



**Oggetto:** ID93909 – Comune di Grosseto (GR)

L.R. 65/2014, art. 19 – Piano Strutturale – ADOZIONE

**Osservazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014**

Il Comune di Grosseto ha adottato il Piano Strutturale ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 65/2014 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 08/09/2023.

L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 39bis del 27/09/2023.

La presente osservazione in fase di adozione del Piano Strutturale, nella quale sono evidenziati alcuni elementi da approfondire per i quali potrebbero emergere profili di contrasto, non coerenza e/o incompatibilità con la L.R. 65/2014 e con il P.I.T.-P.P.R. approvato con DCRT n.37 del 27/03/2015, è formulata anche ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 nello spirito di collaborazione, allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

### **Premessa**

Il Comune di Grosseto è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 43 del 08/04/2006, D.C.C. n. 92 del 15/11/2006 e D.C.C. n. 11 del 09/02/2007;

- Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 48 del 27/05/2013, D.C.C. n. 35 del 24/04/2015 e D.C.C. n. 115 del 21/12/2015.

Riguardo al procedimento in oggetto:

L'atto di avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale è stato approvato con D.C.C. n. 122 del 22/11/2019. Tale atto di avvio è stato poi integrato con D.C.C. n. 89 del 05/08/2021 e con D.C.C. n. 61 del 14/07/2022.

Nelle date 24/01/2022, 31/02/2022 e 23/09/2022 si è svolta la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R.65/2014 che si è espressa su 98 previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

### **Conformazione al PIT/PPR**

Si ricorda che con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicata sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015. La disciplina dei beni paesaggistici è parte integrante del P.I.T. e pertanto si dovrà verificare la compatibilità delle trasformazioni e delle azioni previste dal procedimento in oggetto con la suddetta integrazione.

Si ricorda in particolare che ai sensi del Capo VII art.20 comma 1 “Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio” della Disciplina di Piano “*Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice*”.

In data 17 maggio 2018 è stato sottoscritto il nuovo “*Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione*”, di cui allo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018.

La procedura di conformazione è definita all'art. 21 della Disciplina del Piano “*Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio*”, tale norma, così come meglio specificato nell'Accordo sopra



richiamato, prevede che “la Conferenza paesaggistica viene convocata dopoché l’Amministrazione procedente ha completato l’elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione dello strumento da parte del proprio Consiglio. A tal fine l’Amministrazione dovrà trasmettere il riferimento puntuale a tutte le osservazioni pervenute e l’espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate, oltreché ai soggetti di cui all’art. 8 della L.R. n. 65/2014, nell’ambito del procedimento urbanistico di cui all’art. 20 della legge, anche al Segretariato Regionale del MIBACT e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.”

La valutazione della conformazione, ai sensi dell’art. 31 della L.R. 65/2014, avviene attraverso una Conferenza Paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti.

L’art. 4 comma 6 del suddetto Accordo, chiarisce che per “conformarsi” al PIT-PPR è necessario:

- perseguire gli obiettivi,
- applicare gli indirizzi per le politiche e le direttive,
- rispettare prescrizioni e prescrizioni d’uso.

Con riferimento alla documentazione richiesta per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica, necessaria per la conformazione, l’Accordo stabilisce in particolare:

- all’art. 3 comma 4: “Gli atti posti all’esame della Conferenza e la relativa documentazione vengono inoltrati tramite posta certificata, a cura della Amministrazione proponente, a tutte le Amministrazioni che partecipano alla Conferenza, con adeguato anticipo rispetto alla data di convocazione della stessa. In particolare, la documentazione andrà inviata alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio anche su supporto elettronico firmato digitalmente. Tale documentazione dovrà prevedere un apposito elaborato nel quale viene dato conto delle modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR con puntuale riferimento alle disposizioni aventi carattere di Obiettivo, Indirizzo e Prescrizione, come elencate nell’art. 4 della Disciplina del Piano”;

- all’art. 4 comma 9: “Nell’ambito delle procedure di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli Enti territoriali e gli altri soggetti pubblici con competenze incidenti sul territorio, propongono con idonea e autonoma documentazione:

- le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nella Sezione 4, lettera C, delle Schede di vincolo (Allegato 3B del PIT-PPR); gli stessi qualora condivisi e validati dal Ministero e Regione, come previsto dall’art. 4 della Disciplina dei Beni paesaggistici (Allegato 8B), saranno recepiti negli elaborati del PIT-PPR;
- le individuazioni, i riconoscimenti e precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina delle aree tutelate per legge e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio; gli stessi, una volta validati dal MiBACT e dalla Regione Toscana, come prevista dall’art. 5 della Disciplina dei Beni paesaggistici (Allegato 8B), saranno recepiti negli elaborati del PIT-PPR”;

- all’art. 4 comma 10: “I Comuni, in fase di adeguamento e conformazione, comunicano e sottopongono gli esiti della ricognizione dei “corpi idrici non rinvenuti nel sistema delle acque” (art.4.4 – allegato 7B del PIT-PPR). Gli esiti della ricognizione, qualora validati, saranno recepiti negli elaborati del PIT-PPR”;

- all’art. 7 la facoltà delle Amministrazioni comunali di individuare le aree di cui all’art. 143, comma 4 del Codice nell’ambito delle procedure di conformazione e adeguamento del proprio strumento di pianificazione urbanistica.

Con riferimento, inoltre, alle individuazioni e riconoscimenti previsti dagli artt. 10 e 16 della Disciplina del Piano, in relazione rispettivamente all’identificazione cartografica dei centri e nuclei storici e del loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, nonché dei contesti fluviali per i fiumi e i torrenti individuati negli elaborati del Piano Paesaggistico, si ricorda che anche tali individuazioni e riconoscimenti dovranno essere proposti, da parte dell’amministrazione comunale, nell’ambito delle procedure di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.



## Osservazioni relative ai contenuti e agli elaborati del Piano Strutturale

### Disciplina di Piano

#### PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

##### Art. 1 - Piano Strutturale: finalità, contenuti, ambito di applicazione

La parte finale dell'articolo riporta: *“Fermo restando il rispetto delle vigenti norme regionali e dei contenuti prescrittivi del P.I.T. /P.P.R., sono ammessi eventuali modesti e limitati scostamenti del Piano Operativo rispetto alle indicazioni cartografiche, alle elencazioni e alle perimetrazioni del Piano Strutturale qualora determinate da eventuali conoscenze di maggior dettaglio acquisite in sede di redazione del P.O., senza che ciò comporti variante al Piano Strutturale. Alla luce degli approfondimenti conoscitivi di dettaglio eventualmente svolti a supporto della formazione del Piano Operativo, possono altresì essere apportate integrazioni e/o rettifiche puntuali agli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale. Sono inoltre consentite le variazioni conseguenti all'impiego nel Piano Operativo di elaborazioni cartografiche a scala di maggior dettaglio”*.

In merito a quanto sopra si ricorda, al fine di definire meglio la tipologia degli scostamenti “modesti” e “limitati” cui ci si riferisce, che le modifiche che possono essere apportate al perimetro del territorio urbanizzato nel PO rispetto a quello del PS sono unicamente quelle relative al passaggio ad una scala di maggior dettaglio. Modifiche diverse da queste ultime comporteranno necessariamente una variante al PS; si ricorda inoltre che per l'aggiornamento del quadro conoscitivo il riferimento è l'art. 21 della L.R. 65/2014.

##### Art. 3 - Efficacia del Piano Strutturale

L'ultimo capoverso dell'articolo riporta: *“Il Piano Operativo e ogni altro atto di governo del territorio di livello comunale si conformano al presente Piano Strutturale, fatto salvo quanto disposto dall'art. 1 commi da 6 a 8 delle presenti Norme”*.

Premesso che nella formattazione delle norme sono saltati i numeri dei commi, si ribadisce quanto già detto per l'art. 1 in merito alle modifiche apportabili nel PO senza necessità di variante al PS.

#### PARTE II - STATUTO DEL TERRITORIO

##### Art. 6 - Definizione e contenuti del Patrimonio Territoriale

L'ultimo capoverso dell'articolo riporta: *“Il Piano Operativo potrà integrare i contenuti degli elaborati cartografici in funzione degli approfondimenti conoscitivi eventualmente svolti, ferma restando la disciplina corrispondente”*. Anche in questo caso si ricorda che se la norma riguarda elaborati del quadro conoscitivo il riferimento è l'art. 21 della L.R. 65/2014, in caso contrario in mancanza di corrispondenza tra PS e PO sarà necessaria apposita variante.

##### Art. 7 - Definizioni e individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale

Il primo capoverso dell'articolo riporta: *“Ai sensi delle vigenti norme regionali, il Piano Strutturale individua in apposito elaborato (QC P01 -Dossier Territorio Urbanizzato) i perimetri dei territori urbanizzati all'interno del territorio comunale”*.

La norma si riferisce per l'individuazione dei perimetri del territorio urbanizzato ad un elaborato del quadro conoscitivo. A questo proposito si ricorda che ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014 la perimetrazione del territorio urbanizzato è parte integrante dello statuto del territorio del PS.

Rilevato che i perimetri del territorio urbanizzato sono individuati anche nelle tavole ST03, si chiede di inserire nella norma anche il riferimento all'elaborato statutario.

##### Art. 8 - Beni Paesaggistici – Generalità

Il secondo capoverso del presente articolo riporta che *“il Piano Strutturale assume dal PIT-PPR: (...)”*



e) l'applicazione delle direttive del P.I.T./P.P.R. in ordine all'identificazione dei valori paesaggistici della struttura idrogeomorfologica e della struttura ecosistemica/ambientale del patrimonio territoriale; dei valori paesaggistici della struttura antropica del patrimonio territoriale e delle ulteriori invarianti disciplinate dal P.I.T. / P.P.R.; delle componenti e dei riferimenti valoriali delle visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo; (...)

g) gli indirizzi, obiettivi di qualità e direttive relative alla scheda di ambito n. 18 Maremma grossetana del PIT-PPR; (...). Si chiedono chiarimenti sulle motivazioni dell'inserimento di riferimenti alle invarianti strutturali e alla disciplina della Scheda d'Ambito nell'articolo relativo ai beni paesaggistici; si evidenzia inoltre che nell'elenco non è presente un riferimento alle schede relative alle zone di interesse archeologico di cui all'Allegato H all'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Il penultimo capoverso riporta poi che: *“La rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art. 142 lettere a), b), c), d), g) del Codice dei B.C. e del P. operata dal P.I.T. / P.P.R. e nella presente sede recepita, ai sensi dell'art. 5, comma 3, dell'ALL. 8B al P.I.T. / P.P.R., per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo”*. A questo proposito si evidenzia che nella documentazione del PS adottato non sono presenti cartografie che rappresentano i beni paesaggistici, ad esclusione delle tavole di QC relative ai soli usi civici, si chiedono quindi chiarimenti in merito.

Si rimanda al contributo del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio (allegato) per gli aspetti di competenza.

#### **Art. 15 - Le zone gravate da usi civici ( art.142. c.1, lett. h, Codice)**

Sentito il Settore “Attività gestionale in agricoltura sul livello territoriale di Siena e Grosseto - Gestione Programmazione LEADER - Usi Civici”, competente in materia di usi civici, si apprende che l'elenco delle zone gravate da usi civici e le relative rappresentazioni negli elaborati del PS QCP02-tavv.H1-H2-H3-H4 non corrispondono ai dati in possesso del suddetto settore regionale. Il Settore ha trasmesso al Comune il proprio contributo con nota prot. Reg. n. 514496 del 13/11/2023, al quale si rimanda.

#### **Art. 16 - Zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m del Codice)**

L'ultimo capoverso dell'articolo riporta: *“La Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del P.I.T./P.P.R. contiene all'art. 15 la definizione degli obiettivi, delle direttive, delle prescrizioni per le aree di cui al presente articolo”*. Si suggerisce di fare riferimento, oltre che all'art. 15 dell'Elaborato 8B, anche alle specifiche schede di cui all'Allegato H all'Elaborato 8B relative alle singole zone di interesse archeologico presenti nel territorio comunale (GR17 e GR20).

#### **Art. 22 - Definizione delle Invarianti strutturali**

L'ultimo capoverso dell'articolo riporta: *“Il Piano Operativo potrà integrare i contenuti degli elaborati cartografici in funzione degli approfondimenti conoscitivi eventualmente svolti e potranno essere apportate modifiche e correzioni alle rappresentazioni del Piano Strutturale, ferma restando la disciplina corrispondente senza che ciò comporti variante Piano Strutturale medesimo”*.

Si chiedono chiarimenti su quanto riportato, sembra infatti che si faccia riferimento alla fattispecie di cui all'art. 21 della L.R. 65/2014; si evidenzia però che tale procedura si applica all'aggiornamento del quadro conoscitivo o alla correzione di errori materiali, mentre gli elaborati relativi alle invarianti strutturali fanno parte dello statuto del territorio del PS.

#### **Art. 23 - INVARIANTE STRUTTURALE I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

Nel paragrafo 2 “Il sistema idrografico” la norma cita l'art. 16 della Disciplina di Piano del PIT-PPR. A questo proposito si ricorda che il comma 3 del citato articolo 16 prevede che: *“Gli enti territoriali e i soggetti pubblici*





*negli strumenti della pianificazione territoriale, negli atti di governo del territorio, nei piani di settore, fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, provvedono a:*

*a) riconoscere per i fiumi e i torrenti individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico, i contesti fluviali quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti;*

*b) definire strategie, misure e regole e discipline volte a: ...".*

Si chiedono quindi chiarimenti sul riconoscimento dei contesti fluviali all'interno delle cartografie del PS e si invita a verificare la completezza della disciplina riportata nella norma del PS rispetto a quella prevista dall'art. 16 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Si ricorda infine che il successivo comma 4 dell'art. 16 dispone che *"Fino all'individuazione dei contesti fluviali di cui al comma 3, lettera a) e fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, i comuni, nella fascia di 150 metri da fiumi e torrenti di cui all'Allegato L "Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti tramite CTR", individuata con le modalità di cui all'elaborato di piano 7B "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice"*:

*a) tutelano i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti e gli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;*

*b) evitano i processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti e ulteriori processi di urbanizzazione, garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi".*

#### **Art. 24 - INVARIANTE STRUTTURALE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio**

Dal confronto della Carta della rete ecologica del PIT-PPR con le tavole del PS ST02 emergono differenze nella classificazione degli elementi della rete ecologica, nella Relazione generale si legge infatti che *"Il Piano Strutturale opera un approfondimento - rispetto al P.I.T./P.P.R. - della complessiva Rete ecologica regionale alla scala comunale"*.

Si ritiene necessario che nell'apposito elaborato da predisporre per la Conferenza Paesaggistica (previsto dall'art. 3 c. 4 dell'Accordo) sia dato conto delle scelte operate nel recepimento delle invarianti strutturali del PIT-PPR all'interno del PS.

#### **Art. 25 – INVARIANTE STRUTTURALE III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali**

L'articolo riporta al paragrafo 2 *La struttura insediativa* il riferimento ai morfotipi insediativi dell'Abaco delle Invarianti del PIT-PPR, non riporta invece alcun riferimento ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee dello stesso Abaco, che risultano comunque trattati al successivo articolo 30 per quanto riguarda il territorio urbanizzato. Si ritiene opportuno inserire nel presente articolo almeno un riferimento all'art. 30 che contiene il recepimento degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee interni al TU; si chiedono inoltre chiarimenti sul recepimento degli obiettivi specifici per i morfotipi extraurbani, anch'essi individuati cartograficamente nelle tavole ST03.

#### **Art. 27 - Obiettivi, indirizzi, direttive in riferimento alla Scheda d'Ambito 18 del PIT/PPR**

Si chiedono chiarimenti sul mancato recepimento all'interno della Disciplina del PS di alcune direttive, o parti di direttive, della Scheda d'Ambito n. 18; in particolare le direttive 1.8 e 2.8. Si ritiene necessario che nell'apposito elaborato da predisporre per la Conferenza Paesaggistica (previsto dall'art. 3 c. 4 dell'Accordo) sia dato conto delle scelte operate nel recepimento della disciplina d'Ambito del PIT-PPR all'interno della Disciplina del PS.

#### **Art. 28 - Territorio urbanizzato**



L'articolo elenca i centri abitati individuati dal PS come territorio urbanizzato, con riferimento alla definizione di territorio urbanizzato dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e ai caratteri della III invariante del PIT-PPR.

Introduce poi la casistica delle aree interessate da "piani e progetti in corso di attuazione" e delle aree inserite all'interno del TU ai sensi del comma 4 del suddetto art. 4.

In merito alla definizione dei perimetri del territorio urbanizzato si evidenzia che, nonostante la metodologia illustrata nella Relazione generale sia corretta, essendo riferita ai contenuti della LR 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e del PIT/PPR, i perimetri rappresentati nelle tavole ST03 non sembrano del tutto in linea con la medesima metodologia. In particolare risultano necessari chiarimenti e approfondimenti sulle aree inserite all'interno del perimetro del TU in quanto interessate da "piani e progetti in corso di attuazione", sulle aree inserite ai sensi del c. 4 dell'art. 4, sulle aree libere intercluse, sull'identificazione come tessuti urbani di "edificato sparso o discontinuo" (art. 4 c. 5 L.R. 65/2014) o di "ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato" (art. 64 c.1 L.R. 65/2014).

Si rimanda al successivo paragrafo relativo ai perimetri del territorio urbanizzato per la trattazione di dettaglio.

#### **Art. 29 - Componenti del sistema insediativo: tessuti e morfotipi**

Il primo capoverso dell'articolo riporta che: "Nel territorio urbanizzato sono identificabili le seguenti componenti del sistema insediativo: (...)

- gli spazi prevalentemente inediticati dotati di opere di urbanizzazione primaria: (...)
- attrezzature e servizi pubblici: attrezzature per l'Istruzione Scolastica - standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett a); attrezzature di Interesse Comune - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett b); sistema del verde - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett c); parcheggi pubblici - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett d); (...)
- sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica;
- aree boscate ai sensi dell'art.142. c.1, lett. g, Codice;
- aree libere intercluse; (...)".

Si chiedono chiarimenti sulla rappresentazione cartografica delle componenti elencate, che non sembrano essere individuate nelle tavole relative ai perimetri del territorio urbanizzato. Si rimanda al successivo paragrafo *Perimetri del territorio urbanizzato* per alcune considerazioni di dettaglio.

#### **Art. 32 - Territorio rurale**

L'ultimo capoverso dell'articolo riporta: "*Il Piano Operativo individuerà anche tutte le aree occupate da attività esistenti nel territorio rurale che non si configurano come territorio urbanizzato ma che ospitano funzioni non agricole ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) della L.R. 65/2014 quali ad esempio i campeggi e le aree sosta camper*".

A proposito di quanto sopra si rileva che nelle tavole statutarie del PS ST03 risultano già individuati molti tessuti extraurbani, tra i quali i campeggi (classificati come tessuto TPS4). Si chiede quindi di chiarire il passaggio citato della norma.

Si evidenzia inoltre che, mentre per i tessuti individuati nel territorio urbanizzato la disciplina del PS recepisce gli obiettivi specifici di cui all'Abaco delle Invarianti Strutturali del PIT-PPR, per i tessuti extraurbani cartografati nelle tavole ST03 (TR10, TPS1, TPS3, TPS4) non è riportata alcuna disciplina.

