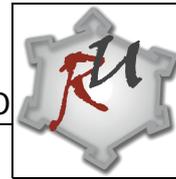




COMUNE DI GROSSETO

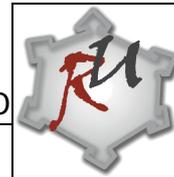
REGOLAMENTO URBANISTICO



**PROFILO STRATEGICO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO
DEL COMUNE DI GROSSETO**

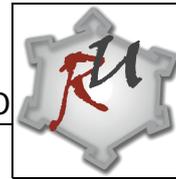
A cura di Gianfranco Gorelli (Coordinatore generale),

Stefano Stanghellini (aspetti della perequazione)



Indice

Indice.....	2
Indice.....	2
<u>DAL PIANO STRUTTURALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....</u>	<u>3</u>
<u>I TEMI DEL R.U.....</u>	<u>5</u>
<u>GLI ORIENTAMENTI PRINCIPALI DEL R.U.....</u>	<u>7</u>
<u>UN OBIETTIVO STRATEGICO: LA CENTRALITÀ URBANA.....</u>	<u>8</u>
<u>IL RUOLO DELLA LA CITTÀ PUBBLICA.....</u>	<u>10</u>
<u>LE STRATEGIE PER LA RESIDENZA.....</u>	<u>11</u>
<u>DINAMICHE INSEDIATIVE 2004-2007.....</u>	<u>12</u>
<u>IL DIMENSIONAMENTO DEL P.S.....</u>	<u>14</u>
<u>LA DEFINIZIONE DELLE QUOTE RESIDENZIALI DEL R.U.....</u>	<u>15</u>
<u>LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI.....</u>	<u>18</u>
<u>LE MEDIE E LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.....</u>	<u>19</u>
<u>TURISMO E RICETTIVITÀ.....</u>	<u>19</u>
<u>LE INFRASTRUTTURE.....</u>	<u>20</u>
<u>I CONTORNI AGRICOLI DELLA CITTA'.....</u>	<u>21</u>
<u>IL TERRITORIO AGRICOLO.....</u>	<u>21</u>
<u>LE AREE STRATEGICHE DI TRASFORMAZIONE, RECUPERO, COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DA METTERE IN ATTUAZIONE.....</u>	<u>22</u>
<u>CONSIDERAZIONI SINTETICHE E FINALI.....</u>	<u>23</u>
<u>VARIANTI AL P.S.....</u>	<u>25</u>
<u>LA PEREQUAZIONE URBANISTICA.....</u>	<u>27</u>

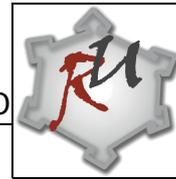


DAL PIANO STRUTTURALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento urbanistico definisce la disciplina dell'esistente e delle trasformazioni in coerenza con gli obiettivi, i criteri e gli indirizzi del Piano Strutturale.

La transizione verso il Regolamento comporta una serie di operazioni preparatorie e integrative consistenti essenzialmente in:

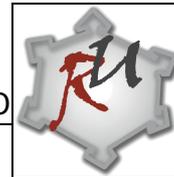
- 1- Il mutato quadro normativo
- 2- L'adeguamento del Piano strutturale ai Regolamenti attuativi della l.r.1/05
- 3- L'adeguamento della disciplina paesaggistica: per uno "Statuto del paesaggio maremmano". Conoscenze integrative (convenzione con il Dipartimento di Urbanistica e Pianificazione Territoriale della Facoltà di Architettura dell'Università di Firenze).
- 4- Le trasformazioni in atto (2002-2007): dinamiche dell'edilizia residenziale, industriale, commerciale e terziaria, degli standard urbanistici pubblici.
- 5- Le dinamiche (2002-2007) economiche (settori, unità locali, addetti,...); socio demografiche (abitanti, famiglie, classi di età,...).
- 6- La definizione del residuo "prelevabile" dal Piano strutturale per settore funzionale e per U.T.O.E.
- 7- Incremento del quadro conoscitivo e adeguamento cartografico digitale.
- 8- La rilevazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.
- 9- La rilevazione del patrimonio edilizio esistente negli ambiti urbani.
- 10- La rilevazione dello spazio pubblico caratterizzante.
- 11- La rilevazione del patrimonio edilizio industriale.



12- La verifica di consistenza e la connotazione quantitativa e qualitativa delle attrezzature e servizi esistenti.

13- La consistenza dei patrimoni demaniali.

La coerenza tra Piano strutturale (P.S.) e Regolamento urbanistico (R.U.) non esclude la specificazione e la articolazione di indirizzi e obiettivi e la scelta di priorità nei quali si incardina la “filosofia” del Regolamento Urbanistico.



I TEMI DEL R.U.

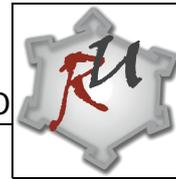
Il progetto del R.U. del comune di Grosseto prende forma dopo alcuni anni dalla redazione del Piano strutturale. Ciò comporta un adeguamento “dovuto” nella disciplina del P.S. che discende dal nuovo quadro normativo e legislativo intervenuto nel frattempo, segnatamente in ordine a:

- modalità e specifiche del dimensionamento;
- disciplina del paesaggio;
- disciplina del territorio rurale;
- normativa geologica;
- valutazione integrata;
- perequazione.

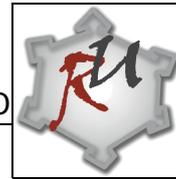
Alle necessarie modifiche e integrazioni da apportare al P.S., si affiancano integrazioni al quadro conoscitivo che sono dovute, oltre che all’aggiornamento temporale, anche al maggior dettaglio connesso con le indicazioni del R.U.

Con l’occasione si ritiene necessario procedere anche ad una messa a punto più aggiornata e calata nelle dinamiche socio economiche contemporanee relativamente ai seguenti aspetti costituenti altrettanti slogan del piano:

1. la residenza con specifica considerazione della Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.);
2. la centralità urbana, con specifica considerazione del centro storico e della localizzazione delle funzioni rare (Grosseto come capoluogo di sub-regione);



3. la città pubblica con particolare considerazione del ruolo e della qualità dello spazio pubblico in una logica di rigenerazione e integrazione dei plessi periferici;
4. la rete sistemica territoriale dei valori ambientali, storici, archeologici e culturali, i percorsi e le mete del turismo “lento”;
5. la considerazione integrata delle attività del territorio aperto in termini di parco agricolo multifunzionale;
6. la conseguente strategia di “mercati contadini” a chilometri zero;
7. il risparmio energetico (passivo) e la produzione “prudente “ da fonti rinnovabili;
8. la formazione universitaria e la formazione in genere.



