

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 Riccitello**

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

B

RELAZIONE Gli Standard Urbanistici

Luglio 2002

STANDARD URBANISTICI

di Laura Forgione, Roberta Strappini (responsabile)

- **Indice**

1. Premessa
2. Metodologia
 - 2.1 Verifica superfici D.I.1444/'68
 - 2.2 Verifica superfici extra D.I.1444/'68
3. Considerazioni

- **Elaborati cartografici:**

Tavola: *“Verifica delle aree da standard ai sensi del D.I. 1444/68”*

Tavola : *“Verifica delle aree extra D.I. 1444/68”*

1. Premessa

In seguito a nuovi dati forniti dal Comune di Grosseto in data giugno 2002, è redatta la seguente relazione e nuovi elaborati grafici ad integrazione ed aggiunta del precedente studio consegnato in data marzo 2001.

Negli anni più recenti il tema della pianificazione dei servizi è divenuto uno dei settori più importanti dell'attività programmatica di livello locale.

All'Ente Comunale spetta il compito di soddisfare la domanda d'attrezzature di servizio espressa dalla popolazione residente. In questo momento il problema non è solo quello di reperire generiche aree per soddisfare una possibile domanda, ma quello di razionalizzare un sistema d'attrezzature a partire non solo dall'individuazione e disponibilità della quantità di aree ma dalla loro qualità e della reale capacità del Comune di poter realizzare concretamente quanto previsto.

Infatti, oggi, obiettivo primario della pianificazione è quello di raggiungere un livello qualitativo ottimale nell'organizzazione e nel funzionamento delle città. Partendo da tale presupposto, lo studio svolto per il Comune di Grosseto ha provveduto ad un'attenta disamina del fabbisogno di attrezzature dei vari servizi per soddisfare non solo una domanda di quantità ma anche di qualità urbana.

Questo nasce dal fatto che ormai oggi, l'uso dei parametri puramente dimensionali non può garantire i livelli qualitativi che ci si aspetta, infatti la "qualità urbana" non è ormai più proporzionale ai soli metri quadri disponibili per attrezzature e servizi, ma nasce sempre più dalle relazioni che s'instaurano tra l'ambiente ed i "cittadini-utenti".

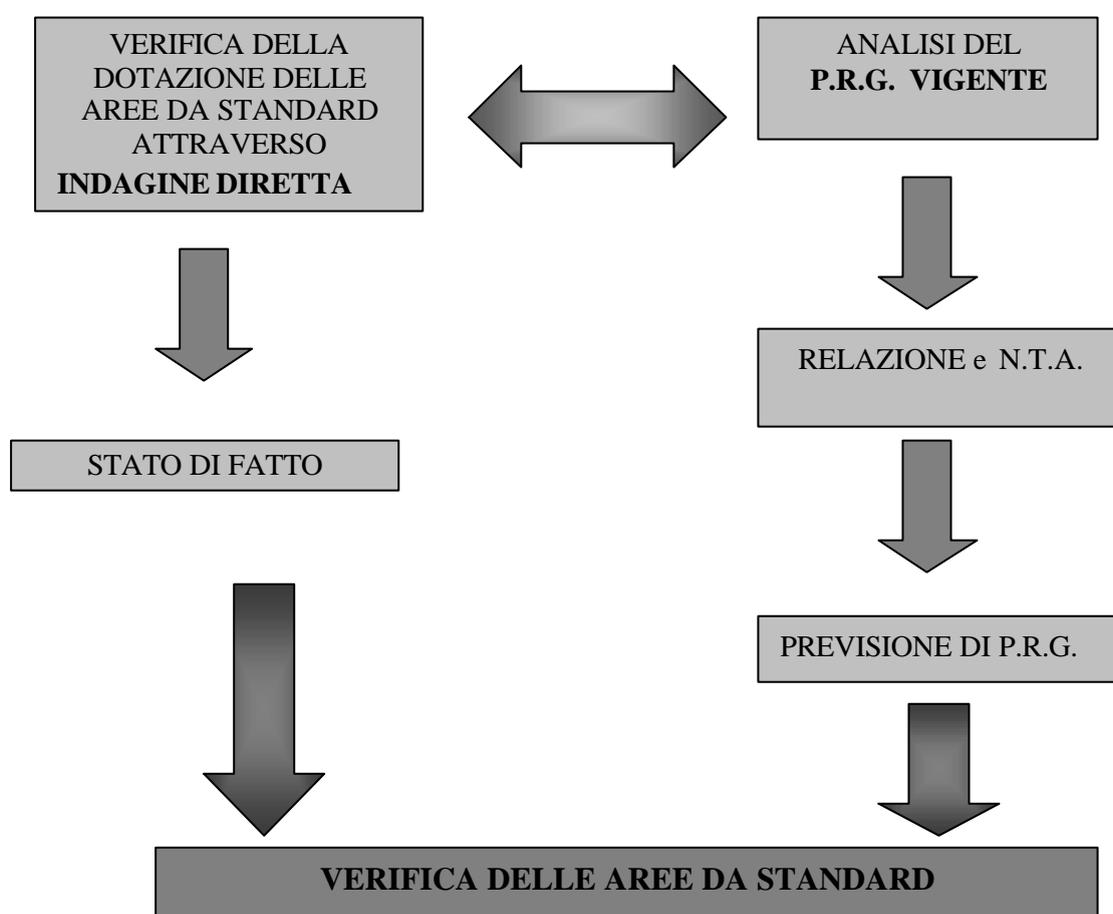
L'analisi effettuata, è stata finalizzata ad una valutazione del complesso delle risposte fornite dall'Ente Pubblico rispetto al quadro dei fabbisogni alla loro tipologia, alle relative dinamiche e distribuzione territoriale.

A partire dalle relazioni tra le due componenti che caratterizzano l'analisi del sistema delle "attrezzature" quella dell'offerta e della loro domanda opportunamente valutate mediante tecniche consolidate di procedure di valutazione dell'esistente e di ipotesi (aree previste dal PRG vigente) di una nuova localizzazione fanno riferimento alla struttura insediativa esistente, riconoscendo alle attrezzature anche il ruolo di fattori di riqualificazione urbana, ruolo già in atto o ipotizzabile.

2. Metodologia

Nello schema, di seguito riportato, si è evidenzia il percorso metodologico con il quale il gruppo di lavoro ha proceduto nelle operazioni di verifica delle aree pubbliche da “standard” ai sensi del D.I. 1444/68. Come si evince, la prima operazione consiste nell’analisi delle risorse esistenti e delle loro caratteristiche tecnico-qualitative (sede propria dell’attrezzatura, verifica dello standard, ecc.); ciò comporta la lettura del PRG vigente per definire la localizzazione di tutte le aree di standard previste ed il rilievo delle attrezzature esistenti attraverso un’indagine diretta:

Fig.1 - schema della metodologia



successivamente sono valutate le quantità in termini di superficie complessive (mq esistenti) e di elementi minimi d’uso costituenti le attrezzature, infine la verifica dei rapporti esistenti a quelli previsti in base alla normativa che li disciplina (D.I.1444/68 e relative leggi regionali).

2.1. Verifica superfici D.I.1444/'68

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

Fig.2 –Tabella riassuntiva superfici D.I.1444/'68

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

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.3- Tabella riassuntiva verifica standard

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

Specifica :

- **Istruzione d'obbligo**: per quanto attiene l'istruzione d'obbligo, ci si è basati sui dati forniti dal Provveditorato agli Studi e dall'indagine diretta che ha permesso la valutazione della reale consistenza degli edifici.

N.B: è da rilevare che il dato in questo caso specifico, non tiene conto, delle previsioni all'interno delle nuove aree, questo perché il progettista (Arch. Samonà) nella relazione di piano, molto spesso include in un unico dato(quindi di non facile lettura) le attrezzature per l'istruzione d'obbligo con le attrezzature collettive.

- **Parcheggi**: per quanto attiene i parcheggi il totale è pari a **5, 16 mq/ab**, dato soddisfacente visto anche che nella Tavola riguardante la "**Verifica delle aree da standard ai sensi del D.M. 1444/68**" non sono riportate né le strade parcheggio (sensi unici), né i parcheggi al lato delle strade. Pertanto seppur soddisfacente lo standard, il dato non rappresenta pienamente la reale dotazione d'aree destinate a parcheggio presente nel comune.

- **Verde attrezzato:** per quanto attiene il verde pubblico attrezzato a gioco ed a sport lo standard è pienamente soddisfatto. L'indagine diretta ha inoltre evidenziato anche una buona qualità del sistema delle aree attrezzate a verde in tutte le sue componenti (sport, gioco, tempo libero) sia in termini di dotazione che in termini di manutenzione.

N.B: in relazione alle aree destinate a verde attrezzato e parcheggi, nel Piano in alcuni casi, sono individuate in un'unica voce con riferimento agli articoli delle N.T.A., questo perchè il progettista ha ritenuto corretto nelle aree di nuova residenza unire le due quantità di standard perché "saranno i progetti esecutivi a distribuire i verdi e parcheggi nelle diverse aree pertinenti gli interventi".

- **Attrezzature collettive:** il comune di Grosseto in relazione alle attrezzature collettive ha una tradizione di progettazione d'opere pubbliche qualificata e consolidata. Ciò è confermato dal fatto che al momento della variante al P.R.G. del 1996 il rapporto era di 4 mq/ab, le aree per le nuove attrezzature sono individuate in riferimento agli articoli delle N.T.A. e il loro saldo è riferito all'intero territorio comunale. Il rapporto verificato in occasione di questo studio è allo stato attuale di **2,31 mq/ ab.**

2.2. Verifica superfici extra D.I. 1444/'68

Lo studio ha , inoltre, evidenziato la quantità delle superfici extra D.I. 1444/'68, così ripartite:

Fig.4 – Tabella riassuntiva superfici extra D.I.1444/'68

| | Verde mq extra D.I. 1444/'68 | Attrezzature collettive mq extra D.I. 1444/'68 | Attrezzature Ospedaliere mq | Istruzione mq extra D.I. 1444/'68 |
|------------------|---------------------------------|--|--------------------------------|--------------------------------------|
| Grosseto(centro) | 315.924 mq | 5.400.478 mq | 190.584 mq | 160.825 mq |
| Montepescali | - | - | - | - |
| Braccagli | - | 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 | - | - | - | - |
| Totale | 315.924 mq | 5.645.936 mq | 190.584 mq | 160.825 mq |

3. Considerazioni

Secondo quanto riportato nelle N.T.A. la dotazione d'aree per standard urbanistici soddisfano quanto prescritto dal D.I. 1444/68 e dalle leggi regionali, e sono verificate in tutto il territorio Comunale e per ogni singolo contesto per il Centro città.

Per verificare quanto prescritto dal Decreto interministeriale lo studio ha tenuto conto della popolazione ipotizzata nella relazione del P.R.G. vigente ossia circa 82.000 abitanti.

Nel merito delle singole attrezzature, occorre sottolineare, il dato riguardante, l'istruzione dell'obbligo che è leggermente carente. Questo aspetto implica, su suggerimento del gruppo di lavoro, un'ulteriore verifica in termini non solo di quantità delle aree, ma soprattutto alla popolazione scolastica ed al patrimonio edilizio scolastico. Operativamente ciò comporterebbe una verifica del rapporto alunni-aule, il rapporto superficie coperta-superficie libera, il rapporto forma-funzione e dotazione infrastrutturale.

STATO DELLA PIANIFICAZIONE

di Laura Forgione, Roberta Strappini (responsabile)

Indice

1. Premessa
2. Metodologia
3. Dimensionamento del PRG
 - 3.1 IL PRG del 1996
 - 3.2 Le previsioni del Piano
 - 3.3. Volumetria residenziale realizzata
4. Considerazioni

Allegati

- a. Tabelle e grafici concessioni edilizie dal 1997 al 2000
- b. Tabelle e grafici strumentazione attuativa esaminata

Elaborazione grafici

1. Tavola B1: *Stato di attuazione del PRG: strumenti attuativi.*

1. Premessa

L'esperienza condotta dai Comuni in Toscana, nell'elaborazione di una pianificazione generale articolata su due livelli: *il piano strutturale/strategico* e quello *operativo* (denominato Regolamento Urbanistico) è ormai una realtà.

