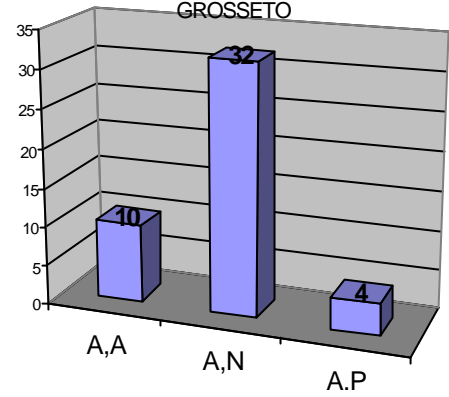
TIPI DI INTERVENTI RICHIESTI NEL T.A. DI BRACCAGNI



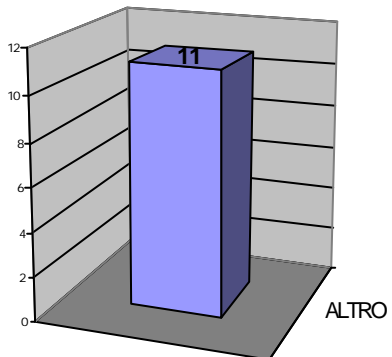
T.A. DI MARINA DI GROSSETO



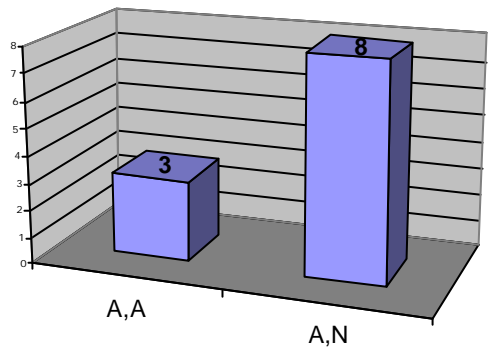
TIPI DI INTERVENTI RICHIESTI NEL T.A. DI MARINA DI GROSSETO



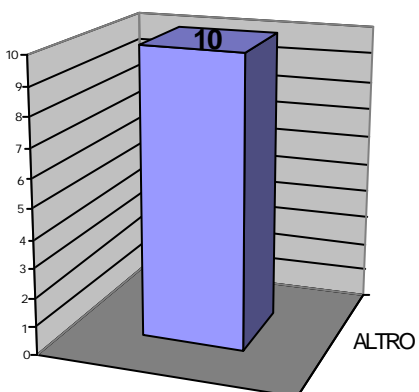
T.A. DI ISTIA D'OMBRONE



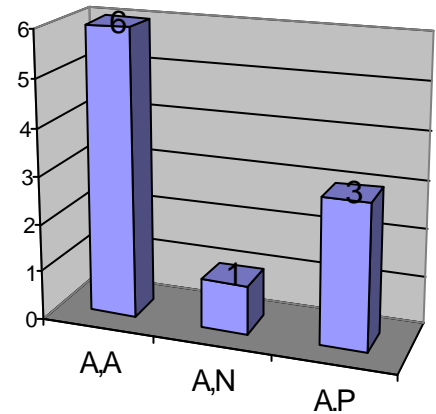
TIPI DI INTERVENTI RICHIESTI NEL T.A. DI ISTIA D'OMBRONE



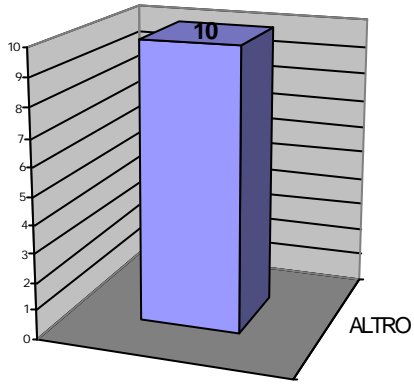
T.A. DI PRINCIPINA



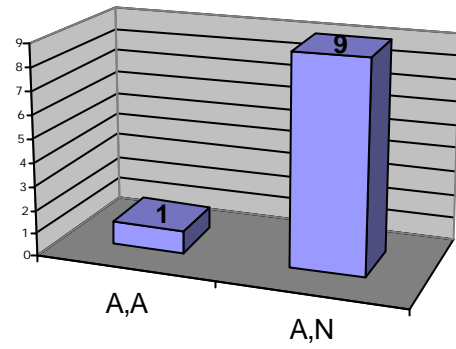
TIPI DI INTERVENTI RICHIESTI NEL T.A. DI PRINCIPINA



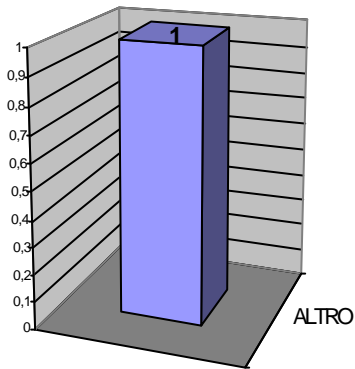
T.A. DI BATIGNANO



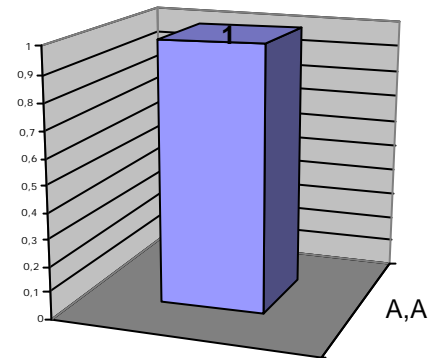
TIPI DI INTERVENTI RICHIESTI NEL T.A. DI BATIGNANO



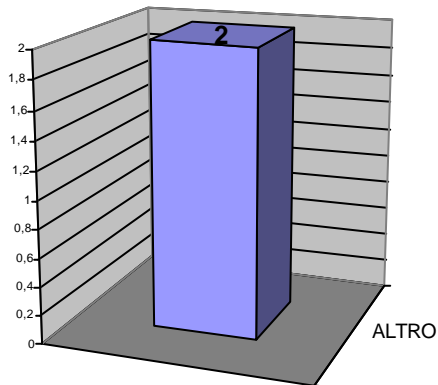
T.A. DI MONTEPESCALI



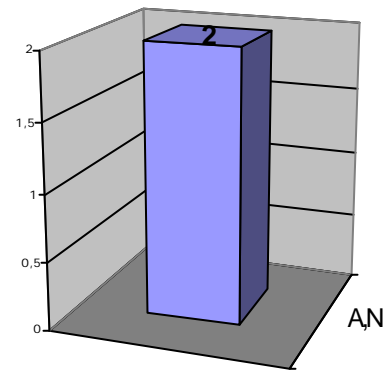