#### **Art. 34 - Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici**

Il PS individua, ai sensi dell'articolo 66 della LR 65/2014 e dell'art. 8 del regolamento 32/R/2017, gli ambiti di pertinenza per i nuclei storici di Montepescali, Batignano, Istia d'Ombrone e Alberese, rappresentati nelle tavole ST03 relative alla III Invariante.

Si riportano di seguito alcune considerazioni sui singoli ambiti individuati:

Montepescali (tav. ST03\_1)



Si chiedono chiarimenti sulle motivazioni che hanno portato ad individuare come ambito di pertinenza unicamente la parte a nord del centro storico e non anche gli oliveti posti ad ovest, sud-ovest ed est. Si rileva in particolare che tutto l'ambito posto a corona del centro abitato è dotato di una buona intervisibilità con il centro storico e il paesaggio circostante.

Batignano (tavole ST03\_2 e ST03\_4)

Si chiedono chiarimenti sui criteri di individuazione dell'ambito di pertinenza e sulle motivazioni che hanno portato a riconoscere solo due esigue fasce interessate da oliveti ad est e ad ovest del centro storico.

Si ricorda che il centro storico di Batignano è interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 in forza del D.M. 07/02/1977 G.U. 64 del 1977\_1 denominato *Zona comprendente le colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano, per la parte ricadente entro il territorio comunale di Grosseto* che alla direttiva 3.b.1 prevede espressamente di *"individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro storico di Batignano e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale"*.

Si richiamano a questo proposito anche gli obiettivi 3.a.1 *"Tutelare il centro storico di Batignano, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il paesaggio rurale fortemente caratterizzato dal bosco, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria"*, 3.a.5 *"Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario caratterizzato da estese superfici a oliveto e da seminativi, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con il centro storico di Batignano, le aree boscate e con il patrimonio edilizio rurale sparso di valore storico, tipologico e architettonico"*, 4.a.1 *"Salvaguardare e valorizzare il quadro panoramico di notevole valore caratterizzato dai rilievi collinari boscati, dalla netta linea di contatto tra bosco e coltivi e dal centro storico di Batignano"* e 4.a.2 *"Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso il centro storico di Batignano e il Convento omonimo e lungo la rete viaria"*.

Si ricorda infine che la Scheda di vincolo prevede anche all'obiettivo 3.a.3 e alla direttiva 3.b.3 la tutela del Convento di Batignano e del relativo intorno territoriale *"evitando interventi che possano alterare le relazioni figurative con il Convento e la percezione visiva"*.

Si ritiene quindi che l'individuazione dell'ambito di pertinenza del centro storico di Batignano debba essere rivista sulla base dei contenuti sopra riportati, considerando anche l'intervisibilità con il Convento.

Istia d'Ombrone (tav. ST03\_7)

Si chiedono chiarimenti sui criteri di individuazione dell'ambito di pertinenza e sulle motivazioni che hanno portato a riconoscere solo la parte a nord-est del centro storico. Si ritiene che l'ambito di pertinenza dovrebbe interessare anche la parte ad est e a sud del centro storico, in direzione del fiume Ombrone, anche riconsiderando l'inclusione di alcune aree libere nel perimetro del TU attraverso la loro classificazione come tessuto storico.

Alberese (tav. ST03\_11)

Si chiedono chiarimenti sui criteri di individuazione dell'ambito di pertinenza.

Si ricorda che la Villa Granduca di Alberese è interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 in forza del D.M. 16/06/1962 G.U. 239 del 1962 denominato *Zona dei Monti dell'Uccellina sita nel territorio del comune di Grosseto* ed è in particolare citata nell'obiettivo 3.a.2 della Scheda di vincolo.

Si ritiene che il naturale ambito di pertinenza della Villa Granduca sia costituito dalla corona di oliveti posti sul declivio che da questa arriva alla viabilità del centro abitato e alla Strada Provinciale, inserita nel perimetro del TU come tessuto storico, e che tale ambito possa poi essere ampliato nelle direzioni maggiormente significative per le visuali percepibili dalla viabilità o dai punti di belvedere.

Si evidenzia infine che le Schede di vincolo del D.M. 27/03/1958 G.U. 105 del 1958 e del D.M. 16/06/1962 G.U. 239 del 1962 prevedono l'individuazione di ulteriori intorni territoriali:

- DM 105-58 direttiva 3.b.1: *"Riconoscere: (...) l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, delle fortificazioni da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico,*



*perceptivo, identitario e storicamente su quello funzionale”, relativa all’obiettivo 3.a.1 “Tutelare il sistema delle fortificazioni costiere e i tracciati storici di collegamento, nonché l’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esse adiacente e l’intervisibilità al fine di salvaguardare la percezione visiva e la valenza identitaria”;*

*- D.M. 239-62 direttiva 3.b.1: “Riconoscere: (...) l’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, delle fortificazioni da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, perceptivo, identitario e storicamente su quello funzionale”, relativa all’obiettivo 3.a.1 “Tutelare il sistema delle fortificazioni costiere, i resti del complesso di S. Rabano e i tracciati storici di collegamento, nonché l’intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esse adiacente e l’intervisibilità, al fine di salvaguardare la percezione visiva e la valenza identitaria”.*

#### **Art. 35 - Ambiti periurbani**

Il PS individua, ai sensi dell'articolo 67 della LR 65/2014 e dell'art. 9 del regolamento 32/R/2017, gli ambiti periurbani nelle tavole ST03 relative alla III Invariante. In particolare dalle tavole risultano individuati ambiti periurbani a nord-est e ad est di Grosseto e a nord di San Martino.

Si segnala che l'articolo riporta: *“Gli ambiti periurbani dei centri abitati di Marina di Grosseto, Principina a mare e Casetta Giarelli sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice BCeP ed alla relativa disciplina della scheda di vincolo del PIT/PPR”,* ma dalla tavole non risultano individuati ambiti periurbani per questi centri abitati.

Si chiedono inoltre chiarimenti sulle motivazioni che hanno portato ad individuare ambiti periurbani solo nella parte ad est di Grosseto; sembrano infatti essere presenti aree con simili caratteristiche anche ad ovest della città, alcune delle quali sono state inserite all'interno del perimetro del TU attraverso l'individuazione di un tessuto urbano.

#### **Art. 37 - Ambiti ed edifici esistenti in territorio rurale che ospitano funzioni non agricole in TR**

L'articolo riporta che: *“Nel territorio rurale (TR) sono presenti - anche se non graficamente individuati dal PS - ambiti ed edifici esistenti in territorio rurale che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 64 comma 1 lett. d) della LR 65/2015. Tali ambiti ospitano funzioni quali aree militari, attrezzature turistiche, servizi ed attrezzature di interesse generale come l'aeroporto, aree ed edifici per il culto, attrezzature culturali, sociali, sportive e ricreative, edifici ad uso commerciale, produttivo, direzionale, ecc. ed in alcuni casi derivano dall'attuazione di previsioni di previgenti strumenti urbanistici. Tali ambiti ed edifici esistenti potranno essere specificamente individuati dal POC, che ne definirà le trasformazioni ammissibili, che potranno essere finalizzate sia alla conferma delle funzioni in atto sia al cambio d'uso”.*

Più avanti riporta inoltre che: *“Ricadono in questa fattispecie gli ambiti individuati negli elaborati ST\_03 IS III come “Attrezzature, servizi e parchi urbani” in territorio rurale, fra cui l'aeroporto, il centro fiere “Madonnino” a nord di Braccagni, il centro veterinario militare a nord-ovest di Grosseto, le aree militari di Marina di Grosseto e di Montepescali/Poggio Confine in comune con Roccastrada ed altre”.*

A proposito di quanto sopra si rileva innanzitutto che il PS individua già, nelle tavole ST03, molti tessuti extraurbani (TR10, TPS1, TPS3 e TPS4) corrispondenti alla definizione di *“ambiti ed edifici esistenti in territorio rurale che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato”*; si chiedono quindi chiarimenti sulle motivazioni per cui la norma demandi tale individuazione al PO.

Si evidenzia poi che non tutte le aree elencate (aeroporto, il centro fiere “Madonnino”, centro veterinario militare, aree militari di Marina di Grosseto e di Montepescali/Poggio Confine) risultano classificate come *“Attrezzature, servizi e parchi urbani”*, la maggioranza di queste risulta infatti classificata come tessuto TPS3 *Insule specializzate*. Si ritiene quindi necessario, come già detto per l'art. 32, rivedere la norma in coerenza con le rappresentazioni cartografiche.

### **PARTE III - STRATEGIE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO**





**Art. 45 - Reti di azioni strategiche integrate**

**Art. 49 - Individuazione delle U.T.O.E. e disposizioni generali**

L'art. 45 contiene le strategie del PS a livello comunale, articolate in quattro macro-aree tematiche.

L'art. 49 contiene poi l'individuazione e la descrizione delle 12 UTOE in cui il PS suddivide il territorio comunale. Si rileva che, ad esclusione dell'UTOE 11, per la quale sono elencate nell'art. 49 alcune strategie, gli obiettivi del PS non sembrano essere stati articolati per UTOE. A questo proposito si ricorda che l'art. 92 della L.R. 65/2014, al comma 4 prevede che: *“La strategia dello sviluppo sostenibile definisce:...b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE”*.

Si ritiene tra l'altro che l'articolazione delle strategie di cui all'art. 45 per UTOE possa contribuire a chiarire alcuni obiettivi che risultano attualmente difficilmente inquadrabili: si portano ad esempio *“la realizzazione di un polo agroalimentare per attività di trasformazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari locali”* e *“la realizzazione di un parco tematico, che verrà localizzato con il Piano Operativo in ambito idoneo alla fruizione turistica anche in funzione della destagionalizzazione”*.

**Art. 46 - Strategie per la mobilità sostenibile**

Si rileva che l'articolo contiene strategie sulla viabilità che in alcuni casi raggiungono un elevato livello di dettaglio: si portano ad esempio il Passante Ovest, relativamente al quale l'articolo riporta: *“Si realizza a partire dall'innesto alla Strada provinciale 152, prosegue intercettando la Via Castiglionese, fino a raccordarsi alla strada Provinciale 158 e alla strada Provinciale Trappola completando e adeguando tratti stradali anche esistenti”* e l'Arteria Est, relativamente alla quale si legge *“La previsione del Piano strutturale demanda al Piano Operativo la scelta fra due scenari: 1) il progetto della nuovo raccordo avanza perpendicolarmente dall'Ospedale al Parco del diversivo per poi costeggiarlo fino al collegamento con la SS1; 2) il raccordo sfrutta il rifacimento della Strada comunale San Martino esistente, ampliandola e agganciando, così, lo svincolo della SS1”*.

Allo stesso modo si rileva che nelle tavole STR03 *Strategia della mobilità*, STR04 *Azioni strategiche del Capoluogo* e STR05 *Strategia della mobilità del capoluogo* vengono riportati con delle linee tratteggiate i tracciati delle *“infrastrutture di progetto carrabili e ciclabili”*.

Si ritiene che il PS, per la sua natura non conformativa, dovrebbe limitarsi a indicare strategie generali sulla viabilità, senza indicare puntualmente i tracciati.

**Art. 50 - Individuazione e dimensionamento delle Azioni di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato**

L'articolo riporta al paragrafo 1 *Descrizione generale* che: *“Le previsioni di occupazione di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 4, commi 3 e 4 della LR n.65/2014 hanno comportato l'attivazione della procedura della Conferenza di Copianificazione prevista dall'art.25 della stessa legge regionale. Gli esiti della Conferenza hanno determinato la individuazione di n° 35 azioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, individuate e numerate nell'elaborato STR UTOE Copianificazione, così distribuite nelle UTOE: (...) Per queste aree si definiscono le strategie generali ed il dimensionamento massimo, nel rispetto degli esiti della conferenza di copianificazione svolta ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 65/2014. Poiché il Piano Strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, saranno i Piani Operativi a localizzare puntualmente e disciplinare, in sede di copianificazione del PO, gli interventi di trasformazione esterni al territorio urbanizzato, svolgendo anche le puntuali verifiche di sostenibilità ambientale e paesaggistica, nel rispetto degli esiti della conferenza di copianificazione del PS. Il Piano Operativo predisporrà apposite schede norma per detti interventi in conformità con quanto disciplinato dal Piano Strutturale e nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal Piano Strutturale medesimo.*

Il successivo paragrafo 2 *Strategie degli interventi* individua poi quattro ambiti strategici all'interno dei quali il PO *“definerà le localizzazioni più idonee, privilegiando - in relazione alle diverse strategie - le aree maggiormente infrastrutturate, la riutilizzazione e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la*



*riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme nonché la prevenzione ed il recupero del degrado ambientale e funzionale”.*

Nel paragrafo 3 *Azioni di trasformazione esterne al perimetro del T.U. - Totali* sono poi riportati i dati totali del consumo di suolo determinato dalle previsioni esterne al perimetro del TU subordinate a conferenza di copianificazione e nei paragrafi da 4 a 8 l'elenco delle azioni previste, suddivise per UTOE.

Delle azioni previste sono riportati unicamente i seguenti dati:

- numerazione dell'area (con riferimento alla numerazione delle schede esaminate in conferenza di copianificazione);
- descrizione (ad es. *Nuova edificazione e demolizione edificio esistente per realizzazione Hotel – Loc. Terzo*);
- destinazione d'uso;
- SE (distinta in nuova edificazione e/o riuso).

Nell'elaborato strategico citato (tavola STR06 - *Unità Territoriali Organiche Elementari e Azioni esterne al territorio urbanizzato*) le azioni di trasformazione sono individuate (alla scala 1:10.000) con simboli colorati in base alla destinazione d'uso e differenziati tra nuova edificazione e riuso.

Nella Relazione generale in merito al tema delle azioni di trasformazione esterne al perimetro del TU si legge inoltre che: *“Durante le sedute della conferenza e quelle del tavolo tecnico sono state discusse anche le modalità di rappresentazione delle azioni esterne al territorio urbanizzato da includere negli elaborati del Piano Strutturale ai fini della sua adozione. La Regione ha sottolineato che il Piano Strutturale non è conformativo dei suoli e che, pertanto, non è corretto che vi siano inserite perimetrazioni e localizzazioni puntuali, mentre in fase di Piano Operativo, che è conformativo, saranno scelte dall'Amministrazione le azioni da proporre e saranno predisposte schede con indicazione di perimetri, localizzazioni, destinazioni, quantità e tipi di intervento. (...) In base a tali confronti e indicazioni è emersa l'opportunità di redigere per l'adozione del Piano una Tavola Unica ove sono indicate le strategie e una relativa tabella del dimensionamento, evitando di riproporre in fase di adozione del Piano Strutturale le schede descrittive di dettaglio, rimandando il metodo della scheda alla fase del Piano Operativo. Tale modalità redazionale, conforme alle indicazioni e rilievi avanzati in sede di conferenza dagli Uffici regionali, è volta peraltro ad implementare e valorizzare la necessaria distinzione tra lo strumento di pianificazione strutturale e la pianificazione operativa”.*

In relazione a quanto sopra si evidenzia che:

1) considerato che ai sensi dell'art. 92 c.4 lett. c) della L.R. 65/2014 il dimensionamento è riferito unicamente alle aree interne ai perimetri del TU, non si ritiene corretto riferirsi in termini di dimensionamento anche per le azioni esterne al TU. Trattandosi inoltre di strategie non descritte e non puntualmente localizzate, tali dati risultano difficilmente valutabili sia a livello di sostenibilità ambientale che di coerenza paesaggistica.

Si ritiene quindi che il livello di definizione dei dati dimensionali debba corrispondere a quello delle azioni e che non sia quindi corretto riportare dati di SE che risultano necessariamente indicativi; tanto più che, nella Disciplina, a tali dati sembra essere attribuito lo stesso valore delle dimensioni massime sostenibili all'interno del TU, riportando che *“Il Piano Operativo predisporrà apposite schede norma...nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal Piano Strutturale medesimo”.*

2) pur condividendo la scelta di rappresentare le azioni di trasformazione attraverso simboli anziché areali definiti (essendo il PS uno strumento non conformativo dei suoli), si segnala che demandare al PO la predisposizione di schede e riportare nella disciplina unicamente i dati sopra citati non consente la verifica del recepimento delle condizioni espresse dalla conferenza di copianificazione.

Si ritiene quindi necessario approfondire la trattazione delle azioni esterne al perimetro del TU dando precisi indirizzi al PO finalizzati al corretto inserimento paesaggistico, in recepimento delle condizioni dettate dalla conferenza di copianificazione.

3) dall'analisi complessiva delle strategie e dei relativi dati dimensionali emerge un consumo di suolo molto elevato, concentrato in particolar modo nell'UTOE 12 in prossimità del Capoluogo, nell'UTOE 2 della costa e nell'UTOE 7 della bonifica grossetana.



Si rileva inoltre che le singole azioni, sebbene alcune siano state raggruppate in strategie su richiesta della conferenza di copianificazione, non sembrano tutt'ora frutto di una strategia di pianificazione complessiva da parte dell'A.C., quanto piuttosto di risposte a singole necessità tra loro scollegate.

Si rimanda al successivo paragrafo denominato *Azioni di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato* per la trattazione di dettaglio delle singole azioni/strategie.

Si rileva infine che molte delle azioni proposte in conferenza di copianificazione non sono state poi inserite all'interno del PS adottato riportando nella Relazione generale la seguente motivazione: *"Le schede delle azioni esterne al territorio urbanizzato portate alla conferenza di copianificazione sono 98. Dall'esame della conferenza di copianificazione risultano:*

- 35 ammissibili, alcune con riduzioni dimensionali,*
- 41 non riferibili a procedimento di copianificazione e quindi rimesse all'autonomia del Piano operativo,*
- 2 riferite a ipotesi di grande distribuzione che avrebbero dovuto seguire procedure distinte e separate, per le quali già in sede di conferenza di copianificazione l'Amministrazione comunica di non procedere,*
- 20 non ammissibili in toto o in parte per contrasto con il PIT/PPR".*

Riguardo alla motivazione citata si ricorda che il fatto che un'azione rientri nei casi di esclusione dalla conferenza di copianificazione non significa che questa sia rimessa direttamente al Piano Operativo; ai fini della coerenza tra PO e PS è infatti necessario che le azioni di trasformazioni esterne al perimetro del TU siano riportate nel PS almeno in termini di strategia.

#### **Art. 52 - Principali azioni di trasformazione componenti il dimensionamento del Piano Strutturale all'interno del Territorio Urbanizzato**

L'articolo elenca una serie di previsioni all'intero del perimetro del TU considerate prioritarie nella definizione dei Piani Operativi, riportandone il "dimensionamento indicativo" in termini di SE di nuova edificazione o di recupero con la relativa destinazione d'uso.

A questo proposito si ricorda che la definizione delle singole aree di trasformazione all'interno del perimetro del TU con il relativo dimensionamento è argomento del Piano Operativo; il PS contiene unicamente le strategie e le dimensioni massime sostenibili a livello di territorio comunale e di UTOE.