A sei anni dall'entrata in vigore della Legge Regionale n.5/95 numerosi sono ormai i Comuni che hanno redatto ed approvato sia il Piano Strutturale sia il Regolamento Urbanistico, e per alcuni sono già trascorsi uno o due anni dal momento in cui quest'ultimo è divenuto vigente, mentre altri come è il caso del Comune di Grosseto si apprestano ora ad avviare la procedura di formazione.

Uno degli obiettivi stabiliti dalla Legge Regionale art.24 è che il Piano strutturale, a livello comunale individui *“la definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per l'organizzazione del territorio comunale.”*

Partendo da questo presupposto, il quadro conoscitivo di riferimento e le ricerche svolte per la descrizione dello “stato di fatto” ha interessato lo studio degli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi e l'attività edilizia svolta nel comune negli ultimi anni.

Lo studio si pone come obiettivo prioritario quello di determinare la “capacità residua” del Piano Regolatore Generale vigente, al fine di evidenziare nel Piano Strutturale le esigenze attuali espresse dalla popolazione e dagli operatori interessati alle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio.

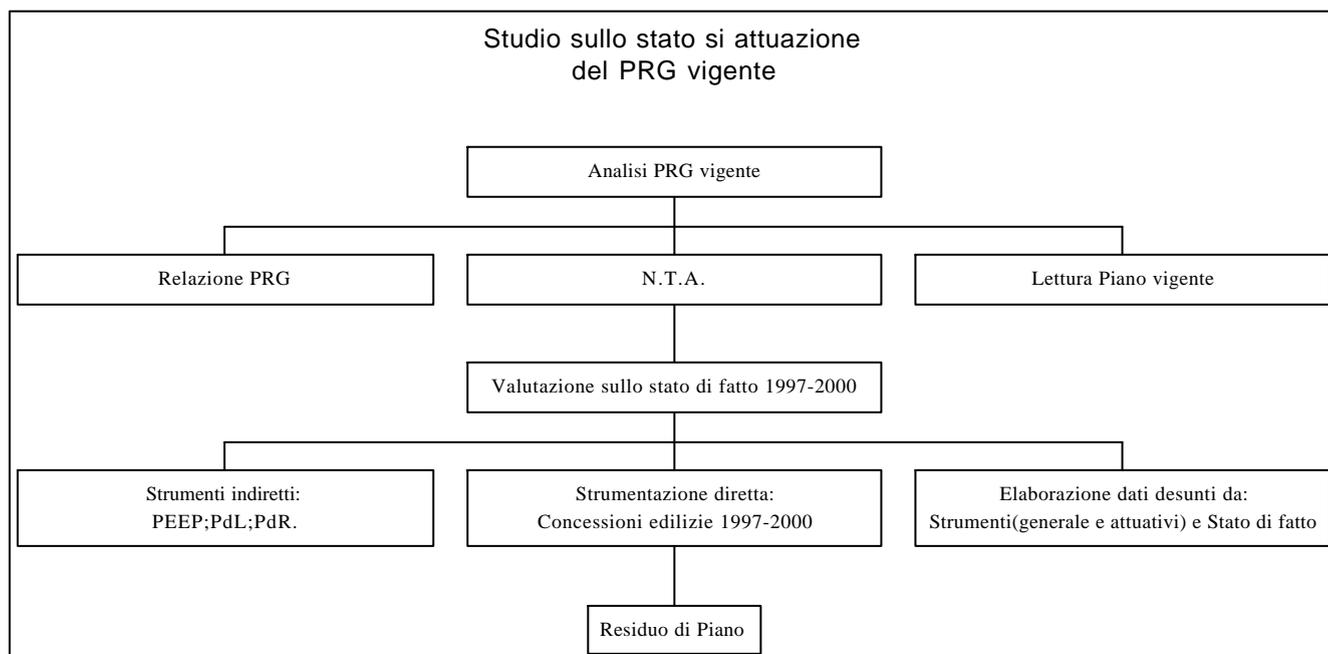
2. Metodologia

Lo studio condotto ha interessato:

- la lettura del PRG, approvato con Delibera della Giunta Regionale n.72 del 27/02/1996 e della relativa variante al “Piano per il territorio aperto” (variante ai sensi della Legge regionale n.64/’95) adottata nel marzo 2001;
- l’analisi degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata:
 - Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) Legge 167/’62;
 - Piano di Lottizzazione di Iniziativa Pubblica e Privata (PdL) Legge 1150/’42 e Legge 765/’67;
 - Piano di Insediamento Produttivo PIP Legge 865/’71;
 - Piano di Recupero Legge 47/’85;
- l’analisi degli interventi in attuazione diretta: esame delle singole concessioni edilizie dal 01/01/1997 al 31/12/2000.

Nello schema di seguito è riportato il percorso metodologico con il quale gruppo di studio ha determinato in modo oggettivo lo “stato di fatto” (volumetria realizzata) e lo “stato di diritto” (volumetria prevista da piano).

L’esame del PRG, ha permesso di ricavare la capacità insediativa teorica prevista dal



piano, attraverso l'indicazioni quantitative espresse dalle Norme Tecniche di Attuazione, ed ha fornito, come parametro, il numero dei vani realizzabili e la loro localizzazione distribuita sull'intero territorio comunale, suddiviso dal piano in ambiti e contesti.

In sintesi questo ha consentito di determinare, in modo empirico, il valore massimo di cubatura che può essere raggiunto al momento di saturazione delle previsioni di piano.

Lo studio dei documenti e degli atti amministrativi ha prodotto :

1. un elaborato cartografico **Tav. B1- "Stato di attuazione del PRG: Strumenti attuativi"**- in cui sono evidenziati per ambiti e contesti del Comune di Grosseto, la quantificazione volumetrica dell'attuazione del piano sia con strumenti diretti che indiretti;
2. tabelle e grafici in cui si evidenziano i dati tra la volumetria prevista dal PRG vigente e la quantità di nuova edilizia desunta dalla lettura degli strumenti attuativi approvati e delle concessioni edilizie rilasciate per l'intero territorio comunale, per giungere alla "capacità residua di piano"

3. Dimensionamento PRG del 1996.

3.1. Il PRG del '96.

Il PRG, approvato nel 1996 ed elaborato da un gruppo di progettisti esterni all'Amministrazione sotto la responsabilità del Prof. Arch. Alberto Samonà, ha iniziato il suo iter di formazione negli anni ottanta come "variante generale al Prg del 1971 e alle modifiche seguenti, sino al 1990, è stato articolato in diversi elaborati grafici e normativi.

Il piano, allo scopo di rispondere alle diversità esistenti nel territorio comunale e al tempo stesso di unificare le caratteristiche normative per la localizzazione degli interventi, ha previsto un'articolazione del territorio comunale in parti così distinte:

- **centro urbano di Grosseto**: contesti ed ambiti;
- **frazioni e nuclei** : Alberese, Bagno Roselle, Batignano, Braccagni, Istia d'Ombrone, Marina di Grosseto, Montepescali, Principina a mare, Santa Maria di Rispecchia;
- **territorio aperto** (aree agricole).

L'obiettivo generale del PRG, enunciato all'interno delle Norme Tecniche di attuazione, è stato quello di stabilire, a “*partire dalla determinazione dell'assetto attuale come momento da cui elaborare il proprio giudizio sul passato e sul futuro*”, le norme di comportamento dei cittadini riguardo alle attività legate alle trasformazioni del territorio.

Il PRG ha considerato il bene ambientale e storico architettonico come bene produttivo e ciò ha trovato i suoi momenti di precisazione nelle scelte che hanno caratterizzato il disegno del piano, le sue normative articolate per differenze.

Da questo punto di vista il territorio comunale è stato considerato come un'area al cui interno le azioni di trasformazione normate tendono sempre a valorizzare quanto già è esistente o a correggere quanto di incoerente si è determinato nel tempo.

Per questi motivi di fondo il PRG non è stato organizzato per “*zone territoriali omogenee*” (anche se queste sono ben individuabili per la verifica dello standard ai fini del D.M. 1444/68) ma piuttosto per “*aree e “sistemi di aree”*” riferite ai caratteri degli interventi ammessi, tutti descritti in modo puntuale o, se rinviati a piani e progetti attuativi di fase intermedia, comunque ben definiti negli indirizzi e nella qualità.

In sintesi dall'esame della Normativa ne discende che le quantità ammesse dal PRG derivano dalla qualità da raggiungere, intervento per intervento e nel complesso degli interventi. Allo stesso tempo il soddisfacimento degli standard, sulla base delle zone omogenee di cui al DM1444/68, è calcolato contesto per contesto, ambito per ambito.

Verifica fatta anche per il presente studio (Vedi **Tav. B3** :*Sistema insediativi : attrezzature per la residenza e verifica standard (D.M.1444/68)*), in cui si sono individuate e quantificate le aree di interesse comune sia quelle realizzate sia quelle di progetto.

Inoltre si ritiene utile ricordare che le Norme Tecniche di Attuazione del PRG del 1998¹, sono state suddivise in quattro titoli:

1. *Generalità;*
2. *Il territorio aperto;*
3. *I “contesti” e gli “ambiti di completamento” della città di Grosseto, individuati ai fini delle possibilità di intervento edilizio e sugli spazi liberi;*

¹ Comune di Grosseto, Servizio Assetto del territorio, Prg: Controdeduzioni alle prescrizioni, stralci, inviti ed intese di cui alla D.C.R. n.72 del 27/02/1996, pubblicata sul B.U.R.T. n.22 del 17/04/'96. Norme Tecniche di Attuazione, dicembre 1998.

4. *Le frazioni ed i nuclei* di Braccagni, Montepascali, Batignano, Roselle, Rispecchia, Istia, Alberese, Principina e Marina di Grosseto;

ed inoltre prevedono l'attuazione del PRG sia assicurata attraverso:

- a. interventi edilizi diretti: concessione edilizia;
- b. piani attuativi di iniziativa pubblica e privata;
- c. schede urbanistiche di dettaglio (si tratta di programmi urbanistici planovolumetrici che definiscono in determinate aree, ritenute importanti per la forma urbana e territoriale, i parametri dei futuri progetti e che indirizzano la strumentazione attuativa);
- d. interventi di progetto (progetti puntuali o di area di iniziativa pubblica o privata convenzionata);
- e. piani ai sensi Legge Regionale n.64/95 art.1 comma 4: piani comunali relativi ad aree con particolari caratteri di pregio ambientale per le quali sono necessarie specifiche normative finalizzate alla loro valorizzazione e salvaguardia;
- f. programma pluriennale di attuazione i cui contenuti ed elaborati sono disciplinati dalla L.n.10/77.
- g. convenzione: lo strumento della convenzione, secondo le sue articolazioni possibili sulla base delle leggi nazionali e regionali, ha l'obiettivo di precisare le modalità attuative nei casi in cui debbono concorrere alla realizzazione delle prescrizioni e indicazioni del PRG l'amministrazione comunale ed i soggetti pubblici o privati interessati alla realizzazione degli interventi.

3.2 Previsioni di Piano

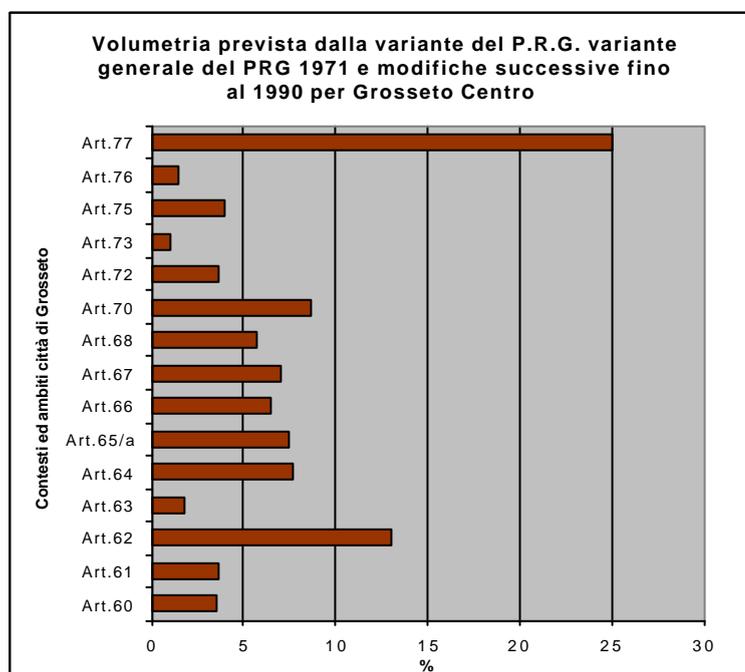
Il PRG del 1996 prevedeva un forte incremento in termini di nuova volumetria residenziale (pari 1.200.000 mc) questo per una previsione al 2001/03 di 84.185 abitanti per l'intero territorio Comunale. Tale previsione però non ha trovato riscontro nell'andamento della popolazione, stimata al 1991 a 70.087 e al 1995 a 71.257 (ultimo dato utile).

