

GROSSETO È ...

---

**PARTECIPAZIONE**

---

Piano Strutturale

Piano Operativo



# Report degli incontri ristretti

**Consulta Tecnica permanente**

*15 Aprile 2020*

# Sommario

Introduzione.....	3
I temi emersi dall'incontro .....	3
<i>Territorio urbanizzato</i> .....	3
<i>Territorio aperto</i> .....	5
<i>Altri elementi sulle analisi di settore</i> .....	7
<i>Emergenza covid</i> .....	8



## Introduzione

L'incontro è l'ultimo del ciclo dei confronti previsti tra la Consulta Tecnica Permanente e il gruppo di pianificazione; si sarebbe dovuto svolgere in presenza ma è stato annullato a causa dell'emergenza covid-19, ed è stato quindi riproposto sotto forma di videoconferenza.

Hanno partecipato l'assessore alla Pianificazione del Territorio Rossi, gli uffici del Comune di Grosseto, la Garante della Partecipazione, i rappresentanti degli ordini e collegi professionali, l'arch. Silvia Viviani, e tre facilitatori della società Simurg.

Prima dell'incontro era stato chiesto ai partecipanti di individuare gli argomenti considerati prioritari da trattare, in modo da stabilire una scaletta indicativa dell'incontro.

E' stata espressa una reciproca fiducia e speranza nell'utilità dell'incontro: da parte dei professionisti è importante che le istanze espresse vengano non solo ascoltate ma anche - se possibile- recepite, da parte degli uffici e del gruppo di pianificazione è utilissimo capire cosa ha funzionato e cosa no, soprattutto dal punto di vista gestionale, degli strumenti esistenti.

Sarà possibile prevedere ulteriori confronti futuri sia con la Consulta che con i singoli ordini e collegi, in modo da mantenere la collaborazione proficua anche nella fase di scrittura delle norme.

## I temi emersi dall'incontro

### *Territorio urbanizzato*

Tema proposto	Considerazioni e risposte
<p>Rivedere il tema delle classificazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• funzionano quelle dei tessuti;</li><li>• non funzionano le 6 classi per i fabbricati, che sembrano troppe e non è chiaro come siano state assegnate.</li></ul>	<p>La revisione del tema delle classificazioni è prevista per i tessuti urbani nel PS, parametrati sui morfotipi del Piano Paesaggistico Regionale, semplificati il più possibile; per i fabbricati nel PO.</p> <p>Nel PO verranno probabilmente eliminate le predeterminazioni di destinazioni d'uso, introducendo una regola di compatibilità per le destinazioni nei tessuti urbani, evitando di sotto-articolare le categorie di intervento; gli scopi sono</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- creare una facilitazione gestionale per i tecnici e gli stessi proprietari degli immobili,</li><li>- avere uno strumento urbanistico il più vicino possibile alla normativa nazionale in caso di gestione di eventuali contenziosi, dato che in caso di ricorsi o contenziosi la normativa nazionale prevale sempre.</li></ul>