#### **PARTE IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

##### **Art. 55 - Disciplina transitoria**

L'articolo riporta: *"Sono comunque fatti salvi: (...) f) le previsioni di opere pubbliche/di pubblico interesse già previste e disciplinate dal vigente Regolamento urbanistico e ricadenti, ai sensi del presente P.S., all'interno del territorio urbanizzato ovvero, se ricadenti all'esterno del medesimo, solo qualora riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 25, comma 2, lett. a), b), d) della L.R. 65/2014. Con riferimento alle fattispecie di cui sopra non trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui al precedente articolo 54".*

Si chiedono chiarimenti su quanto riportato alla lettera f), si evidenzia infatti che si tratta in questo caso di previsioni urbanistiche e non di atti assistiti da titolo o da convenzione, ovverosia consolidati. Si ritiene che, anche in analogia con i casi precedenti, possano essere fatti salvi unicamente interventi oggetto di atti consolidati precedentemente alla data di adozione del PS (quali ad esempio l'approvazione del progetto di opera pubblica, l'approvazione del piano attuativo, ecc...) e non le previsioni del RU ancora non consolidate e potenzialmente in contrasto con i contenuti del PS adottato.

#### **Perimetri del territorio Urbanizzato**

(Disciplina artt. 28-31; Relazione generale pp. 9-13, 26-28, 40-42, 99-103; Elaborato QCP\_01\_Dossier del territorio urbanizzato; tavole ST03)

#### **Perimetro del TU di Grosseto** (tavole ST03\_6, ST03\_7, ST03\_9 e ST03\_10)



Si evidenzia la necessità di fornire chiarimenti sulle motivazioni dell'inserimento all'interno del perimetro del TU di alcune tipologie di aree:

1) aree situate ai margini dell'insediamento inserite all'interno del perimetro attraverso l'individuazione di un tessuto delle urbanizzazioni contemporanee, che non sembrano avere le caratteristiche di territorio urbanizzato; in particolare:

- area classificata come TR6 ad ovest di via Aurelia Nord, che non ha le caratteristiche di un tessuto, bensì di area periurbana degradata per presenza di depositi di materiale, con alcuni episodi di edificato sparso e discontinuo;
- fascia lungo via Quarzo/strada S.Polo, classificata come TR6, che non ha le caratteristiche di un tessuto né sembra essere la pertinenza dell'edificato posto su via Mercurio;
- ampia area compresa tra via Castiglione, via Preselle, via Cassola, via Orcagna e l'aeroporto, classificata come TR7, che non ha le caratteristiche di un tessuto urbano, bensì di ambito periurbano/campagna abitata. A proposito di questa area si fa presente che nella tavola ST02\_6 relativa alla II invariante risulta classificata come "varco a rischio" e nella tavola ST04\_6 relativa alla IV invariante risulta classificata come morfotipo rurale 23, per il quale tra le indicazioni per le azioni dell'Abaco del PIT-PPR (recepite nell'art. 26 della Disciplina del PS) si trovano le seguenti: *"limitazione e contrasto di fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio aperto da parte dell'urbanizzazione; consolidamento dei margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti anche mediante la realizzazione di orti urbani o di aree a verde pubblico che contribuiscano alla ricomposizione morfologica dei tessuti; la promozione e la valorizzazione dell'uso agricolo degli spazi aperti"*. Si rileva inoltre che all'interno di quest'ambito sono ricomprese due aree esaminate in conferenza di copianificazione come schede 44 e 68, riguardanti la prima un cambio d'uso da annesso agricolo a residenza, la seconda una RSA. Per la Scheda 68, esaminata insieme alla limitrofa 67, la conferenza aveva tra l'altro suggerito di valutare le previsioni in termini di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art. 4 c. 4 della L.R. 65/2014 *"a partire dalle criticità del tessuto, tenendo conto dalla attuale morfologia al fine di evitare la frammentazione del territorio rurale, rendendo coerente la strategia stessa con gli obiettivi specifici del limitrofo tessuto TR.4"*.

Si segnala infine che alle pp. 41-42 della Relazione generale in riferimento a quest'ambito si dice che *"pur mantenendolo all'interno del Territorio Urbanizzato si sono specificati i diversi morfotipi che vi si trovano...si è ritenuto di includere l'intero ambito nel territorio urbanizzato ma riconoscendovi le lingue edificate e quelle libere a contatto con i margini urbani con ciò rinviando alle regole insediative nel Piano Operativo per interventi di qualificazione"*, ma non risulta chiaro dove siano effettuati questi approfondimenti.

- aree libere classificate come tessuto TPS3 intorno alla Città dello studente, anch'esse identificate nella tavola ST04\_6 come morfotipo rurale 23 della IV invariante;
- aree libere classificate come tessuto TR6 nei pressi della Conad di via Scansanese, anch'esse identificate nella tavola ST04\_7 come morfotipo rurale 23 della IV invariante;
- aree libere tra via Pisa e via di Sterpeto, nei pressi del Cimitero di Sterpeto, classificate come TR6, anch'esse identificate nella tavola ST04\_7 come morfotipo rurale 23 della IV invariante.

2) aree inserite nel perimetro con il retino corrispondente alla voce di legenda "Piani e progetti in corso di attuazione"

Si rileva che nel perimetro del TU di Grosseto sono presenti molte aree così classificate, alcune delle quali situate ai margini dell'insediamento e aventi ancora caratteristiche rurali. L'art. 28 della Disciplina a questo proposito riporta che: *"Nei perimetri del territorio urbanizzato sono inclusi i piani e i progetti in corso di attuazione, fra cui i piani urbanistici attuativi (PUA) ed i progetti unitari convenzionati già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata"*, nell'elenco riportato di seguito sono presenti queste aree nel capoluogo:

- Grosseto sud-ovest, zona San Giovanni (PUA privato *"Pizzetti"* in corso di attuazione per residenza, direzionale e commerciale);
- Grosseto sud-ovest, via Kennedy, intervento diretto con convenzione struttura per palestra e centro benessere, attuato;





- Grosseto nord-est, zona Podere Benelli (PUA privato “Poggione” per residenza, direzionale e commerciale in corso di attuazione);
- Grosseto nord-est, area a nord dell'Ospedale (PUA privato “Verde Maremma” in corso di attuazione per residenza, direzionale, commerciale e impianti sportivi sportivi);
- Grosseto sud-est, zona Sterpeto (PUA privato non attuato per residenza, direzionale commerciale, impianti sportivi);
- Grosseto sud-est, zona Sterpeto, PUA “Misericordia” attuato;
- Grosseto sud-est, via di Sterpeto, serre sociali (intervento diretto con convenzione non attuato);
- Grosseto sud-est, via Scansanese, intervento “Conad” (direzionale commerciale servizi in Variante 2019);
- Grosseto sud, zona P. Curtatone / P. Montanara, area il Casalone oggetto di accordo di programma attuato;
- Grosseto sud, area il Casalone, SP della Trappola (turistico alberghiero residenziale per trasferimento in Variante 2019);
- Grosseto sud, area il Casalone fra via A. Sordi e la ferrovia (alberghiero residenziale per trasferimento in Variante 2019).

A proposito dell'elenco di cui sopra, si fa presente che ai sensi dell'art. 1 c. 1 dell'Allegato 1 alla DGR 682/2017 *Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico* è prevista unicamente l'“*inclusione nel territorio urbanizzato delle previsioni di piani attuativi o di progetti unitari convenzionati già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata*”. Si chiedono quindi chiarimenti sulle motivazioni per le quali sono state inserite nel TU altre fattispecie di aree come quelle oggetto di varianti, di interventi diretti e di accordi di programma. Si ritiene inoltre necessario chiarire per quale motivo siano stati identificati come “*piani e progetti in corso di attuazione*” interventi per i quali nell'elenco si riporta “*non attuato*” o “*attuato*”.

Si rileva inoltre che nell'art. 51 della Disciplina (pg. 135) è riportato un elenco di Piani Attuativi convenzionati con il relativo dimensionamento; si chiedono chiarimenti sulla corrispondenza di questo elenco con quanto cartografato. Si chiedono chiarimenti anche in merito ad alcune aree interne a quelle classificate come “*piani e progetti in corso di attuazione*”, che non riportano alcuna classificazione (ad es. area adiacente a via Berlinguer esaminata in copianificazione come parte della scheda 80, area a nord di via Amalfi, area ad ovest di via Arcidosso-via Cinigiano).

### **3) aree inserite nel perimetro con il retino corrispondente alla voce di legenda “Attrezzature, servizi e parchi urbani”**

Si rileva che alcune aree così classificate non sembrano avere l'aspetto di verde attrezzato o di parchi urbani e risultano classificati nell'uso del suolo come seminativi, prati stabili o oliveti; si propone quindi di dettagliare la classificazione delle aree verdi distinguendo gli standard esistenti da quelli di progetto.

Si propone inoltre di individuare con uno specifico retino le estese aree verdi della rete ecologica urbana, come l'area del Canale Diversivo e il parco in prossimità dell'Ombrone, prevedendo una specifica disciplina di tutela. Si segnala peraltro che l'art. 29 della Disciplina riporta che: “*Nel territorio urbanizzato sono identificabili le seguenti componenti del sistema insediativo:...sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica*”.

### **4) aree libere presenti all'interno dei tessuti che risultano classificate come tessuti**

Si evidenzia che, nonostante nell'art. 29 della Disciplina sia riportato che: “*Nel territorio urbanizzato sono identificabili le seguenti componenti del sistema insediativo:...gli spazi prevalentemente ineditati dotati di opere di urbanizzazione primaria;...aree libere intercluse;...*”, nelle tavole ST03 non sono rappresentate le aree libere presenti all'interno dei tessuti, che risultano invece classificate come tessuto. Si ritiene necessario un approfondimento in merito.

Si riportano ad esempio le seguenti aree:

- aree libere nel tessuto TPS1 nell'area nord-ovest della città (aree adiacenti a Str. Grosseto Nord, area compresa tra la ferrovia e via Giordania, area compresa tra la ferrovia e via Circonvallazione Nord);
- aree libere classificate come tessuti TPS3 e TR3, tra il Canale Diversivo e viale Marocco/via Canada;



- aree libere nel tessuto TPS1 nell'area sud-ovest della città, lungo via Sordi e in prossimità del centro commerciale Aurelia Antica.

**5) aree inserite nel perimetro del TU ai sensi del c. 4 dell'articolo 4 della LR 65/2014:**

Relativamente a queste aree l'art. 28 della Disciplina riporta: *"All'interno del territorio urbanizzato sono state individuate le seguenti strategie di riqualificazione e/o rigenerazione urbana e/o di qualificazione del disegno dei margini urbani, ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014:*

- 1) GROSSETO - Area produttiva Aurelia Nord. Area già parzialmente utilizzata e edificata (piazze e capannone agricolo) destinata all'ampliamento della zona industriale.*
- 2) GROSSETO OVEST - via Castiglione. Area comunale da destinare a servizi e attrezzature pubbliche oppure a residenze speciali per le forze armate e dell'ordine.*
- 3) GROSSETO SUD-OVEST - Zona Villaggio Kennedy. Area destinata alla realizzazione di RSA.*
- 4) GROSSETO SUD-EST - Area via Senese/Serpeto. Area interclusa fra aree urbanizzate e/o in corso di urbanizzazione, destinata all'ampliamento della zona produttiva e commerciale esistente a sud della via di Serpeto.*

Rispetto a quanto sopra si ricorda che ai sensi del c. 4 dell'art. 4 della L.R.65/2014 *"L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani", e che nelle Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala dei piani comunali, contenute nell'Abaco delle invarianti strutturali del PIT-PPR, Invariante III, è riportato che: *"Nell'area della perimetrazione il comune propone, a partire dalle criticità rilevate per i morfotipi urbani, una riqualificazione dei margini urbani (aperti, chiusi, porosi, ecc) in relazione alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani (appoggiandosi alle Linee guida sui margini urbani comprese fra gli allegati del Piano paesaggistico).**

Occorre quindi rivalutare le aree inserite nel perimetro del TU ai sensi del c.4 e motivarne l'inserimento sulla base di effettive strategie di riqualificazione dei margini urbani a partire dalle criticità dei tessuti limitrofi, tenendo in considerazione anche il fatto che numerose aree non edificate situate ai margini dell'insediamento sono state incluse all'interno del perimetro del TU ai sensi del c.3 classificandole come tessuti.

Si ritiene inoltre necessario che il PS contenga indirizzi e regole insediative per il PO finalizzati al raggiungimento dell'obiettivo di riqualificazione del margine, anziché l'indicazione della "destinazione" delle aree.

Esaminando nello specifico le quattro aree sopra elencate si rileva inoltre che:

- 1) per forma e localizzazione l'area non sembra avere la forza di una strategia di riqualificazione del margine;
- 2) l'area era stata esaminata in conferenza di copianificazione come Scheda 83, denominata *Realizzazione di un'area a verde attrezzato pubblico - Loc. Barbanella*. Trattandosi di un'area destinata alla creazione di ulteriori dotazioni di standard a verde pubblico, la conferenza nelle conclusioni aveva suggerito che: *"la previsione si potrebbe configurare come una rimarginatura ed essere ricompresa nei perimetri di cui al co. 4 dell'art. 4 della LR 65/2014. In tal senso al comma 8 del medesimo art. 4 si dice che "Fermo restando quanto previsto ai commi 3 e 4, nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale". La progettazione della previsione a verde dovrà tener conto della necessità di ridisegnare il margine realizzando un verde di filtro e di passaggio tra l'area urbanizzata ed il territorio agricolo rurale circostante".* Occorre quindi che la strategia sia definita in conformità con quanto evidenziato.
- 3) anche quest'area era stata esaminata in conferenza di copianificazione, come Scheda 67 denominata *Nuove Edificazioni Residenziali Sociali, Commerciali e Turistico-Ricettive - Loc. Grosseto*.

La scheda era stata esaminata insieme alla limitrofa Scheda 68 e la conferenza aveva concluso ritenendo gli interventi coerenti alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che *"la strategia prevista si trasformi in un'occasione di riqualificazione dell'edificato esistente a partire dalle criticità del tessuto e che si tenga conto*



dall'attuale morfologia, al fine di evitare la frammentazione del territorio rurale, rendendo coerente la strategia stessa con i seguenti obiettivi specifici del tessuto TR.4"; la conferenza aveva inoltre suggerito la possibilità di valutare le previsioni in termini di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art. 4 c. 4 della L.R. 65/2014. Considerato quindi quanto sopra, e quanto già detto in merito alla limitrofa area periurbana classificata come tessuto TR7, occorre rivedere il disegno dell'area e la relativa strategia di riqualificazione del margine.

4) anche quest'area era stata esaminata in conferenza di copianificazione, come Scheda 9 denominata *Nuova media struttura di vendita in via Adda - Loc. Sterpeto*. La scheda riguardava la previsione di una media struttura di vendita e l'implementazione degli impianti sportivi adiacenti; anche in questo caso era stata suggerita l'opportunità di inserire la previsione all'interno del TU ai sensi del c.4 dell'art. 4 nell'abito di una strategia di riqualificazione del margine. Si ritiene però che occorra rivedere il disegno dell'area e la relativa strategia affinché sia effettivamente funzionale alla riqualificazione del margine urbano.

#### Perimetro del TU di Alberese (tavola ST03\_11)

Si evidenzia la necessità di fornire chiarimenti sulle motivazioni dell'inserimento all'interno del perimetro del TU di alcune aree:

- le vaste aree libere classificate come TR2 situate ai margini dell'insediamento (nord, nord-est ed est), che non risultano edificate né dotate di opere di urbanizzazione;
- la Villa Granducale e la corona di olivi che la circondano, inserite nel TU come tessuto storico.

A proposito di quanto sopra si evidenzia che l'abitato di Alberese è interessato da due vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04: il D.M. 07/12/1973 G.U. 36 del 1974 denominato *Zona di Alberese ai piedi dei Monti dell'Uccellina sita nel territorio del comune di Grosseto* e il D.M. 16/06/1962 G.U. 239 denominato *Zona dei Monti dell'Uccellina sita nel territorio del comune di Grosseto*.

In particolare si richiamano i seguenti contenuti della scheda del D.M. 07/12/1973 G.U. 36 del 1974:

- obiettivo 3.a.1. *Tutelare l'insediamento di Alberese mantenendone la leggibilità di impianto, costituito da fabbricati disposti intorno alla piazza centrale.*
- direttiva 3.b.1. *Riconoscere: (...) - i margini dell'insediamento, quali limite percepibile dell'insediamento urbano rispetto al territorio contermini; ...*
- 3.b.2. *Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; ...*

Si richiamano inoltre i seguenti contenuti della scheda del D.M. 16/06/1962 G.U. 239:

- obiettivo 3.a.2. *Tutelare i complessi architettonici ed edifici di valore storico, architettonico e testimoniale, quali la fattoria di Spergolaia con attiguo granaio Lorenese e la Villa Granducale di Alberese, nonché l'edilizia rurale sparsa e aggregata.*

#### Perimetro del TU di Batignano (tavole ST03\_2 e ST03\_4)

Si evidenzia la necessità di fornire chiarimenti sulle motivazioni dell'inserimento all'interno del perimetro del TU di alcune aree:

- le aree libere classificate come tessuto TR6 a sud del centro storico, che non sembrano essere le pertinenze dell'edificio posto su via Grossetana quanto piuttosto una zona di orti periurbani;
- l'area classificata come "piani e progetti in corso di attuazione", che non risulta nell'elenco presente nell'art. 28 della Disciplina, né in quello riportato nel successivo art. 151, e che appare adibita ad oliveto, in continuità con l'adiacente territorio rurale, e priva di urbanizzazioni;
- l'area libera compresa tra due viabilità rurali, classificata come TR4;
- l'area del cimitero, che, pur rientrando nella categoria delle attrezzature e servizi, non risulta in continuità con il resto dell'edificio del centro abitato;
- l'area classificata come TR6 ad ovest del campo sportivo, anch'essa priva di continuità con il centro abitato e comprendente edifici che non sembrano avere caratteri urbani;



- l'area classificata come *attrezzature, servizi e parchi urbani*, che comprende, oltre al campo sportivo e ai relativi servizi, aree che non sembrano avere le caratteristiche di servizi o parchi urbani e che risulta comunque priva di continuità con il centro abitato.

Si segnala inoltre che l'area classificata come *L.R. 65/14 art. 4, comma 4 - Territorio Urbanizzato*, per la quale l'art. 28 riporta: "*Area incolta privata adiacente alle attrezzature sportive pubbliche, già usata a servizio dello stadio, destinata all'ampliamento delle attrezzature sportive*", non sembra, per forma e localizzazione, avere le caratteristiche di un'area che possa contribuire a qualificare il disegno dei margini urbani.

- Si fa inoltre presente che, come già evidenziato per Grosseto, all'interno del perimetro del TU di Batignano non risultano individuati gli *spazi prevalentemente ineditificati dotati di opere di urbanizzazione primaria* indicati all'art. 29 della Disciplina.

Si ricorda infine che l'abitato di Batignano è interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04 in forza del D.M. 07/02/1977 G.U. 64 del 1977\_1 denominato *Zona comprendente le colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano, per la parte ricadente entro il territorio comunale di Grosseto*; della cui scheda di vincolo si richiamano in particolare i seguenti contenuti:

- obiettivo 3.a.1 *Tutelare il centro storico di Batignano, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il paesaggio rurale fortemente caratterizzato dal bosco, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.*

- direttiva 3.b.1 (...) *riconoscere i margini dell'insediamento, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio rurale e naturale;*...