TIPO DI INTERVENTO RICHIESTO NEL T.A. DI MONTEPESCALI



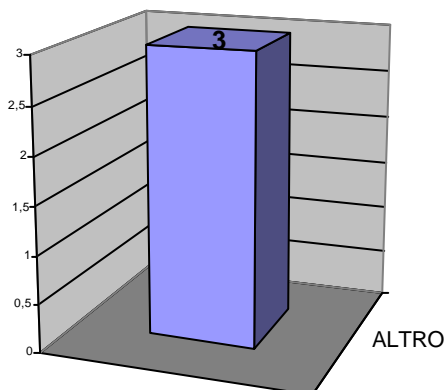
T.A. DI ALBERESE



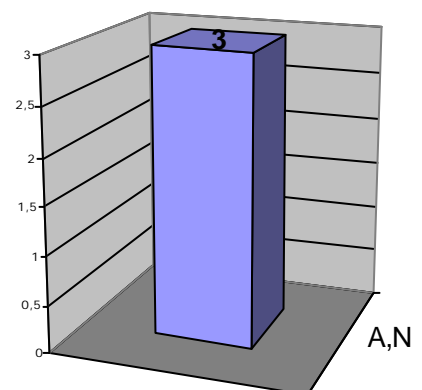
TIPI DI INTERVENTI RICHIESTI NEL T.A. DI ALBERESE



T.A. DI RISPESCIA



TIPI DI INTERVENTI RICHIESTI NEL T.A. DI RISPESCIA



4. Sportello del piano e aree di decisione.

Con l'istituzione dello sportello di Piano si è cercato non soltanto di far emergere pressioni all'edificazione, peraltro presenti ogni qual volta si procede mano ad una revisione generale della strumentazione urbanistica.

L'obiettivo è anche e soprattutto quello di comprendere la natura di tali pressioni e ricavare elementi utili per inquadrare la domanda che proviene da alcuni segmenti del mercato, non sempre facilmente analizzabili quale quello della piccola proprietà. Era già nelle previsioni che sarebbero emerse proposte quantitativamente superiori al reale fabbisogno.