<p>Perimetrazione del territorio urbanizzato: l'individuazione del margine urbano andrebbe rivista soprattutto nelle aree attualmente in trasformazione. Ad esempio nell'area di Via Orcagna l'area urbana arriva ormai fino all'aeroporto, c'è un nuovo insediamento residenziale ma la perimetrazione si ferma prima.</p>	<p>La perimetrazione del quadro conoscitivo è basata sullo stato attuale del territorio; le trasformazioni in corso verranno incluse nello studio; per quelle parti di territorio di margine tra campagna e città, se ci sono proposte è utile presentarle in modo che possano essere valutate. L'avviso pubblico è ancora aperto, quindi è ancora possibile presentare osservazioni e proposte.</p> <p>Si precisa che data la situazione dovuta al Covid il termine di scadenza dell'avviso verrà prorogato.</p>
<p>E' importante capire quali decisioni ha intenzione di prendere la Giunta in merito alle varianti al RU.</p> <p>Ad oggi sono state avviate varianti puntuali con bassi indici di edificabilità e necessità di grandi opere di urbanizzazione, che quindi prevedono la costruzione di edifici con tipologia a villa, come ad esempio nella zona del Casalone; non sono varianti ancora comprese nel quadro conoscitivo, ma eroderanno l'edificabilità futura. Per il tipo di città che è Grosseto, la villa non è tipo di abitazione adatta.</p>	<p>C'è già un sistema di classificazione delle varianti, e su quelle in corso non c'è da aggiungere altro.</p> <p>Sulla tipologia di abitazioni, c'è da capire per prima cosa se davvero servono nuove abitazioni a Grosseto. Se c'è una necessità di costruire abitazioni a Grosseto farlo presente che verrà preso in considerazione, valutato e se necessario inserito.</p> <p>Se ci sarà da inserire quote di nuova edificabilità si farà.</p>
<p>Demolizione e ricostruzione degli edifici esistente: il 35% di aumento della SUL non è economicamente sufficiente a rendere l'intervento sostenibile.</p>	<p>Il recupero edilizio nelle aree urbane è richiesto da molti: imprese, professionisti e gli stessi proprietari; da tanto tempo però non viene mai attuato. I problemi non riguardano solo le premialità edilizie, ma per esempio la dislocazione temporanea dei residenti, la detassazione degli smaltimenti dei materiali... E' necessario occuparsene perché è la chiave del futuro delle nostre città.</p> <p>In alcuni casi permettere aumenti di SUL maggiore del 35% significa snaturare completamente tipologie edilizie e morfologie urbane, quindi ci vuole un approccio non meramente edilizio, ci vuole un progetto urbano.</p>
<p>Lotti interstiziali: oggi le norme non permettono di utilizzarli.</p>	<p>La nuova edificazione in un lotto intercluso è penalizzata dalla L65/2014, è soggetta a decadenza dopo 5 anni se non è stata realizzata.</p>



	<p>Se ci sono lotti liberi che possono essere utilizzati, è utile segnalarli nell'avviso pubblico.</p> <p>La densificazione delle città però entra in contrasto con l'esigenza di progettare città ariose, verdi e salubri.</p>
<p>Il combinato disposto L65/2014 e PIT/PPR crea dei problemi ai territori, quando tratta nella stessa maniera territori molto urbanizzati e territori poco densi, come quello grossetano, dove la superficie urbanizzata è veramente bassa e il problema del consumo di suolo è molto meno sentito che altrove.</p>	<p>Il percorso per la formazione dell'avvio del procedimento del PS ha visto lavorare fianco a fianco uffici, amministrazione e gruppo di pianificazione. Può capitare che L65/2014 e PIT/PPR abbiano delle conseguenze impreviste e diverse da quelle volute, generando addirittura effetti negativi imprevisti. In generale non è auspicabile la deregolamentazione, ma l'urbanistica dovrebbe permettere sia ai professionisti che agli amministratori di esprimere al meglio le professionalità e i progetti di territorio.</p>

### *Territorio aperto*

Tema proposto	Considerazioni e risposte
<p>Come si pensa di affrontare il superamento del concetto di "prevalente funzione Agricola" ed "esclusiva funzione agricola"?</p>	<p>La classificazione di "prevalente funzione agricola" ed "esclusiva funzione agricola" sparirà sia dal PS che dal PO come già previsto dal 2014 con la legge 65. La classificazione rimane nel PTC perché non è allineato alla legislazione e pianificazione preordinata.</p> <p>Nel territorio aperto faremo riferimento alla L.65/2014, al regolamento regionale e al Piano Paesaggistico, cercando di non appesantire ulteriormente il documento.</p>
<p>Sarà consentito il recupero degli immobili lasciati in disuso nelle zone classificate come agricole anche da parte di non imprenditori agricoli? Spesso ci sono vasti territori dove, morto il proprietario, il terreno viene dato in affitto e l'immobile rimane in disuso.</p>	<p>Nel PO sarà prevista la possibilità di intervenire sugli edifici anche da parte di non imprenditori agricoli; in analogia a quanto previsto per il territorio urbanizzato, anche in questo caso si utilizzeranno le categorie della compatibilità per le destinazioni d'uso, e la classificazione degli interventi edilizi sarà la più semplice possibile.</p> <p>La nuova edificazione è di norma impossibile nel territorio aperto ad opera di</p>