- direttiva 3.b.2 (...) *limitare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie orientando quelle ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico di Batignano, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente; (...) limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; (...).*

#### Perimetro del TU di Braccagni (tavole ST03\_1 e ST03\_3)

Si evidenzia la necessità di fornire chiarimenti sulle motivazioni dell'inserimento all'interno del perimetro del TU di alcune aree:

- l'area classificata come tessuto TR6 posta a sud del campo sportivo, che non sembra avere le caratteristiche di tessuto urbano;

- l'ampia area ferroviaria compresa all'interno del tessuto TR6.

Si fa inoltre presente che, come già evidenziato per altri perimetri, all'interno del perimetro del TU di Braccagni non risultano individuati gli *spazi prevalentemente ineditificati dotati di opere di urbanizzazione primaria* indicati all'art. 29 della Disciplina.

#### Perimetro del TU di Casalecci (tavola ST03\_7)

Si evidenzia che il tessuto classificato come TR5 *Tessuto Puntiforme/Pavillonnaire* risulta piuttosto identificabile come TR12 *Piccoli agglomerati isolati extraurbani*, si fa infatti presente che nell'Abaco delle Invarianti del PIT-PPR l'abitato di Casalecci è proprio portato come esempio di tessuto extraurbano TR12. Tale tessuto è descritto come "*Nuclei di piccola dimensione, borghi in territorio rurale, esclusivamente residenziali e di nuova edificazione diffusi sul territorio. Talvolta nati come espansione di insediamenti rurali*"; di conseguenza si ritiene che il riconoscimento del tessuto non possa corrispondere all'identificazione di un perimetro del territorio urbanizzato,





quanto piuttosto ad una di quelle aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

**Perimetro del TU di Il Cristo – San Vincenzo d’Elba** (tavola ST03\_8)

A pg. 27 della Relazione generale si legge che: *“E’ stato considerato opportuno individuare come territorio urbanizzato l’insediamento de “Il Cristo” che ospita funzioni miste, rurali e urbane, dove è necessario eliminare i degradi e inserire servizi urbani di sostegno alle attività residenziali e produttive”*.

A proposito di quanto sopra si evidenzia che il tessuto classificato come TR6 *Tessuto a tipologie miste* sembra piuttosto identificabile come tessuto extraurbano TR10 *Campagna abitata*, TR11 *Campagna Urbanizzata* o TPS2 *Tessuto a piattaforma produttiva commerciale e direzionale*. Si ritiene comunque che il riconoscimento di un tessuto in quest’area non possa corrispondere all’identificazione di un perimetro del territorio urbanizzato, quanto piuttosto ad una di quelle aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

Si ricorda che l’appartenenza di questo tessuto al territorio rurale anziché al territorio urbanizzato non impedisce l’eliminazione del degrado presente, né l’incremento dei servizi di sostegno alle realtà esistenti.

Per quanto riguarda infine l’area inserita all’interno del TU ai sensi del c. 4 dell’art. 4 della L.R. 65/2014, si ricorda che la stessa area è stata esaminata in conferenza di copianificazione come Scheda 76, denominata *Ampliamento Produttivo di Azienda Vinicola - Loc. Il Cristo*. Si ribadisce quindi che l’ampliamento di un’azienda vinicola non è inquadrabile come territorio urbanizzato, né costituisce una strategia di riqualificazione del margine.

**Perimetro del TU di Istia d’Ombrone** (tavola ST03\_7)

Si evidenzia la necessita di fornire chiarimenti sulle motivazioni dell’inserimento all’interno del perimetro del TU di alcune aree:

- l’ampia area libera olivata situata a nord di Via del Ponte, classificata come TR8 *Tessuto lineare*;
- l’area del cimitero, la quale, pur rientrando nella categoria delle attrezzature e servizi, non risulta in continuità con il resto dell’edificato del centro abitato;
- le aree libere lungo la sponda del fiume Ombrone, classificate come TR8 (tra il fiume e Via del Ponte) e come tessuto storico (a sud-est del centro storico), che sembrano essere piuttosto aree ortive periurbane;
- l’ampia area libera, in buona parte olivata, compresa tra via Scansanese Ponte e la SP 159, classificata come TR8;
- l’area classificata come “piani e progetti in corso di attuazione”, relativamente alla quale l’art. 28 riporta: *“Istia d’Ombrone nord-ovest, Le Stiacciole (zona da PRG-RUI ex art. 89 attuata)”*. Si ribadisce che ai sensi dell’art. 1 c. 1 dell’Allegato 1 alla DGR 682 è prevista unicamente l’*“inclusione nel territorio urbanizzato delle previsioni di piani attuativi o di progetti unitari convenzionati già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata”* e si fa presente che, benché si definisca “attuata”, l’area appare libera da edificazione e con opere di urbanizzazione appena accennate;
- l’area inserita nel perimetro ai sensi del dell’art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, relativamente alla quale nell’art. 28 della Disciplina si legge: *“Area destinata alla realizzazione di attrezzature per la pesca sportiva”*. Si ritiene infatti che le attrezzature per la pesca sportiva non costituiscano territorio urbanizzato, né possano contribuire a qualificare il disegno dei margini urbani.

Si fa infine presente che, come già evidenziato per altri perimetri, all’interno del perimetro del TU di Istia d’Ombrone non risultano individuati gli *spazi prevalentemente ineditificati dotati di opere di urbanizzazione primaria* indicati all’art. 29 della Disciplina.

**Perimetro del TU di Marina di Grosseto** (tavola ST03\_8)

Si evidenzia la necessità di fornire chiarimenti sulle motivazioni dell’inserimento all’interno del perimetro del TU di alcune aree:

- l’area delle colonie e il lembo di edificato posto lungo via della Letizia, classificati come TR5 *Tessuto Pavillonaire*, che non sembrano corrispondere alla definizione di tessuto edificato con continuità dei lotti di cui all’art. 4 c.3 della L.R. 65/2014;



- la porzione di duna ad est di via Poliziano, classificata come “*attrezzature, servizi e parchi urbani*”;
  - le ampie aree di pineta classificate come “*attrezzature, servizi e parchi urbani*” (ad esempio l’area compresa tra il depuratore e via Grossetana o quella circostante il pattinodromo) o classificate come tessuto (ad esempio l’area pinetata a sud dell’Emissario San Rocco attraversata da via Cavalleggeri o quella compresa tra via Montreuil e l’edificato su via Bramante). A questo proposito si ricorda che l’abitato di Marina di Grosseto è interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. 42/2004, in forza del D.M. 27/03/1958 G.U. 105 del 1958 denominato *Zona della pineta litoranea detta del Tombolo, sita nell’ambito del comune di Grosseto*, della cui Scheda si richiamano in particolare i seguenti contenuti:
    - obiettivo 2.a.1. *Conservare la pineta costiera di impianto storico.*
    - direttiva 2.b.1 *definire strategie, misure e regole/discipline volte a: assicurare la conservazione delle pinete di impianto storico; assicurare la conservazione della vegetazione dei sistemi dunali e retrodunali e delle zone umide residue; contenere i processi di urbanizzazione e di artificializzazione delle aree costiere; programmare una gestione delle aree pinetate finalizzata alla loro conservazione e alla difesa da cause avverse che potrebbero ridurne il valore naturalistico ed esteticoperceptivo; stimare i carichi turistici sostenibili per l’area e compatibili con l’equilibrio ecosistemico al fine di garantire adeguate forme di fruizione; orientare gli interventi connessi ai servizi e alle attività turistiche verso il rispetto dei caratteri di naturalità dei luoghi, evitando ulteriori processi di artificializzazione.*
    - prescrizione 2.c.1 *Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela della pineta, della vegetazione dunale e retrodunale, delle zone umide residue.*
    - prescrizione 2.c.2 *Non è ammesso l’abbattimento o danneggiamento dei pini relitti della pineta storica, all’interno degli insediamenti urbani, ad eccezione degli interventi di cui alla prescrizione 2.c.1. Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela della pineta costiera, ad eccezione di quelli legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. deve comunque essere garantita la sostituzione degli individui arborei di genere Pinus certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari dello stesso genere.*
- Si ritiene quindi necessario approfondire la classificazione delle aree pinetate ai fini della loro inclusione nel TU e definire, nel caso di inclusione nel TU, una specifica disciplina di tutela.
- Si fa infine presente che, come già evidenziato per altri perimetri, all’interno del perimetro del TU di Marina di Grosseto non risultano individuati gli *spazi prevalentemente ineditati dotati di opere di urbanizzazione primaria* indicati all’art. 29 della Disciplina.

#### Perimetro del TU di Marina di Grosseto – zona artigianale (tavole ST03\_8 e ST03\_9)

Si evidenzia che il tessuto classificato come TR6 *Tessuto a tipologie miste* sembra piuttosto identificabile come tessuto extraurbano TR11 *Campagna Urbanizzata* o come tessuto della città produttiva o specialistica TPS2 *Tessuto a piattaforma produttiva commerciale e direzionale* o TPS3 *Insule Specializzate*.

Si evidenzia inoltre che, mentre ad ovest dell’Emissario San Rocco è riconoscibile un tessuto, ad est dello stesso è presente unicamente edificato sparso e discontinuo, come anche al di sotto della SP Trappola.

Si ritiene comunque che il riconoscimento di un tessuto in quest’area non possa corrispondere all’identificazione di un perimetro del territorio urbanizzato, quanto piuttosto ad una di quelle aree in territorio rurale che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

#### Perimetro del TU di Montepescali (tavola ST03\_1)

Si fa presente che, come già evidenziato per altri perimetri, all’interno del perimetro del TU di Montepescali non risultano individuati gli *spazi prevalentemente ineditati dotati di opere di urbanizzazione primaria* indicati all’art. 29 della Disciplina.

#### Perimetro del TU di Principina Terra (tavola ST03\_9)

Si evidenzia la necessità di fornire chiarimenti sulle motivazioni dell’inserimento all’interno del perimetro del TU di alcune aree:



- le ampie aree libere classificate come tessuto TR5 *Tessuto puntiforme/Pavillonnaire*, che non corrispondono alla definizione di tessuto edificato con continuità dei lotti (ad esempio l'area a nord della SP 158, l'area ed est di via del Tarambuso, l'area compresa tra via dell'Airone e via dell'Alzavola).

Si fa presente tra l'altro che l'edificato di Principina Terra, per le sue caratteristiche, sembra corrispondere al tessuto TR3 *Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali* o al tessuto extraurbano TR12 *Piccoli agglomerati isolati extraurbani*, più che al TR5 con cui è stato classificato.

- l'ampia area inserita nel perimetro del TU ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, relativamente alla quale nell'art. 28 della Disciplina si legge: "*Area già occupata da attrezzature turistico-ricettive previste dagli SU previgenti, situata lungo l'Emissario di San Rocco ed interessata dal vincolo fluviale, destinata all'ampliamento delle strutture turistiche esistenti*".

A proposito di quest'area si evidenzia che: per forma, dimensioni e localizzazione non sembra poter contribuire a qualificare il disegno del margine urbano; la previsione di ampliamento di strutture turistico-ricettive non necessita di essere inserita all'interno del perimetro del TU ai fini della sua realizzabilità, si ricorda però il rispetto della disciplina del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 c.1 lettera c).

#### Perimetro del TU di Principina a Mare (tavola ST03\_9)

Si chiedono chiarimenti sulla classificazione di molte aree pinetate come "*attrezzature, servizi e parchi urbani*", si rileva infatti che molte di queste risultano vincolate ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 e non sembrano avere le caratteristiche di verde attrezzato/parco urbano. Si ricorda che l'abitato di Principina a Mare è interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, in forza del D.M. 27/03/1958 G.U. 105 del 1958 denominato *Zona della pineta litoranea detta del Tombolo, sita nell'ambito del comune di Grosseto*; si richiamano pertanto l'obiettivo 2.a.1, la direttiva 2.b.1 e le prescrizioni 2.c.1 e 2.c.2 relativi alla tutela delle pinete, già riportati per Marina di Grosseto. Si ritiene quindi necessario approfondire la classificazione delle aree pinetate ai fini della loro inclusione nel TU, in particolare per le aree situate al margine dell'insediamento, e definire, in caso di inclusione, una specifica disciplina di tutela.

Si propone inoltre di rivedere la classificazione del tessuto come morfotipo TPS4, si ritiene infatti che per le sue caratteristiche l'edificato del centro abitato di Principina a Mare sia assimilabile, almeno per la parte a nord di via del Tirreno, al tessuto TR5 *Tessuto puntiforme/Pavillonnaire* più che al TPS4 *Tessuto a piattaforma residenziali e turistico-ricettive*.

Si fa infine presente che, come già evidenziato per altri perimetri, all'interno del perimetro del TU di Principina a Mare non risultano individuati gli *spazi prevalentemente ineditificati dotati di opere di urbanizzazione primaria* indicati all'art. 29 della Disciplina.

#### Perimetro del TU di Principina a Mare – Casetta Giarelli (tavola ST03\_9)

Si ritiene che il riconoscimento della presenza di una piattaforma TPS4 *Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive* non possa corrispondere all'identificazione di un perimetro del territorio urbanizzato, quanto piuttosto ad una di quelle aree in territorio rurale che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

Fermo restando quanto sopra, si evidenzia inoltre che sono state identificate come tessuto ampie aree libere che non sembrano essere di pertinenza dell'edificato e che è stata inserita nel perimetro un'estesa area pinetata classificata come "*piani e progetti in corso di attuazione*", a proposito della quale all'art. 28 si legge: "*Casetta Giarelli, Rio Grande, intervento diretto per parcheggio scambiatore, previsione non attuata*".

#### Perimetro del TU di Rispeccia (tavola ST03\_10)

Si ritiene necessario effettuare un approfondimento sulle ampie aree libere incluse nel perimetro del TU come tessuto TR5 *Tessuto Puntiforme/Pavillonnaire*.

Il centro abitato di Rispeccia, borgo di fondazione dell'Ente Maremma, ha la particolare caratteristica di avere un nucleo centrale di servizi in cui l'edificato è più denso, circondato da un tessuto residenziale molto rarefatto con



ampie aree libere in gran parte coltivate. Si ritiene quindi necessario che l'inclusione di tali aree libere all'interno del perimetro del TU come pertinenza dell'edificato sia accompagnata da una specifica disciplina di tutela finalizzata a salvaguardarne il valore paesaggistico ed ecologico.

Perimetro del TU di **Roselle** (tavole ST03\_4 e ST03\_7)

Si evidenzia la necessità di fornire chiarimenti sulle motivazioni dell'inserimento all'interno del perimetro del TU di alcune aree:

- l'ampia area libera adiacente alla SS 223, in buona parte olivata, classificata come "attrezzature, servizi e parchi urbani", che non sembra però avere tali caratteristiche e che risulta identificata nella tavola ST04\_4 come morfotipo rurale 23 della IV invariante;
- le aree libere classificate come tessuto TR7, ad esempio l'area ad ovest di via del Molino Vecchio e l'area compresa tra via Brancaleta e via Rosellana. A questo proposito si fa presente anche che, come già evidenziato per altri perimetri, non risultano individuati gli *spazi prevalentemente ineditati dotati di opere di urbanizzazione primaria* indicati all'art. 29 della Disciplina.
- le aree classificate come "piani e progetti in corso di attuazione", in particolare:
  - 1) l'area ad est di via del Molino Vecchio, per la quale l'art. 28 della Disciplina riporta: "*Roselle sud, Via Rosellana (PUA privato 'MolinoVecchio' per residenza, direzionale e commerciale in corso di attuazione)*" non chiarendo però se si tratta di un PA convenzionato e vigente;
  - 2) l'area a sud-est di via degli Etruschi, per la quale l'art. 28 della Disciplina riporta: "*Roselle est, 'via degli Etruschi- Strada Provinciale dei Laghi (Variante RUC approvata 2019 'via degli Etruschi' )*"; si ricorda infatti che le varianti non sono ricomprese tra le fattispecie citate dall'Allegato 1 alla DGR 682/2017 per le quali è ammesso l'inserimento all'interno del perimetro del TU.
- l'area ad est di via Rosellana, classificata come tessuto TR7, che non sembra avere le caratteristiche di tessuto urbano;
- la fascia di edificato a nord, lungo via Batignanese, classificata come TR8 *Tessuto lineare*, che non sembra corrispondere alla definizione di aree edificate con continuità dei lotti.

Perimetro del TU di **San Martino** (tavola ST03\_7)

Si evidenzia che il tessuto classificato come TR6 *Tessuto a tipologie miste* sembra piuttosto identificabile come TR11 *Campagna Urbanizzata* o TPS1 *Tessuto a proliferazione produttiva lineare*.

Si chiedono chiarimenti sulle motivazioni che hanno portato al riconoscimento del tessuto come territorio urbanizzato, si ritiene infatti che quest'area corrisponda piuttosto ad una di quelle aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Si ricorda che il riconoscimento o meno di quest'area come territorio urbanizzato non incide sulla possibilità di recuperare i complessi dismessi, né sulla possibilità di incrementare i servizi per le attività esistenti.

Perimetro del TU di **Strillaie – Squartapaglia** (tavola ST03\_9)

A pg. 27 della Relazione generale si legge che: "*E' stato considerato opportuno individuare come territorio urbanizzato... l'insediamento residenziale lungo la Strada Casal Roberto (ortogonale alla Strada delle Strillaie) che non ha legame funzionale con il territorio rurale, costruito da tempo e consolidato*".

A proposito di quanto sopra si evidenzia che il tessuto classificato come TR5 *Tessuto Pavillonaire* non ha le caratteristiche di un tessuto urbano, quanto piuttosto di edificato rurale sparso nato per incrementi successivi nei pressi dell'incrocio viario degli assi del sistema insediativo della bonifica, inquadrabile come tessuto extraurbano TR10 *Campagna abitata*.

Si ritiene che il riconoscimento della presenza di un tessuto in quest'area non possa corrispondere all'identificazione di un perimetro del territorio urbanizzato, quanto piuttosto ad una di quelle aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato; si rileva tra l'altro che nella pianura bonificata sono presenti numerose altre aree con caratteristiche analoghe.





### **Azioni di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato**

(Disciplina art. 50; Relazione generale pp. 25-26, 28-40, 79-80; tavola STR06 Unità Territoriali Organiche Elementari e Azioni esterne al territorio urbanizzato)

### **UTOE 2:**

#### **Strategia C**

L'art. 50 della Disciplina riporta: *"Il P.S. riconosce inoltre quattro ambiti territoriali strategici, all'interno dei quali individua possibili localizzazioni indicative per aree di trasformazione, che sono: (...) C: Area strategica per sosta camper (all'interno di Marina di Grosseto, lungo la SP 158 delle Collacchie).*

*Il POC definirà le localizzazioni più idonee, privilegiando - in relazione alle diverse strategie - le aree maggiormente infrastrutturate, la riutilizzazione e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme nonché la prevenzione ed il recupero del degrado ambientale e funzionale".*

Dall'estratto della tavola STR06 denominato *"Inquadramento Strategia C"* si riconoscono all'interno dell'ambito strategico i riferimenti alle azioni 10, 12 e 25 delle tabelle riportate al paragrafo 4 dell'art. 51:

**Area 10** Area per rimessaggio roulotte Loc. Marina di Grosseto (Strategia C: Area strategica per sosta camper)

**Area 12** Area sosta camper - Loc. Marina di Grosseto (Strategia C: Area strategica per sosta camper)

**Area 25** Area sosta camper Loc Il Cristo (Strategia C: Area strategica per sosta camper)

Nella conferenza di copianificazione tali aree erano state valutate nel loro complesso, insieme anche all'area 14 (che sembra essere rientrata nella categoria per la quale nella Relazione generale si dice *"non riferibili a procedimento di copianificazione, rimesse a piano operativo"*).

