

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
bis

RELAZIONE
Lo Sportello di Piano integrata con
il procedimento di "AG 21"

gennaio 2003

LO SPORTELLO DEL PIANO

Dicembre 2002

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 restituiti 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 proposte.

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 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.

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

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

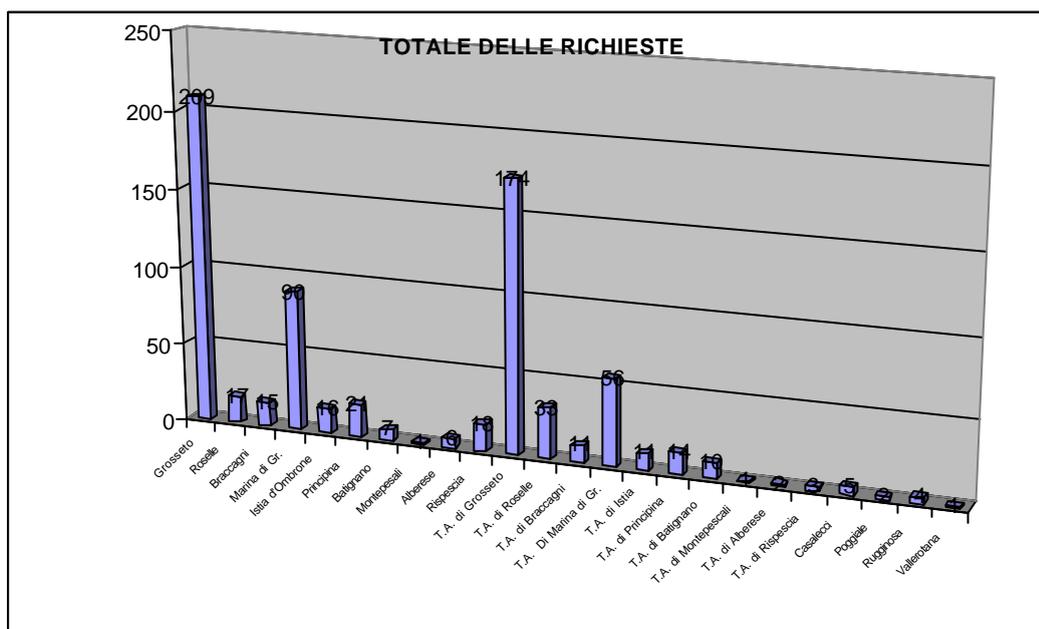
Si è ritenuto utile rispetto alla precedente relazione sullo sportello di piano, riproporre la premessa in quanto restano valide le considerazioni svolte a suo tempo soprattutto quelle di carattere metodologico.

Con questa seconda relazione si è tenuto conto dei contributi pervenuti anche attraverso il processo di agenda 21 che sta per concludersi.

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 2002².

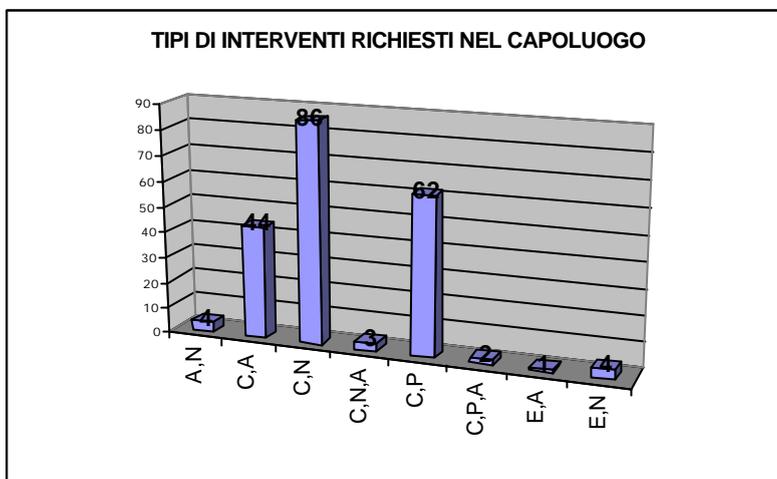
Delle 826 pervenute, alcune fanno riferimento a proposte identiche delle quali una soltanto è stata presa in considerazione. Quelle mancanti di specifica localizzazione sono state genericamente rinviate al volume 5 (allegato).

Le proposte che riguardano il Capoluogo sono 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 Rispezia, 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.



² Dalla scheda 553 alla 602 sono pervenuti dal maggio 2002 al 15 ottobre 2002 data avvio del processo di "Agenda 21", dalla n°603 alla n°826 dal 15 Ottobre 2002 al 13 Dicembre 2002.