Inoltre la previsione di piano non era giustificata neanche se si considerava la situazione di scarso fabbisogno edilizio, infatti nel Comune al di fuori degli alloggi di piccolo taglio (1 stanza) non esisteva affollamento. In termini di parametri, al momento della stesura dello strumento urbanistico, l'alloggio medio era costituito da 4,48 stanze/abitazione per una famiglia di media di 2,7 componenti.

L'analisi degli strumenti attuativi approvati o in fase di approvazione dall'Amministrazione Comunale (strumenti in ogni caso già adottati) individua il quadro generale del dimensionamento, espresso in vani dello stock abitativo realizzato dal 1997 ad oggi.

Per lo studio delle previsioni dello stato del PRG si sono considerati i dati della strumentazione attuativa .

Le previsioni di zone residenziali sia di "completamento" sia di "espansione", secondo le definizioni delle N.T.A. e degli strumenti attuativi sono concentrate nel capoluogo comunale infatti del nuovo stock abitativo l'**83,71 %** è previsto nel centro urbano ed il restante **16,29%** è distribuito nelle frazioni.

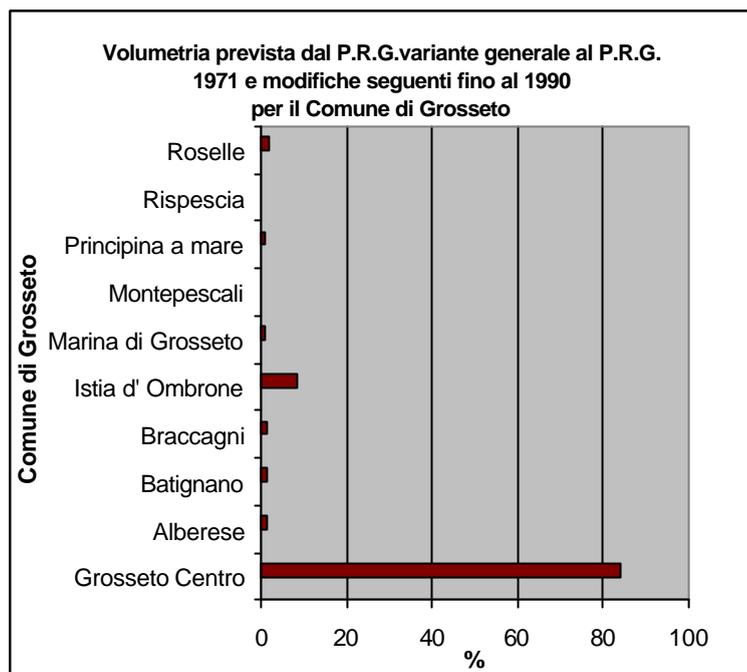


Graf.n.1–Volumetria prevista dal PRG per Contesti ed ambiti

Tab.n. 1 –Volumetria prevista dal PRG per Contesti ed ambiti

| Contesti ed ambiti città di Grosseto | Volumetria prevista da P.R.G.(mc) | % |
|---|--|------------|
| Art.60 - Contesto della P.zza Rosselli | 32.450 | 3,5 |
| Art.61-Contesto via dei Mille | 33.300 | 3,6 |
| Art.62 – Contestovie Battistini e Bengasi | 119.600 | 13 |
| Art.63 – Contesto via della Pace | 16.400 | 1,8 |
| Art.64 – Contesto via Senese | 70.035 | 7,7 |
| Art.65/a – Scheda normativa relativa alle aree dell'ex Foro boario e del Macello | 65.400 | 7,4 |
| Art.66 – Contesto via Nazario Sauro-S.Giuseppe | 59.700 | 6,5 |
| Art.67- Contesto della Barbanella | 63.900 | 7 |
| Art.68 – Contesto dello Stadio | 52.800 | 5,7 |
| Art.70- Scheda normativa relativa all'area dell'isolato dell'ex RAMA | 76.800 | 8,6 |
| Art.72 – Interventi di riorganizzazione urbana interni alla zona di espansione Nord | 34.000 | 3,7 |
| Art.73 – Ambito di conclusione della forma urbana a Nord | 9.000 | 1 |
| Art.75- Ambito delle aree di margine verso il fiume Ombrone | 37.000 | 4 |
| Art.76- Ambito della fattoria Crespi | 13.665 | 1,5 |
| Art.77 – Ambito di conclusione urbana a Ovest l'ospedale Pizzetti ed il Villaggio Kennedy | 229.759 | 25 |
| Totale | 913.809 | 100 |

Sempre dalla lettura delle N.T.A. si evince che il PRG, risultante sovradimensionato, è stato successivamente oggetto di ridimensionamento, come riportato nella "Presa d'atto parziale delle prescrizioni, stralci, inviti ed intese di cui alla D.C.R. n.72 del 27.02.96, pubblicata sul B.U.R.T. n.22 del 17.04.96" ha ipotizzato complessivamente una volumetria di mc.1.091.569 pari a circa 13.645 stanze².



Infatti la volumetria prevista è suddivisa:

mc.913.809 (stanze n.11.422) per il centro urbano di Grosseto e di **mc 177.760** (stanze n.2.225) per le frazioni ed i nuclei

Graf. e Tab. n.2 -Volumetria prevista dal PRG per l'intero territorio Comunale

| Località | Volumetria prevista da P.R.G. (mc) | % | n. alloggi |
|--------------------|------------------------------------|------------|------------|
| Alberese | 14.000 | 8,08 | |
| Batignano | 17.250 | 9,92 | |
| Braccagni | 14.800 | 8,52 | |
| Istia d' Ombrone | 90.910 | 52,31 | |
| Marina di Grosseto | 10.200 | 5,87 | |
| Montepescali | 0 | 0 | |
| Principina a mare | 10.000 | 5,75 | |
| Rispescia | 0 | 0 | |
| Roselle | 16.600 | 9,55 | |
| Totale | 177.760 | 100 | |

² Ai fini del calcolo del numero di stanze realizzabili si è considerato il rapporto 1 stanza euguale a 80 mc/abitante come previsto dal D.M.1444/'68.

In prima approssimazione si può valutare che nel PRG(dalle N.T.A.) sono state previste, come detto, un totale di circa **13.645** nuove stanze che rappresentano un incremento del **10,35%** rispetto al patrimonio edilizio censito al 1991.

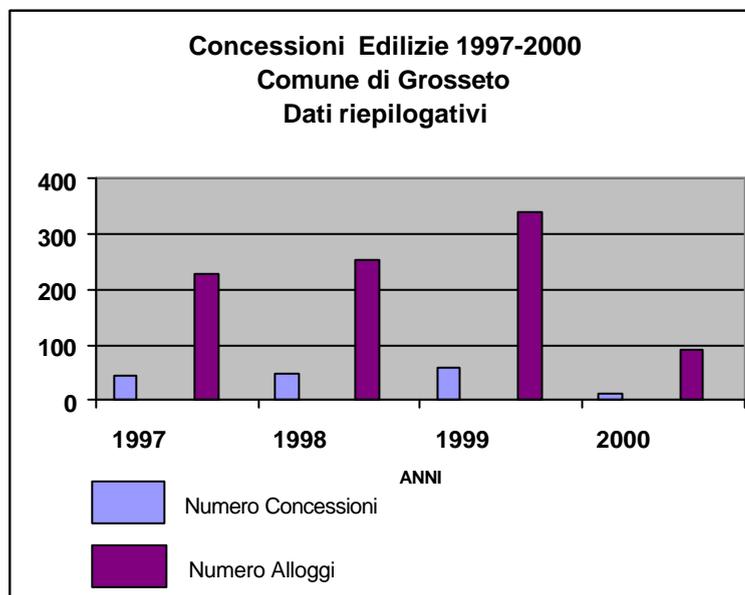
Tale incremento è ipotizzabile nel decennio 1996-2006 visto che l'incremento medio decennale del patrimonio edilizio si è attestato intorno al 7,8%.

In termini di alloggi il PRG (dalle N.T.A.) valuta un incremento di 3.110 alloggi pari al 10.15% in più rispetto alle abitazioni presenti al 1991. Di questi nuovi alloggi si ipotizza che il 5% pari a circa 155 rappresenti la quota di "vuoto fisiologico" il resto è distribuito sul territorio ed una quota nei centri minori.

3.3. Volumetria residenziale realizzata.

Nel periodo 1993/2000 nel territorio comunale sono state realizzate complessivamente volumetrie residenziali, in attuazione diretta per un totale di mc. 1.057.230 di cui l'88,76% realizzato in Grosseto centro e l'11,24% distribuito nelle frazioni e nei nuclei di Grosseto. Di questa volumetria il 34% è rappresentato da attuazione diretta come si può vedere dal grafico qui riportato.

Graf. n.3 – Dati riepilogativi numero di concessioni edilizie 1997-2000

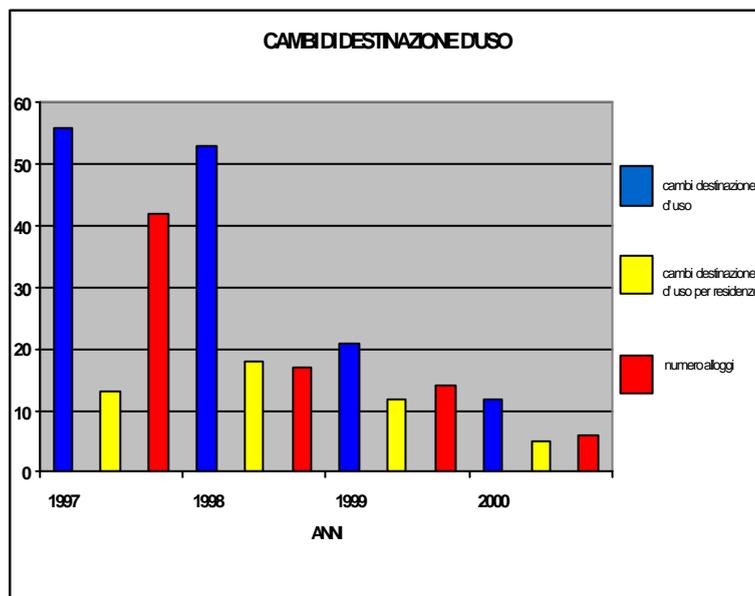


Tab. n.3 – Dati riepilogativi numero di concessioni edilizie 1997-2000

| CONCESSIONI Località | 1997 | | 1998 | | 1999 | | 2000 | | TOTALE | |
|-------------------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|------------|
| | N. Concess. | N. Alloggi |
| Alberese | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Batignano | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Braccagni | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Grosseto | 27 | 160 | 31 | 214 | 51 | 337 | 9 | 91 | 118 | 802 |
| Istia | 0 | 0 | 3 | 4 | 0 | 0 | 1 | 1 | 4 | 5 |
| Marina di Grosseto | 6 | 58 | 3 | 32 | 3 | 4 | 0 | 0 | 12 | 94 |
| Montepescali | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Principina a Mare | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 4 |
| Roselle | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| S.Maria di Rispecchia | 3 | 5 | 4 | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | 9 | 11 |
| Agriturismo | 7 | 0 | 6 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale | 45 | 227 | 48 | 255 | 56 | 342 | 11 | 93 | 146 | 917 |

Lo studio delle singole concessioni edilizie oltre ad esprimere l'andamento dell'attività edificatoria del Comune (espressa sempre in vani) ha fornito un indicatore delle tendenze in atto nell'espansione edilizia.

Infatti da tale esame è emerso che una quota consistente di concessioni edilizie riguarda il *cambio di destinazione d'uso* non tanto da residenza a terziario ma piuttosto l'inverso. Il fenomeno è evidente nei centri di Marina di Grosseto e Principina a Mare per la loro capacità attrattiva turistica nei mesi estivi (come si evince dal *Grafico e dalla Tabella n.4*).