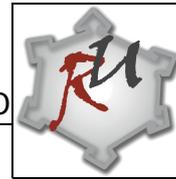
GLI ORIENTAMENTI PRINCIPALI DEL R.U.

Come detto il R.U. deve essere conforme ai contenuti del Piano Strutturale, sia in termini di criteri e indirizzi, sia in termini di dimensionamenti quantitativi. E' prerogativa del R.U. la scelta delle quote da prelevare dai massimi del P.S. così come la definizione morfologica, funzionale e più in generale del progetto urbano da attuare che costituiscono la parte in scadenza quinquennale, accanto alla disciplina dell'esistente, valida a tempo indeterminato.

Nonostante il vigente P.S. presenti delle specificazioni localizzative, quantitative e funzionali eccessive per uno strumento di natura strutturale, restano consistenti margini per una definizione anche a livello di R.U. di indirizzi e orientamenti progettuali e per la individuazione di politiche territoriali e urbane.

Anche alla luce dei diversi strumenti di governo del territorio intervenuti negli ultimi anni (l.r.1/05, PIT, regolamenti attuativi della l.r.1/05, legge di Manutenzione della l.r.1/05, implementazione del PIT di contenuto paesaggistico) è necessario esprimere, pur in coerenza con i fondamentali indirizzi del P.S., specifici orientamenti di politica urbanistica e territoriale comunale:

1. privilegiare gli interventi di recupero e riqualificazione interni alla città esistente;
2. conseguentemente contrastare il consumo di nuovo suolo agricolo;
3. procedere sempre in modo equilibrato tra intervento privato e beneficio pubblico delle trasformazioni, limitando drasticamente il ricorso all'esproprio e alla finanza pubblica;
4. valutazione prudente delle dinamiche socio economiche locali per la determinazione quantitativa e qualitativa dello sviluppo;

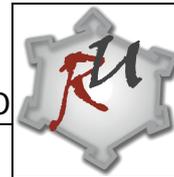


5. contestuale valutazione attenta nel contesto provinciale e intercomunale dei fenomeni di concentrazione urbana che riguardano Grosseto a discapito dei centri minori soprattutto dell'interno;
6. applicazione diffusa e sistematica della perequazione anche come strumento di contrasto alla rendita fondiaria;
7. favorire la compresenza di funzioni rare di interesse pubblico e generale nel centro della città, con particolare attenzione al ruolo del centro storico per le attività di interesse culturale, amministrativo e sociale;
8. il caposaldo della città come addensamento di un sistema territoriale fondato sui valori agro-ambientali, turistici, archeologici e storico insediativi costituenti il patrimonio identitario del comune;
9. valorizzazione e facilitazione delle attività agricole del territorio aperto e contrasto agli altri usi concorrenti o sostitutivi.

UN OBIETTIVO STRATEGICO: LA CENTRALITÀ URBANA

La densità delle attività di rilevanza culturale e sociale, oltre che rappresentative dell'identità locale, è fattore di rilevanza qualitativa e economica delle città, sia che le si consideri entro una logica di competitività di derivazione liberista, sia che le si consideri – ed è questa l'opzione del piano- sotto un profilo strutturale di luoghi di accumulo, conservazione, riproduzione e incremento dei valori patrimoniali identitari della società insediata.

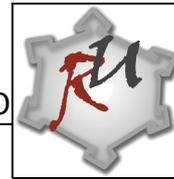
La rilevanza di tali valori trova un fattore moltiplicatore quando al rango e alla significatività sociale e culturale della funzione, si associa la sua localizzazione nel centro della città in sedi architettoniche di corrispondente qualità e significatività. Centralità, significatività sociale e culturale, storicità degli organismi architettonici, costituiscono



nella loro relazione simbolica e spaziale un valore da riconoscere, conservare e riprodurre in quanto identificativo della nozione stessa di città.

Il PIT toscano riconosce questi aspetti. In particolare: art.10, comma 3. *“ Al fine di mantenere e consolidare la corrispondenza fisica e simbolica tra le centralità spaziale e storica e le funzioni di rilevanza identitaria che essi rivestono per la collettività negli insediamenti urbani della Toscana, gli strumenti della pianificazione territoriale garantiscono il permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno storicamente coinciso con una titolarità o funzionalità pubblica e dispongono il recupero e la valorizzazione delle aree e degli edifici demaniali dimessi mediante strategie organiche che privilegino finalità di pubblico interesse, esigenze e funzioni collettive e di edilizia sociale, e attività orientate all'innovazione e all'offerta culturale, tecnico-scientifica e formativa”.*

Il centro di Grosseto (non solo quello storico, ma anche quelle parti che possono essere sufficientemente complesse e consolidate e che il senso comune definisce centrali) presenta importanti complessi architettonici sedi di funzioni rare, ma in molte parti questo è un processo in corso che deve essere rafforzato e sviluppato per conferire alla città pienamente un suo ruolo di capoluogo di sub regione. Un ruolo compiutamente urbano tanto più importante quanto Grosseto (come in parte anche Siena) nella concezione delle città toscane come rete policentrica ancora proposta dal PIT, vede prevalere un suo aspetto di nodo, a fronte di relazioni piuttosto remote con le altre città. Ciò significa che negli strumenti di pianificazione si dovrà perseguire una politica attenta a non disperdere le attività capaci di rappresentare e generare centralità e al contempo ampliarne la gamma. In questo senso l'ipotesi è quella del rafforzamento delle funzioni centrali viste come caposaldo di una rete museale, integrata con le attività di ospitalità turistica, con la formazione universitaria e post universitaria, con le reti territoriali dei beni storici e archeologici (Parco archeologico nella perimetrazione proposta da R.

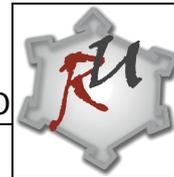


Francovic), con le reti territoriali dei beni ambientali e naturalistici (con l'eccellenza del Parco della Maremma), con le eccellenze enogastronomiche, con le reti minori della cultura locale, ecc.

Il Regolamento pertanto conserva e potenzia la centralità urbana comprendendo in questa strategia una politica complessiva e non frammentaria, come ad esempio, per i bastioni, sia nel senso di prevedere delle destinazioni di "rango" adeguato, sia della attivazione di azioni di "bonifica" degli "addossati" incongrui, oggi perseguibile anche con l'ausilio della perequazione.