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.



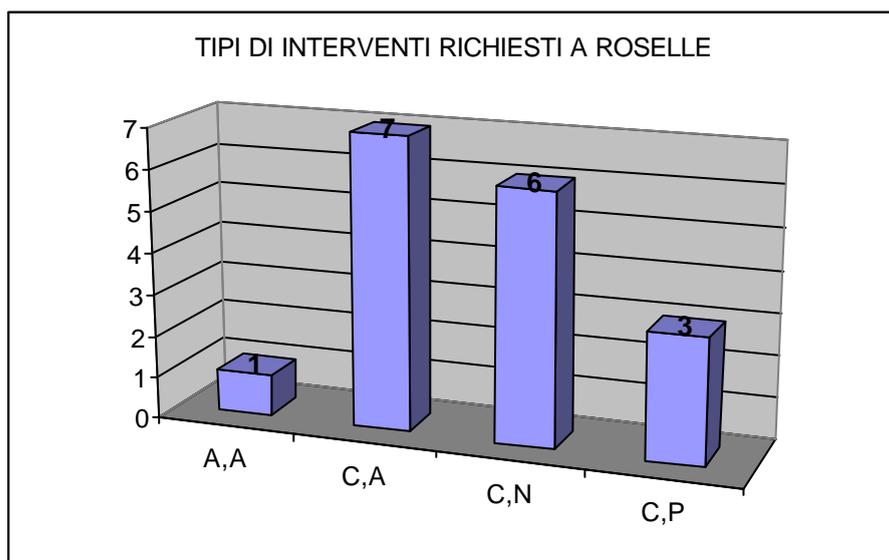
(La prima lettera indica la zonizzazione secondo il P.R.G. Vigente:

C=Zone di completamento; A=altre aree; E=zone di espansione;

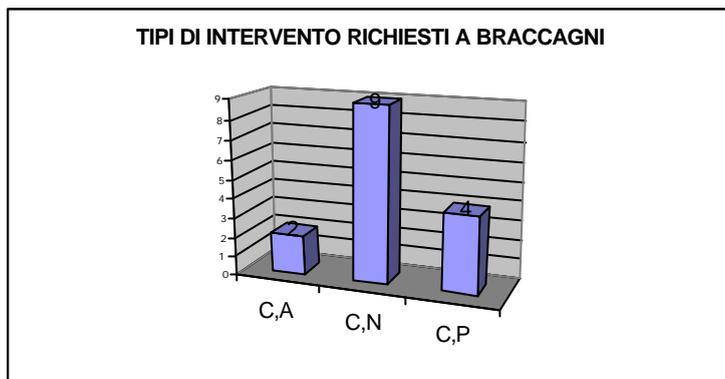
la seconda lettera indica se trattasi di nuova edificazione o ampliamento, dove:

N=nuova edificazione; P=ampliamento.)

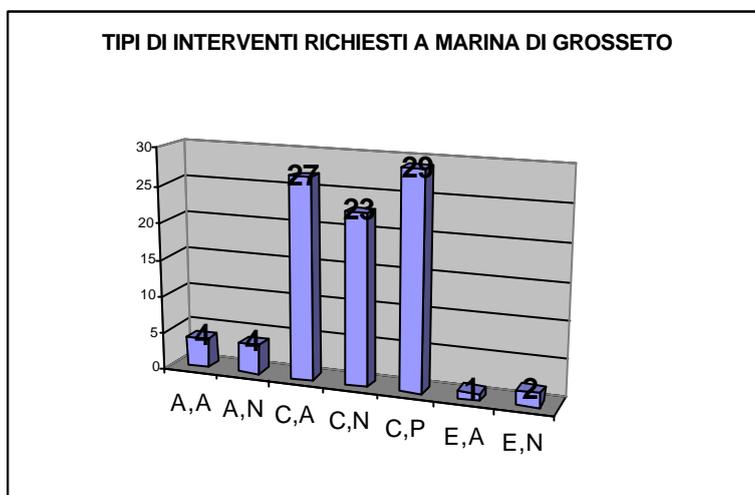
Delle 17 proposte per Roselle, in 7 è specificata la dimensione degli interventi in 6 il parametro utilizzato è il volume in una la superficie, per un totale di 9400 mc e 1.500 mq mentre nelle altre 10 non è quantificata; Quasi tutte ricadono in zone classificate di completamento (16 su 17) nel P.R.G.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