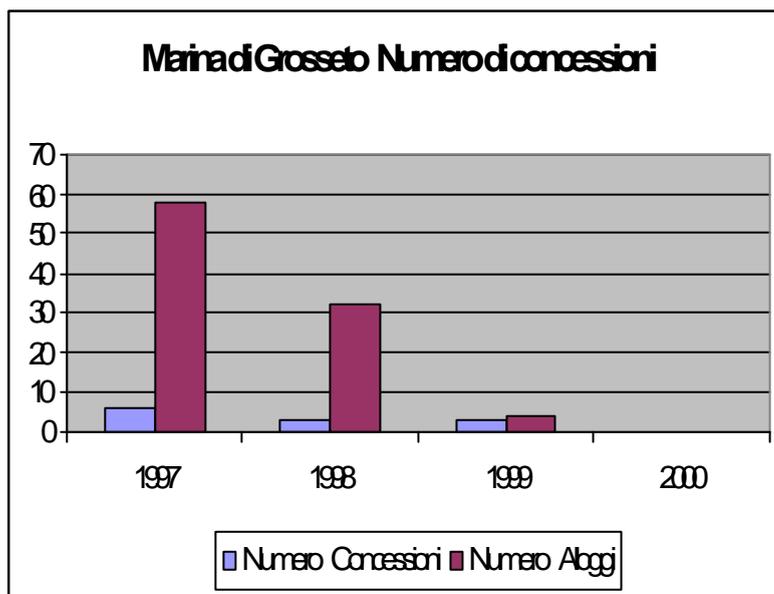
Graf. n.4 – Dati riepilogativi numero di cambi di destinazione d'uso 1997-2000

Tab.n.4 – Dati riepilogativi numero di cambi di destinazione d' uso 1997-2000

| CAMBI DI DESTINAZIONE D' USO | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|----------------------|---------------|-----------|----------------------|---------------|-----------|----------------------|---------------|-----------|----------------------|---------------|----------|
| Località | 1997 | | | 1998 | | | 1999 | | | 2000 | | |
| | Cambi destin. d' uso | di cui resid. | N. All. | Cambi destin. d' uso | di cui resid. | N. All. | Cambi destin. d' uso | di cui resid. | N. All. | Cambi destin. d' uso | di cui resid. | N. All. |
| Totale | 56 | 13 | 42 | 53 | 18 | 17 | 21 | 12 | 14 | 12 | 5 | 6 |
| Alberese | | 0 | 0 | | 2 | 2 | | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Batignano | | 0 | | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Braccagni | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Grosseto | | 8 | 36 | | 9 | 9 | | 7 | 10 | | 2 | 4 |
| Istia | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Marina di Grosseto | | 3 | 6 | | 2 | 2 | | 0 | 0 | | 1 | 2 |
| Montepescali | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Principina a Mare | | 0 | 0 | | 2 | 2 | | 2 | 3 | | 0 | 0 |
| Roselle | | 0 | 0 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 0 | 0 |
| S.Maria di Rispeccia | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Agriturismo | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 2 | 0 | | 0 | 0 |

Nelle frazioni , Marina di Grosseto con il 4,24% rappresenta il centro che ha visto la maggior attività edilizia negli ultimi anni. (domanda di fabbisogno di residenza per vacanze).

Graf e /Tab.5 – Dati riepilogativi numero di concessioni 1997-2000 Marina di Grosseto-



| Marina di Grosseto | | |
|--------------------|--------------------|----------------|
| Anni | Numero Concessioni | Numero Alloggi |
| 1997 | 6 | 58 |
| 1998 | 3 | 32 |
| 1999 | 3 | 4 |
| 2000 | 0 | 0 |

Un ulteriore aspetto, rilevato, è rappresentato dalla consistente richiesta di concessioni edilizie per attività di Agriturismo Legge regionale n.79 del 17/10/1994, fenomeno diffuso sull'intero territorio comunale, ma con punte rilevanti nella zona di Alberese (Vedere TAV. L1 –*Localizzazione dell' Offerta Turistica*-).

4. Considerazioni

Lo studio sullo stato di attuazione del PRG vigente fa emergere una considerazione: il piano strutturale, di cui si vuole avviare il procedimento, può avere alla base come dimensionamento quantitativo in termini dimensionali di alloggi la realizzazione del solo residuo di piano.

Tab 6 – Dati riepilogativi “capacità residua di piano” per l' intero territorio Comunale-

| Località | Volumetria prevista da P.R.G. (mc) | Volumetria realizzata da P.R.G. in attuazione diretta e indiretta 1997-2000 (mc) | Volumetria residua di Piano (mc) | % | Numero alloggi |
|--------------------|------------------------------------|--|----------------------------------|-------------|----------------|
| Grosseto Centro | 950.000 | 938.440 | 11.560 | 10% | |
| Alberese | 14.000 | 2.640 | 11.360 | 10% | |
| Batignano | 17.250 | 0 | 17.250 | 15% | |
| Braccagni | 14.800 | 14.800 | 0 | 0% | |
| Istia d' Ombrone | 90.910 | 36.150 | 54.760 | 47% | |
| Marina di Grosseto | 55.900 | 44.900 | 11.000 | 9% | |
| Montepescali | 0 | 0 | 0 | 0% | |
| Principina a mare | 14.000 | 14.000 | 0 | 0% | |
| Rispeccia | 0 | 5.300 | 5.300 | 5% | |
| Roselle | 16.600 | 1.000 | 15.600 | 13% | |
| Totale | 1.127.760 | 1.057.230 | 115.830 | 100% | |

(Il passaggio dai mc ad alloggi si è valutato considerando l'alloggio medio pari a 4,4 consapevoli però che la domanda futura è negli alloggi di piccolo taglio per rispondere al nuovo fabbisogno , giovani coppie, anziani).

La capacità residua di PRG una volta rapportata alla domanda di trasformazione espressa dai soggetti coinvolti nel processo di pianificazione urbanistica, esprime in termini di prestazione(rappresentata dalla quantità di vani necessari al soddisfacimento della domanda)uno degli obiettivi che il Piano strutturale deve assolvere nel rispetto dei contenuti della legge regionale.

Si è consapevoli che la metodologia individuata non è esaustiva per lo sviluppo approfondito dello studio, in quanto una parte importante, per determinare il quadro completo del fenomeno analizzato, è rappresentata dall'analisi puntuale del regime dei suoli. Ciò comporta un rilievo più dettagliato sulle singole aree e lotti ancora liberi e l'esame dei diritti acquisiti dai singoli proprietari.

Tale analisi può rappresentare l'inizio di una successiva fase di lavoro, nella quale all'interno degli ambiti possono essere individuate zone a campione per fornire una più approfondita lettura del fenomeno.

Le tendenze più recenti (giugno 2002)

L'analisi dettagliata sulle concessioni edilizie fornisce un quadro della situazione al dicembre del 2000. Da gennaio 2001 sino a maggio 2002 si è assistito a un'ulteriore accelerazione con l'adozione di nuovi strumenti urbanistici attuativi e/o varianti puntuali al PRG.

Nelle tavole B3A e B3B sono raffigurati quegli interventi di piano, che al maggio 2002 sono in corso di attuazione. Sono state chiarite alcune incertezze normative di piano che hanno consentito l'attuazione di previsioni bloccate per incertezze normative. Tale attività di aggiornamento è tuttora in corso e fa prevedere un'ulteriore accelerazione dei processi attuativi.

Si sottolineano, soprattutto, le espansioni di iniziativa privata in località Villa Pizzetti (oltre 100.000 metri cubi) e le lottizzazioni residenziali a nord del capoluogo (per circa 70.000 mc). Da sottolineare anche alcuni importanti completamenti edilizi a Est del capoluogo (Fattoria Saracina e Villaggio Curiel) per circa 40.000 mc.

Tale tendenza è confermata anche per le frazioni con particolare riferimento a Roselle, Rispecchia, Principina a Mare, Stiacciole, Braccagni, Marina di Grosseto e parzialmente anche ad Alberese.

Le più recenti previsioni urbanistiche hanno quindi eroso, a maggio del 2002, quasi il 50% del residuo volumetrico calcolato alla fine del 2000.

Le recenti tendenze di attuazione del PRG confermano quindi quelle più generali evidenziate nella relazione socio-economica per quanto riguarda il settore edilizio in generale e quello delle abitazioni in particolare.

ALLEGATI

• Stato della Pianificazione

Quantità desunte dalla lettura delle NTA

Art.60 Contesto P.zza Rosselli

| <i>Localizz.</i> | <i>Quantità</i> |
|--|------------------|
| via Tolmino-Belluno | 1.300 mc |
| Viale Gorizia | 1.400 mc |
| via Fiume-Gorizia-Buozzi | 600 mc |
| via Chiesa-Gorizia | 1.000 mc |
| via Buozzi | 2400 mc |
| via Gorizia | 700 mc |
| via A.De Pretis | 5.900 mc |
| via Trieste | 9.000 mc |
| via Bonghi | 3.000 mc |
| via Mameli | 2.400 mc |
| via Pace-Trieste (edilizia mista :commerciale/residenz.) | 2.000 mc |
| Via Belluno (edilizia mista :commerciale/residenz.) | 30.750 mc |
| via Bonghi-Lanza (edilizia mista 7.500 mc 70%residenziale) | 2.250 mc |
| | 58.300 mc |

Art.61 Contesto via dei Mille

| <i>Localizz.</i> | <i>Quantità</i> |
|--------------------|------------------|
| Piani di Recupero: | |
| - Isolato A | 6.200 mc |
| - Isolato B | 12.100 mc |
| - Isolato C | 8.600 mc |
| - Isolato D | 6.400 mc |
| | 33.300 mc |

Art.62 Contesto vie Battisti-Bengasi

| <i>Localizz.</i> | <i>Quantità</i> |
|--------------------------------------|-----------------|
| via Ximenes | 5.000 mc |
| via Giordano-Mascagni | 9.000 mc |
| via Catalani | 9.000 mc |
| Via Porciatti-Aquileia-Po | 26.000 mc |
| via Corridori-Tripoli | 4.000 mc |
| Quartiere PEEP n.1/2 via dei Barberi | 63.300 mc |
| via Pagani-Piano di Lottizzazione | 15.000 mc |
| via Lulli | 1.300 mc |

132.600 mc

Art.63 Contesto via della Pace

| <i>Localizz.</i> | <i>Quantità</i> |
|----------------------|------------------|
| via Marmolada | 600 mc |
| via Podgora-Sabotino | 2.000 mc |
| via Pasubio | 13.800 mc |
| | 16.400 mc |

Art. 64 Contesto Via Senese

| <i>Localizz.</i> | <i>Quantità</i> |
|--|-------------------|
| Villaggio Curiel via Lago di Garda/Lago di Como) | 5.000 mc |
| PEEP n.3 (art.5 a) | 17.335 mc |
| P. di Lottizz. (art.5 b) | 14.000 mc |
| via Lago di Bolsena-diversivo | 5.600 mc |
| via Adda -Cassino | 12.000 mc |
| via Adda-Liri | 3.600 mc |
| via Liri-Saterno | 6.500 mc |
| via Adda-Adige | 6.000 mc |
| via Senese (ed.mista) | 80.400 mc |
| | 135.435 mc |

Art.65 /a scheda normativa:aree Ex Foro Boario/ Ex Macello e aree adiacenti

| <i>Localizz.</i> | <i>Quantità</i> |
|-------------------------|-------------------|
| Intervento D | 7.500 mc |
| Interveto E | 26.000 mc |
| Intervento F2 | 14.000 mc |
| Intervento G | 4.650 mc |
| Intervento H | 13.250mc |
| Intervento K (ed.mista) | 100.350 mc |
| | 165.750 mc |

Art.66 Contesto via Nazario Sauro-San Giuseppe

| <i>Localizz.</i> | <i>Quantità</i> |
|---|-----------------|
| via Sauro-Verga | 4.200 mc |
| Via Catiglione- Piano di Lottizzazione | 2.000 mc |
| via Pian d' Alma-Sauro | 4.000 mc |
| Via Gracchi(nuova strada parallela al Tiro a Segno) | 3.000 mc |
| | 1.000 mc |
| | 3.000 mc |
| P. di Lottizzaz. Conv.(44.000 mc mista) | 29.800 mc |
| via Sauro-Etruria | 15.500 mc |
| via Matteotti-Sauro-Presella | 1.400 mc |

75.300 mc

Art.67Contesto di Barbanella

Localizz.