IL RUOLO DELLA LA CITTÀ PUBBLICA

La città di Grosseto e le sue frazioni hanno avuto una accentuata dinamica di crescita recente che ha prodotto consistenti ambiti periferici. In qualche caso si è di fronte a esempi rappresentativi della cultura del piano e del progetto riconoscibili e caratterizzanti le stagioni della cultura disciplinare, mentre altre parti presentano aspetti di criticità e anomia tipici delle periferie contemporanee. In particolare il Regolamento Urbanistico assume come strategia di riqualificazione e integrazione il potenziamento della città pubblica articolata in luoghi, edifici e contesti connotati dalla loro natura di spazio pubblico. Il ricorso sistematico alla perequazione consente di trovare le risorse e gli spazi per questa politica mediante il recupero di una quota del maggior valore delle aree di trasformazione prodotto dal piano. Allo spazio pubblico, sia esso storico che contemporaneo, se qualitativamente connotato e simbolicamente riconoscibile è affidato il senso identitario della comunità locale e costituisce il contesto privilegiato per l'integrazione sociale nel quadro complesso dell'attualità.



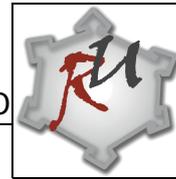
LE STRATEGIE PER LA RESIDENZA

Il fenomeno del consumo di suolo è una delle conseguenze della espansione urbana, specialmente di quella sua forma conosciuta come “sprawl”, ossia dispersione di frammenti insediativi e infrastrutture che attraverso un consumo del suolo anche discontinuo o frazionato cancella o riduce significativamente e irreversibilmente risorse e valori incorporati al suolo stesso. Elementi paesaggistici, aspetti idraulici e idrografici, biodiversità, funzioni ambientali proprie e di compensazione, funzioni agroalimentari, culturali e sociali, sono contenuti prestazionali dei suoli di cui la pianificazione deve garantire la conservazione e la riproducibilità.

Il Regolamento urbanistico di Grosseto, muovendo dagli indirizzi del Piano strutturale, sviluppa questo tema stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione di parti già costruite o urbanizzate della città. Nella disciplina del patrimonio edilizio esistente saranno individuate categorie di intervento edilizio che consentano, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e formali dei singoli edifici, anche ampliamenti una tantum finalizzati a dare risposte alle giovani coppie e alle esigenze evolutive dei nuclei familiari.

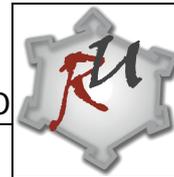
E' questo un contesto in cui si rafforzano i diritti dei cittadini anche attraverso:

- l'interazione con i cittadini sulle strategie abitative nell'ambito del percorso partecipativo;
- l'intera valutazione della domanda attuale endogena comprensiva di eventuale fabbisogno pregresso legata essenzialmente alla dinamica della struttura familiare;
- la valutazione delle quote di stock abitativo esistente non idonee;
- la valutazione della domanda potenziale derivante da fenomeni migratori interni e esteri;



- l'individuazione di ambiti di intervento sui quali si sia manifestato interesse all'attuazione da parte del mondo imprenditoriale;
- la definizione delle opere e aree pubbliche da ottenere per effetto dell'applicazione della perequazione;
- la definizione della quota di edilizia sociale e sua ripartizione nelle differenti modalità attuative disponibili (quote in affitto a canone controllato, quote a cessione a prezzi controllati, e.r.p., acquisizione di aree al demanio indisponibile, cessione di aree da perequazione, ecc.);

Il Regolamento Urbanistico prende atto delle dinamiche di crescita demografica della città e, previa una operazione di ricalcolo del dimensionamento del Piano strutturale per adeguarne i parametri al mutato quadro regolamentare e legislativo toscano, definisce in circa 3200 alloggi l'accrescimento previsto nel quinquennio di validità in tutto il comune, dei quali circa 2950 nel capoluogo. Si tratta evidentemente di una previsione consistente cui bisogna guardare tenendo conto che alcune trasformazioni sono legate a procedure che riguardano dismissioni o trasferimenti di attività in atto e/o accordi con enti pubblici diversi i cui tempi potranno protrarsi oltre i cinque anni. Aspetto caratterizzante della previsione è la quota di edilizia sociale da realizzare che è fissata nella misura del 45% del totale. Tale quantità deriva dalla perequazione ed è suddivisa nelle diverse componenti delle case in affitto a canone concordato magari con impegno di futura vendita, di quelle in vendita a prezzo ridotto, dell'edilizia pubblica, in proporzioni che dovranno essere concordemente definite con i soggetti sociali e sindacali del settore e sottoposte a monitoraggio annuale. Tutta la produzione di edilizia residenziale dovrà osservare criteri di risparmio energetico e di bioarchitettura anche attraverso forme di incentivo.



DINAMICHE INSEDIATIVE 2004-2007

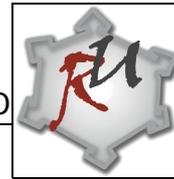
Il P.S. del comune di Grosseto è stato adottato nel 2004 e approvato nel 2006. Pertanto gli studi sulle dinamiche demografiche e sui fenomeni insediativi correlati, sviluppati durante la redazione del piano risalgono a circa cinque o sei anni fa. Occorre pertanto condurre una valutazione sulle tendenze che si sono sviluppate in questo intervallo di tempo e operare un bilancio realistico sullo stato di attuazione dello strumento previgente e sulle anticipazioni annunciate dal piano strutturale al fine di individuare motivatamente le quote di residenza (ma anche di produttivo e commerciale) da prelevare dal P.S. e indirizzare verso l'attuazione con il primo Regolamento urbanistico.

In sintesi si possono svolgere le considerazioni che seguono.

La popolazione del comune era di 71263 abitanti nel 2001, ripartita in 28111 famiglie per una struttura media di 2,8 componenti per famiglia. Il riferimento alle famiglie è utile perché in un contesto socio economico come quello grossetano, il riferimento è quello di una famiglia ad alloggio, ovvero il completamento di una tendenza iniziata negli anni sessanta verso la progressiva scomparsa delle convivenze (più nuclei familiari nello stesso alloggio). Siamo ormai in presenza di una famiglia mononucleare, i cui componenti si vanno riducendo fino a una media che nelle realtà urbane centrali si attesta anche sotto le due unità.