L'esercizio ha però fornito importanti indicazioni per la definizione delle future scelte di messa a punto del Piano strutturale e in quella del successivo del Regolamento Urbanistico.

Un primo e importante contributo è quello della localizzazione della pressione di sviluppo edilizio. Nell'appendice a questa relazione viene fornita una prima analisi dei contributi in merito alle specifiche zone del territorio comunale. La definizione delle aree di decisione per questi ambiti ha una sua valenza metodologica. In futuro oltre alle indagini sui grandi sistemi, attraverso l'analisi dei dati forniti dallo sportello del piano, si terrà conto anche dei dati relativi alle "aspirazioni" diffuse, nella maggior parte dei casi espressione della piccola proprietà.

Fin da ora è possibile indicare alcuni dei contributi utilizzati.

Il dato, per alcuni versi impressionante, sono i quasi 400.000 riferiti ad appena un quinto delle proposte pervenute per le zone "E". E' evidente che una tale domanda, con tutta probabilità, non potrà trovare risposta nel piano strutturale in quanto la "variante per il territorio aperto" appena approvata dal Consiglio comunale non prevede edificazioni di qualche entità né tanto meno delle dimensioni di quelle derivare dalla proposte pervenute.

I risultati dello sportello, però, anche in questo settore che possiamo già anticipare come "precluso" non sono secondari in quanto permettono di ottenere indicazioni sulle possibili pressioni per la "erosione" dello strumento urbanistico che il Comune si è dato per il territorio aperto.

Lo sportello di piano fornisce anche interessanti indicazioni in positivo. Un input importante è sicuramente quello riferito alle richieste relative alle norme tecniche di attuazione che caratterizzano gli strumenti urbanistici vigenti, soprattutto per quanto riguarda Marina di Grosseto. Le richieste di modifica hanno dato luogo ad una specifica area di decisione.

Una seconda indicazione in positivo riguarda la localizzazione di molte delle proposte edificatorie in zone già classificate di completamento dal PRG vigente. L'indicazione è interessante in quanto in linea con lo spirito della legge che dà come assoluta priorità quella del recupero delle zone di margine all'edificato.

Ulteriore elemento riguarda una caratteristica della relazione fra le proposte. Che se pur presentate individualmente contengono riferimenti espliciti o impliciti a quelle di altri soggetti. Se da una parte tali riferimenti potrebbero apparire come condizionamento sulle future scelte, dall'altra rappresentano un'interessante indicazione di disponibilità alla collaborazione fra gli stessi proprietari.

Un lavoro attuale già di notevole interesse, che potrà divenire una pratica costante sia nella fase di formazione che in quella di gestione del Piano.

APPENDICE “A”: Schede riepilogative ⁴

AREA SX CANALE S. ROCCO

33 contributi che possono essere così sintetizzati:

-12 per nuove edificazioni di cui 6 residenziali (n°5, 363,474,376,377,472),2 commerciali(n°75, 378) uno con destinazione non specificata (n°484), uno per attività nautica (n°408) e uno per attività mista residenza commercio e turismo (n°367);
-8 per ampliamenti di cui 5 per residenza (n°85,236,368,73,369), uno con destinazione non specificato (n°237), uno per commerciale (n°241) ed uno per turismo (n°379);
-13 per altro di cui, uno per individuazione di corte esclusiva (n°239), uno per aggiornamento cartografico (n°361), quattro per modifica alle N.T.A. piano di recupero per realizzazione verande (n° 365, 68, 84 e 67) uno per poter ricostruire il volume demolito (n° 71), uno per l'utilizzo del sottotetto ai fini abitativi (n°74), uno per modifica N.T.A. (n°476) , uno per ripermetrazione cartografica (n°77), tre per modifica delle norme per l'accorpamento di volumetrie (n°366, 299 e 321).

AREA DX CANALE S. ROCCO

39 contributi che possono essere così sintetizzati:

-15 per nuova edificazione di cui sette per residenza (n° 86,235,370,364,72,509,510) uno per turistico (n°503), due con destinazione non specificata (n°320 localizzata in due punti e 234), tre per altro (due miste residenziale e commerciale, n°538 473 e una mista residenza e servizi n°152 localizzata in due punti)
-14 per ampliamenti di cui 7 per residenza 242,82,475,481,324,322,154, 2 per turistico 375,478, 3 con destinazione non specificata 480,360,243, 502: 1 mista residenza e commercio 482
-5 per altro: uno per nuova ubicazione stabilimento balneare (n°81), uno per individuazione di un area per cinema all'aperto (n°359), uno modifica della % di destinazione d'uso(n°76), uno per a fini turistici (n°479)e uno per cambio destinazione d'uso a fini residenziali (n°325).