| | <i>Quantità</i> |
|---|------------------|
| Lott.Verde Maremma | 10.000 mc |
| via Padule-Cavalcanti (direzione Ovest) | 30.500 mc |
| via Caval-Uranio (9.000 mc mista) | 2.800 mc |
| via Cavalcanti-nuova strada Prg | 14.000 mc |
| via Castiglione | 2.100 mc |
| P. di Lott. (Confine Nord) | 4.500 mc |
| | 63.900 mc |

Art. 68 Contesto dello Stadio

Localizz.

| | <i>Quantità</i> |
|---|------------------|
| via Cimabue-Tiepolo-Giotto (interventi diretti) | 6.200 mc |
| " | 7.600 mc |
| " | 6.100 mc |
| Fattoria Gorarella | 7.600 mc |
| via Meda | 5.600 mc |
| via Mantegna-Sansovino-Spinello | 14.500 mc |
| via G.Cesare-Tiro a Segno | 4.000 mc |
| via G. Cesare | 1.200 mc |
| intervento a margine del contesto (mista) | 113.750 mc |
| | 60.200 mc |

Art. 70 Scheda Norm. Via Oberdam-Chiesa-Buozzi-Prefettura

Localizz.

| | <i>Quantità</i> |
|------------------------|------------------|
| Progetto convenzionato | 30.000 mc |
| | 30.000 mc |

Art.72 Riorg. Urbana interna all'espansione Nord

Localizz.

| | <i>Quantità</i> |
|--|-----------------|
| PEEPn. 4 via Svizzera | 7.500 mc |
| Piano di Lottizzazione : Nord area Sip | 16.500 mc |
| Sud area Sip | 40.500 mc |
| | 71.500mc |

Art.73 Ambito Conclus. Forma Urbana Zona Nord

Localizz.

| | <i>Quantità</i> |
|----------------------|-----------------|
| PEEP n. 5 via senese | 7.500 mc |
| | 81.000 mc |
| | 71.500mc |

Art. 75 Ambito Aree margine fiume Ombrone*Localizz.*

PEEP n. 9 Alberino

Quantità

5.900 mc

9.500 mc

6.000 mc

21.500 mc**Art. 76 Ambito della fattoria Crespi con le aree per le attrezzature sportive e il nuovo ingresso alla città***Localizz.*

Interv.

Quantità

7.600mc

10.000 mc

13.665 mc**Art. 77 Ambito Urbano Zona Ovest (ospedale Pizzetti e villaggio Kennedy)***Localizz.*

via Orcagna PEEP

ambito villaggio Kennedy-ospedale Pizzetti

Insediamento n.5

Insediamento n.6

Insediamento n.8

Insediamento n. 9

Insediamento n.10

Insediamento n. 11

Insediamento n.12

Insediamento n.12 PEEP Vignaccio

Ricucitura villaggio Kennedy-viale Pizzetti

Quantità

21.000 mc

15.000 mc

14.600 mc

27.500 mc

4.000 mc

12.150 mc

5.500 mc

6.200 mc

7.800 mc

116.000 mc

229.759 mc**ALBERESE***Localizz.*

PEEP

"

Quantità

10.000 mc

4.000 mc

14.000 mc**BATIGNANO***Localizz.*

PEEP

"

Quantità

6.400 mc

10.850 mc

13.500 mc

30.750 mc

BRACCAGNI

Localizz.

PEEE n. 16

Quantità

9.000 mc

7.800 mc

18.300 mc

36.100 mc

ISTIA D' OMBRONE

Localizz.

PEEP/Piano di Recupero

Singole concessioni

"

PEEP

Località Casalecci

Quantità

26.700 mc

4.250 mc

3.000 mc

46.460 mc

10.500 mc

90.910 mc

MARINA DI GROSSETO

Localizz.

Intervento

"

Quantità

700 mc

1.000 mc

1.700 mc

PRINCIPINA A MARE

Localizz.

Intervento

"

Quantità

9.000 mc

1.000 mc

10.000 mc

RISPESCIA

Localizz.

Confermati valori PEEP

Quantità

5.400 mc

ROSELLE

Localizz.

Intervento

"

"

"

"

Quantità

10.400 mc

2.800 mc

2.000 mc

1.500 mc

1.000 mc

4.800 mc

22.500 mc

Quantità desunte dalla lettura delle NTA di PRG 1998

| Contesti e ambiti città di Grosseto | Quantità |
|--|---------------------|
| Art.60 Contesto P.zza Rosselli | 55.922 mc |
| Art.61 Contesto via dei Mille | 33.300 mc |
| Art.62 Contesto vie Battisti-Bengasi | 130.222 mc |
| Art.63 Contesto via della Pace | 14.420 mc |
| Art. 64 Contesto Via Senese | 133.057 mc |
| Art.65 /a scheda nor. Aree Ex Foro Boario/EX Macello | 163.370 mc |
| Art.66 Contesto via Nazario Sauro-San Giuseppe | 75.920 mc |
| Art.67 Contesto di Barbanella | 61.522 mc |
| Art. 68 Contesto dello Stadio | 58.810 mc |
| Art. 70 Scheda Norm. Via Oberdam-Chiesa-Buozzi-Prefettura | 30.000 mc |
| Art.72 Riorg. Urbana Zona Nord | 69.130 mc |
| Art.73 Ambito Conclus. Forma Urbana Zona Nord | 86.200 mc |
| Art. 75 Ambito Aree margine fiume Ombrone | 19.120 mc |
| Art. 76 Ambito della fattoria Crespi con le aree per... | 15.200 mc |
| Art. 77 Ambito Urbano Zona Ovest (ospedale Pizzetti e villaggio Kennedy) | 94.322 mc |
| Totale | 1.050.515mc |
| FRAZIONI | |
| ALBERESE | 14.000 mc |
| BATIGNANO | 30.750 mc |
| BRACCAGNI | 36.100mc |
| ISTIA d' OMBRONE | 58.210 mc |
| MARINA DI GROSSETO | 1.700 mc |
| PRINCIPINA A MARE | 5.668 mc |
| RISPESCIA | 5.400 mc |
| ROSELLE | 22.500 mc |
| Totale | 184.840mc |
| TOTALE COMUNE DI GROSSETO | 1.235.355 mc |

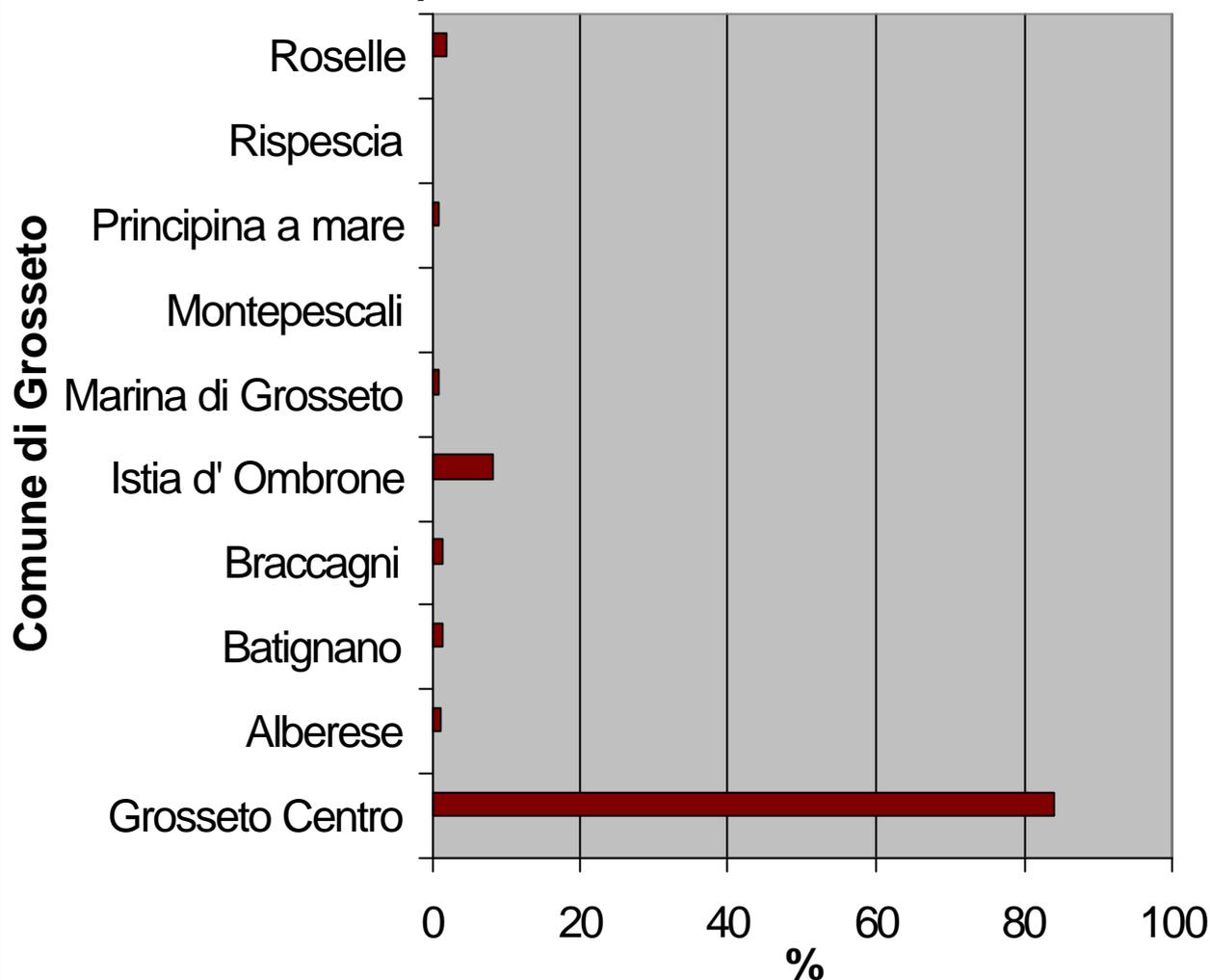
Quantità realizzate al 31/12/2000

| Contesti e ambiti città di Grosseto | Quantità |
|--|-------------------|
| Art.60 Contesto P.zza Rosselli | 11.400 mc |
| Art.61 Contesto via dei Mille | 6.200 mc |
| Art.62 Contesto vie Battisti-Bengasi | 21.300 mc |
| Art.63 Contesto via della Pace | 13.800 mc |
| Art. 64 Contesto Via Senese | 35.600 mc |
| Art.65 /a scheda nor. Aree Ex Foro Boario/EX Macello | 0 |
| Art.66 Contesto via Nazario Sauro-San Giuseppe | 48.400 mc |
| Art.67 Contesto di Barbanella | 4.500 mc |
| Art. 68 Contesto dello Stadio | 45.300 mc |
| Art. 70 Scheda Norm. Via Oberdam-Chiesa-Buozzi-Prefettura | 30.000 mc |
| Art.72 Riorg. Urbana Zona Nord | 34.000 mc |
| Art.73 Ambito Conclus. Forma Urbana Zona Nord | 7.500 mc |
| Art. 75 Ambito Aree margine fiume Ombrone | 37.000 mc |
| Art. 76 Ambito della fattoria Crespi con le aree per... | 0 |
| Art. 77 Ambito Urbano Zona Ovest (ospedale Pizzetti e villaggio Kennedy) | 48.500 mc |
| Totale | 343.400mc |
| Volumetria realizzata in attuazione diretta | 105.100 mc |
| Volumetria realizzata | 448.500 mc |
| FRAZIONI | |
| ALBERESE | 14.000 mc |
| BATIGNANO | 17.250 mc |
| BRACCAGNI | 14.800mc |
| ISTIA d' OMBRONE | 7.250 mc |
| MARINA DI GROSSETO | 0 |
| PRINCIPINA A MARE | 10.000 mc |
| RISPESCIA | 7.500 mc |
| ROSELLE | 7.300 mc |
| Totale | 78.100 mc |
| Volumetria realizzata in attuazione diretta | 10.250 mc |
| Volumetria realizzata | 88.350 mc |