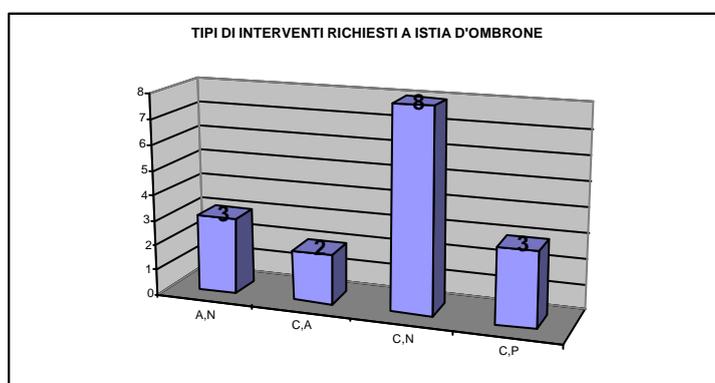
Delle 15 richieste per Braccagni, 5 sono dimensionate in termini volumetrici per 2950 mc, mentre in 10 non è quantificata. In questo contesto tutte le proposte sono in zone di completamento.



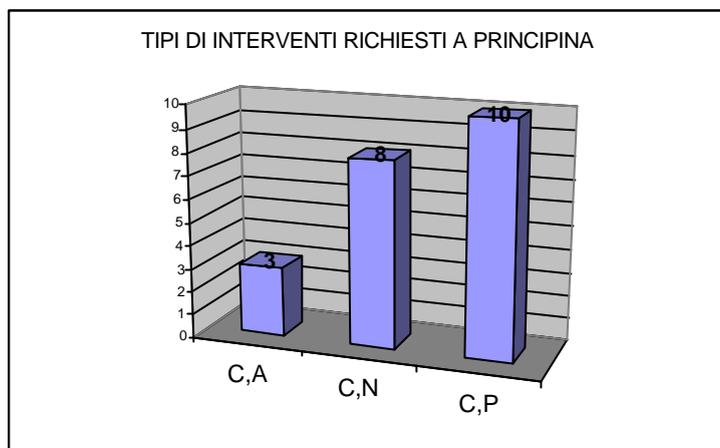
Dei 90 contributi Marina di Grosseto, in 16 è specificata la dimensione degli interventi in 15 il parametro utilizzato è il volume in 1 la superficie, per un totale di 69.770 mc e 30 mq. mentre in 74 non è quantificata. La gran maggioranza delle proposte ricade in zone di completamento 79 su 90, 3 in una zona d'espansione e le restanti 8 in altre aree.



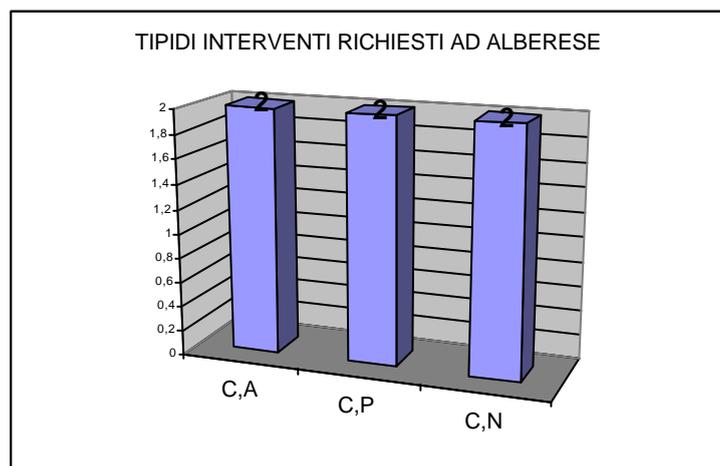
Dei 16 contributi pervenuti per Istia d'Ombrone, in 7 è specificata la dimensione degli interventi; in 6 il parametro utilizzato è il volume in 1 la superficie, per un totale di 27.400 mc e 65 mq. mentre in 9 non è quantificata. La gran maggioranza delle proposte ricade in zone di completamento 13 su 16, le restanti 3 in altre aree.



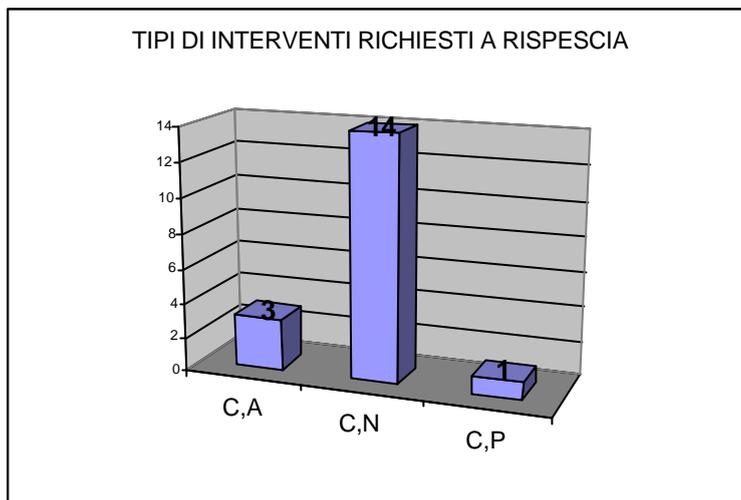
Dei 24 contributi per Principina, in 6 è specificata la dimensione degli interventi, il parametro utilizzato è il volume per un totale di 17.650 mentre in 18 non è quantificata. Tutte le proposte ricadono in zone di completamento.