AREA PINETATA LUNGO VIA MONTECRISTO

4 contributi che possono essere così sintetizzati:

-3 per nuova edificazione residenziale(n°238,240.298
-1 per altro: individuazione area turistica per campeggio (n°380)

⁴ Le schede sono state redatte in collaborazione con i funzionari dell'amministrazione comunale, Mauro Martellini e Silvia Tedeschi.

AREA LOCALITA' IL CRISTO

17 contributi che possono essere così sintetizzati:

-12 per nuova edificazione di cui cinque residenziale (n°232,233,469,542,537), due con destinazione non specificata (n°316 (ubicata in due parti del territorio) e 383), due con destinazione turistica (n°6,123), due con altre destinazioni (n°384 e 231residenziale-turistica);

-1 per ampliamento con destinazione turistica (n°300);

-4 per Altro, di cui uno per area per rimessaggio roulotte (n°470) , uno per turistico ricettivo C.A.V. (n°485) , uno per cambio di destinazione urbanistica da agricola a turistica ricettiva (n°80), uno per piccole strutture a corredo di un nuovo parco su Fiumara (n°381)

AREA A DESTRA DEL CANALE SAN LEOPOLDO-FOSSO TANARO-ARENILE

4 contributi che possono essere così sintetizzati:

-3 per nuova edificazione di cui: uno con destinazione mista residenziale-turistica (n°223), uno per nuova destinazione turistica (n°326), uno per servizi legati al turismo (n°83)

-1 per ampliamento con destinazione turistica per 1500 mc (n°323).

AREA A COMPRESA TRA IL CRISTO, FOSSO TANARO-STRADA DELLE COLLACCHIE, AREA A DESTRA DEL CANALE DI SAN ROCCO

10 contributi che possono essere così sintetizzati:

-7 per nuova edificazione di cui due con destinazione turistica (n°79,382), quattro con destinazione mista residenziale turistica (n°386 localizzata in 3 punti ,387,388, 536), uno per attrezzature sportive (n°504);

-1 per ampliamento impianti sportivi e ristorazione (n°4);

-2 per altro; uno generico per pianificazione area del Cristo (n°230), uno per cambio d'uso con ampliamento volumetrico da annessi a residenziale (n°319).

PRICIPINA TERRA

7 contributi che possono essere così sintetizzati:

-3 per nuova edificazione di cui: due per strutture turistico ricettive uno dei quali per di 14.000 mc(n°88,142) , uno per la realizzazione di annesso agricolo (n°318);

-4 per altro di cui tre per la realizzazione di servizi legati al turismo' 1 per edilizia residenziale con trasferimento di volumi esistenti per 7100 mc (n°89,156).

CANALE S. ROCCO

13 contributi che possono essere così sintetizzati:

-5 per nuova edificazione di cui tre residenziale (n°66, 69,70), due miste (n°78,87)

-8 per altro (n°372,373,374,487, 371, 471, 477, 483 modifica di norme tecniche)

AREA DI PRINCIPINA A MARE

16 contributi che possono essere così sintetizzati:

- 3 per Nuova edificazione di cui 2 residenziale (n°224 e 394); una mista residenziale turistica (n° 143);
- 12 Ampliamenti di cui 2 per residenziale (n°389,518); quattro per commerciale (n°155,328,390,302); quattro per turistico(n°90, 303, 327, 490); in due non è specificata la destinazione (n°391,488);
- 1 per altro; consistente nella modifica di una iniziativa imprenditoriale legata al contratto di programma per il turismo. Le volumetrie sono per il centro sportivo 1200 mc e per turistico ricettivo mc 4800 (n°489).

STRADA DELLE COLLACCHIE TRA LA PINETA LITORANEA ED IL CAPOLUOGO

14 contributi che possono essere così sintetizzati:

- 10 per nuova edificazione di cui sei per residenziale (n°5, 47,106,217,524,187); due con destinazione non specificata (n°277,457); due per commerciale(n°406,393);
- 2 per ampliamenti di cui uno per residenziale (n°385) e uno per commerciale (n°395);
- 2 per altro di cui 1 per cambio d'uso e ampliamento volumetrico con destinazione mista residenziale e commerciale (n°225), uno per il recupero della ex discarica delle Strillaie con realizzazione impianti sportivi e servizi (n°297).