Si richiamano le conclusioni del verbale della conferenza: *"La conferenza ritiene condivisibile la strategia di implementare e potenziare la ricettività turistica nel comune di Grosseto, tuttavia tale strategia deve perseguire un progetto complessivo finalizzato all'individuazione delle localizzazioni più idonee, evitando la frammentazione delle zone agricole, già sottoposte a forti pressioni insediative, privilegiando la riqualificazione delle attività esistenti, limitando l'impermeabilizzazione del suolo ed ottenendo una migliore integrazione paesaggistica. Si ricorda che, ai sensi dell'art. 4 co. 8 e dell'art. 25 co. 5 della LR 65/2014, i nuovi impegni di suolo sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti ed essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.*

*Per quanto sopra espresso alcune delle nuove previsioni proposte, la n. 10, la 12 e la 25 presentano criticità con la specifica disciplina del PIT/PPR ed in particolare con la direttiva 1.1 della scheda d'ambito n. 18 "Maremma grossetana", in quanto:*

*- determinano un'erosione di nuovo spazio agricolo all'interno del morfotipo dei "pianura della bonifica" della IV invariante del PIT/PPR in un contesto caratterizzato dalla presenza di campi a seminativo e attività agricole, privo di infrastrutture viarie adeguate di accesso, sottoposto a forte pressione insediativa legata al turismo balneare;*

*- producono un ulteriore notevole disordine urbanistico e ambientale, determinando ulteriori irregolarità nella maglia agraria tipica della bonifica maremmana che occorre invece salvaguardare e conservare.*

*La Conferenza evidenzia che l'ampliamento della struttura esistente di cui alla previsione 14 si configura come intervento su un'attività produttiva esistente e pertanto questa non è oggetto di valutazione in quanto ricade nei casi di esclusione di cui all'art. 25 co. 2 della LR 65/2014.*

*Tuttavia la Conferenza, al fine di favorire la collaborazione tra gli Enti, lo scambio delle conoscenze, in rapporto reciproco di sinergia, evidenzia fin d'ora che al fine di rendere coerente l'intervento con la specifica disciplina del PIT/PPR indicata nell'istruttoria occorre che:*

*- l'ampliamento sia coerente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inserito nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.*



*L'AC conferma la strategia di dare risposta alla necessita di definire aree per la sosta dei camper, evitando la loro dispersione sul territorio ed il loro inserimento direttamente sulle fasce costiere pinetate. Considerata pertanto la scelta di dare risposta a tale esigenza nella fascia retro costiera saranno risolte le eventuali criticità evidenziate in copianificazione, privilegiando le attività esistenti".*

A fronte di quanto sopra si rileva che:

- l'azione 14 è stata rimessa direttamente al Piano Operativo, non risulta quindi espressa la volontà di privilegiare l'ampliamento e la riqualificazione delle attività esistenti;
- pur nell'ambito di una strategia più generale, le tre azioni 10, 12 e 25 sono di fatto state riproposte con gli stessi dati di SE e con la stessa localizzazione di massima;
- non sono state recepite le condizioni espresse dalla conferenza, né sono stati dati indirizzi al PO finalizzati a superare, o quantomeno a mitigare, le criticità evidenziate.

Si ritiene quindi che la strategia debba essere rivista in conformità con quanto espresso dalla conferenza di copianificazione.

### **Area 23** Nuovo centro polifunzionale agro-sportivo - Loc. Dirudino

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che si prevede la nuova edificazione di 6000 mq di SE a destinazione direzionale-servizi e di 1000 mq a destinazione commerciale al dettaglio.

L'azione è stata esaminata dalla conferenza di copianificazione che ha evidenziato notevoli criticità con la disciplina del PIT-PPR, si richiamano di seguito le conclusioni: *"La Conferenza, preso atto dei rilievi presentati dalla Regione Toscana, ritiene la previsione di elevato impatto e fuori scala rispetto al contesto territoriale di riferimento ed in particolare:*

- *non riduce i livelli di artificializzazione delle aree di pertinenza fluviale e di conseguenza non salvaguarda i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici degli ambienti fluviali e torrentizi;*
- *non limita l'ulteriore consumo di suolo e i processi di saldatura dell'urbanizzato in ambito costiero e sub-costiero, e non "contiene" la frammentazione delle aree agricole a opera di infrastrutture e urbanizzazioni con particolare riferimento alle aree sottoposte a forte pressione insediativa legata al turismo balneare;*
- *non evita il nuovo consumo di suolo nell'area di Marina di Grosseto, sottoposta a forte pressione insediativa legata al turismo balneare;*
- *non è coerente in termini di proporzioni e rapporti con l'edificato esistente ne e inserita adeguatamente nel contesto paesaggistico, alterando la qualità morfologica e percettiva;*
- *non armonizza i processi di espansione produttivi di Marina di Grosseto con il paesaggio agricolo circostante.*

*La Conferenza evidenzia sin d'ora che per rendere coerente la previsione alla specifica disciplina del PIT/PPR occorre:*

- *in considerazione dell'elevato valore agroecosistemico dell'area oggetto d'intervento, posta lungo il fosso emissario di San Rocco ed al margine delle pinete costiere, in un contesto prevalentemente rurale, l'intervento si dovrà configurare come una riqualificazione del margine, dovrà essere drasticamente ridimensionato affinché il nuovo carico urbanistico sia coerente per forma e dimensioni e opportunamente inserito nel contesto paesaggistico senza peraltro alterarne la qualità morfologica e percettiva, riconoscendo una adeguata fascia di rispetto quale area di pertinenza del fosso - canale. L'intervento si dovrà pertanto configurare, in coerenza con gli obiettivi espressi dai morfotipi sopra evidenziati, come una ricucitura del margine ad est dell'area edificata esistente e dovrà contemporaneamente prevedere una riprogettazione del margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc), curando il rapporto visivo con il contesto;*
- *siano previste esclusivamente destinazioni compatibili con quelle già presenti nell'area produttiva di Marina di Grosseto, e sia pertanto esclusa la funzione turistico-ricettiva;*
- *l'intervento dovrebbe essere l'occasione anche per una riqualificazione dell'intera area mista artigianale esistente che vede già una commistione tra funzioni residenziali, direzionali, commerciali e artigianali".*



Dal confronto con i dati proposti in sede di conferenza di copianificazione emerge che la SE complessivamente prevista è stata ridotta da 18.600 mq a 7000 mq, è stata inoltre eliminata la destinazione turistico-ricettiva.

Si rileva però che, sulla base dei dati disponibili, non è possibile valutare se la previsione si configuri o meno come riqualificazione del margine della piattaforma esistente.

Si ritiene quindi che la strategia debba essere rivista in conformità con quanto espresso dalla conferenza di copianificazione, dando precisi indirizzi al PO affinché la nuova edificazione prevista sia funzionale alla riqualificazione della piattaforma esistente.

### **Area 36** Ristrutturazione urbanistica per residenza Loc. Il Cristo

L'azione, in base alla tabella dell'art. 50, è stata riproposta con gli stessi dati dimensionali esaminati in conferenza di copianificazione: 600 mq da riuso verso la destinazione residenziale.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza di copianificazione: “La Conferenza evidenzia che ai sensi dell'art 64 c. 8 della L.R. 65/2014 sono soggette al previo parere della conferenza di copianificazione le previsioni di trasformazione relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni. Trattandosi di recupero di edifici produttivi con cambio d'uso verso residenziale l'intervento non è soggetto alla valutazione della conferenza.

Tuttavia la Conferenza, al fine di favorire la collaborazione tra gli Enti, lo scambio delle conoscenze, in rapporto reciproco di sinergia, evidenzia fin d'ora che per rendere coerente qualsiasi intervento su quell'area, contraddistinta da un notevole disordine urbanistico e degrado ambientale, occorre:

- prevedere un progetto di recupero e riqualificazione delle volumetrie legittime esistenti ma anche dell'intera area al fine di eliminare il disordine presente e le attività incongrue esistenti, e reintrodurre anche elementi dell'infrastruttura storica come siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati ed altri elementi di corredo della maglia agraria;

- ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);

- assicurare che la trasformazione sia opportunamente inserita nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

Alla Conferenza infine permangono perplessità riguardo alla tipologia di intervento, che non sembra riconducibile alla ristrutturazione urbanistica”.

Visto quanto sopra si evidenzia che:

- in base a quanto riportato a pagina 35 della Relazione generale sembra di capire che gli interventi rientranti nei casi di esclusione dalla conferenza di copianificazione siano stati eliminati dalle strategie del PS e rimessi direttamente al Piano Operativo; si chiedono chiarimenti sulla tipologia di intervento previsto in questo caso, che si presume non rientri quindi nei casi di esclusione;

- sulla base dei dati disponibili non risulta possibile valutare il recepimento delle condizioni espresse dalla conferenza di copianificazione.

### **Area 42** Stazione cicloturistica e ambientale con vani pernottamento, locale officina biciclette, locale comm.

L'azione, riproposta con gli stessi dati dimensionali esaminati in conferenza di copianificazione (150 mq di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva), era stata valutata insieme a quella prevista nella scheda 18 *Rifugio escursionistico e ricovero biciclette* (che sembra essere rientrata nella categoria per la quale nella Relazione generale si dice “non riferibili a procedimento di copianificazione, rimesse a piano operativo”).

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: “La Conferenza ritiene condivisibile la strategia per la previsione di rifugi escursionistici e attrezzature lungo il percorso della ciclovia tirrenica ma evidenzia criticità della previsione n.18 rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR e pertanto invita l'amministrazione a valutare areali alternativi. (...) In merito alla previsione n. 42 la Conferenza ritiene condivisibile la strategia per la previsione in quest'area di un rifugio escursionistico, una piccola stazione cicloturistica, un deposito biciclette



*lungo il percorso della ciclovvia ma evidenzia alcune criticità rispetto alla realizzazione di un intervento più ampio e pesante dal punto di vista urbanistico, che contenga oltre ai servizi anche destinazioni turistico ricettive per pernottamenti e destinazioni commerciali al dettaglio. L'introduzione di tali funzioni in un'area caratterizzata oggi dalla presenza di orti privati, priva di infrastrutture viarie di accesso adeguato, di urbanizzazioni, produce un ulteriore notevole disordine urbanistico e ambientale, oltre ad un ulteriore carico urbanistico lungo il contesto fluviale, determinando ulteriori irregolarità nella maglia agraria tipica della bonifica maremmana che occorre invece conservare e riqualificare (vedi direttive 1.1 e 1.11 scheda d'ambito paesaggistico n. 18 e azioni e obiettivi specifici morfotipo n. 8 della IV Invariante del PIT/PPR)".*

Considerato che i dati dimensionali e la destinazione d'uso non sono stati modificati e che non sono state date ulteriori specificazioni sulla previsione, si ritiene che permangano le criticità evidenziate e che quindi la strategia debba essere rivista in conformità con quanto segnalato, anche tramite precisi indirizzi per il PO ai fini del corretto inserimento paesaggistico.

**Area 81** Recupero e cambio d'uso di complesso esistente del Ministero della Difesa - Loc. Marina di Grosseto

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che sono previsti il riuso di 45.000 mq e la nuova edificazione di 5000 mq di SE a destinazione turistico-ricettiva.

L'azione era stata esaminata in conferenza di copianificazione, dal verbale si evince però che in quella sede risultava unicamente il riuso di 22.500 mq di SE.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: *"La Conferenza evidenzia che se la previsione non comporta un aumento della SE esistente ma si configura come una ristrutturazione urbanistica a parità di volume questa non è da sottoporre alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014.*

*Tuttavia la Conferenza, al fine di favorire la collaborazione tra gli Enti, lo scambio delle conoscenze, in rapporto reciproco di sinergia, evidenzia fin d'ora che al fine di raggiungere maggior coerenza con la specifica disciplina del PIT/PPR occorre:*

*- sia verificata la sostenibilità delle volumetrie esistenti a fronte dei cambi di destinazione d'uso indicati, tenendo conto delle infrastrutturazioni esistenti e delle caratteristiche paesaggistiche del contesto territoriale di riferimento;*

*- sia valutata la fattibilità dei cambi di destinazione d'uso in funzione della permanenza della proprietà in capo al Ministero della Difesa e la previsione di un utilizzo "dual use" in contemporanea con l'uso attuale militare (mixité militare/civile).*

*La Conferenza inoltre esprime dubbi in merito ad una eventuale destinazione produttiva visto l'elevato valore ambientale e paesaggistico del contesto territoriale di riferimento e considerato il potenziamento di tutte le altre aree produttive del comune di Grosseto. Questa poteva essere una di quelle aree da valorizzare all'interno di un progetto strategico di sviluppo turistico-ricettivo e a servizi, coerente al PIT/PPR, che oltretutto riqualifica e rifunzionalizza un tessuto degradato".*

Visto quanto sopra si evidenzia che l'azione prevista nel PS adottato sembra essere diversa da quanto esaminato dalla conferenza di copianificazione. Si ribadisce quanto già espresso in merito alla necessità di verificare la sostenibilità del riuso delle volumetrie esistenti a fronte dei cambi di destinazione d'uso indicati, tenendo conto delle infrastrutturazioni presenti e delle caratteristiche paesaggistiche del contesto territoriale di riferimento; si ritiene inoltre necessario che l'eventuale SE di nuova edificazione sia legata al prioritario riuso delle superfici esistenti e alla riqualificazione complessiva dell'area.

**UTOE 6:**

**Area 49** Nuovo centro integrato turistico per terapie di riabilitazione e didattica in complesso ove sono già ospitati molti animali di varie razze - Loc. Grancia

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che è prevista la nuova edificazione di 1300 mq di SE a destinazione direzionale e servizi. L'azione era stata esaminata in conferenza di copianificazione, dal verbale si





evincesse che in quella sede era prevista una SE di 1387 mq, comprensiva della demolizione e ricostruzione delle volumetrie per il ricovero degli animali esistenti.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: *“La Conferenza, preso atto che sull’area è già presente un’attività per l’ospitalità di animali di varie razze e che la presente previsione prevede una sua riqualificazione ed ampliamento, ritiene che l’intervento ricada nei casi di esclusione dalla conferenza di copianificazione di cui all’art. 25 co. 2 lett. c della LR 65/2014.*

*Tuttavia la Conferenza, al fine di favorire la collaborazione tra gli Enti, lo scambio delle conoscenze, in rapporto reciproco di sinergia, evidenzia fin d’ora che per rendere coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR un intervento su quell’area, contraddistinta da un elevato valore paesaggistico e caratterizzata dalla presenza di un tessuto ad oliveto delle prime pendici collinari, è necessario che:*

*- la previsione, che non ha un carattere agricolo, dovrà comportare una riqualificazione dell’area già parzialmente antropizzata e dovrà attestarsi in prossimità della viabilità di accesso evitando la realizzazione di nuova viabilità interna, salvaguardando le caratteristiche di ruralità del contesto territoriale;*

*- il nuovo carico urbanistico sia coerente per forma, dimensioni, per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inserito nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.*

*La Conferenza suggerisce inoltre di evidenziare l’interesse pubblico dell’amministrazione alla riqualificazione di questa attività, anche attraverso la sottoscrizione di un protocollo tra le amministrazioni coinvolte, gli enti e le associazioni animaliste, l’asl ecc. finalizzato anche alla compartecipazione alla definizione delle regole che definiscano compiti e finalità della struttura”.*

Come già detto per l’area 36, della Relazione generale sembra di capire che gli interventi rientranti nei casi di esclusione dalla conferenza di copianificazione siano stati eliminati dalle strategie del PS e rimessi direttamente al Piano Operativo; si chiedono quindi chiarimenti sulla tipologia di intervento previsto in questo caso, che si presume non rientri quindi nei casi di esclusione.

Si evidenzia inoltre che sulla base dei dati disponibili non è possibile valutare il recepimento delle condizioni espresse dalla conferenza di copianificazione al fine di rendere la previsione coerente ai contenuti del PIT-PPR.

Sarebbe stato quantomeno opportuno declinare le condizioni indicate dalla conferenza di copianificazione sotto forma di criteri e regole per il prossimo PO.

## UTOE 7:

### **Area 2** Interventi di nuova edificazione e di recupero a fini artigianali industriali - Loc. Rugginosa

Dai dati riportati nella tabella dell’art. 50 risulta che sono previsti 13.000 mq di SE da riuso e 25.000 mq di SE di nuova edificazione a destinazione industriale-artigianale. L’azione era stata esaminata in conferenza di copianificazione insieme a quella prevista dalla scheda 51 (ritenuta non ammissibile), dal verbale si evince che in quella sede era prevista, a parità di SE da riuso, una SE di nuova edificazione di 48.000 mq.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: *“La Conferenza condivide la strategia di riqualificazione dell’ex cantiere Lorenzini, da attuarsi in coerenza con gli obiettivi specifici del morfotipo della III invariante del PIT/PPR, ritiene tuttavia che l’ampliamento di SE proposto sia sovradimensionato rispetto al contesto edificato esistente e debba pertanto essere rimodulato. Si ritiene quindi necessario escludere l’apertura di nuovi fronti edificatori produttivi (scheda 51) e valutare la possibilità di mantenere (conservare) il varco inedito costituito dall’area interna alla scheda 2) avente caratteristiche rurali. L’intervento deve inoltre contribuire a migliorare l’inserimento paesaggistico della piattaforma produttiva e a riqualificare il rapporto tra la zona edificata ed il contesto rurale della pianura della bonifica. In tal senso è necessario che proceda di pari passo la riqualificazione dell’area e degli edifici esistenti con la realizzazione delle nuove volumetrie”.*

Rispetto a quanto sopra si prende atto della riduzione della SE di nuova edificazione, si evidenzia tuttavia che la SE proposta appare ancora molto elevata in rapporto alle superfici esistenti e che dai dati disponibili non è possibile valutare se l’intervento contribuisca o meno alla riqualificazione della piattaforma esistente e al miglioramento del suo inserimento paesaggistico. Si ritiene quindi che permangano le criticità evidenziate e che la strategia debba essere rivista in conformità con le condizioni date dalla conferenza di copianificazione,.



**Area 4** Recupero di edifici esistenti - Loc. Marrucheto

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che è prevista una SE da riuso di 4000 mq verso la destinazione residenziale. L'azione era stata esaminata con gli stessi dati dimensionali dalla conferenza di copianificazione, si riportano di seguito le conclusioni: *“La Conferenza prende atto che si tratta di un'area già parzialmente urbanizzata da completare e pertanto ritiene la previsione coerente con la specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:*

- *venga recuperata esclusivamente la volumetria legittima esistente;*
- *sia esclusa l'eventuale edificazione nell'ambito oggetto di vincolo di cui all'art. 142, comma 1, lett. c) I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua del D.lgs 42/2004”.*

Rispetto a quanto sopra si evidenzia che sulla base dei dati disponibili non è possibile valutare il recepimento delle condizioni espresse dalla conferenza di copianificazione ai fini della coerenza ai contenuti del PIT-PPR. Sarebbe stato quantomeno opportuno declinare le condizioni indicate dalla conferenza di copianificazione sotto forma di criteri e regole per il prossimo PO.