In genere questo fenomeno si accompagna ad una stasi o diminuzione della popolazione, mentre a Grosseto si combina con una crescita sostenuta dei valori totali della popolazione residente.

Nel 2004 la popolazione totale è di 73759 unità con un incremento in tre anni di circa 2500 abitanti pari a circa 800 all'anno. La dimensione media delle famiglie scende dai 2,8



del 2001 ai 2,3 del 2004 con un valore totale di 31898 unità. Un aumento di circa 3800 famiglie.

Nel periodo 2004-2007 la popolazione aumenta fino a 79.000, con almeno 34000 famiglie e un incremento di 2100 unità.

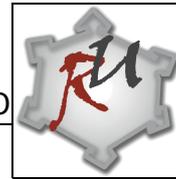
Ovviamente le ragioni di questi fenomeni sono molteplici e complesse. Mentre però la dinamica dei nuclei familiari dipende da fenomeni sociali e culturali endogeni, la variazione assoluta della popolazione dipende ormai quasi esclusivamente dai movimenti migratori motivati da fattori attrattivi di tipo sociale e economico e contemporaneamente, possono essere anche indotti dalla produzione di alloggi offerti.

Complessivamente si assiste ad una attività edilizia intensa che porta ad un totale di circa 2050 alloggi prodotti in quattro anni (2004-2007), dato che risulta compatibile con il numero di famiglie valutato nel periodo.

Dei 2050 alloggi, 1352 sono stati di nuova costruzione con una dimensione media di s.u.l. di circa 80 mq; 616 risultano da recuperi del patrimonio edilizio esistente con una dimensione media di circa 85 mq; 71 sono stati realizzati in aree PEEP per una s.u.l. media di 110 mq.

IL DIMENSIONAMENTO DEL P.S.

Il proporzionamento delle quantità necessarie a soddisfare i prevedibili fabbisogni residenziali è stato computato su un orizzonte temporale di 10 anni (2014), anche se nella relazione si prospetta una attuazione in 3 regolamenti urbanistici (15 anni). I dati considerati sono l'andamento della popolazione (naturale e migratorio) e la diminuzione del numero dei componenti i nuclei familiari secondo tendenze generalizzate. Dall'aumento dei nuclei familiari dipende la quantità più rilevante pari a circa 4000/4500 alloggi necessari al 2014, mentre un ulteriore migliaio di alloggi deriva dalla crescita



demografica. Lasciando una quota di circa 700 alloggi al recupero, la nuova edificazione è esposta in 4500 alloggi.

Se a questo dato si associa la dimensione media dei nuclei familiari stimata in 2,25 componenti/nucleo, il P.S. vigente stima di fatto la popolazione al 2014 in circa 86.400 abitanti. All'anno delle valutazioni (2003) la popolazione era infatti di 74.700 abitanti cui si devono aggiungere gli 11.700 abitanti teorici insediabili nei 5.200 alloggi totali (nuovo più recupero) indicati dal piano.

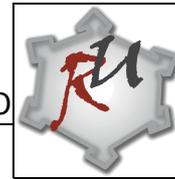
Nella Relazione socio-economica sono tracciate delle stime delle quantità tendenziali di popolazione, che espongono al 2014 una quantità di 76.500 abitanti.

Appare evidente un discostamento sensibile dai fenomeni reali relativamente a:

1. l'andamento reale della popolazione è stato assai più veloce e alla metà del 2008 ha già raggiunto quota 80.000 abitanti. La proiezione fatta dal P.S. risulta pertanto ampiamente sottostimata, anche nella diminuzione del numero dei componenti il nucleo familiare che ha già raggiunto la dimensione di circa 2,3 ab/nucleo con circa sei anni di anticipo sulla previsione;
2. stante la verificabilità della composizione del nucleo familiare medio, risulta sovradimensionata la superficie media dell'alloggio stimato nel P.S. in mc 300 lordi, pari a oltre 100 mq di s.u.l, con una dotazione procapite di 40/50 mq teorici.

LA DEFINIZIONE DELLE QUOTE RESIDENZIALI DEL R.U.

Sembra necessario a questo punto, con l'occasione della redazione del primo R.U., procedere ad una revisione dei criteri di valutazione del P.S. al fine di riallinearne le previsioni con gli andamenti reali delle dinamiche demografiche e sociali, contestualmente all'introduzione dell'unità di misura per la residenza, definita dal Regolamento di attuazione della l.r.1/05, ossia la superficie utile lorda.

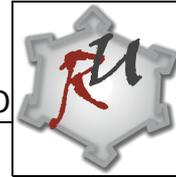


Pertanto si è definita con Regione e Provincia una proposta di variante al P.S., con l'affermazione di alcuni principi guida che discendono dalle più generali politiche di governo del territorio perseguite nella Regione Toscana presenti sia nel P.T.C.P. che nel P.I.T.. Primo elemento il contenimento del consumo di suolo, secondo lo scaglionamento delle quantità in più strumenti operativi, guidato dall'osservazione e monitoraggio delle dinamiche in atto.

I 4.500 nuovi alloggi a 100mq/alloggio, producono una superficie residenziale totale lorda di 450.000 mq. Questo dato che nella stesura del P.S. è stato definito quale aspetto strategico coerente con gli aspetti statutari del territorio, deve essere mantenuto fermo e proiettato su un orizzonte di due regolamenti urbanistici (dieci anni) che sommati ai cinque che saranno trascorsi dall'adozione del P.S. a quella del primo R.U. (di fatto un terzo R.U. implicito) portano a quell'orizzonte quindicennale definito nel P.S.

Nel periodo 2004-2008, in una sorta di primo R.U. di fatto, sono stati "spesi" in nuova edificazione 1352 alloggi di dimensione media di circa 80 mq, per una superficie totale di s.u.l. pari a circa 110.000 mq.. Sottraendo tale quantità dal tetto disponibile dei 450.000 mq, restano al momento spendibili circa 340.000 mq di nuova sul residenziale che ad una s.u.l. media ragionevole di 85 mq, potranno dare luogo a circa 4.200 nuovi alloggi. Dai 4.200 alloggi disponibili, devono essere sottratti ulteriori circa 700 da strumento urbanistico attuativo di recente approvazione (peep), per cui sono circa 3.500 quelli programmabili in due prossimi R.U. con una dimensione media di 85 mq.di s.u.l.