LA DIRETTRICE "DEL POLLINO"

13 contributi che possono essere così sintetizzati:

- 10 per nuova edificazione di cui: due residenziale (n°443,444); uno commerciale (n°533); uno per nuova edificazione turistica (n°145); due per attività sportive (n°301 pista da motocros e 315(impianti sportivi), uno per pensionato per animali (n°456), uno per un centro per il tempo libero (n°455), uno per rimessaggio macchine (n°228), uno misto con destinazione produttiva-servizi (n°229);
- 1 Per ampliamenti con destinazione mista Turistico-ricettiva (n°148).
- 2 Per altre destinazioni di cui: uno per modifica di destinazione urbanistica (n°314), uno per un'area da destinare ad agri-campeggio (n°525)

IL TERRITORIO APERTO TRA LA LINEA FERROVIARIA IL CANALE DIVERSIVO ED IL FIUME BRUNA

2 contributi che possono essere così sintetizzati:

- 2 per nuova edificazione di cui uno per residenza (n°407) ed uno per attività produttive(n°526).

IL TERRITORIO APERTO TRA LE FRAZIONI DI ROSELLE, BATIGNANO BRACCAGNI ED IL CONFINE NORD OVEST DEL COMUNE

8 contributi che possono essere così sintetizzati:

-6 per nuova edificazione di cui 3 turistico-ricettivo (n°329,404,253); uno localizzato in due parti di territorio propone la possibilità di realizzare nuovi annessi agricoli (n°162), uno per la realizzazione di un canile (n°149), uno per la realizzazione di attività legate all'equitazione (n°465);

-2 per altro di cui uno per la realizzazione di un parco intercomunale (n°552), e uno per il recupero dei ruderi di Poggio Cavallo a destinazione mista residenziale e turistica (n°252);

AREA DI BRACCAGNI

20 contributi che possono essere così sintetizzati:

-11 per Nuova edificazione di cui : cinque per residenziale (n°116,109,119,113,539); uno per commerciale (n°146); cinque con destinazione non specificata (n°118,112,493,289,114);

-2 per ampliamento di cui: uno per residenziale (n°117), uno per insediamenti produttivi (n°255);

-7 per altro di cui: due per realizzazione di parcheggi (n°529, 549); uno per cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale (n°495), uno per cambio d'uso da agricolo ad R.T.A (n°496), uno cambio d'uso con ampliamento volumetrico a residenziale (per 7212 mc), n°494), uno per cambio d'uso da zona agricola a mista turistico ricettiva (n°110); uno per ripermetrazione della frazione (n°111);

AREA DI MONTEPESCALI

1 contributo che possono essere così sintetizzati:

-1 per altro: individuazione di aree destinate a parcheggi e nuove aree da urbanizzare per edilizia residenziale (n°507).

AREA DI BATIGNANO

11 contributi che possono essere così sintetizzati:

-10 per nuova edificazione di cui: sette per residenza (n°290,330,163,164,491,405,548), uno per commerciale (n°492), uno per ricettività turistica (n°254), uno per realizzazione annessi agricoli (n°162).

-1 per altro Annessi agricoli (n°165);

AREA DI ALBERESE

4 contributi che possono essere così sintetizzati:

-2 per nuova edificazione di cui: uno per ricettività turistica (n°150) ed uno con destinazione mista residenza e servizi per mc 17.000 (per servizi 1400 e residenza 15.600 n°159)

-2 per ampliamento di cui: uno con destinazione residenziale (n°175), uno modificando la previsione esistente per un'area a destinazione turistica di P.R.G (n°133).

AREA DI RISPESCIA

19 contributi che possono essere così sintetizzati:

- 15 per nuova edificazione di cui: 8 per residenza (n° 221, 466, 135, 170, 468, 169, 124, 281), sette con destinazione non specificata (n°396,397,398, 171,172,174,333);
- 1 per ampliamento residenziale (n°144)
- 3 Per altro di cui: uno relativo allo spostamento del lotto edificabile (n°173), uno riguarda una diversa distribuzione del verde pubblico(n°168), uno per cambio di destinazione d'uso e ampliamento volumetrico per C.A.V e commercio per totali mc 9.096 , 467 .