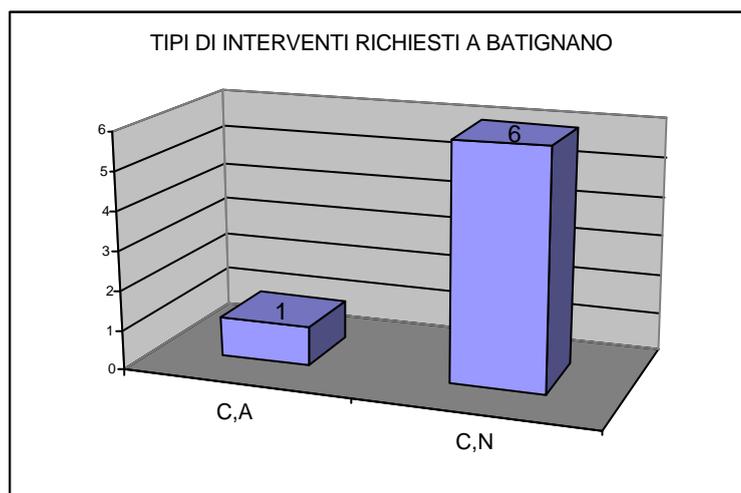
l'unica proposta pervenuta da Montepescali non è dimensionata, dei 6 contributi per Alberese, in 5 è specificata la dimensione degli interventi in 4 il parametro utilizzato è il volume in 1 la superficie, per un totale di 28.100 mc e 2000 mq. mentre in uno non è quantificata. Tutte le proposte riguardano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



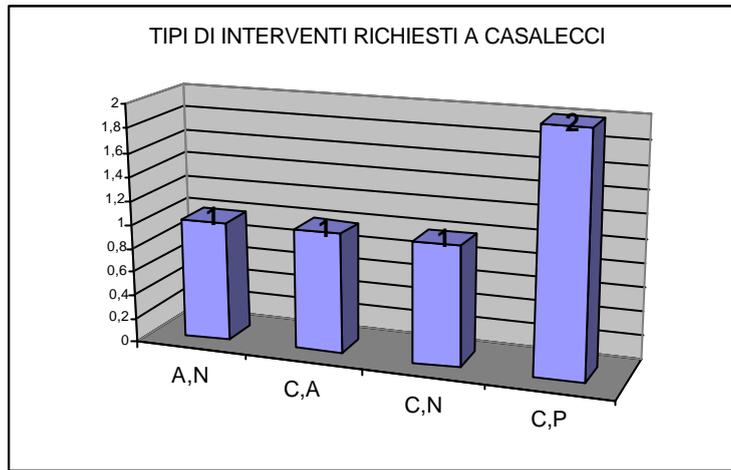
Dei 18 contributi per Rispeccia, in 2 è specificata la dimensione degli interventi, il parametro utilizzato è in uno il volume per un totale di 9.096 mc in uno la superficie per 8400 mq. Tutte le proposte ricadono in zone di completamento.



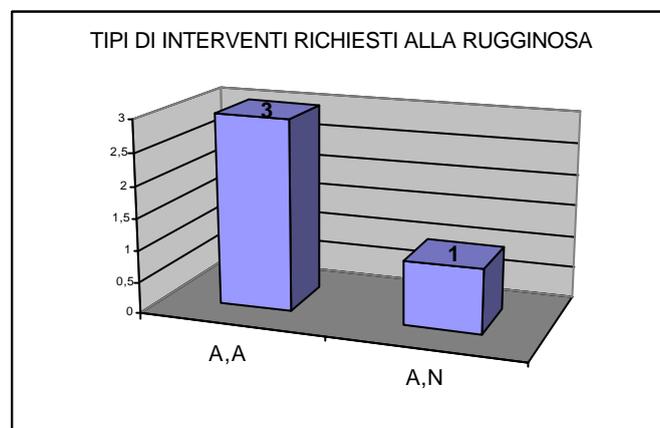
Dei 7 contributi pervenuti per Batignano, in 4 è specificata la dimensione degli interventi, il parametro utilizzato è il volume, per un totale di 52.000 mc. mentre in 3 non è quantificata. Tutte le proposte ricadono in zone di completamento.