In sintesi si propone di mantenere ferma la s.u.l. totale derivante dal dimensionamento originario in alloggi del P.S. in quanto dato sensibile nei confronti dell'impegno di suolo letto, mantenere fermo il numero totale di abitanti desunti dal prodotto tra il numero di alloggi totali e il numero medio di componenti per famiglia (2,25) sempre espresso dal P.S., variando la superficie media degli alloggi e quindi il loro numero. Si può osservare poi che la produzione edilizia nel comune di grosseto è di circa 400 alloggi/anno, in linea con l'orizzonte temporale dei R.U. rispetto ai quantitativi totali.



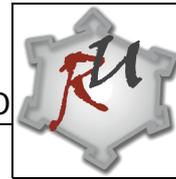
E' importante sottolineare che i dati più rilevanti in termini urbanistici sono l'impegno di suolo e il numero di abitanti poiché da questi dati deriva la valutazione della pressione sulle risorse presenti e il dimensionamento degli standard e quindi nel complesso la qualità della vita urbana perseguita con il piano.

Sulla questione del dimensionamento delle quantità ricavabili da recupero, i settecento alloggi dichiarati dal P.S. sono stati già realizzati nelle more della formazione del R.U. e, quindi, in teoria, non ci sarebbero quantità disponibili per il futuro. Bisogna sottolineare il fatto che l'esposizione di precise quantità ricavabili da operazioni di recupero è assai difficile e deriva da fenomeni spesso non quantificabili o prevedibili. In ogni caso l'opzione del recupero, della riqualificazione e della rigenerazione urbana resta fondamentale e prioritaria nelle strategie di intervento nella città contemporanea. Per questa ragione il ricalcolo del numero di alloggi come sopra esposto, potrebbe consentire di spostare dal nuovo al recupero delle quote altrimenti non disponibili, proprio quando dal quadro delle proposte avute in risposta al "bando" per i contributi al R.U., emergono consistenti e interessanti opportunità centrate proprio sul recupero.

E' infatti fondamentale per la definizione del primo R.U. una scelta delle priorità e la relativa quantificazione che, per quanto riguarda la residenza e limitatamente ai dati qui esposti, potrebbe assegnare alla fase operativa 2.000/2.200 alloggi tra nuovo e recupero, indicando poi la specifica ripartizione anche alla luce dei contributi pervenuti.

Le recenti disposizioni in materia di esproprio hanno vanificato di fatto tale istituto che era tra l'altro alla base della politica della residenza sociale a partire dagli anni sessanta.

In rapporto a ciò si vanno definendo strategie di intervento differenziate che nel complesso tendono a ricavare nelle quote di residenza aggiuntiva o da recupero, percentuali significative di residenza accessibile ai ceti economicamente svantaggiati mediante procedure di perequazione, di acquisizione di aree nelle quote standard, di convenzionamento con i privati. Nell'insieme si dovrà pervenire ad una quota significativa (tra il 30 e il 50%) sul totale, definendo in accordo con le istanze sindacali rappresentative



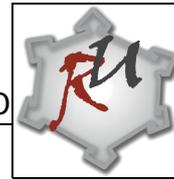
degli inquilini le forme dell'uso. La quota maggioritaria deve essere dedicata alla locazione a canone controllato.

La considerazione delle proposte pervenute all'Amministrazione comunale in risposta all'avviso pubblico della scorsa estate, deve pertanto essere svolta tenendo come guide le quantità e i criteri qualitativi sopra esposti e più in generale il progetto pubblico di piano nel suo complesso. Si dovranno pertanto prediligere interventi che non occupino nuovo suolo agricolo, che si pongano prioritariamente la finalità del recupero e della riqualificazione di parti di città esistente, quindi interne alla città consolidata, in contesti urbanizzati e serviti da servizi pubblici, nelle quali sia da attuare una politica di trasferimento di funzioni improprie da rilocalizzare. Interventi di addizione alla compagine urbanizzata, sono da promuovere solo quando dalla loro attuazione discenda per effetto del metodo perequativo, la realizzazione di opere pubbliche senza oneri per il pubblico, ritenute strategiche e urgenti nel disegno del piano.

Contestualmente a tali scelte, dovrà essere rivisto il Piano urbano della mobilità, al fine di rendere coerenti le relative azioni, sia in termini infrastrutturali che gestionali.

LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Il comparto produttivo di Grosseto, coerentemente con il ruolo territoriale svolto dalla città, vede la presenza maggioritaria di attività artigianali, di servizio, di ingrosso e deposito, mentre la manifattura è una componente qualitativamente rilevante ma quantitativamente minoritaria. Il Regolamento urbanistico prevede una crescita degli insediamenti produttivi in continuità e aderenza con quelli esistenti nel settore nord/nord-ovest della città ammettendo in essi una pluralità di funzioni cui dovrà corrispondere anche un assetto qualitativamente migliore del costruito. Tratto caratterizzante di questi interventi è il loro assoggettamento ai criteri A.P.E.A. (Aree produttive ecologicamente attrezzate) definite in ambito europeo, finalizzate a rendere



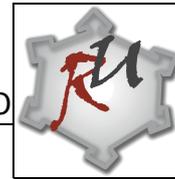
minimo il carico di questi insediamenti sulle risorse ambientali. A tal fine il Regolamento Urbanistico prevede una disciplina premiale che in progressione temporale possa riverberarsi anche sugli insediamenti presistenti, disciplinando accuratamente con apposite norme di riferimento i tessuti produttivi sul territorio di tipo promiscuo consolidato.

Esso favorisce interventi di recupero e riutilizzo di spazi, definisce interventi che disegnano la maglia urbanistica attraverso:

- l' interazione con soggetti sindacali dei lavoratori e degli imprenditori circa gli aspetti settoriali e le specifiche dinamiche con particolare riferimento ai problemi localizzativi, infrastrutturali e dei servizi delle singole filiere;
- la contestuale individuazione dei settori di più elevato valore aggiunto e contenuti tecnologici innovativi: opportunità e criticità;
- i rapporti tra insediamenti produttivi e filiera agroalimentare del distretto rurale;
- lo specifico ruolo e le specifiche prospettive della logistica.

LE MEDIE E LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Il Regolamento Urbanistico assume la fase attuale come una pausa di riflessione relativamente alla previsione di medie e grandi strutture di vendita, limitandosi a consolidare il quadro attuale e tendenziale di breve periodo e introducendo nuove fasce dimensionali (mq.500 di sup di vendita) per favorire l'insediamento di strutture coerenti con i tessuti urbani compatti, meno invasive e più commisurate ad un modello di consumi alla scala di vicinato, facilmente raggiungibili anche senza l'impiego dell'auto (si tenga conto della composizione della popolazione), quindi dotate di valore sociale aggiunto, ma capaci di produrre una offerta merceologica paragonabile ai centri maggiori.