Quantità di volumetria residuale

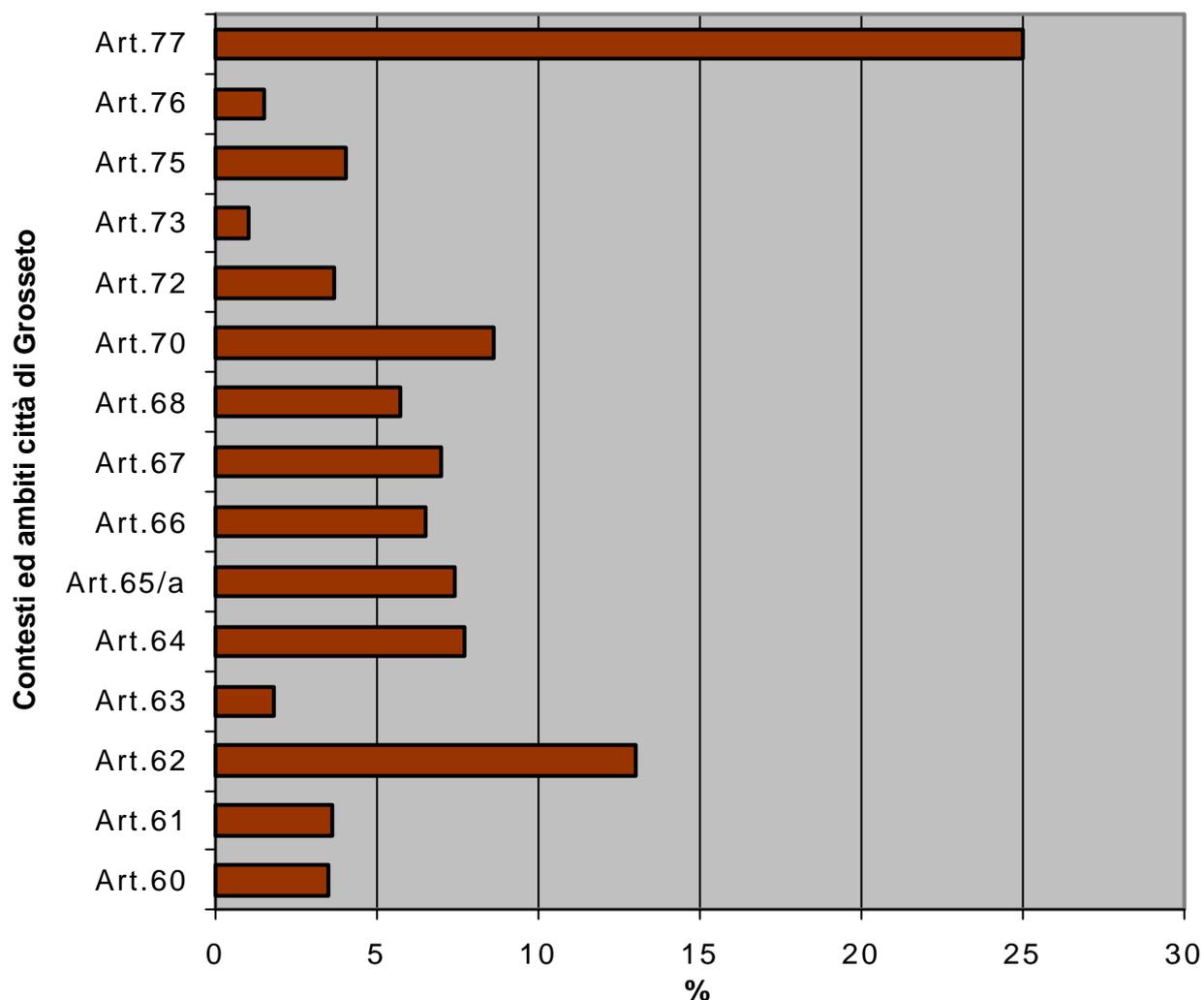
| Contesti e ambiti città di Grosseto | Quantità |
|--|-------------------|
| Art.60 Contesto P.zza Rosselli | 44.522mc |
| Art.61 Contesto via dei Mille | 27.100 mc |
| Art.62 Contesto vie Battisti-Bengasi | 108.922 mc |
| Art.63 Contesto via della Pace | 620mc |
| Art. 64 Contesto Via Senese | 94.457 mc |
| Art.65 /a scheda nor. Aree Ex Foro Boario/EX Macello | 163.370 mc |
| Art.66 Contesto via Nazario Sauro-San Giuseppe | 27.250 mc |
| Art.67 Contesto di Barbanella | 57.022 mc |
| Art. 68 Contesto dello Stadio | 13.510 mc |
| Art. 70 Scheda Norm. Via Oberdam-Chiesa-Buozzi-Prefettura | 0 |
| Art.72 Riorg. Urbana Zona Nord | 35.130 mc |
| Art.73 Ambito Conclus. Forma Urbana Zona Nord | 18.700 mc |
| Art. 75 Ambito Aree margine fiume Ombrone | 17.880 mc |
| Art. 76 Ambito della fattoria Crespi con le aree per... | 15.200 mc |
| Art. 77 Ambito Urbano Zona Ovest (ospedale Pizzetti e villaggio Kennedy) | 45.822 mc |
| Totale | 707.115 mc |
| FRAZIONI | |
| ALBERESE | 14.000 mc |
| BATIGNANO | 13.500 mc |
| BRACCAGNI | 21.300 mc |
| ISTIA d' OMBRONE | 50.960 mc |
| MARINA DI GROSSETO | 1.700 mc |
| PRINCIPINA A MARE | 4.332 mc |
| RISPESCIA | 1.900 mc |
| ROSELLE | 15.200 mc |
| Totale | 106.740 mc |
| Totale Comune Grosseto | 813.855 mc |

**Volumetria prevista dal P.R.G.variante generale al P.R.G.
1971 e modifiche seguenti fino al 1990
per il Comune di Grosseto**



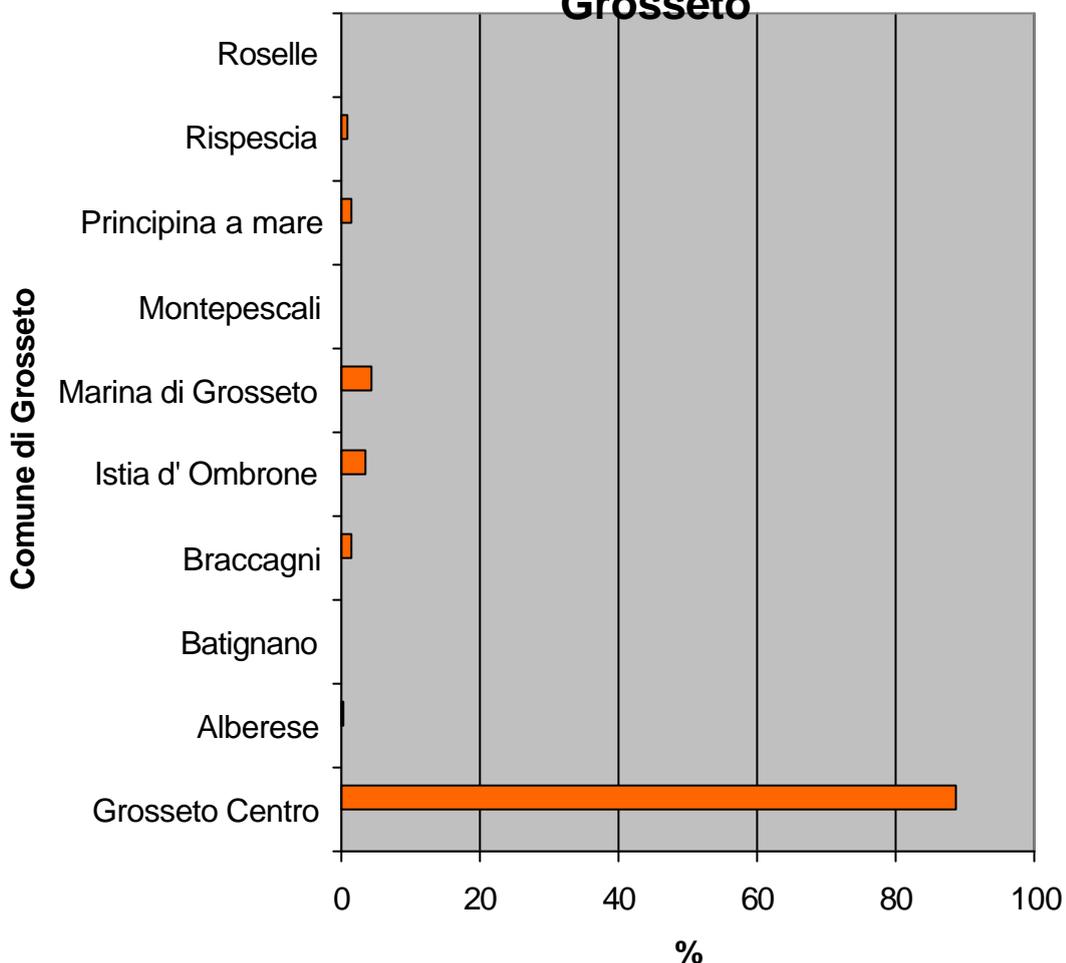
| Località | Volumetria prevista da P.R.G. (mc) | % |
|--------------------|---------------------------------------|------------|
| Grosseto Centro | 950.000 | 84 |
| Alberese | 14.000 | 1,2 |
| Batignano | 17.250 | 1,5 |
| Braccagni | 14.800 | 1,3 |
| Istia d' Ombrone | 90.910 | 8,3 |
| Marina di Grosseto | 10.200 | 0,9 |
| Montepescali | 0 | 0 |
| Principina a mare | 14.000 | 0,9 |
| Rispecchia | 0 | 0 |
| Roselle | 16.600 | 1,9 |
| Totale | 1.127.760 | 100 |

Volumetria prevista dalla variante del P.R.G. variante generale del PRG 1971 e modifiche successive fino al 1990 per Grosseto Centro



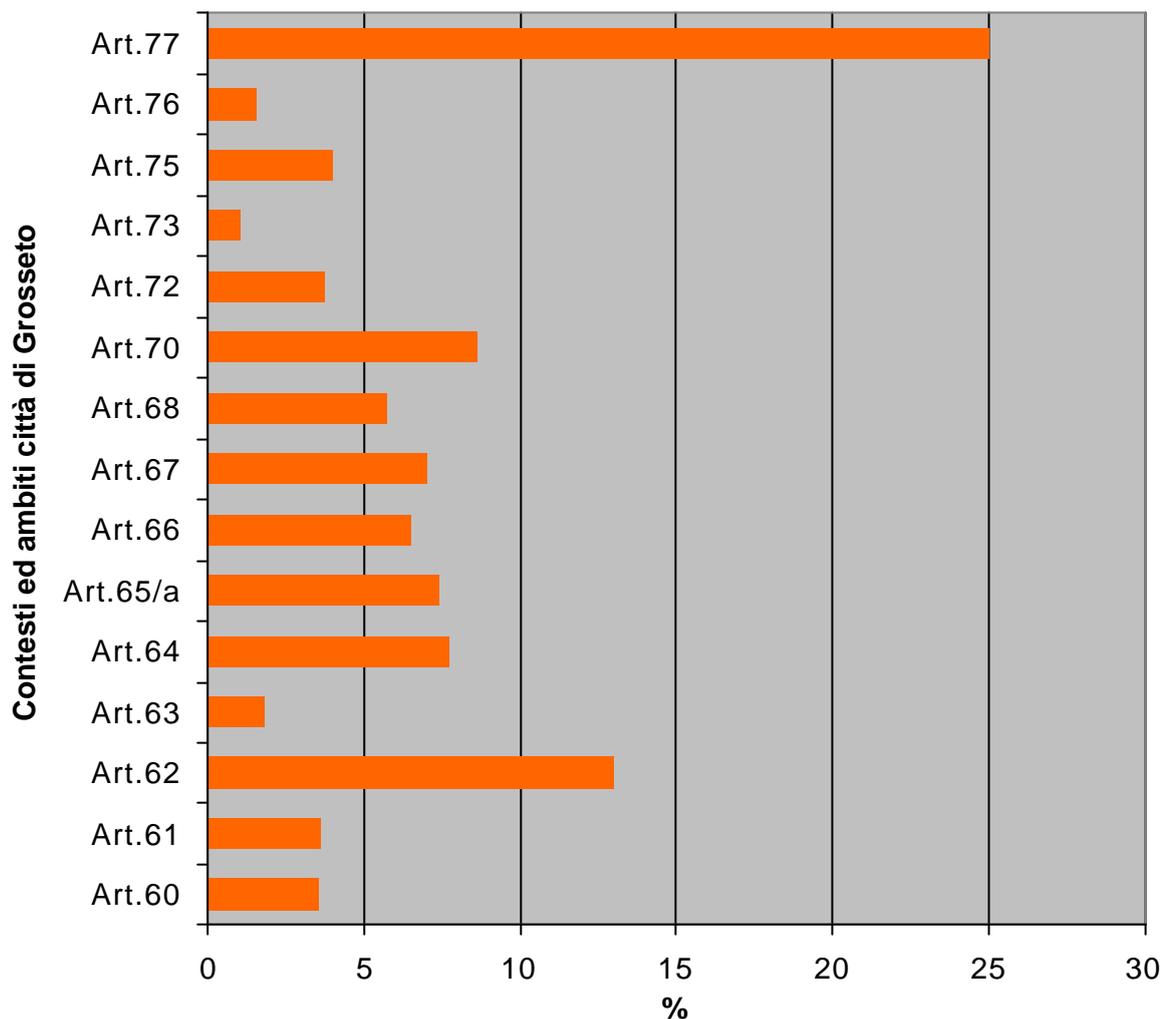
| Contesti ed ambiti città di Grosseto | Volumetria prevista da P.R.G. (mc) | % |
|--------------------------------------|------------------------------------|------------|
| Art.60 | 32.450 | 3,5 |
| Art.61 | 33.300 | 3,6 |
| Art.62 | 119.600 | 13 |
| Art.63 | 16.400 | 1,8 |
| Art.64 | 70.035 | 7,7 |
| Art.65/a | 65.400 | 7,4 |
| Art.66 | 59.700 | 6,5 |
| Art.67 | 63.900 | 7 |
| Art.68 | 52.800 | 5,7 |
| Art.70 | 76.800 | 8,6 |
| Art.72 | 34.000 | 3,7 |
| Art.73 | 9.000 | 1 |
| Art.75 | 37.000 | 4 |
| Art.76 | 13.665 | 1,5 |
| Art.77 | 229.759 | 25 |
| Totale | 913.809 | 100 |