AREA DI GRANCIA

11 contributi che possono essere così sintetizzati:

- 10 per nuova edificazione di cui: otto per residenza (n°185 suddivisa in tre localizzazioni, 292 293,294,296,291,313,295); uno con destinazione ricettiva (n°551), uno per parcheggio macchine e utensili (n°517)
- 1 per altro; cambio di destinazione d'uso da zona agricola a turistico ricettiva (n°541)

AREA A MARGINE DEL CENTRO ABITATO – ZONA SUD SUD-EST CAPOLUOGO

33 contributi che possono essere così sintetizzati:

- 25 per nuova edificazione di cui: 13 per residenza (n°347, 349, 353, 422, 424, 522, 350, 272, 530, 352,5 20, 445, 158), uno con destinazione commerciale (n°2), tre per attrezzature turistico ricettive (n°62, 448, 309), uno per insediamenti produttivi (n°218), quattro con destinazione non specificata (n°43,427,430,436), tre con altre destinazioni (uno per annessi agricoli n°306), uno per area di servizio carburanti n°446, uno per area commerciale per vendita e rimessaggio roulotte n°45;
- 3 per ampliamenti di cui due per residenza (n°426,416), uno per turistico ricettivo(n°153);
- 5 Per altre destinazioni di cui: uno per cambio destinazione urbanistica da P.I.P. a residenziale (n°28), uno per ripermetrazione con diversa localizzazione di un lotto edificabile (n°341), uno per modifica delle N.T.A. art.76/2A (n°346), uno per attività sportive (riproposizione di previsioni già stralciate dalla Regione in precedenza n°447), uno per cambio di destinazione d'uso da agricolo a mista residenza e commercio con ampliamento volumetrico per 900 mc (n°334);

AREA A MARGINE DEL CENTRO ABITATO – ZONA OVEST DEL CAPOLUOGO

32 contributi che possono essere così sintetizzati:

- 29 per nuova edificazione di cui diciassette per residenza (n°19,437,32 ,12, 268,53, 215, 279, 342, 308, 16, 140, 18, 441, 532, 139, 158), uno per insediamenti Produttivi (n°311), uno per turistico ricettivo (n°134), quattro con destinazione non specificata (n°438, 312, 3, 266), uno con destinazione altro, uno per residenza e servizi (n°40), due per rimessa auto (n°226 e 227), uno per impianti sportivi (n°14), due con destinazione mista, direzionale e servizi (n°275), residenza e commercio (n°157);
- 1 Per ampliamenti residenziali (n°282)
- 2 per altro di cui 1 per cambio di destinazione urbanistica da verde pubblico a privato (n° 280), uno per modifica alle N.T.A. art. 68/15 (n° 508).

AREA A MARGINE DEL CENTRO ABITATO – ZONA NORD OVEST DEL CAPOLUOGO

26 contributi che possono essere così sintetizzati:

- 15 Per nuova edificazione di cui due per residenziale (n°513, 545), sette per insediamenti produttivi (n°35, 245, 247, 450, 54, 453, 451), sei per altre destinazioni miste , polo commerciale più attività produttive (n°511), residenza e servizi (n°358), realizzazione di un parco giochi con servizi annessi (n°514), residenza-commercio turismo e servizi (n°137), commercio e attività produttive (per mq. 1500 n° 271), uno con destinazione non specificata (n°7);
- 1 ampliamento per realizzazione di servizi (n°411);
- 10 per altro di cui: uno per cambio d'uso e ampliamento volumetrico di 5000 mc da agricolo a turistico ricettivo (n°120), due per cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenza (n°270 e 550), uno per cambio d'uso da insediamenti produttivi a residenza (n°546), uno con modifica della destinazione urbanistica per realizzare attività produttive e ludico sportive (n°512), uno per modifica della destinazione urbanistica da produttiva ad agricola (n°452); 1 per cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenza (n° 449), uno per cambio di destinazione urbanistica da impianto sportivo (piattaforma per tiro al piattello) a zona agricola (n°527), uno per modifica delle N.T.A da P.D.L ad intervento diretto (n°208), uno per predisposizione di strumenti attuativi per l'area della ex impresa Lorenzini (n°130).