**Area 6** Ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione - Loc. Poggetti Vecchi

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che sono previsti 2600 mq di SE da riuso e 3000 mq di SE di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva. L'azione era stata esaminata con gli stessi dati dimensionali dalla conferenza di copianificazione, se ne richiamano di seguito le conclusioni: *“La conferenza, confermato dalla AC che si tratta di un'enclave turistico-ricettiva esistente, ritiene la strategia conforme alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:*

- *l'intervento di nuova edificazione sia realizzato almeno contestualmente alla riqualificazione degli edifici esistenti oggetto di recupero;*
- *i nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
- *l'attuazione della strategia sia effettuata in coerenza con gli obiettivi specifici del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee;*
- *non si costituisca il classico spazio caratterizzato dal “recinto villaggio turistico.”*

*Visto quanto indicato nel Parere della Provincia di Grosseto si precisa che una risorsa “termale”, per la quale si prevede l'utilizzo per scopi termali/terapeutici in apposito stabilimento, deve ottenere il riconoscimento del Ministero della Salute che viene rilasciato solo in presenza di apposito permesso di ricerca ai sensi della legge regionale 38/04. Successivamente al riconoscimento, lo sfruttamento della risorsa può avvenire solo in presenza della relativa Concessione di coltivazione che fissa anche la portata d'acqua sfruttabile.*

*Si evidenzia fin d'ora che l'ampliamento turistico ricettivo relativo ad una attività che prevede lo sfruttamento di un risorsa termale dovrà essere commisurato alla portata d'acqua indicata nella concessione di coltivazione.*

*Si ricorda infine quanto evidenziato dalla Provincia in merito alla Zona di Protezione Ambientale della concessione d'uso di acqua idrotermali “Poggetti Vecchi”, da verificare anche rispetto al PTC adottato”.*

Rispetto a quanto sopra, si evidenzia che sulla base dei dati disponibili non è possibile valutare il recepimento delle condizioni espresse dalla conferenza di copianificazione ai fini della coerenza ai contenuti del PIT-PPR. Sarebbe stato quantomeno opportuno declinare le condizioni indicate dalla conferenza di copianificazione sotto forma di criteri e regole per il prossimo PO.

**Area 34** Incremento impianto sportivo con campi da padel, tennis e calcetto; nuova edificazione a uso spogliatoi - Loc. Casotto Venezia

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che è prevista la nuova edificazione di 70 mq di SE a destinazione direzionale e servizi. L'azione era stata esaminata con gli stessi dati dimensionali dalla conferenza di copianificazione, se ne richiamano di seguito le conclusioni: *“La Conferenza, verificato che si tratta di un'area già*



*adibita a funzioni sportive e già trasformata rispetto al disegno della pianura della bonifica, tenuto conto dell'intervento proposto, ritiene la strategia condivisibile a condizione che:*

- sia limitata l'impermeabilizzazione del suolo;
- siano mantenute e ove possibile ripristinate la reti di smaltimento delle acque superficiali;
- i nuovi interventi siano coerenti per forma, dimensione, tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva".

Si evidenzia che sulla base dei dati disponibili non è possibile valutare il recepimento delle condizioni espresse dalla conferenza di copianificazione e sopra richiamate. Sarebbe stato quantomeno opportuno declinare le condizioni indicate dalla conferenza di copianificazione sotto forma di criteri e regole per il prossimo PO.

### **Strategia D**

L'art. 50 della Disciplina riporta: "Il P.S. riconosce inoltre quattro ambiti territoriali strategici, all'interno dei quali individua possibili localizzazioni indicative per aree di trasformazione, che sono: (...) D: Potenziamento centro agricolo/produttivo (SP del Pollino n° 80, zona Casotto dei Pescatori).

*Il POC definirà le localizzazioni più idonee, privilegiando - in relazione alle diverse strategie - le aree maggiormente infrastrutturate, la riutilizzazione e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme nonché la prevenzione ed il recupero del degrado ambientale e funzionale".*

Dall'estratto della tavola STR06 denominato "Inquadramento Strategia D" si riconoscono all'interno dell'ambito strategico i riferimenti alle azioni 41 e 69 delle tabelle riportate al paragrafo 6 dell'art. 51:

Area 41 Nuova edificazione e recupero per varie destinazioni Loc. Casotto Pescatori (Strategia D: Potenziamento centro agricolo/produttivo)

Area 69 Nuovi impianti produttivi a servizio della filiera agricola - Loc. Casotto Pescatori (Strategia D: Potenziamento centro agricolo/produttivo)

Dai dati riportati nella tabella risulta che:

- l'azione 41 prevede 1660 mq di SE da riuso con destinazione commerciale al dettaglio, 410 mq di SE da riuso con destinazione residenziale, 1500 mq di SE di nuova edificazione e 2340 mq di SE da riuso con destinazione industriale-artigianale, 180 mq di SE da riuso con destinazione turistico-ricettiva;
- l'azione 69 prevede 10.000 mq di SE di nuova edificazione a destinazione industriale-artigianale.

Le due azioni sono state esaminate dalla conferenza di copianificazione, insieme anche all'azione prevista dalla scheda 64 (eliminata perché valutata non conforme); dal confronto dei dati dimensionali proposti in tale sede con quelli attuali si rileva che è diminuita di circa 400 mq la SE di nuova edificazione prevista per l'azione 41 (mantenendo invariato il dato del riuso), è invece aumentata di 6000 mq la nuova SE prevista per l'azione 69.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: "La Conferenza ritiene che le proposte di nuova trasformazione e di sviluppo lungo la strada provinciale, in continuità ad un tessuto esistente, determinino:

- la chiusura di varchi inedificati (69) ed un ulteriore nuovo consumo di suolo agricolo appartenente al seminativo della bonifica (69 e 64);
- il consolidamento del modello insediativo della "piattaforma" monofunzionale produttiva, fuori scala, e pertanto non coerente rispetto al sistema insediativo storico della bonifica;
- un ulteriore disordine con l'inserimento di funzioni incompatibili tra di loro (produttivo agricolo, residenziale, commerciale, turistico ricettivo, industriale artigianale ..... ) e l'ulteriore frammentazione delle aree agricole della bonifica;
- un elevato consumo di suolo rurale, con il cambio d'uso di una piattaforma agricola produttiva (41) e la sua nuova realizzazione subito accanto (64)
- l'alterazione della qualità percettiva delle visuali che si aprono dalla viabilità provinciale verso il territorio rurale della bonifica.

La conferenza ritiene pertanto:

l'intervento n. 41 coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:



*- sia ridotta la nuova edificazione al fine di rapportarla all'edificato esistente ed al fine di consentirne la realizzazione all'interno dell'area prevista;*  
*- siano limitate le funzioni a quelle compatibili con l'ambito rurale di riferimento e la filiera agricola, ovvero consentire solo la destinazione produttiva e commerciale di prodotti agricoli;*  
*l'intervento n. 69 non del tutto coerente in quanto presenta alcune criticità rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR di cui sopra, in particolare con la direttiva 1.1 della scheda d'ambito n. 18 laddove evidenzia la necessità di salvaguardare i varchi inedificati e la qualità percettiva delle visuali che si aprono dalla viabilità provinciale verso il territorio rurale della bonifica.*

*La Conferenza conferma inoltre quanto già espresso in precedenza in merito alla necessità di individuare una strategia generale di sviluppo di tutte le attività produttive all'interno del territorio comunale ritenendo necessario prioritariamente individuare le proposte che determinano la riqualificazione dei siti esistenti, riducendo il consumo di suolo e perseguendo gli obiettivi specifici per il tessuto”.*

Visto quanto sopra e considerata l'analisi dei pochi dati disponibili, dai quali emerge l'incremento complessivo del nuovo consumo di suolo anziché la sua riduzione e il mantenimento di destinazioni d'uso non compatibili con quella produttiva agricola, si confermano le criticità e i profili di contrasto con i contenuti del PIT-PPR evidenziati dalla conferenza.

**Area 53 Nuova edificazione a destinazione produttiva agricola per creazione di energia da fonti rinnovabili - Loc. Paduline - Serrata Lunga**

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che sono previsti 300 mq di SE da riuso e 1500 mq di SE di nuova edificazione a destinazione industriale-artigianale. L'azione era stata proposta in conferenza di copianificazione con lo stesso dato relativo al riuso e una SE di nuova edificazione di 1800 mq.

Si riportano di seguito le conclusioni della conferenza: *“La Conferenza prende atto che si tratta dell'ampliamento di una attività produttiva per la trasformazione dei prodotti agricoli, di più soc. cooperative agricole vicine e pertanto l'intervento potrebbe rientrare nei casi di esclusione di cui all'art. 25 co. 2 lett. c. della LR 65/2014.*

*Tuttavia la Conferenza, al fine di favorire la collaborazione tra gli Enti, lo scambio delle conoscenze, in rapporto reciproco di sinergia, evidenzia fin d'ora che per rendere coerente l'intervento alla specifica disciplina del PIT/PPR occorre:*

*- rapportare la previsione alla consistenza dell'edificato esistente, pari a circa 330 mq; pertanto la SE prevista dovrà essere ridotta;*

*- che i nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva”.*

Visto quanto sopra e considerata l'analisi dei pochi dati disponibili, si evidenzia che permangono le criticità con i contenuti del PIT-PPR riscontrate dalla conferenza. Si evidenzia inoltre che la destinazione d'uso prevista dal PS adottato è quella industriale-artigianale, non si tratta quindi più dell'ampliamento di un'attività produttiva agricola (legata alla coltivazione del riso) proposto in copianificazione, bensì dell'inserimento di una nuova piattaforma industriale-artigianale in territorio rurale, determinando così ulteriori incoerenze e contrasti con la specifica disciplina del PIT/PPR.

**Area 78 Campo Fotovoltaico (6mw) - Loc. Strillaie**

Non essendo prevista SE, la tabella dell'art. 50 riporta unicamente la destinazione d'uso che viene indicata come industriale – artigianale. Riguardo alla previsione di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili quale recupero di un'area interessata da un impianto di smaltimento rifiuti, la conferenza di copianificazione aveva concluso che: *“La Conferenza ritiene coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR l'individuazione di quest'area per la previsione di un impianto fotovoltaico a terra, del quale dovrà essere curato l'inserimento paesaggistico nelle successive fasi di Valutazione di Impatto Ambientale”.*

Si ribadisce quindi la necessità di curare il corretto inserimento paesaggistico della previsione.





## UTOE 10:

### Area 98 Realizzazione nuova struttura con funzione di ciclo-stazione e turistico ricettiva Alberese

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che è prevista la nuova edificazione di 600 mq di SE a destinazione turistico-ricettiva; tale dato risulta diminuito di 100 mq rispetto a quanto proposto in conferenza di copianificazione.

Si riportano di seguito le conclusioni della conferenza: *“La Conferenza, valutato che non si tratta di un'attività connessa ad una funzione agricola, tenuto conto di quanto emerso in sede istruttoria, valuta positivamente la strategia per il potenziamento dei servizi al cicloturismo lungo la Ciclopista Tirrenica, ma ritiene la previsione per la realizzazione di 700 mq Turistico ricettivi per officina, noleggio ed alloggi all'entrata dell'abitato di Alberese eccessiva e fuori scala, determinando:*

*- un'alterazione dell'integrità morfologica ed estetico-percettiva dell'insediamento di Alberese, attraverso l'inserimento di una previsione non armonizzata per forma, dimensione e consistenza;*

*- un intervento di trasformazione che non riqualifica il sistema insediativo e che può compromettere gli elementi strutturanti il paesaggio, determinando alterazioni morfologiche dell'aggregato rurale di Alberese;*

*- la diffusione “.....nell'intorno dei nuclei rurali storici, di edilizia sparsa a carattere turistico/residenziale o industriale/ artigianale non coerente con il sistema insediativo storico della bonifica”;*

*- l'alterazione della leggibilità del sistema insediativo (fattorie, casali, poderi e nuclei rurali) della bonifica storica e di quella novecentesca dell'Ente Maremma, con l'alterazione morfologica di nuclei ed aggregati.*

*Per quanto sopra, al fine di rendere coerente l'intervento alla specifica disciplina del PIT/PPR occorre:*

*- ridurre la consistenza dell'intervento, limitandolo alla realizzazione di un edificio per officina e noleggio bici, di servizio alle attività cicloturistiche da e verso il Parco, di dimensioni rapportate alla struttura vicina già esistente (1 piano fuori terra 200 mq SE), armonico per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, che assicuri qualità architettonica ed integrazione paesaggistica.*

*- approfittare dell'intervento per una eventuale riqualificazione complessiva dell'area di accesso ad Alberese, intervenendo anche su alcuni elementi di disvalore presenti come l'area camper, anche attraverso appositi progetti di integrazione paesaggistica.*

*Infine la Conferenza evidenzia che : in riferimento alla realizzazione di possibili “alloggi” si ricorda che ai sensi dell'art. 4 co. 2 della LR 65/2014 “.....non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III”.*

Rispetto a quanto sopra, considerata l'esigua riduzione della SE e la mancanza di ulteriori dati relativi alla previsione, si ritiene che permangano le criticità evidenziate dalla conferenza e che la previsione debba quindi essere rivista in conformità con quanto evidenziato, anche tramite specifici indirizzi al PO finalizzati al corretto inserimento paesaggistico.

## UTOE 12:

### Strategia A

L'art. 50 della Disciplina riporta: *“Il P.S. riconosce inoltre quattro ambiti territoriali strategici, all'interno dei quali individua possibili localizzazioni indicative per aree di trasformazione, che sono: (...) A: Riqualificazione di aree produttive intercluse (aree situate fra la Variante SS Aurelia, la superstrada Siena-Grosseto e la via Senese, a nord-est di Grosseto).*

*Il POC definirà le localizzazioni più idonee, privilegiando - in relazione alle diverse strategie – le aree maggiormente infrastrutturate, la riutilizzazione e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme nonché la prevenzione ed il recupero del degrado ambientale e funzionale”.*

Dall'estratto della tavola STR06 denominato *“Inquadramento Strategia A”* si riconoscono all'interno dell'ambito strategico i riferimenti alle azioni 1 e 32 delle tabelle riportate al paragrafo 8 dell'art. 51:



**Area 1** Ampliamento di strutture produttive - Loc. Rosellana (Strategia A: Riqualficazione di aree produttive intercluse)

**Area 32** Nuovo insediamento produttivo - Loc. Svincolo Grosseto Centro (Strategia A: Riqualficazione di aree produttive intercluse)

Dai dati riportati nella tabella risulta che:

- l'azione 1 prevede la nuova edificazione di 1500 mq di SE a destinazione industriale artigianale;
- l'azione 32 prevede la nuova edificazione di 6500 mq di SE a destinazione industriale artigianale.

Le due azioni sono state esaminate dalla conferenza di copianificazione, insieme anche all'azione prevista dalla scheda 74 (eliminata perché valutata non conforme); dal confronto dei dati dimensionali proposti in tale sede con quelli attuali si rileva che è rimasta invariata la SE prevista per l'azione 1, mentre è diminuita di 6500 mq la SE dell'azione 32.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: *“Le strategie prevedono la realizzazione di un insediamento produttivo di dimensioni elevate rispetto al contesto. La Conferenza ritiene pertanto che debba essere notevolmente ridotta la SE di nuova edificazione prevista, privilegiando la riqualficazione dell'impianto esistente e stralciando le aree che ricadono in zona vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m) “le zone di interesse archeologico” del D.Lgs 42/2004, scheda dell'Allegato H denominata GR17 “Zona comprendente l'antica città di Roselle”, in quanto le previsioni contrastano con la direttiva 8b e con la prescrizione 1c della stessa.*

*Occorre inoltre rivedere la strategia complessiva in applicazione delle direttive 1.4 e 1.6 della scheda d'ambito e degli obiettivi specifici del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee. La Conferenza ricorda inoltre quanto espresso nel parere della Provincia di Grosseto in merito alla necessita di recepire gli indirizzi indicati”.*

Visto quanto sopra, si prende atto della riduzione della SE prevista, si evidenzia però che dai dati disponibili non risulta valutabile il superamento delle criticità evidenziate. Occorre quindi approfondire la strategia recependo quanto espresso dalla conferenza.

Considerato che la strategia risulta interclusa in uno svincolo stradale, si ricordano le fasce di rispetto riportate nella tavola QCP 03\_7 e si evidenziano criticità relativamente all'accesso all'area e al potenziale impatto delle nuove previsioni sul traffico.

**Area 5** Nuovo centro di valorizzazione delle attività rurali in via Aurelia sud - Loc. Casalone

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che l'azione prevede la nuova edificazione di 1000 mq di SE a destinazione direzionale e servizi e 5000 mq di SE a destinazione commerciale al dettaglio.

La strategia era stata esaminata in sede di copianificazione, dal confronto con i dati previsti in quella sede risulta una riduzione di 4000 mq della SE a destinazione commerciale.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: *“La Conferenza, preso atto dei chiarimenti della AC sulla natura dell'intervento che consente la riqualficazione di un'area ex vivaistica con la realizzazione di un parco agricolo e di attività commerciali ad esso collegate con l'obiettivo di diventare un punto di riferimento per il commercio di prodotti locali, mercato all'aperto permanente e servizi di promozione dell'agricoltura biologica del territorio, degustazione prodotti filiera corta ecc, al fine di poter rendere coerente la previsione con i contenuti delle direttive 1.1, 1.2 ed 1.4, della scheda d'ambito n. 18 “Maremma Grossetana” del PIT/PPR ritiene necessario indicare le seguenti condizioni alla trasformazione:*

- *sia ridimensionata la previsione di nuova SE commerciale pari a 10.000 mq al fine di armonizzare il processo di espansione con il paesaggio agricolo circostante, limitando il nuovo consumo di suolo agricolo lungo le radiali in uscita dalla città in direzione del fiume Ombrone e contenendo la frammentazione delle aree agricole;*
- *la previsione commerciale dovrà essere esclusivamente collegata alla specifica destinazione a parco agricolo dell'area ed alle funzioni ad esso collegate;*
- *i nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva”.*



Rispetto a quanto sopra, si prende atto della riduzione della SE prevista a destinazione commerciale, si evidenzia però che non risulta chiarito il legame tra questa e l'attività di promozione dei prodotti agricoli locali, né sono stati dati criteri per il corretto inserimento paesaggistico della previsione. Si ritiene quindi che permangano le criticità evidenziate e che la strategia debba essere rivista in conformità con le condizioni date dalla conferenza di copianificazione.

### Strategia B

L'art. 50 della Disciplina riporta: *"Il P.S. riconosce inoltre quattro ambiti territoriali strategici, all'interno dei quali individua possibili localizzazioni indicative per aree di trasformazione, che sono: (...) B: Definizione margini area produttiva (aree situate a nord del raccordo fra la Variante SS Aurelia e la vecchia Aurelia, a nord-ovest di Grosseto).*

*Il POC definirà le localizzazioni più idonee, privilegiando - in relazione alle diverse strategie - le aree maggiormente infrastrutturate, la riutilizzazione e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme nonché la prevenzione ed il recupero del degrado ambientale e funzionale".*

Dall'estratto della tavola STR06 denominato *"Inquadramento Strategia B"* si riconoscono all'interno dell'ambito strategico i riferimenti alle azioni 7, 24, 50 e 82 delle tabelle riportate al paragrafo 8 dell'art. 51.