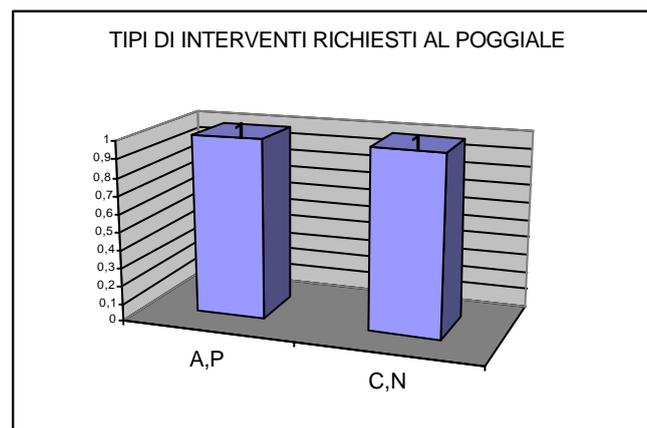
Dei 5 contributi pervenuti per Casalecci, in 2 è specificata la dimensione degli interventi; in 1 il parametro utilizzato è il volume in 1 la superficie, per un totale di 800 mc e 110 mq. mentre in 3 non è quantificata. La gran maggioranza delle proposte ricade in zone di completamento 4 su 5, la restante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

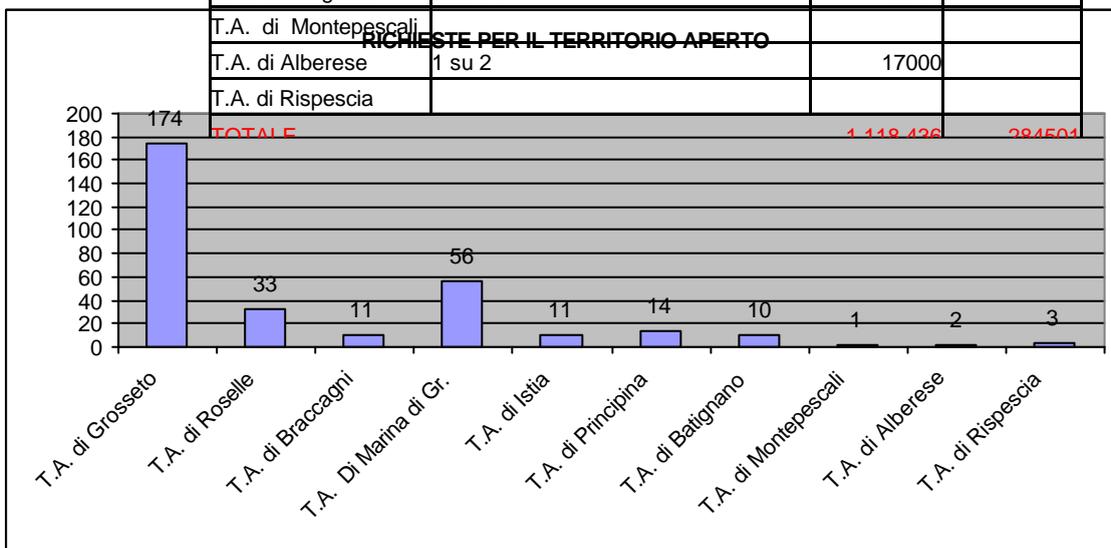


Un contributo è pervenuto per il Casotto dei Pescatori, è specificata la dimensione degli interventi, il parametro utilizzato è la superficie, per un totale di 12.000 mq. e ricade in zona di completamento.

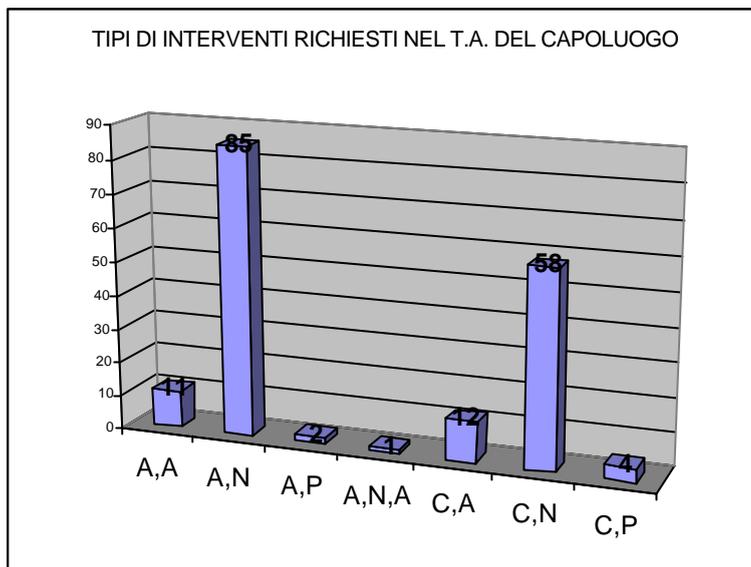
Delle 314 richieste per il Territorio Aperto 71 sono dimensionate di cui 67 in termini volumetrici per un totale di **658.727** mc, 4 in termini di superficie per un totale di **201.220** mq..