**Volumetria realizzata dalla variante di P.R.G.
variante generale del P.R.G. 1971 e modifiche
successive fino al 1990 per il Comune di
Grosseto**



| Località | Volumetria realizzata da P.R.G. (mc) in attuazione diretta e indiretta | % |
|--------------------|--|------|
| Grosseto Centro | 938.440 | 88,7 |
| Alberese | 2.640 | 0,25 |
| Batignano | 0 | 0 |
| Braccagni | 14.800 | 1,3 |
| Istia d' Ombrone | 36.150 | 3,4 |
| Marina di Grosseto | 44.900 | 4,2 |
| Montepescali | 0 | 0 |
| Principina a mare | 14.000 | 1,3 |
| Rispeccia | 5.300 | 0,75 |

**Volumetria realizzata dalla variante del P.R.G.
variante generale del PRG 1971 e modifiche
successive fino al 1990 per Grosseto Centro**



| Contesti ed ambiti città di Grosseto | Volumetria realizzata dal P.R.G. In attuazione diretta e indiretta. (mc) | % |
|--------------------------------------|---|------------|
| Art.60 | 11.400 | 2 |
| Art.61 | 6.200 | 1 |
| Art.62 | 79.300 | 14 |
| Art.63 | 16.400 | 2,5 |
| Art.64 | 35.600 | 15 |
| Art.65/a | 0 | 0 |
| Art.66 | 59.700 | 10 |
| Art.67 | 4.500 | 0,8 |
| Art.68 | 46.700 | 8,3 |
| Art.70 | 76.800 | 13 |
| Art.72 | 41.500 | 7 |
| Art.73 | 7.500 | 1,3 |
| Art.75 | 37.000 | 6,6 |
| Art.76 | 0 | 0 |
| Art.77 | 137.000 | 20,4 |
| Totale | 559.600 | 100 |

CONCESSIONI 1997

| | |
|------------------|---------------|
| Concessioni 1997 | n. di alloggi |
| | 234 |

Così ripartite:

| | <i>n.alloggi</i> | <i>N.Concessione</i> |
|-----------------------------|------------------|----------------------|
| Grosseto | | |
| via Tarquina | 2 | 97/583 |
| via Piandalma | 12 | 97/583 |
| via Malachite | 2 | 96/109 |
| via Bassi | 2 | 97/709 |
| via Sauro-Verga | 6 | 97/851 |
| viale Europa | 1 | 97/1250 |
| via Canova | 2 | 97/1533 |
| via Germania | 2 | 97/1580 |
| viale Europa | 1 | 97/1250 |
| via R.di San Marino | 2 | 97/1582 |
| località Maruchetto | 1 | 97/1023 |
| località Melosella | 1 | 97/1253 |
| località Quercelo | 1 | 97/1273 |
| Cittadella | 4 | 97/1584 |
| via Adda | 2 | 97/409 |
| Tiro a segno | 11 | 97/671 |
| | 6 | 97/1172 |
| Tiro a segno | 2 | 97/1053 |
| Via Gorizia | 1 | 97/1624 |
| via Adda | 1 | 97/1586 |
| via Castiglione | 32 | 97/1610 |
| via Presella | 1 | 97/1447 |
| lotto 75 | 2 | 97/1578 |
| Casal Pescatori | 2 | 97/1581 |
| via Mameli | 8 | 97/2378 |
| lotto 70 | 18 | 97/1579 |
| Cittadella | 35 | 97/1626 |
| Totale | 160 | |
| Marina di Grosseto | | |
| via XXIV Maggio | 3 | 97/ |
| via XXIV Maggio | 16 | 97/870 |
| via Bellini | 2 | 97/866 |
| via XXIV Maggio | 10 | 97/1445 |
| PEEP | 14 | 97/3583 |
| PEEP | 13 | 97/1626 |
| Totale | 58 | |
| Principina a Mare | | |
| via Tirreno | 2 | 97/541 |
| via Cervia | 2 | |
| Totale | 4 | |
| S.Maria di Rispeccia | | |
| viale Libertà | 1 | 97/1121 |
| via del mare | 2 | 97/160 |
| via del mare | 2 | 97/1222 |
| Totale | 5 | |
| Agriturismo | | |
| Totale | 7 | |

CAMBI DI DESTINAZIONE

| | | |
|---|-----------------------------|-------------------------|
| Cambi di destinazione d' uso di cui ad edilizia residenziale | Totali n. 56 n.13 | n. alloggi 42 |
|---|-----------------------------|-------------------------|

Così ripartiti:

| <i>Località</i> | <i>n. alloggi</i> |
|---------------------|-------------------|
| Grosseto | |
| via Gorizia | 14 |
| via Montelabro | 12 |
| via Oberdam | 2 |
| via Polonia | 4 |
| via Scansanise | 1 |
| località Prati | 1 |
| località Bottegone | 1 |
| località Maruchetto | 1 |
| Totale | 36 |
| Marina di Grosseto | |
| via XXIV Novembre | 1 |
| via XXIV Maggio | 3 |
| via del Navigatore | 2 |
| Totale | 6 |

CONCESSIONI 1998

| | |
|------------------|---------------|
| Concessioni 1998 | n. di alloggi |
| | 258 |

Così ripartite:

| | <i>n.alloggi</i> | <i>N.Concessione</i> |
|---------------------------|------------------|----------------------|
| Grosseto | | |
| via Caravaggio | 2 | 98/774 |
| via Mozart | 4 | 97/1237 |
| fraz. | 1 | 98/982 |
| lotto 63 | 22 | 98/780 |
| fraz. via Adige | 1 | 98/1077 |
| fraz. via Felsina | 2 | 98/1481 |
| via Fiesole | 14 | 98/1033 |
| lotto 40 | 2 | 98/873 |
| via Clodia | 32 | 98/672 |
| lotto 8 comp.5 | 13 | 98/1713 |
| via Canale | 1 | 98/1644 |
| via Orcagna | 2 | 98/2651 |
| fraz | 1 | 98/2190 |
| lotto 5 Tiro a Segno | 10 | 98/201 |
| via Fiesole | 2 | 98/2166 |
| via Fiesole lotto11 | 12 | 98/1000 |
| via Preselle | 2 | 98/1787 |
| via Quarzo | 2 | 98/2141 |
| via Caravaggio | 1 | 98/710 |
| via Piave | 2 | 98/1944 |
| via IV Novembre | 2 | 98/201 |
| via Pancale | 15 | 98/1562 |
| via Batigranche | 1 | 98/200 |
| viale Buozzi | 8 | 98/1957 |
| alllogg. per coppie | 50 | 98/280 |
| via castiglione | 1 | 98/2796 |
| villa bif. | 2 | 98/1082 |
| località Maruchetto | 1 | 98/727 |
| località Vallemagg. | 1 | 98/321 |
| località Stacciole | 3 | 98/145 |
| località Stacciole | 2 | 98/147 |
| Totale | 214 | |
| Marina di Grosseto | | |
| PEEP | 12 | 98/ |
| via IV novembre | 7 | 98/257 |
| PEEP | 13 | 98/2053 |

| | | |
|-----------------|-----------|---------|
| Totale | 32 | |
| Alberese | 1 | 98/1854 |
| Totale | 1 | |

| | | |
|------------------------------|----------|---------|
| S.Maria di Rispecchia | | |
| | 2 | 98/54 |
| | 1 | 98/1575 |
| | 1 | 98/1942 |
| Totale | 4 | |
| Istia Ponte | | |
| | 3 | 98/146 |
| | 1 | 98/144 |
| Totale | 4 | |
| Agriturismo | | |
| | 3 | |
| Totale | 3 | |

CAMBI DI DESTINAZIONE

| | | |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Cambi di destinazione d' uso | Totali n. 53 | n. alloggi |
| di cui ad edilizia residenziale | 18 | 17 |
| di cui per agriturismo | 13 | |

Così ripartiti:

| <i>Località</i> | <i>n. alloggi</i> |
|---------------------------|-------------------|
| Grosseto | |
| via Adda | 1 |
| via Adige | 1 |
| via Brenta | 1 |
| via Scarlatti | 1 |
| via Adda | 1 |
| via Scansanese | 1 |
| via Cantore | 1 |
| via Cantore | 1 |
| loclità Banditola | 1 |
| Totale | 9 |
| Marina di Grosseto | |
| via Puccini | 1 |
| | 1 |
| Totale | 2 |
| Principina a Mare | |
| | 1 |
| | 1 |
| Totale | 2 |

| | |
|------------------------------|----------|
| Alberese | 1 |
| | 1 |
| Totale | 2 |
| Roselle | 1 |
| Totale | 1 |
| S.Maria di Rispecchia | 1 |
| Totale | 1 |

CONCESSIONI 1999

| | |
|------------------|---------------|
| Concessioni 1999 | n. di alloggi |
| | 343 |