	non imprenditori agricoli e al difuori di PPMA, a meno di andare subito in co-pianificazione.
Il figlio di un imprenditore agricolo o chi eredita un immobile ubicato su un terreno agricolo deve poter cambiare destinazione d'uso e continuare a presidiare il territorio, non deve essere costretto ad andare ad abitare in città. Dare la possibilità della trasformazione eviterebbe lo spopolamento delle campagne.	E' importante collaborare con i tecnici nella scrittura delle norme del PS e del PO anche per il territorio aperto, non ripetendo i contenuti delle leggi e del PIT ma individuando una componente normativa qualificante ma non appesantita.  Giusto il riuso abitativo, va visto meglio come poterlo attuare in quanto ci sono delle norme sull'argomento in contrasto tra loro.
Il cambio di destinazione d'uso e gli edifici precari inoltre potrebbero creare forme di imprenditorialità. Ad esempio alcune strutture possono essere trasformate a fini produttivi, come l'agri-campeggio, che può permettere a molte aziende agricole di incrementare il loro fatturato senza consumare territorio. Bisognerebbe incentivare il campeggio di lusso, l'agri-campeggio etc....	Se l'urbanistica può aiutare l'impresa agricola è giusto che lo faccia, facendo attenzione a non sdoganare anche le componenti negative dello sfruttamento del suolo a scopo turistico complementare. Le aziende agricole vanno sostenute perchè possono essere un mezzo corretto per mantenere il suolo/territorio e creare paesaggio.
Sono molto interessanti le zone subito fuori dal perimetro urbanizzato, che sono rurali ma spesso di scarsa qualità paesaggistica e produttiva; non c'è da ampliare il perimetro del territorio urbanizzato, ma da qualificare le aree di margine.  Si potrebbero prevedere quindi delle "porte" dedicate che creino una permeabilità tra urbano e rurale: una porta per l'agroalimentare, una per l'agricoltura sociale, una per le aree archeologiche e i parchi naturalistici.  Questa permeabilità tra urbano e rurale dovrebbe essere integrata con dei buoni collegamenti ciclabili.  Es. Principina a Mare come porta del parco della Maremma.	Sono proposte utili e condivise. La valorizzazione dei margini tra città e campagna non deve essere un incremento dell'urbanizzazione dove non serve né un arroccamento agrario e bucolico, deve prevedere azioni economiche, ambientali, paesaggistiche, produttive per la valorizzazione del territorio.  La visione del "territorio in rete" che viene espressa nell'avvio del procedimento del PS va proprio nella direzione richiesta.  Comune di Grosseto e Parco devono lavorare insieme anche in chiave progettuale.  Nell studio dei margini urbani sono stati individuati 5 tipi: aperto, intercluso, a pettine, chiuso, sfrangiato. Questo consente di immaginare interventi di diverse tipologie a seconda dei principi ordinatori preesistenti: dove c'è già una "regola", si segue quella; dove non c'è, è possibile prevedere regole nuove e diverse, ce valorizzino il margine urbano come occasioni di creazione di economia e di paesaggio.
Proposta di riapertura e valorizzazione dei sentieri nelle aree pre-parco come volano per l'economia turistica, potrebbero essere sfruttate dalle guide; a Principina a Mare i sentieri sono ormai scomparsi.	



	Le proposte da presentare all'avviso pubblico possono riguardare questi aspetti.
--	--