TABELLA CON RIFERIMENTI VOLUMETRICI O DI SUPERFICIE DEI CONTRIBUTI PRESENTATI PER LOCALITA'.

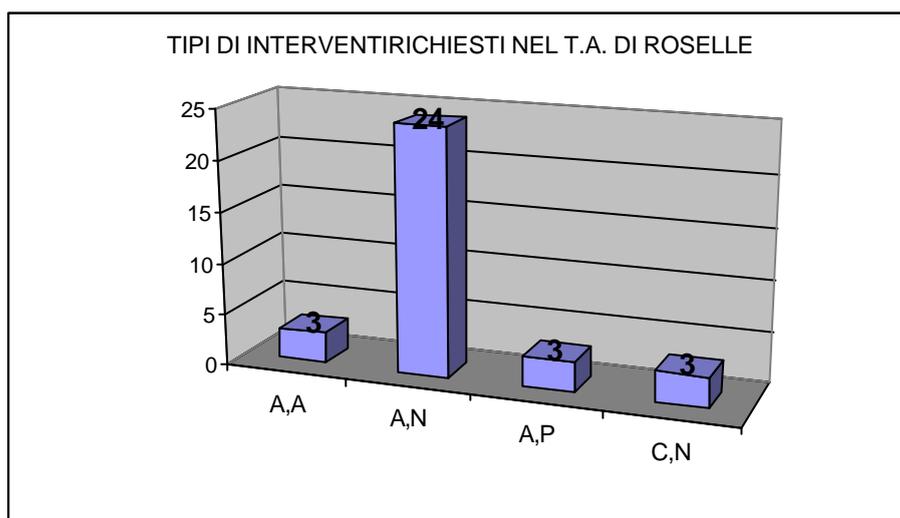
Località	N° Richieste con riferimenti dimensionali sul totale delle richieste	Vol. Cubatura	Superficie mq.
Grosseto	50 su 209	241.643	59176
Roselle	7 su 17	9.400	1500
Braccagni	5 su 15	3850	
Marina di Gr	16 su 90	69770	30
Istia	7 su 16	27400	65
Principina	6 su 24	17650	
Batignano	4 su 7	52000	
Montepescali			
Alberese	5 su 6	28100	2000
Rispescia	2 su 18	9096	8400
Casalecci	2 su 5	800	110
Rugginosa			
Vallerotana			
Casotto Pescatori			12000
Poggiale			
T.A. di Grosseto	37 su 174	367370	37630
T.A. di Roselle	9 su 33	43183	7510
T.A. di Braccagni	4 su 11	49212	
T.A. di Marina di Gr	10 su 56	94262	6080
T.A. di Istia d'Ombrone	1 su 11	8000	
T.A. di Principina	7 su 14	30000	150000
T.A. di Batignano	3 su 10	49700	
T.A. di Montepescali			
T.A. di Alberese	1 su 2	17000	
T.A. di Rispescia			



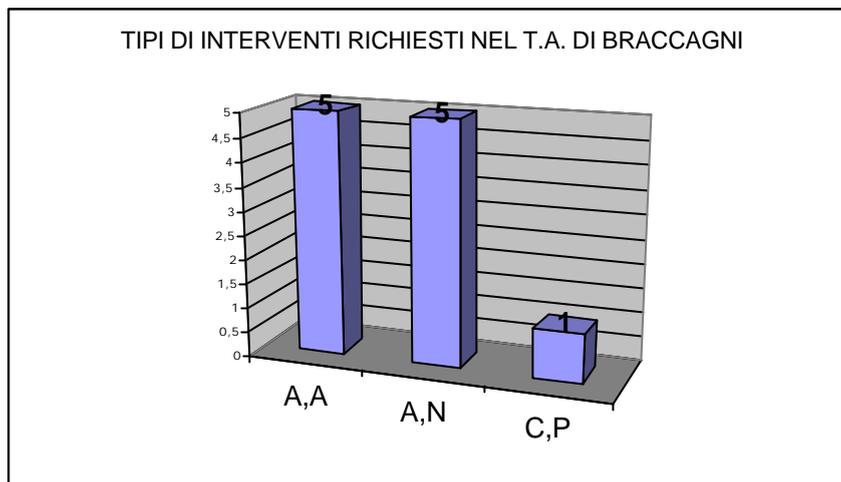
Dei 174 contributi pervenuti per il Territorio Aperto di Grosseto, in 37 è specificata la dimensione degli interventi; in 32 il parametro utilizzato è il volume in 5 la superficie, per un totale di 367.330 mc. e 37.630 mq. mentre in 137 non è quantificata. 74 ricadono in zone di completamento, 100 in altre aree.