Così ripartite:

| <i>Località</i> | <i>n.alloggi</i> | <i>N.Concessione</i> |
|---------------------|------------------|----------------------|
| Grosseto | | |
| via Gracchi | 1 | 99/149 |
| sott. | 1 | 99/306 |
| Cittadella | 2 | 99/329 |
| fraz. | 2 | 99/36 |
| via Amendola | 1 | 99/446 |
| Cittadella | 60 | 99/208 |
| via Barberi | 1 | 99/375 |
| fraz. | 1 | 99/712 |
| fraz. | 1 | 99/711 |
| via Preselle | 2 | 99/825 |
| Cittadella | 18 | 99/677 |
| via Batignonese | 1 | 99/781 |
| fraz | 1 | 98/2190 |
| via Germania | 2 | 99/1067 |
| via Liri | 24 | 99/408 |
| via Giotto | 1 | 99/1594 |
| Cittadella | 2 | 99/878 |
| via Mille | 1 | 99/241 |
| loc. PIP | 1 | 99/2064 |
| località Stiacciole | 5 | 99/ |
| località Spinello | 1 | 99/117 |
| loc. PIP | 1 | 99/2534 |
| | 1 | 99/430 |
| sott. | 1 | 99/2280 |
| | 4 | 99/1563 |
| via Maremma | 1 | 99/2533 |
| fraz. | 1 | 99/2125 |
| loc. PIP | 1 | 99/3168 |
| lotto 7 Vignaccio | 6 | 99/2847 |
| lotto 4 | 4 | 99/2946 |
| via Pasubio | 1 | 99/53 |
| Cittadella | 4 | 99/3059 |
| Casalone | 12 | 99/2299 |
| Casalone | 12 | 99/2284 |
| via Gorizia | 1 | 99/3057 |
| | 2 | 99/2311 |

| | | |
|---------|---|---------|
| lotto 8 | 5 | 99/2293 |
| lotto 7 | 5 | 99/2296 |
| lotto 5 | 5 | 99/2295 |
| lotto 9 | 5 | 99/2290 |

| | | |
|---------------|------------|---------|
| lotto 19 | 19 | 99/2286 |
| lotto 10 | 19 | 99/2288 |
| lotto 4 | 5 | 99/2294 |
| lotto 3 | 5 | 99/2292 |
| lotto23 | 30 | 99/2291 |
| lotto 11 | 5 | 99/2350 |
| lotto13 | 8 | 99/2684 |
| lotto 12 | 5 | 99/2349 |
| lotto 15 | 8 | 99/2298 |
| lotto 16 | 8 | 99/2297 |
| lotto 31 | 24 | 99/2287 |
| Totale | 337 | |

| | | |
|---------------------------|----------|---------|
| Marina di Grosseto | | |
| via XXIV maggio | 1 | 99/46 |
| via IV novembre | 2 | 99/776 |
| via XXIV maggio | 1 | 99/1487 |
| Totale | 4 | |

| | | |
|-----------------------------|----------|--------|
| S.Maria di Rispeccia | | |
| | 1 | 99/374 |
| Totale | 1 | |

| | | |
|--------------------|----------|--|
| Agriturismo | | |
| | 1 | |
| Totale | 1 | |

CAMBI DI DESTINAZIONE

| | | |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Cambi di destinazione d' uso | Totali n. 21 | n. alloggi |
| di cui ad edilizia residenziale | 12 | 14 |
| di cui per agriturismo | 2 | |

Così ripartiti:

| <i>Località</i> | <i>n. alloggi</i> |
|-----------------|-------------------|
| Grosseto | |
| | 2 |
| via Cere | 1 |
| via Bengasi | 1 |
| via Castiglione | 2 |
| via SS.Maria | 1 |
| | 2 |
| via Giannutri | 1 |
| Totale | 10 |

| | |
|--------------------------|----------|
| Principina a Mare | 2 |
| | 1 |
| Totale | 3 |
| Roselle | 1 |
| Totale | 1 |

CONCESSIONI 2000

| | |
|------------------|---------------|
| Concessioni 2000 | n. di alloggi |
| | 93 |

Così ripartite:

| <i>Località</i> | <i>n.alloggi</i> | <i>N.Concessione</i> |
|-----------------------------|------------------|----------------------|
| Grosseto | | |
| via Giotto | 1 | 00/121 |
| Cittadella | 12 | 00/80 |
| Viale Michelangelo | 1 | 00/286 |
| Cittadella | 6 | 00/668 |
| Cittadella | 12 | 00/639 |
| loc.PIP | 1 | 00/1538 |
| Cittadella | 40 | 00/638 |
| Cittadella | 6 | 00/644 |
| Cittadella | 12 | 00/1567 |
| Totale | 91 | |
| S.Maria di Rispeccia | | |
| | 1 | |
| Totale | 1 | |
| Istia Ponte | | |
| | 1 | |
| Totale | 1 | |

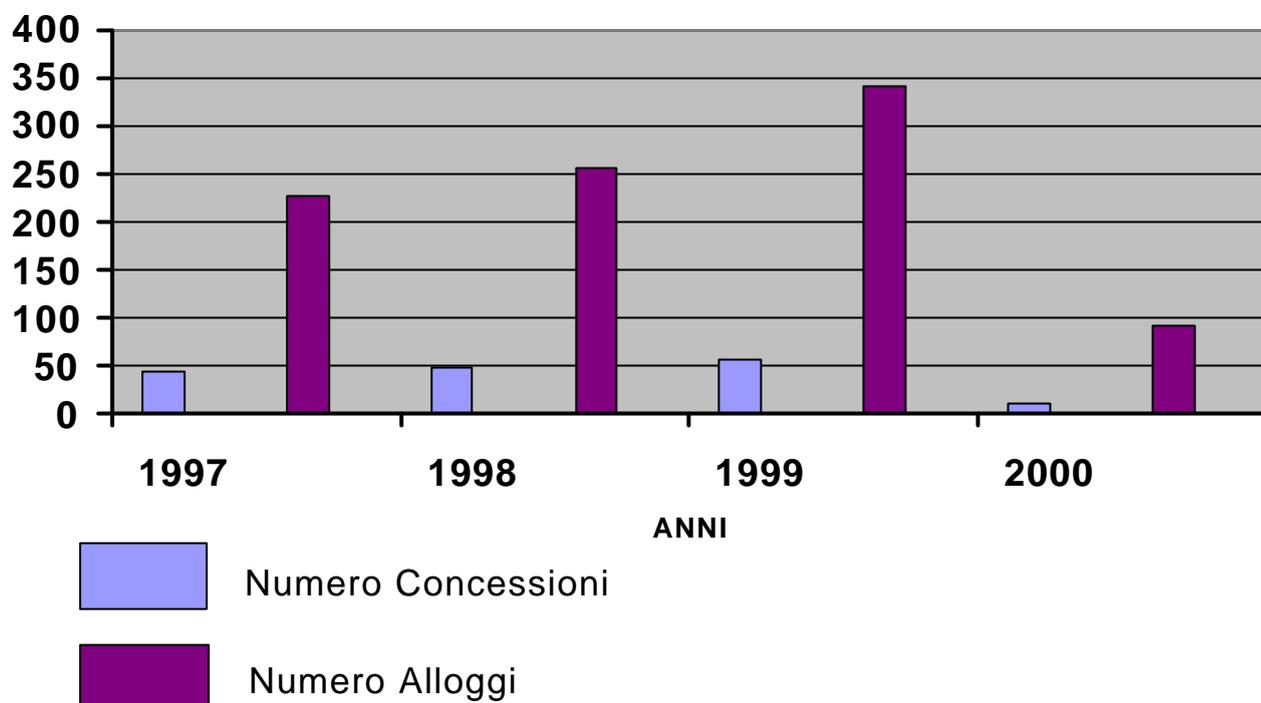
CAMBI DI DESTINAZIONE

| | | |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Cambi di destinazione d' uso | Totali n. 12 | n. alloggi |
| di cui ad edilizia residenziale | 5 | 6 |

Così ripartiti:

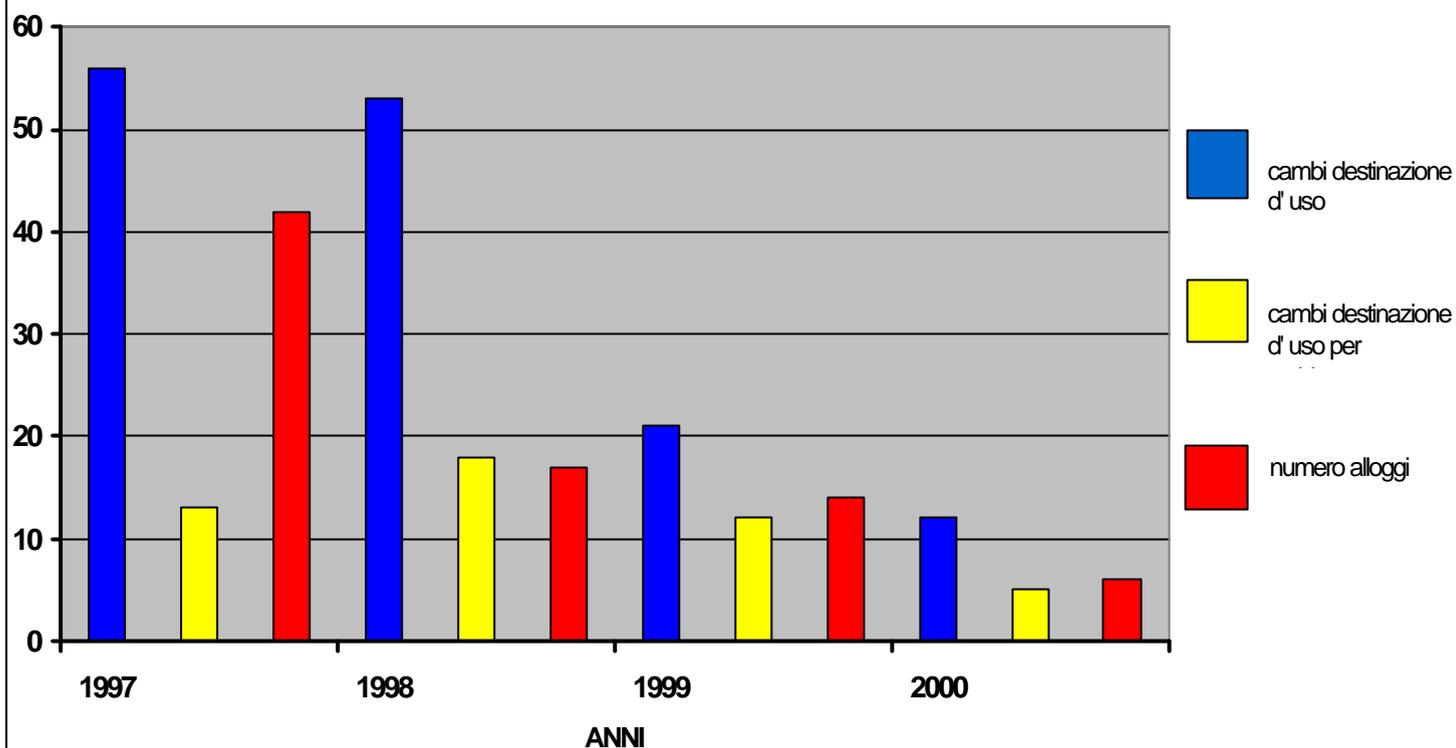
| <i>Località</i> | <i>n. alloggi</i> |
|---------------------------|-------------------|
| Grosseto | |
| | 4 |
| Totale | 4 |
| Marina di Grosseto | |
| | 2 |
| Totale | 2 |

Concessioni 1997-2000 Comune di Grosseto Dati riepilogativi



| CONCESSIONI | 1997 | | 1998 | | 1999 | | 2000 | |
|---------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Numero Concessions. | Numero Alloggi |
| Alberese | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Batignano | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Braccagni | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Grosseto | 27 | 160 | 31 | 214 | 51 | 337 | 9 | 91 |
| Istia | 0 | 0 | 3 | 4 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Marina di Grosseto | 6 | 58 | 3 | 32 | 3 | 4 | 0 | 0 |
| Montepescali | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Principina a Mare | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Roselle | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| S.Maria di Rispezia | 3 | 5 | 4 | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Agriturismo | 7 | | 6 | 0 | 1 | 0 | 0 | |
| Totale | 45 | 227 | 48 | 255 | 56 | 342 | 11 | 93 |

CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO



CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

| Località | 1997 | | | 1998 | | | 1999 | | | 2000 | | | TOTALE | | |
|----------------------|----------------------|--------------|-----------|----------------------|--------------|-----------|----------------------|--------------|-----------|----------------------|--------------|----------|----------------------|--------------|-----------|
| | Cambi destin. d' uso | di cui resid | N. All. | Cambi destin. d' uso | di cui resid | N. All. | Cambi destin. d' uso | di cui resid | N. All. | Cambi destin. d' uso | di cui resid | N. All. | Cambi destin. d' uso | di cui resid | N. All. |
| Totale | 56 | 13 | 42 | 53 | 18 | 17 | 21 | 12 | 14 | 12 | 5 | 6 | 142 | 48 | 79 |
| Alberese | | 0 | 0 | | 2 | 2 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 2 | 2 |
| Batignano | | 0 | | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Braccagni | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Grosseto | | 8 | 36 | | 9 | 9 | | 7 | 10 | | 2 | 4 | | 26 | 59 |
| Istia | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Marina di Grosseto | | 3 | 6 | | 2 | 2 | | 0 | 0 | | 1 | 2 | | 6 | 10 |
| Montepescali | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Principina a Mare | | 0 | 0 | | 2 | 2 | | 2 | 3 | | 0 | 0 | | 4 | 5 |
| Roselle | | 0 | 0 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 0 | 0 | | 2 | 2 |
| S.Maria di Rispeccia | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Agriturismo | | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 2 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 |