Area 7 Nuova edificazione a destinazione industriale artigianale commerciale - Loc. Poponaio (Strategia B: Definizione margini area produttiva)

Area 24 Piattaforma logistica avanzata per filiera agroalimentare - Loc. Poggetti Nuovi (Strategia B: Definizione margini area produttiva)

Area 50 Nuovo insediamento produttivo e per logistica - Loc. Poggetti Nuovi (Strategia B: Definizione margini area produttiva)

Area 82 Realizzazione di un'area produttiva, tramite Piano Insediamento Produttivo - Loc. Grosseto Poponaio (Strategia B: Definizione margini area produttiva)

Dai dati riportati nella tabella risulta che:

- l'azione 7 prevede la nuova edificazione di 10.000 mq di SE a destinazione industriale-artigianale e di 10.000 mq di SE a destinazione commerciale all'ingrosso;
- l'azione 24 prevede la nuova edificazione di 10.000 mq di SE a destinazione industriale-artigianale;
- l'azione 50 prevede la nuova edificazione di 10.000 mq di SE a destinazione industriale-artigianale;
- l'azione 82 prevede la nuova edificazione di 45.000 mq di SE a destinazione industriale-artigianale.

Per un totale di nuova edificazione di 85.000 mq di SE (75.000 a destinazione industriale-artigianale e 10.000 a destinazione commerciale all'ingrosso).

Rispetto ai dati proposti in conferenza di copianificazione si rileva una riduzione totale di 57.000 mq di SE (38.000 per la destinazione industriale-artigianale e 19.000 a destinazione commerciale all'ingrosso).

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: *"La Conferenza evidenzia che le previsioni determinano un elevato consumo di suolo nel contesto territoriale della bonifica maremmana (morfotipo della IV Invariante n.8), posto tra la Variante Aurelia (E80), la Strada Grosseto nord, la SP 152, caratterizzato peraltro dalla presenza nelle adiacenze di interventi produttivi ancora da completare.*

*Gli interventi consistono in circa 113.000 mq di SE a destinazione produttiva e 29.000 mq di SE a destinazione commerciale all'ingrosso e depositi per un totale di 142.200 mq di SE su una ST totale di circa 41 ettari, il tutto inserito in una programmazione di sviluppo che appare sovradimensionata se rapportata alla situazione economica fotografata dai dati dell'Osservatorio Irpet che vede una economia in stagnazione con una riduzione dal 2011 ad oggi degli addetti all'industria nel comune di Grosseto.*

*La Conferenza ricorda quanto espresso nelle seguenti direttive della scheda d'ambito n. 18 "Maremma Grossetana":*

*1.1 limitare l'ulteriore consumo di suolo e i processi di saldatura dell'urbanizzato in ambito costiero e sub-costiero, salvaguardando i varchi ineditati tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali ed evitando o*



*contenendo la frammentazione delle aree agricole a opera di infrastrutture e urbanizzazioni con particolare riferimento alle aree sottoposte a forte pressione insediativa legata al turismo balneare*

*1.4 "armonizzare i processi di espansione residenziale e artigianale/industriale di Grosseto con il paesaggio agricolo circostante, lungo le radiali in uscita dalla città in direzione del fiume Ombrone e degli altri insediamenti di pianura preservando gli spazi agricoli residui; impedire la saldatura dell'urbanizzato di Grosseto con Bagno di Roselle, mantenendo gli attuali varchi inedificati, e nell'area di Roselle preservare gli attuali assetti del Poggio di Moscona (gia Sito Natura 2000), evitando fenomeni di urbanizzazione dei versanti";*

*La Conferenza, per quanto sopra espresso, ritiene le previsioni, prese nel loro insieme, non coerenti alla specifica disciplina del PIT/PPR ed evidenzia fin da ora la necessità di ridurre notevolmente le quantità e le previsioni medesime (tenuto conto anche delle ulteriori previsioni produttive oggetto di copianificazione), indirizzando la strategia comunale verso l'utilizzo delle sole aree maggiormente idonee ad una loro trasformazione produttiva, attraverso la realizzazione di aree industriali sostenibili, paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate (APEA), e la previsione di un apposito progetto per il corretto inserimento paesaggistico delle medesime tenuto conto del contesto agricolo circostante. L'AC dichiara fin da adesso la volontà di intervenire prioritariamente sulle aree già di proprietà comunale".*

Rispetto a quanto sopra si evidenzia che, pur prendendo atto della riduzione della SE prevista, permangono le criticità e i profili di contrasto segnalati dalla conferenza.

In particolare, nonostante la strategia sia denominata "definizione margini area produttiva", non è data alcuna indicazione affinché i nuovi interventi contribuiscano alla qualificazione del margine, al contrario la SE prevista e le posizioni indicate dai simboli in cartografia prefigurano un elevato ulteriore consumo di suolo agricolo periurbano lungo le radiali in uscita da Grosseto.

Si evidenzia inoltre che all'interno del limitrofo tessuto produttivo esistente (inserito nel perimetro del TU) sono presenti molte aree libere classificate dal PS come parte del tessuto TPS1. Si ritiene quindi che la strategia debba essere rivista nell'ottica della riqualificazione del margine urbano e dell'area produttiva esistente, prevedendo prioritariamente l'utilizzo di lotti liberi presenti nel tessuto ed, eventualmente, solo in un secondo momento l'ampliamento dell'area produttiva tramite il consumo di nuovo suolo rurale.

#### **Area 11 Nuova edificazione commerciale - Loc. Pianetto**

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che è prevista la nuova edificazione di 280 mq di SE a destinazione commerciale al dettaglio, come proposto nella scheda esaminata dalla conferenza di copianificazione.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: "La Conferenza, preso atto che l'area oggetto della previsione è già parzialmente trasformata, in quanto si tratta di un piazzale asfaltato posto sulla SP 158 delle Collacchie derivante probabilmente dal riutilizzo di un'areale adibito un tempo a stazione di servizio, ritiene l'intervento coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che la previsione sia coerente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inserita nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

La Conferenza evidenzia inoltre che poiché l'area è attigua alla pista ciclabile su via delle Collacchie sarebbe opportuno prevedere funzioni di servizio compatibili con la ciclabile medesima, offrendo anche la possibilità di posti auto e parcheggio a servizio. Diversamente un intervento commerciale al dettaglio a servizio del nucleo abitato esistente sull'altro lato della provinciale via delle Collacchie non sembra del tutto appropriato o sostenibile senza considerare idonei attraversamenti pedonali con dispositivi di sicurezza, sottopassi o sistemi semaforici a chiamata".

Si evidenzia che dai dati disponibili non è possibile valutare il recepimento delle condizioni espresse dalla conferenza di copianificazione. Sarebbe stato quantomeno opportuno declinare le condizioni indicate dalla conferenza di copianificazione sotto forma di criteri e regole per il prossimo PO.

#### **Area 13 Nuova Residenza Sanitaria Assistita - Loc. Via della Serenissima**





Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che è prevista la nuova edificazione di 1600 mq di SE a destinazione direzionale e servizi; ridotta di 400 mq rispetto a quanto proposto in sede di conferenza di copianificazione.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: *“La Conferenza ritiene la strategia per la realizzazione di RSA condivisibile, trattandosi di un servizio di interesse collettivo, ma evidenzia che la previsione in quell'area presenta alcune criticità rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR sopra evidenziata con particolare riferimento alle indicazioni per le azioni relative al morfotipo n. 6 della IV Invariante del PIT PPR laddove evidenzia la necessità di:*

*- contrastare in ambito periurbano i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;*

*- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse.*

*La Conferenza ricorda che, ai sensi dell'art. 4 co. 8 e dell'art. 25 co. 5 della LR 65/2014, i nuovi impegni di suolo sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti ed essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.*

*La Conferenza ritiene pertanto necessario che debbano essere valutate ulteriori localizzazioni alternative più prossime al centro abitato, sia al fine di contrastare i fenomeni di dispersione insediativa e di preservare gli spazi agricoli residui, sia al fine di facilitarne l'accessibilità pubblica, la disponibilità di servizi, le relazioni, la vicinanza a infrastrutture sanitarie ecc.*

*L'AC evidenzia che l'area, sebbene posta in territorio rurale, dista circa 1 km in linea d'aria dall'Ospedale di Grosseto.*

*La Conferenza ritiene che solo dopo che sia stata valutata e certificata l'assenza di alternative o l'insussistenza di possibili riutilizzazioni a tale scopo degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, la previsione potrà essere verificata e dovrà in ogni caso concorrere alla riqualificazione del sistema insediativo e dell'assetto territoriale nel loro insieme nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.*

*A tal fine sarà quindi necessario perseguire le seguenti condizioni:*

*- le nuove volumetrie, ridotte e rapportate all'edificato limitrofo esistente, dovranno attestarsi in prossimità del nucleo già edificato e dovrà ridursi anche la perimetrazione indicata (ST) e l'eventuale realizzazione di nuova viabilità;*

*- la tipologia edilizia e insediativa dovrà essere coerente con le configurazioni tipiche del contesto;*

*- al fine di un adeguato inserimento paesaggistico, dovranno essere indicate opportune opere di mitigazione, perseguendo obiettivi qualitativi per l'assetto complessivo dell'area”.*

Rispetto a quanto sopra si evidenzia che non sono presenti informazioni riguardo alla valutazione di localizzazioni alternative né è possibile, in base ai dati disponibili, valutare se sono state recepite le condizioni della conferenza in merito al corretto inserimento della previsione nel contesto paesaggistico. Si ritiene quindi che, nonostante la riduzione della SE, permangano le criticità evidenziate e che la strategia debba essere rivista in conformità con le condizioni date dalla conferenza di copianificazione.

#### **Area 16 Realizzazione di attrezzatura scolastica privata - Loc. Nomadelfia**

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che è prevista la nuova edificazione di 2000 mq di SE a destinazione direzionale e servizi; con una riduzione di 500 mq rispetto a quanto proposto in sede di conferenza di copianificazione.



Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: “La Conferenza ritiene la strategia condivisibile, trattandosi di un servizio di interesse pubblico, ma ritiene che la localizzazione degli edifici scolastici si debba attestare in prossimità dell’edificio esistente (edifici e tensostruttura) inquadrando la strategia nell’ambito della riqualificazione del margine del tessuto esistente, evitando che questa contribuisca invece ad accentuare la dispersione insediativa in territorio rurale. In tal senso si ritiene necessario ridurre anche la St indicata nella scheda.

L’AC evidenzia che la superficie territoriale dell’intervento è ampia in quanto era prevista la sua destinazione alla funzione di parco pertinenziale scolastico”.

Si evidenzia che dai dati disponibili non è possibile valutare il recepimento delle condizioni espresse dalla conferenza di copianificazione. Sarebbe stato quantomeno opportuno declinare le condizioni indicate dalla conferenza di copianificazione sotto forma di criteri e regole per il prossimo PO.

#### **Area 29 Struttura sportiva con servizi e foresteria - Loc. Vallerotana**

Dai dati riportati nella tabella dell’art. 50 risulta che è prevista la nuova edificazione di 1000 mq di SE a destinazione direzionale e servizi, analogamente a quanto proposto in conferenza di copianificazione.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: “La Conferenza evidenzia che in generale, ai sensi dell’art. 25 co. 2 della LR 65/2014, non sono soggetti alla conferenza di copianificazione gli interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole (cambio d’uso), salvo le previsioni di ristrutturazioni urbanistica che comportano la perdita della destinazione d’uso agricola verso altre destinazioni. Dai chiarimenti dell’Amministrazione Comunale si evince però che si tratta della trasformazione di un’area avente funzione agricola in un nuovo polo sportivo, una zona F ai sensi della 1444/68, da utilizzare per funzioni sportive e turistico ricettive connesse.

La Conferenza, considerati i rilievi della Regione Toscana, ritiene che la previsione di una nuova attività, con la realizzazione di nuove volumetrie a destinazione turistico ricettiva e sportiva quali una palestra, dei locali a foresteria e locali turistico ricettivi connessi all’attività sportiva, oltreché una piscina, dei campi per paddle e nuovi campi da calcio, determini alcune criticità rispetto al contesto paesaggistico individuato dal morfotipo n. 17 della IV invariante del PIT/PPR del seminativo, oliveto e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari, contraddistinto dalla presenza di imprese agricole di eccellenza della produzione agro-alimentare toscana e anche dell’ospitalità rurale.

In particolare emergono criticità rispetto all’obiettivo specifico che dice di:

- preservare il sistema insediativo e l’infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità con particolare riguardo alla rete della viabilità podereale e interpodereale;
- nei contesti a più forte pressione antropica, limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio rurale.

Inoltre l’intervento presenta profili di criticità con le direttive di cui ai punti 1.1 e 1.5 della scheda d’ambito, sopra riportata.

La Conferenza evidenzia fin d’ora che al fine di rendere coerente l’intervento con la specifica disciplina del PIT/PPR indicata nell’istruttoria occorre:

- assicurare che i nuovi carichi insediativi siano coerenti per forma, dimensione e tipi edilizi con il contesto territoriale e paesaggistico di riferimento, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; a tal fine la previsione dovrà essere sostanzialmente ridotta;
- verificare la non sussistenza di vincoli ai fini della deruralizzazione delle attività e degli edifici esistenti, l’eventuale PAPMAA dovrà verificare la coerenza delle deruralizzazioni con la conduzione del fondo;
- le nuove volumetrie dovranno essere accorpate al nucleo esistente al fine di migliorare il suo inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento ed evitare così una ulteriore frammentazione del territorio agricolo”.

Si evidenzia che dai dati disponibili non è possibile valutare il recepimento delle condizioni espresse dalla conferenza di copianificazione. Si ritiene quindi che permangano le criticità evidenziate e che la strategia debba essere rivista in conformità con le condizioni date dalla conferenza.



**Area 30** Ampliamento superfici adibite a servizi aeroportuali e culturali - Loc. Via Orcagna

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che è prevista la nuova edificazione di 2500 mq di SE a destinazione turistico-ricettiva e 2500 mq di SE a destinazione direzionale e servizi. Rispetto ai dati proposti in sede di conferenza di copianificazione si rileva una riduzione complessiva di 5000 mq di SE.

Si riportano di seguito le conclusioni della conferenza: *“La Conferenza ritiene coerente la strategia di sviluppo dell'aeroporto di Grosseto finalizzato alla valorizzazione delle specifiche caratteristiche funzionali ma ciò va realizzato compatibilmente con la tutela delle risorse territoriali ed ambientali. Per quanto sopra la Conferenza ritiene il dimensionamento proposto eccessivo e non rapportato al contesto territoriale esistente.*

*La Conferenza ricorda che:*

- ai sensi del Piano del Rischio Aeroportuale approvato dal Comune la realizzazione di eventuali spazi di aggregazione, previsti in aree di trasformazione, recupero o riqualificazione degli assetti insediativi, che il R.U. individua come attrezzature e servizi pubblici, strutture ricettive e distributori carburanti, dovranno essere realizzati al di fuori della presente zona di tutela:

- gli eventuali nuovi interventi di ampliamento dovranno essere coerenti per forma e dimensioni rispetto al contesto di riferimento e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

- gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio possono prevedere opere di trasformazione, di riqualificazione e di accessibilità al sistema aeroportuale sentiti i soggetti interessati e nel rispetto delle disposizioni del PIT; tali interventi vengono attuati mediante specifici piani di sviluppo aeroportuali che costituiscono atti di governo del territorio e sono approvati, ai sensi dell'art.81 DPR 616/1977 in coerenza con l'art.8 L.R.1/2005”.

Rispetto a quanto sopra, si prende atto della riduzione della SE, si evidenzia però che dai dati disponibili non è possibile valutare la previsione, né il recepimento delle condizioni espresse dalla conferenza di copianificazione.

**Area 35** Nuova edificazione e demolizione edificio esistente per realizzazione Hotel - Loc. Terzo

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che è previsto il riuso di 200 mq di SE e la nuova edificazione di 300 mq di SE a destinazione turistico-ricettiva. Rispetto ai dati proposti in sede di conferenza di copianificazione si rileva una riduzione di 140 mq della SE di nuova edificazione.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: *“La Conferenza ricorda che la specifica disciplina nazionale e regionale per i condhotel è nata con l'obiettivo di diversificare l'offerta ricettiva degli edifici alberghieri esistenti, riqualificando edifici di pregio anche ospitando appartamenti residenziali a cui si offrono le comodità dei servizi alberghieri, e che altrimenti non avevano più possibilità di restare sul mercato. Per quanto sopra la disciplina sui condhotel di cui alla LR 86/2016 e del Regolamento di attuazione 47/R del 2018 è applicabile esclusivamente sulle strutture alberghiere esistenti, ed in Toscana anche sulle RTA preesistenti su cui viene fatto un intervento di riqualificazione edilizia.*

Si ricorda poi che ai sensi dell'art. 83 c.1 della L.R. 65/2014 “il mutamento della destinazione d'uso agricolo degli edifici rurali è consentito solo se espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale”, inoltre, se ricorre il caso di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso da agricolo verso residenza, ai sensi dell'art 83 c.2 “Gli interventi di cui al comma 1, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie edificabile legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni eventualmente previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale”.

Infine l'area indicata per l'intervento appare incoerente con la specifica disciplina del PIT/PPR sopra riportata in quanto:

- determina un'erosione di nuovo spazio agricolo all'interno del morfotipo dei “seminativi delle aree della bonifica” della IV invariante del PIT/PPR in un contesto caratterizzato dalla presenza di campi a seminativo ed attività agricole, privo di infrastrutture ed urbanizzazioni;



*- produce un ulteriore notevole disordine urbanistico e ambientale, determinando ulteriori irregolarità nella maglia agraria tipica della bonifica maremmana che occorre invece salvaguardare e conservare”.*

Rispetto a quanto sopra si rileva che non è più prevista la tipologia del Condhotel ma quella l’Hotel e che la SE di nuova edificazione è stata leggermente ridotta; si evidenzia però che non risulta chiarita la destinazione d’uso del manufatto della cui superficie si prevede il riuso, né sono state inserite ulteriori indicazioni finalizzate a superare le altre criticità evidenziate.

Si ribadiscono quindi le criticità e i profili di contrasto già evidenziati dalla conferenza, in particolare che la previsione non è coerente con un contesto prettamente agricolo, caratterizzato dalla presenza di campi a seminativo ed attività rurali, privo di infrastrutture ed urbanizzazioni, determinando un’erosione di nuovo spazio agricolo all’interno del morfotipo dei “seminativi delle aree della bonifica” della IV invariante del PIT/PPR e un’ulteriore irregolarità rispetto alla maglia agraria della bonifica maremmana.