TURISMO E RICETTIVITÀ

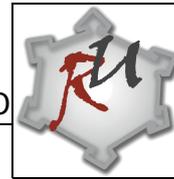
Come nella stragrande maggioranza dei territori regionali e nazionali rivieraschi, il turismo e le conseguenti trasformazioni urbanistico - edilizie hanno interessato quasi esclusivamente la costa con i noti fenomeni di congestione e sovra utilizzazione stagionale, di crisi delle risorse, soprattutto idriche, dell'accessibilità, della qualità complessiva. Come già indicato dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico stabilisce una sostanziale moratoria circa nuove addizioni residenziali o ricettive (sulla costa in generale sono previsti circa 80 alloggi di cui oltre 50 di edilizia sociale e due alberghi per circa 250 posti letto). Le politiche che in generale si intende sostenere dal punto di vista urbanistico con il nuovo strumento riguardano strategie di integrazione e diversificazione dell'offerta che deve considerare sempre di più come patrimonio di riferimento le risorse del mare (favorire pratiche e attività ludico-sportive più che immobiliari) insieme a quelle archeologiche e storiche della fascia più interna, a quelle ambientali e paesaggistiche dei parchi, a quelle culturali e storiche dei borghi della collina, a quelle enogastronomiche della campagna.

LE INFRASTRUTTURE

Il Regolamento Urbanistico definisce necessariamente gli interventi infrastrutturali necessari a supportare le trasformazioni programmate.

Particolare attenzione è rivolta agli adeguamenti viabilistici e alle dotazioni di parcheggio, sia quelli di valenza strategica che quelli legati alla risoluzione di problematiche localizzate.

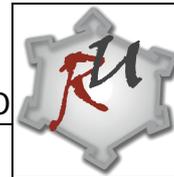
E' in corso di aggiornamento il Piano urbano della mobilità che è parte integrante e necessaria del Regolamento Urbanistico. Elementi fondativi sono la previsione di un



anello stradale già indicato dal Piano strutturale che si sviluppa lungo l'intero perimetro della città al fine di drenare il collegamento fra le quattro direzioni principali dei tracciati territoriali (nord e sud Aurelia, mare e Siena). Tale tracciato non deve configurarsi come tangenziale di scorrimento ma assumere una differente caratterizzazione per segmenti a seconda dei contesti urbani o paesaggistici che incontra: viale alberato, strada urbana, collegamento veloce, ecc., diversamente affiancata da percorsi pedonali, piste ciclabili, fasce di verde. Altro aspetto caratterizzante è lo sviluppo delle piste ciclabili da considerare come modalità ordinaria e diffusa per la mobilità delle persone del tutto naturale in un contesto pianialtimetrico come la città di Grosseto. Da incrementare significativamente il trasporto pubblico e l'impiego di mezzi ambientalmente sostenibili, ai cui percorsi in sede dedicata devono essere condizionate le previsioni di espansione e che devono intercettare i punti di approdo delle percorrenze provinciali verso il capoluogo con particolare attenzione per le polarità scolastiche e dei pubblici servizi.

I CONTORNI AGRICOLI DELLA CITTA'

Dalla politica di contenimento del consumo di suolo e dal riconoscimento di valore e identità dei suoli al contorno della città, discende l'assunzione con pari dignità delle aree rurali e di quelle urbane nella definizione di una risultante formale e funzionale della città disegnata dal Regolamento Urbanistico. A questo obiettivo concorre utilmente la disposizione a corona in prossimità della città di numerose fattorie, alcune ancora attive, che caratterizza storicamente la struttura insediativa di Grosseto e connota il suo particolare rapporto fondativo con il più vasto contesto rurale di cui la città è capoluogo funzionale e simbolico. A queste condizioni territoriali si fa riferimento per prospettare l'attivazione di una agricoltura di prossimità (chilometro zero) di non irrilevante significato economico insieme ad un profilo multifunzionale che si nutre anche della presenza del Parco Naturale della Maremma e del previsto Parco archeologico di Roselle cui si aggiunge un possibile Parco fluviale dell'Ombrone.



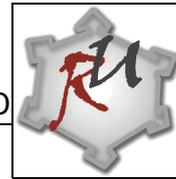
IL TERRITORIO AGRICOLO

Il territorio agricolo del comune ha subito negli ultimi decenni forti trasformazioni risultanti dal conflitto tra attività agricole deboli e usi diversi indotti prevalentemente dall'attrazione turistica della costa marina. Il Regolamento urbanistico intende disciplinare le funzioni e le trasformazioni nel territorio agricolo assumendo con rigore il principio di tutelare e favorire tutte le attività effettivamente agricole e quelle integrative ad esse connesse, inibendo massimamente quelle che sono di fatto antagoniste e che portano ad una devitalizzazione e abbandono del contesto rurale e ad una alterazione dei valori paesaggistici incorporati. In questo senso il Regolamento urbanistico favorisce con la sua disciplina non solo le attività agricole condotte da soggetti professionali, ma anche da soggetti non professionali fino a soggetti amatoriali in quanto svolgono un presidio e una tutela funzionale, paesaggistica e anche culturale e sociale del territorio, fissando a questi fini regole certe. Nessuna nuova edificazione è ammessa nel territorio agricolo per finalità extragricole e lo stesso riuso del patrimonio edilizio esistente è soggetto a limitazioni che intendono perseguire le finalità generali dette sopra.

LE AREE STRATEGICHE DI TRASFORMAZIONE, RECUPERO, COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DA METTERE IN ATTUAZIONE

Gli interventi sono disciplinati da apposite schede – progetto in cui è previsto il relativo “prelievo” dal Piano Strutturale, dei dimensionamenti necessari e indicazioni sulla relativa disciplina di dettaglio.

La quantità di superficie utile lorda da prelevare dalle dimensioni massime previste dal Piano Strutturale per nuovi insediamenti non sarà omogenea per tutte le aree di trasformazione degli assetti insediativi ma avrà consistenze diversificate nelle varie aree individuate nei centri abitati



Il piano attuativo convenzionato è lo strumento giuridicamente appropriato che concretizzerà le previsioni e avrà nel Consiglio Comunale l'organo preposto all'approvazione.