AREA A MARGINE DEL CENTRO ABITATO – ZONA NORD EST DEL CAPOLUOGO

24 contributi che possono essere così sintetizzati:

- 14 per nuova edificazione, dodici residenziale (n°429, 357, 278, 27, 357, 343, 199, 49, 547, 419, 343, 344 ubicata in due punti) ; uno con destinazione mista residenziale e turistica per complessivi 43200 mc (n°65), uno con destinazione autorimessa (n°204)
- 7 per ampliamenti, di cui due per residenza (n°193,432), due per commercio (n°201,54), uno per turimo (n°61), due per insediamenti produttivi (n°200,265);
- 3 per altro di cui: uno per riduzione di aree a verde pubblico per utilizzazione ad altri usi di tipo privato (n°11), uno per cambio di destinazione urbanistica da commerciale a residenziale in zona di completamento (per3600 mc n°31), uno per cambio di destinazione urbanistica da verde privato a parcheggio privato e volumetrie per servizi (n°60).

AREA A MARGINE– ZONA EST DEL CAPOLUOGO

20 contributi che possono essere così sintetizzati:

-20 per nuova edificazione di cui: sedici per residenza (n°203,46,64, 207, 194, 195, 196, 209,151,198,210,147, 276, 249, 250, 251), uno per commercio (n°30), uno per insediamenti produttivi (n°138), uno misto residenziale commerciale e produttivo (n°178), uno mista residenza e commercio (n°21)

ROSELLE

27 contributi che possono essere così sintetizzati:

-18 Per nuova edificazione: dodici per residenziale (n°101, 99, 100, 96, 543, 256 localizzata in due parti, 544, 461, 459, 102, 97, 261), due per turistico (n°104, 464), due con destinazione non specificata (161, 462), due con altre destinazioni (mista residenza commercio e direzionale n°105, parco ludico termale n°95);

-2 per ampliamento: uno per residenziale (n°93), uno con destinazione non specificata (n°540);

-7 per altro: uno per cambio di destinazione d'uso da misto commercio-servizi-residenza a residenziale (n°91), uno per modifica N.T.A. art.87/18 con ampliamento volumetrico per 3000 mc (n°92), uno per cambio di destinazione d'uso da ricettivo a residenziale (n°94), uno per cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale (n°528), uno per cambio d'uso da agricolo a turistico-ricettivo con ampliamento volumetrico per 2000 mc (n°258), uno per rettifica di perimetrazione impianti sportivi (n°103), uno per ristrutturazione urbanistica dell'area di cava con realizzazione di 5000 mc (n°460).

ISTIA D'OMBRONE LE STIACCIOLE CASALECCI

21 contributi che possono essere così sintetizzati:

-13 Per nuova edificazione di cui: sette per residenziale (n°331, 166, 284, 401, 497, 286, 535), uno con destinazione turistica (n°248), uno per realizzazione di un annesso agricolo (n°287), quattro con destinazione non specificata (n°400, 402, 167, 285);

-4 Per ampliamenti: due per residenza (n°534, 176), uno per attività produttive (n°288), uno misto residenziale e commerciale (n°181)

-4Per altro: uno per cambio d'uso da agricolo a residenza con ampliamento volumetrico per 40 mc (n° 332), uno per rettifica del perimetro di una precedente osservazione (n°497), uno per modifica all'art 89/10 N.T.A. (n°399), uno per cambio di destinazione d'uso e ampliamento volumetrico per residenza mq.110 (n°498).

IL TERRITORIO APERTO TRA IL CAPOLUOGO E ROSELLE

21 contributi che possono essere così sintetizzati:

- 11 Per nuova edificazione:tre per residenza (n°211, 463, 98), uno per commercio (n°264), uno per insediamenti produttivi (n°269), uno con destinazione non specificata (n°259), uno con destinazione mista residenza turistica e servizi (n°182), due miste residenza commercio e servizi (n°50,125), uno per realizzazione di un centro ludico sportivo per 3000 mc (n°516), uno misto residenza-commercio-produttiva-servizi mq. 7510 (n°108)

-6 Per ampliamenti: tre residenziali (n°260, 403, 435), tre con destinazione non specificata (n°183, 180,184);

-4 Per altro: uno per cambio di destinazione urbanistica da agricolo a turistico con ampliamento (n°256/a), uno per realizzazione di impianto sportivo (pista Ko Cart 256/d), uno per cambio di destinazione urbanistica da zona omogenea "D" a mista commercio-turismo-direzionale-servizi (n° 42), uno per modifica norme tecniche di attuazione art. 80/3, con incremento volumetrico di 2400 mc con destinazione commerciale e produttiva (n°107).