### *Altri elementi sulle analisi di settore*

Tema proposto	Considerazioni e risposte
<p>Il tema delle pericolosità idrauliche è già stato affrontato negli incontri precedenti, si ribadisce però che manca la pericolosità geologica, che invece è molto importante. A questo proposito c'è da affrontare il problema della subsidenza dato che la pianura grossetana è classificata per vaste aree come G3, si fa riferimento alla normativa sulle frane che non è adeguata per aree soggette a subsidenza.</p>	<p>Il quadro delle pericolosità dovrebbe essere stabile e certo, invece non si riesce ad avere un punto fermo; forse aumenta il dettaglio delle informazioni ma è complicato avere delle regole. La pericolosità del PS trova corrispondenza nelle fattibilità del PO.</p> <p>Il problema verrà affrontato, facendo anche degli approfondimenti specifici con i geologi e agli altri tecnici per capire quali sono le zone maggiormente a rischio e scrivere le regole nel miglior modo possibile; è necessario trovare una collaborazione in quanto il fenomeno della subsidenza è in aumento.</p>
<p>Nel settore forestale dovrebbe essere possibile il recupero dei paesaggi agro-silvo-pastorali abbandonati; il PIT inibisce interventi che la normativa di settore permette, ma di conseguenza non si fanno.</p>	<p>E' una richiesta giusta, c'è una contraddizione nella normativa regionale che va portata alla luce e all'attenzione nelle sedi opportune, il PS e il PO possono fare poco.</p>
<p>In alcune zone del territorio è presente un rischio idraulico; ad es. nella zona di Istia d'Ombrone e Braccagni e il consorzio non interviene poiché non ha i fondi necessari.</p> <p>Il Comune ha poco margine di azione e può intervenire solo in extremis con l'evacuazione grazie alla protezione civile.</p> <p>Si potrebbe fare auto-messa in sicurezza idraulica o dislocazione degli edifici, ma si tratta di interventi non sostenibili.</p> <p>Esiste tutta una fascia del territorio in cui al momento l'unica soluzione è l'evacuazione anche se non c'è attualmente la classificazione a rischio idraulico.</p> <p>E' necessario fare manutenzione sull'argine ma anche fare previsioni che non ricreino queste situazioni.</p>	<p>L'argomento è stato trattato anche in incontri precedenti.</p>



## Emergenza covid

Tema proposto	Considerazioni e risposte
<p>Gli ordini stanno partecipando anche al tavolo istituito sull'emergenza covid (Fenice), avanzando richieste che riguardano ad esempio l'abbattimento degli oneri di urbanizzazione.</p>	<p>L'Amministrazione sta lavorando prendendo in considerazione anche queste proposte; intanto le rate dei contributi di costruzione sono state posticipate.</p>
<p>I professionisti devono cominciare a pensare di lavorare non proprio sull'emergenza attuale ma sulla futura convivenza con le epidemie sì, ricominciando a pensare a morfologie urbane e tipologie edilizie in questa ottica; si torna a parlare di costruzioni con tipologia a ringhiera, terrazze, cortili, comunità che si auto-tutelano, revisione degli spazi pubblici, risanamento della città, degli spazi aperti e del verde.</p>	
<p>L'emergenza ci fa ritornare alla mente regole del buon costruire dell'alloggio che oggi sono poco usate: l'uso degli spazi filtro, il vestibolo, l'areazione naturale, balconi, terrazze e logge. Questo ci dovrebbe far mettere in discussione la regola edilizia (cosa fa superficie, cosa non fa superficie...).</p> <p>Lo stesso ragionamento va fatto sui lotti interclusi e di saturazione: la densificazione delle città rischia di andare in contrasto con l'esigenza di progettare città ariose e salubri.</p>	
<p>Il territorio grossetano, per la sua conformazione rurale e la buona qualità della vita, potrebbe essere molto appetibile nella fase post-Covid in quanto si potrebbe prestare bene ad un buon vivere basato sul distanziamento sociale.</p>	



Partecipanti (16)

Cerca

- MG Matteo Galoppi
- MS Matteo Scamporrino
- MG Maurizio FERRI Collegio Per...
- M Mauro
- MB Mirco Bernardoni
- MA Mirko Cinelli -Periti Agrari
- MB Monica Bancalà
- P Patrizio
- SV Silvia Viviani

Chat

non vedo e sento nulla

Invia a: Tutti

Inserisci il messaggio di chat qui

Partecipanti (17)

Cerca

- MS Matteo Scamporrino
- MG Maurizio FERRI Collegio Per...
- M Mauro
- MB Mirco Bernardoni
- MA Mirko Cinelli -Periti Agrari
- MB Monica Bancalà
- P Patrizio
- SV Silvia Viviani
- UG Uff Pianificazione GR

Chat

da Daniele Mirani a Claudia Casini (in privato): 11:30 AM  
Lo stoppo ... ci sta troppo tempo ...?

Invia a: Tutti

Inserisci il messaggio di chat qui

*Alcune immagini della videoconferenza*