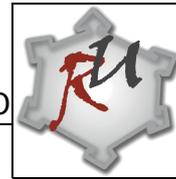
Dopo l'adozione, così come è già stato fatto preventivamente, vi sarà un'ulteriore fase di informazione, di comunicazione, di riflessione complessiva e costruttiva sui contenuti dello strumento: con le istituzioni, con la popolazione, con i professionisti.

Il Regolamento Urbanistico è un grande progetto di interventi e investimenti molto orientato sullo sviluppo delle funzioni, sull'innovazione normativa, sulla certezza dei contenuti.

CONSIDERAZIONI SINTETICHE E FINALI

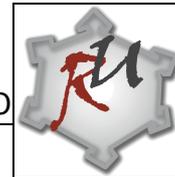
Il profilo tecnico culturale e di politica urbanistica del primo R.U. del comune di Grosseto può essere riassunto nei seguenti punti essenziali:

- a) contenimento della crescita insediativa residenziale entro il 50% circa della capacità residua contenuta nel P.S., valutata al 2008 (2.200 alloggi per circa 176.000mq di s.u.l. e circa 5.000 abitanti teorici insediabili) spendibile in un quinquennio (20014); analogo coefficiente è da considerare anche per le superfici destinate ad attività produttive;
- b) priorità alle operazioni di recupero, o di occupazione di aree interne alla città (consorzio agrario, deposito militare, aree ferroviarie e ricuperi diffusi);
- c) limitare gli interventi in addizione a quelli che realizzano significativi ritorni in termini di aree e opere pubbliche coerentemente con un disegno urbano più compatto possibile; individuazione nella riqualificazione, costruzione o

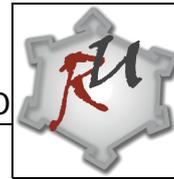


integrazione dello spazio pubblico come strumento per il miglioramento della qualità urbana nei plessi periferici;

- d) conservare e potenziare la centralità urbana favorendo funzioni culturali e di servizi di pregio nella città centrale e in particolare nel centro storico;
- e) nello stesso senso definire utilizzazioni compatibili nella cerchia dei bastioni, anche mediante operazioni di “bonifica” degli spalti da attività e costruzioni incongrue;
- f) ridefinire il Piano urbano della mobilità in coerenza con gli indirizzi di cui sopra e collegarlo strutturalmente al piano delle funzioni e a quello dei tempi e orari;
- g) moratoria dei centri commerciali e cauta valutazione e riorganizzazione delle grandi e medie strutture di vendita, anche mediante una ridefinizione più contenuta delle soglie dimensionali commisurata alla natura dei contesti insediativi e del tessuto degli esercizi di vicinato;
- h) realizzazione di edilizia residenziale sociale (40% del totale) con ampia prevalenza dell'affitto a canone concordato, mediante perequazione o compensazione e premialità;
- i) ricorrere alla variante anticipatoria esclusivamente nei casi di interesse sovracomunale, prevalentemente pubblico, di scadenza di finanziamenti e simili, tenuto anche conto che ormai i tempi del R.U. e di una eventuale variante tendono quasi a coincidere, diversamente da quando la lista delle possibili varianti anticipatorie fu inclusa nel P.S. (2006);
- j) abolizione di forme ambigue di valutazione e considerazione delle superfici edificate a vario titolo e computo di tutte le superfici utili lorde residenziali;
- k) definizione di una superficie media minima degli alloggi, diversificata per aree urbane, aree rurali e centri turistici costieri;



- l) legare le trasformazioni edilizie del territorio agricolo alle esigenze strettamente connesse con le pratiche agricole, inibendo rigorosamente trasformazioni e funzioni improprie o concorrenziali con l'attività primaria;
- m) favorire e attivare l'agricoltura rivolta alle produzioni della filiera corta e le conseguenti forme di mercato;
- n) definire azioni (percorsi, mete, ospitalità, documentazione e musealità) finalizzate alla costruzione di una rete territoriale di eccellenze ambientali, ecologiche, paesaggistiche, archeologiche e storico-culturali che interessi l'intero territorio comunale, dall'arco collinare dei boschi e dei centri storici "minori" e dei siti archeologici, fino alla costa e al Parco, passando per l'asta dell'Ombrone e per la città;
- o) perseguire obiettivi di risparmio energetico e di bioarchitettura attraverso l'emanazione di apposito regolamento (allegato del Regolamento edilizio);
- p) definire specifiche norme per l'installazione di apparati di produzione di energia da fonti rinnovabili (limiti di potenza, di dimensioni al continuo per impianti solari; non ammissibilità di centrali eoliche, ammissibilità in ambiti definiti di eolico diffuso con altezza al rotore di ml. 22.00;
- q) definizione delle specifiche della disciplina paesaggistica del PIT nello statuto del P.S. con ricadute normative nel R.U. (le "azioni" comunali delle schede di paesaggio del PIT).



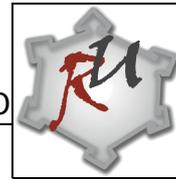
VARIANTI AL P.S.

Il vigente P.S. è come noto formato in coerenza con la legge 5/95, e perciò, come detto in molte occasioni, non può tener conto delle innovazioni apportate con la legge 1/05, del PIT, dei Regolamenti attuativi e della cosiddetta legge di Manutenzione del 2008. Occorre pertanto un lavoro di revisione della normativa del vigente P.S., che può essere articolato in una parte di vera e propria Manutenzione del dispositivo, e in una seconda parte di modifiche che discendono da esigenze manifestatesi nel periodo di vigenza, contenute nel minimo indispensabile a dare legittimità e attuabilità a previsioni che devono avere come tratto comune l'interesse pubblico assolutamente prevalente.

Sono individuate in questa seconda categoria le seguenti Varianti al P.S.:

- Il Polo logistico di Braccagni
- La conferma delle aree soggette ad esproprio per standard retrostanti l'Ospedale
- Modifiche di destinazioni funzionali

Rientrano nella fattispecie della Manutenzione della normativa le modifiche derivanti dalla interpretazione del dimensionamento e dall'adozione delle unità di misura introdotte dai Regolamenti; la eliminazione di parti contenenti dettagli impropri sotto il profilo localizzativo e quantitativo; la definizione entro lo statuto della disciplina paesaggistica derivante dal PIT e dagli specifici studi in corso (convenzione Grosseto, Roccastrada/Unifi).