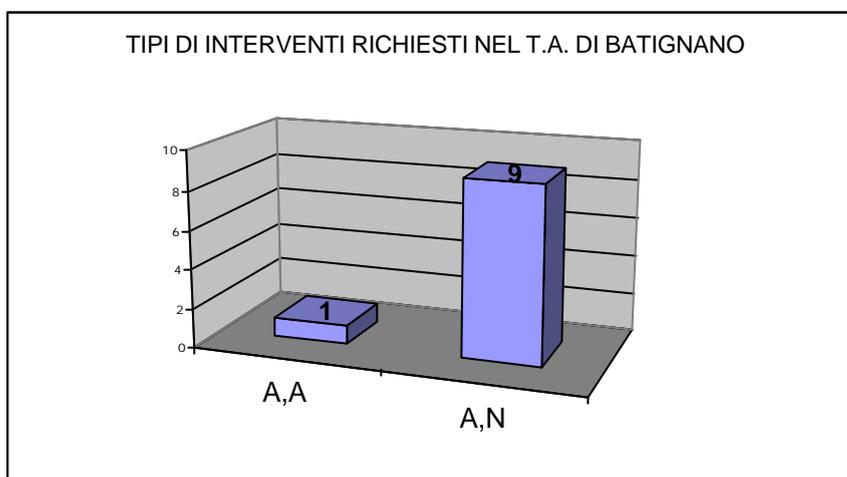
Dei 33 contributi pervenuti per il Territorio Aperto di Roselle, in 9 è specificata la dimensione degli interventi; in 8 il parametro utilizzato è il volume in una la superficie, per un totale di 43.183 mc. e 7.510 mq. mentre in 24 non è quantificata. 3 ricadono in zone di completamento, 30 in altre aree.



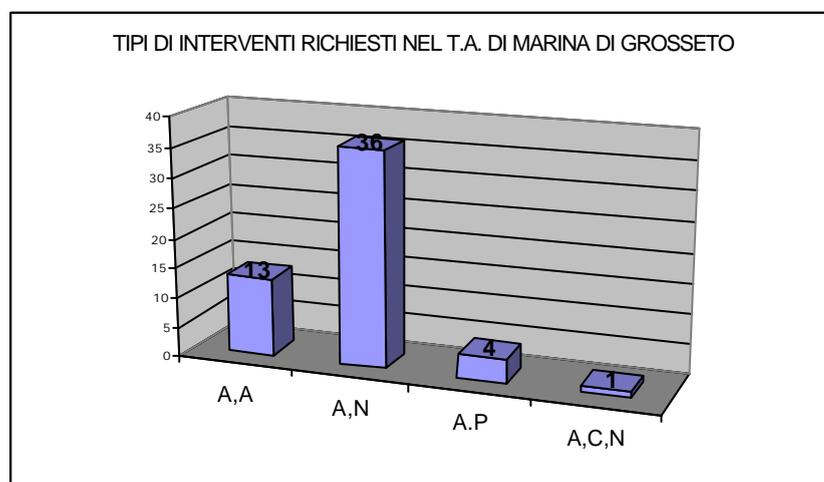
Degli 11 contributi pervenuti per il Territorio Aperto di Braccagni, in 4 è specificata la dimensione degli interventi, il parametro utilizzato è il volume, per un totale di 49.212 mc. mentre in 7 non è quantificata. Una ricade in zona di completamento, 10 in altre aree.