#### **Area 57 Attività sportive e altre funzioni connesse - Loc. Roselle**

Dai dati riportati nella tabella dell’art. 50 risulta che è prevista la nuova edificazione di 400 mq di SE a destinazione direzionale e servizi e di 1000 mq a destinazione turistico-ricettiva, corrispondenti ai dati proposti in sede di conferenza di copianificazione.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: *“La Conferenza ritiene la strategia, così come ridisegnata e ridimensionata in conferenza, condivisibile a condizione che si configuri come una riqualificazione dei servizi esistenti attraverso:*

*- una riprogettazione del “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica, frenando ulteriori processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;*

*- un miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato;*

*- la non compromissione delle relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze.*

La Conferenza intende in questa fase anche sottolineare la delicatezza dell’area contraddistinta da un elevato valore paesaggistico e dalla presenza del vincolo archeologico di cui all’Allegato H denominata GR17 “Zona comprendente l’antica città di Roselle” ed in particolare si ricorda la direttiva 8b – Evitare gli interventi di trasformazione territoriali che comportino impegno di suolo al di fuori del territorio urbanizzato; e la prescrizione l.c : *Non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale. La Conferenza ricorda che l’Amministrazione Comunale dovrà individuare e pianificare, in collaborazione con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, le eventuali aree all’interno della zona dove, per gli interventi che comportino opere di scavo, la sopra citata Soprintendenza potrà motivatamente prescrivere al committente indagini archeologiche preventive. In caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., resta salva l’applicazione delle procedure previste dagli art. 95 e 96 del medesimo D.Lgs. Il Piano Strutturale dovrà pertanto fornire al Piano Operativo opportuni criteri per la localizzazione e l’inserimento delle previsioni in quell’area che tengano conto della relazione tra il patrimonio archeologico e il contesto paesaggistico di giacenza, con riferimento ai caratteri idro-geomorfologici, eco-sistemici, culturali, storici, estetico-percettivi e agli assetti agrari e delle ulteriori condizioni sopra indicate.*

*Si evidenzia infine che la previsione ricade all’interno della Zona di Protezione Ambientale della concessione d’uso di acque idrotermale “Roselle”, dovranno pertanto essere tenuti a riferimento i contenuti dell’art.12, c.6 delle norme ed alla Scheda 3B del vigente Piano Territoriale di Coordinamento”.*

Rispetto a quanto sopra si evidenzia che, sulla base dei dati disponibili, non è possibile valutare il recepimento delle condizioni espresse dalla conferenza di copianificazione. Si ribadisce quindi la necessità di approfondire la





strategia dando opportuni indirizzi al Piano Operativo. In assenza di tali approfondimenti si continua a ritenere la strategia incoerente rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR.

**Area 65 Nuova residenza sanitaria assistenziale, nuovi edifici a funzione ricettiva e direzionale - Loc. Casalone**

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che è prevista la nuova edificazione di 8000 mq di SE a destinazione direzionale e servizi e di 4000 mq di SE a destinazione turistico-ricettiva, corrispondenti ai dati proposti in sede di conferenza di copianificazione.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: *“La Conferenza, preso atto dei chiarimenti forniti in merito alle destinazioni d'uso previste, ritiene l'intervento coerente alla specifica disciplina del PIT PPR alle seguenti condizioni:*

*- le nuove espansioni ed i nuovi carichi insediativi dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*

*- lungo le radiali in uscita dalla città in direzione del fiume Ombrone e degli altri insediamenti di pianura siano armonizzati i processi di espansione con il paesaggio agricolo circostante.*

*La Conferenza suggerisce la possibilità di valutare la previsione in termini di riqualificazione del margine urbano ai sensi dell'art. 4 co. 4 della medesima legge regionale”.*

Rispetto a quanto sopra si rileva che non sono stati dati criteri per il superamento delle criticità con la direttiva 1.4 della Scheda d'Ambito (citata nelle conclusioni), né sono stati dati indirizzi per il PO affinché la previsione contribuisca alla qualificazione del margine urbano al quale si attesta. Si evidenzia inoltre che la previsione si inserisce in un'area di margine nella quale sono presenti molte altre aree ancora rurali interessate però da “piani e progetti in corso di attuazione”. Si ritiene quindi che la strategia debba essere parte di un ragionamento complessivo finalizzato a definire il margine della città anziché produrre un'ulteriore erosione delle aree agricole periurbane.

**Area 66 Nuovo polo produttivo dotato di servizi ecologici ed ecosistemici - Loc. Grosseto**

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che è prevista la nuova edificazione di 8000 mq di SE a destinazione industriale-artigianale, con una riduzione di 7000 mq rispetto a quanto proposto in conferenza di copianificazione.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: *“La Conferenza, evidenzia che sebbene la previsione determini l'erosione di territorio agricolo in ambito periurbano questa è inquadrata nell'ottica della riqualificazione della piattaforma industriale esistente ed occorre pertanto perseguire gli obiettivi specifici per il tessuto TPS2:*

*Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città attraverso:*

*- la previsione di piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e la progettazione del margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica;*

*- attrezzare ecologicamente le aree produttivocommerciali- direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo;*

*- trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc)”.*

Rispetto a quanto sopra si fa presente che l'unico dato valutabile è la riduzione della SE, per contro non è possibile sapere se la previsione risulta ancora *“inquadrata nell'ottica della riqualificazione della piattaforma industriale esistente”*, né valutare il recepimento delle condizioni espresse dalla conferenza.

**Area 70 Nuove attività commerciali a servizio della residenza - Loc. Casalecci**

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che è prevista la nuova edificazione di 300 mq di SE a destinazione commerciale al dettaglio e di 300 mq di SE a destinazione direzionale e servizi, con una riduzione



della SE a destinazione commerciale di 300 mq rispetto a quanto proposto in sede di conferenza di copianificazione. Si richiamano di seguito le conclusioni della Conferenza: *“La Conferenza ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:*

*- la proposta di trasformazione in ambito periurbano si configuri nell'ambito della riqualificazione del margine, tenendo conto delle criticità rilevate per l'agglomerato esistente (TR12) e perseguendo gli obiettivi specifici previsti per questo tessuto;*

*- sia arrestato il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo;*

*- gli agglomerati residenziali esistenti siano dotati di spazi pubblici e servizi nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità;*

*- siano sviluppati progetti di riqualificazione dei “margini urbani”, integrati tra attività urbane e rurali, che siano da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna.*

*Per quanto sopra espresso dovrà essere limitato il consumo di nuovo suolo rurale”.*

Rispetto a quanto sopra, preso atto della riduzione della SE, si evidenzia che sulla base dei dati disponibili non è possibile valutare il recepimento delle condizioni espresse dalla conferenza di copianificazione. Si ribadisce quindi la necessità di approfondire la strategia dando opportuni indirizzi al Piano Operativo affinché contribuisca alla qualificazione del margine dell'insediamento di Casalecci.

#### **Area 96 Realizzazione di una struttura alberghiera - Loc. Il Terzo**

Dai dati riportati nella tabella dell'art. 50 risulta che è previsto il riuso di 6000 mq di SE verso la destinazione turistico ricettiva. In copianificazione era invece stata proposta la nuova edificazione della stessa SE.

Si richiamano di seguito le conclusioni della conferenza: *“La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, viste le caratteristiche dell'intervento proposto (nuova edificazione), considerato che non sono state recepite le condizioni espresse nel parere del 18.09.2019 ritiene che la previsione presenti criticità rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR in quanto determina un'alterazione morfologica dell'aggregato attraverso addizioni e alterazioni morfologiche che vanno a determinare ulteriore frammentazione della maglia agraria della bonifica.*

*La Conferenza ritiene pertanto necessario confermare l'intervento di riqualificazione degli edifici esistenti, così come previsto nella conferenza del 18.09.2019, con le raccomandazioni già espresse che si riportano e che non sembrano essere state recepite:*

*- in considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area caratterizzata dalla presenza della maglia agraria del sistema dei seminativi della bonifica grossetana, si ritiene che sia l'estensione che il dimensionamento della previsione debbano essere riconsiderate e possibilmente ridotte nell'ottica della valorizzazione della paesaggio della bonifica, preservando la leggibilità del sistema insediativo storico e il suo contesto, tenuto conto anche del vincolo architettonico presente su alcuni edifici. In riferimento alle serre di cui si ipotizza la demolizione e ricostruzione con cambio d'uso si ricorda il rispetto di quanto espresso nella specifica legge regionale n. 41 del 2012 “Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano” e del relativo regolamento oltre a quanto indicato all'art. 81 della LR 65/2014. Si ricorda a tal fine anche quanto espresso dalla direttiva 1.2 della scheda d'ambito n. 18 laddove chiede di assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva”.*

Rispetto a quanto sopra si valuta positivamente la previsione del riuso delle superfici esistenti in alternativa alla nuova edificazione, si evidenzia tuttavia che sulla base dei dati disponibili non è possibile valutare il recepimento di quanto indicato dalla conferenza relativamente ai contenuti del PIT-PPR e della L.R. 65/2014.



**Dimensionamento all'interno del TU e dati relativi al nuovo consumo di suolo in TR**

(Disciplina artt. 50-52; Relazione generale pp. 79-81)

A proposito del dimensionamento del PS nella Relazione generale si legge che: *“Quanto al dimensionamento, esso, come noto, con la L.R. 65/2014 si riferisce ai perimetri del territorio urbanizzato, ossia ai consumi di suolo interni ed esterni al territorio urbanizzato, in base alle specifiche indicazioni date nell'art. 92 comma 4 lett. c) della legge (dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato) e secondo quanto ammesso dalla conferenza di copianificazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della medesima legge”.*

Rispetto a quanto sopra si ricorda che ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014 e dell'art. 5 del regolamento 32/R/2017, il dimensionamento del PS deve essere riferito esclusivamente ai nuovi insediamenti ed alle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato.

Per quanto sopra fuori dai perimetri del TU non è previsto alcun dimensionamento.

La pianificazione di eventuali nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del TU (che rappresentano un'eccezione nella pianificazione comunale tanto che non sono riportati tra i contenuti ordinari del PS e del PO – art. 92 e 95 della LR 65/2014) è possibile solo attraverso la copianificazione salvo i casi di esclusione di cui all'art. 25 co. 2 della LR 65/2014.

Comunque sia, i dati relativi alle previsioni di consumo di suolo esterne a tale perimetro, valutate in sede di conferenza di copianificazione del Piano Strutturale, costituiscono valori indicativi, utili per l'attività di monitoraggio previsto dalla legge, che dovranno essere valutati e verificati nei successivi piani conformativi.

Le dimensioni massime sostenibili previste all'interno del TU sono riportate all'interno della Disciplina del PS all'art. 51, in tabelle predisposte in conformità a quelle della DGR 682/2017.

L'articolo riporta correttamente che: *“ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali dei Piani Operativi, che perseguono il soddisfacimento delle esigenze del territorio comunale, dovranno essere considerate prioritariamente le quantità di nuova edificazione previste dai Piani Attuativi convenzionati ed in corso di attuazione; nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali, anche all'interno del territorio urbanizzato (TU), sono consentiti qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, pertanto il dimensionamento dei Piani Operativi deve comprendere prioritariamente le previsioni relativo al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, alla rigenerazione urbana ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti; (...)”.*

L'articolo riporta poi un elenco dei Piani Attuativi convenzionati con il relativo dimensionamento e destinazione d'uso. Dai dati emerge che i PA vigenti prevedono un totale di 89.091 mq di SUL, tutta relativa alla destinazione d'uso residenziale.

In aggiunta alle superfici di cui sopra il PS prevede come dimensioni massime sostenibili per il territorio comunale i seguenti dati:

- Residenziale e servizi connessi: 74.550 mq di SE di nuova edificazione e 74.570 mq di SE da riuso;
- Industriale e artigianale: 15.800 mq di SE di nuova edificazione e 4.400 mq di SE da riuso;
- commerciale al dettaglio: 27.350 mq di SE di nuova edificazione e 11.500 mq di SE da riuso;
- turistico-ricettivo: 13.500 mq di SE di nuova edificazione e 10.100 mq di SE da riuso;
- direzionale e di servizio: 79.820 mq di SE di nuova edificazione e 56.425 mq di SE da riuso;
- commerciale all'ingrosso e depositi: 1.700 mq di SE di nuova edificazione.

Fermo restando quanto già detto sul loro diverso valore, vanno tenuti in considerazione anche i dati indicativi del nuovo consumo di suolo previsti esternamente ai perimetri del TU, riportati all'art. 50 della Disciplina:

- Residenziale e servizi connessi: 5.100 mq di SE da riuso;
- Industriale e artigianale: 129.000 mq di SE di nuova edificazione e 15.640 mq di SE da riuso;
- commerciale al dettaglio: 6.500 mq di SE di nuova edificazione e 1.660 mq di SE da riuso;



- turistico-ricettivo: 16.910 mq di SE di nuova edificazione e 53.980 mq di SE da riuso;
- direzionale e di servizio: 24.170 mq di SE di nuova edificazione;
- commerciale all'ingrosso e depositi: 10.000 mq di SE di nuova edificazione.

Sulla base dei dati sopra riportati e dalla loro suddivisione per UTOE si evidenzia che:

1) i dati complessivi della SE di nuova edificazione appaiono in generale elevati, si ricorda a questo proposito che la legge regionale sul governo del territorio ha come obiettivo fondamentale *“garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo...”*. Le ipotesi di sviluppo devono pertanto essere definite in rapporto alle risorse territoriali ed ambientali e ai loro limiti di sfruttamento, rapportandole alla capacità del territorio di sostenerle.

2) i dati complessivi di nuova edificazione previsti per la destinazione industriale-artigianale appaiono particolarmente elevati e non in linea con i dati IRPET che mostrano un'economia in sostanziale stagnazione con una riduzione dal 2011 degli addetti all'industria nel comune di Grosseto.

In particolare si rileva che i dati di nuovo consumo di suolo previsti all'esterno del perimetro del TU sono circa 9 volte quelli previsti all'interno del TU e che sono individuati per oltre il 70 % nell'area intorno al Capoluogo, ciò in apparente conflitto con i contenuti dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e con la direttiva 1.4 della Scheda d'Ambito che riporta: *“armonizzare i processi di espansione residenziale e artigianale/industriale di Grosseto con il paesaggio agricolo circostante, lungo le radiali in uscita dalla città in direzione del fiume Ombrone e degli altri insediamenti di pianura preservando gli spazi agricoli residui; ...”*.

3) i dati complessivi di nuova edificazione per la funzione commerciale al dettaglio appaiono elevati e non supportati da una chiara strategia relativa al commercio. Si evidenzia in particolare che oltre l'80% della SE di nuova edificazione prevista all'esterno del TU e il 40% della SE di nuova edificazione prevista all'interno del TU sono concentrate nell'UTOE 12, che comprende la città di Grosseto e i limitrofi centri di San Martino, Casalecci e Roselle, che risulta essere un'area già ampiamente dotata di strutture di vendita, anche di grandi dimensioni.

4) i dati complessivi relativi alla SE residenziale prevista dal PS corrispondono ad un incremento di circa 5000 abitanti, se a questi si sommano le superfici derivanti dai PA vigenti si aggiungono circa 3000 ulteriori abitanti. Considerato l'orizzonte temporale delle previsioni di un PS, si ritiene che i dati previsti non siano in linea con i dati ISTAT sui trend demografici, che mostrano dal 2019 un arresto della crescita e anzi un lieve calo del numero dei residenti, che comunque, anche nel periodo di maggiore crescita, è aumentato di circa 10.000 abitanti in venti anni. Si rileva inoltre che circa l'80 % della nuova SE residenziale è prevista nell'UTOE 12, che comprende i centri urbani di Grosseto, Roselle, San Martino e Casalecci, e che anche che la maggioranza dei PA citati sono riferiti a quest'area. Si ricordano a questo proposito i contenuti della già citata direttiva 1.4 della Scheda d'Ambito.

5) i dati complessivi di SE di nuova edificazione e di riuso a destinazione turistico-ricettiva appaiono elevati, si rileva in particolare, di nuovo, che i dati previsti all'esterno del perimetro del TU risultano maggiori di quelli previsti al suo interno e che la SE prevista a destinazione turistico-ricettiva si concentra nell'UTOE 2 Costa della Città per circa il 30% della nuova edificazione e per circa l'80% del riuso. Risulta quindi necessario che sia verificata la sostenibilità ambientale e paesaggistica di tale previsione tenendo conto delle infrastrutturazioni esistenti e delle caratteristiche paesaggistiche di tale contesto territoriale, anche in considerazione dei seguenti contenuti della Scheda d'Ambito:

- Obiettivo 1: *Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali, di costa rocciosa e di aree umide, e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa.*
- direttiva 1.1: *limitare l'ulteriore consumo di suolo e i processi di saldatura dell'urbanizzato in ambito costiero e sub-costiero, salvaguardando i varchi inedificati tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali ed evitando o contenendo la frammentazione delle aree agricole a opera di infrastrutture e urbanizzazioni con particolare riferimento alle aree sottoposte a forte pressione insediativa legata al turismo balneare;*





- direttiva 1.5: *arginare la diffusione, in territorio rurale sub-costiero e in particolare nell'intorno dei nuclei rurali storici, di edilizia sparsa a carattere turistico/residenziale o industriale/ artigianale non coerente con il sistema insediativo storico della bonifica.*

**Con l'obiettivo del miglioramento della qualità degli elaborati si segnala infine quanto segue:**

- nella formattazione degli articoli della Disciplina risulta saltata la numerazione dei commi, sono quindi presenti molti riferimenti al “successivo comma”, al “primo comma” o al “comma 2” non facilmente individuabili;
- per una migliore lettura delle norme in relazione agli elaborati grafici si ritiene utile inserire all'interno dei vari articoli della Disciplina il riferimento alla tavola in cui sono rappresentati gli elementi/ambiti normati e, viceversa, inserire nelle tavole o nelle singole voci di legenda il riferimento ai corrispondenti articoli della Disciplina;
- nella Disciplina sono presenti alcuni riferimenti agli elaborati grafici che non sembrano corrispondere alle denominazioni delle tavole (ad esempio agli artt. 24 e 47 si fa riferimento alla tavola ST 01.B2).

**Rapporto del garante**

In applicazione di quanto previsto dal “Regolamento Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione.” (pubblicato sul BURT n. 5 del 17/2/2017) si prega di voler trasmettere all'Ufficio del Garante (email: [ufficiogarante@regione.toscana.it](mailto:ufficiogarante@regione.toscana.it)) il Rapporto del garante comunale allegato alla Delibera di adozione.

**Allegati**

Si allegano i seguenti contributi dei settori regionali:

- Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamento atmosferico;
- Genio Civile Toscana Sud (con relativo allegato);
- Autorità di gestione FEASR;
- Logistica e Cave;
- Turismo, Commercio e Servizi;
- Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico (con relativo allegato);
- Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici;
- Mobilità ciclabile e sostenibile - attuazione PNRR e altri fondi;
- VIA-VAS;
- u.o. Sistema Informativo Regionale, di telerilevamento e cartografico, per il monitoraggio e il governo del territorio.

Il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Luca Signorini      tel. 055-438 5229    e-mail [luca.signorini@regione.toscana.it](mailto:luca.signorini@regione.toscana.it)



**REGIONE TOSCANA**  
**Giunta Regionale**

*DIREZIONE URBANISTICA*

*Settore Sistema Informativo e Pianificazione  
del Territorio*

Titolare di I.E.Q. Coordinamento per l'uniforme applicazione delle normative e discipline regionali per il Governo del Territorio. Attuazione L.R. 65/2014 con specifico riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica - Toscana Sud e Centro Ovest

- Arch. Valentina Ronzini tel. 055-438 2842 e-mail [valentina.ronzini@regione.toscana.it](mailto:valentina.ronzini@regione.toscana.it)

Funzionario referente dell'istruttoria regionale

- Elena Rolle tel. 055-438 3974 e-mail [elena.rolle@regione.toscana.it](mailto:elena.rolle@regione.toscana.it)

Referente amministrativo

Cordiali saluti,

*ls/vr*

Il Responsabile del Settore  
*Arch. Marco Carletti*