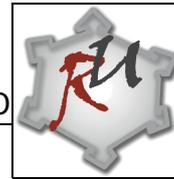
LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Una particolare riflessione meritano le questioni in ordine alla perequazione urbanistica.

E' stata infatti riscritta la disciplina della perequazione alla luce delle più dettagliate indicazioni contenute nell'art. 60 della LR 1 del 2005 e dell'art. 16 del Regolamento 9 febbraio 2007, n. 3/R in merito ai contenuti ed ai connotati della perequazione urbanistica. In effetti l'originaria disciplina non corrispondeva appieno alle disposizioni del Regolamento essendo antecedente al medesimo in quanto il P.S. non si limitava a dettare gli obiettivi della perequazione ma ne individuava anche la disciplina che invece, in conformità all'art. 16, deve essere rimessa al Regolamento Urbanistico. Un ulteriore elemento di incongruità con la normativa sopravvenuta era l'originaria previsione della necessità di adottare, contestualmente al Regolamento Urbanistico, uno specifico strumento (il regolamento perequativo), che invece non risulta previsto, come necessario, dalla normativa regionale e pertanto si è ritenuto opportuno, per motivi di semplificazione, prevederne l'eliminazione.

E' stato pertanto chiarito che la perequazione urbanistica, nel rispetto delle finalità e dei principi del governo del territorio di trasparenza, partecipazione e sviluppo sostenibile, si pone come metodo ordinario per il raggiungimento dell'equità distributiva dei valori immobiliari prodotti dal Regolamento Urbanistico ed è finalizzata a ripartire in modo corretto i diritti edificatori ed i gravami derivanti dalle prescrizioni pianificatorie negli appositi ambiti delimitati dal regolamento urbanistico.

La perequazione interessa infatti gli ambiti di trasformazione e/o ristrutturazione urbanistica individuati dal Regolamento Urbanistico e verrà attuata, ripartendo in modo equo i diritti e gli oneri edificatori secondo le modalità che saranno descritte, in modo puntuale, nel Regolamento medesimo nel rispetto degli indirizzi definiti dal Piano Strutturale.

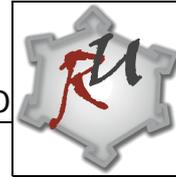


Quale linea di indirizzo per la formazione del R.U. il P.S. precisa che i diritti edificatori dovranno essere assegnati in modo da consentire la fattibilità economico finanziaria delle previsioni private e la massima contribuzione alla fattibilità economico finanziaria delle previsioni pubbliche e tenendo conto degli indirizzi formulati dal piano strutturale medesimo (quali ad esempio l'individuazione di classi di aree omogenee in base al loro stato di fatto e di diritto, di destinazione specifiche e differenziate assegnate a singole aree, di meccanismi incentivanti per il trasferimento di attività economiche incongrue ecc.). Il R.U. dovrà indicare, oltre la misura dei diritti edificatori, anche i suoli recettori dei diritti edificatori e quelli generatori dei medesimi.

Elemento fondativo della perequazione è anche quello di contenere e ridistribuire attraverso meccanismi perequativi, la rendita conseguente alle trasformazioni consentite dalla pianificazione urbanistica.

E ciò demandando al R.U. la facoltà di prevedere, quale forma di compensazione dei benefici accordati dalla pianificazione per gli ambiti oggetto di trasformazione e/o ristrutturazione urbanistica, la cessione di aree o la realizzazione di opere, o l'onere monetario riferito alla realizzazione totale o parziale di spazi o attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di interesse sociale e/o generale tutte intese quali dotazioni territoriali per la qualità insediativa, ivi compresa l'edilizia residenziale con finalità sociale. Sono queste dotazioni aggiuntive rispetto a quelle destinate a standard che dovranno essere necessariamente individuate e realizzate sulla scorta della normativa vigente.

In tale contesto è chiarito che le opere e/o le aree indicati nel P.S. come da cedere nell'ambito della perequazione urbanistica non rivestono carattere vincolante per l'elaborazione del Regolamento Urbanistico ed hanno carattere meramente esemplificativo. L'esatta indicazione delle aree e delle opere da cedere nell'ambito della perequazione è difatti materia demandata al R.U. così come indica l'art. 16 del regolamento regionale 3/r del 2007.



Nel nuovo testo sono state anche riportate le previsioni del quarto comma dell'art. 16 in tema di piani di ricomposizione fondiaria ed è stata sancita la negoziabilità dei diritti edificatori tra i soggetti interessati, discipline che rappresentano il perno operativo per l'attuazione della perequazione.

E' infine chiarito che l'ammontare complessivo dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione urbanistica previsti nel Regolamento Urbanistico e nei Piani Attuativi non deve risultare superiore alle dimensioni massime ammissibili indicate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E. considerata nella sua interezza.

Nel riformulare la disciplina è venuta meno la necessità dell'elaborato P2 contenente "la simulazione esemplificativa di applicazione metodologica della perequazione urbanistica", che contiene parametri non più validi e che verranno correttamente definiti dal R.U..

Da ultimo sono state apportate altre limitate modifiche al fine di eliminare alcuni elementi di incongruenza o scarsa chiarezza presenti nelle norme del Piano strutturale, senza alterarne la filosofia e gli scopi.

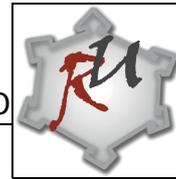
In particolare è stato chiarito che per Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) si deve intendere Edilizia residenziale sociale della quale è stata fornita dettagliata definizione. E ciò al fine di superare il concetto di Edilizia residenziale pubblica, per dare una risposta complessiva, e non settoriale, alla questione "casa" ed incrementare e graduare l'offerta di alloggi promossi o comunque supportati dall'Amministrazione Comunale, in ragione dei diversi fattori di disagio, secondo criteri di equità sociale e di sostenibilità economica.

Detta scelta è anche conseguente alle previsioni dei commi 258 e 259 dell'art. 1 della Finanziaria 2008, che consentono ai Comuni di prevedere particolari ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari di aree o immobili da destinare ad Edilizia residenziale sociale in relazione al fabbisogno locale ed all'entità ed al valore della trasformazione, attraverso quindi i meccanismi di compensazione urbanistica che sono pienamente recepiti dal Piano Strutturale.



COMUNE DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO



In sostanza viene consentita una più articolata offerta abitativa che utilizzi non solo i tradizionali meccanismi di E.R.P., ma anche quelli più innovativi, quali ad esempio la realizzazione di alloggi a canone sociale e/o concordato.