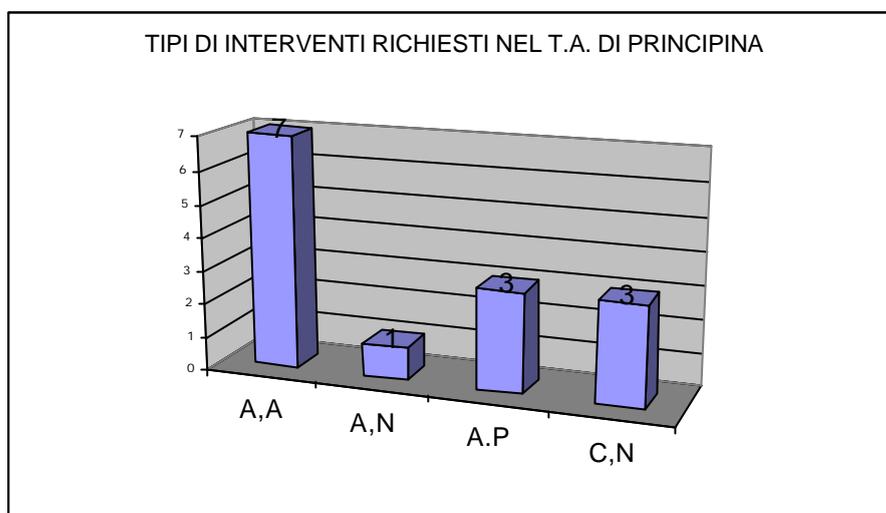
Degli 10 contributi pervenuti per il Territorio Aperto di Batignano, in 3 è specificata la dimensione degli interventi, il parametro utilizzato è il volume, per un totale di 49.700 mc. mentre in 7 non è quantificata. Tutte ricadono in altre aree.



Dei 54 contributi pervenuti per il Territorio Aperto di Marina di Grosseto, in 10 è specificata la dimensione degli interventi; in 8 il parametro utilizzato è il volume in 2 la superficie, per un totale di 94.262 mc. e 6080 mq. mentre in 44 non è quantificata. Tutte ricadono in altre aree.

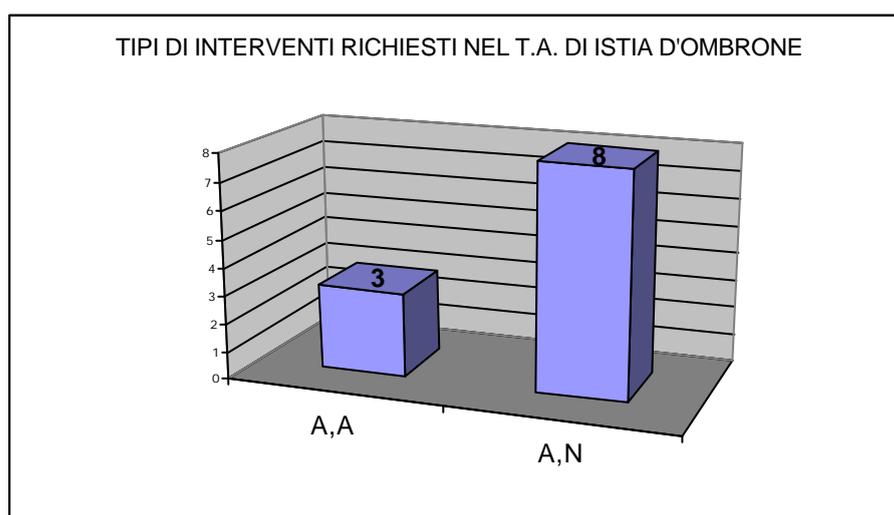


Dei 14 contributi pervenuti per il Territorio Aperto di Principina, in 7 è specificata la dimensione degli interventi; in 6 il parametro utilizzato è il volume in 1 la superficie, per un totale di 30.000 mc. e 150.000 mq. mentre in 7 non è quantificata. Tutti ricadono in altre aree.



Dei 2 contributi pervenuti per il Territorio Aperto di Alberese, in uno è specificata la dimensione degli interventi; in 6 il parametro utilizzato è il volume per un totale di 17.000 mc., ricadono in altre aree.

Degli 11 contributi pervenuti per il Territorio Aperto di Istia d'Ombrone, in uno è specificata la dimensione degli interventi; il parametro utilizzato è il volume per un totale di 8.000 mc., tutti, ricadono in altre aree.



4. conclusioni

Le considerazioni svolte nella precedente relazione sullo “Sportello di piano”, vengono confermate con l’analisi dei dati al Dicembre 2002. Dalla quantificazione della domanda pervenuta attraverso i contributi appare con evidenza come gli interventi

richiesti in termini di nuove cubature e nuove superfici, siano quantitativamente superiori al reale fabbisogno. Delle istanze pervenute, 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.

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. 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 658.627 mc e i 201.220 mq riferiti ad appena un quinto delle proposte pervenute per le zone "E". E' evidente che una tale domanda, non potrà trovare risposta nel piano strutturale in quanto la "variante per il territorio aperto" 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.