



Oggetto: Comune di Grosseto (GR)

L.R. 65/2014, art. 32 – DCC n. 66 del 05/07/2019: *“Variante al RU per l’individuazione di un’area di trasformazione a destinazione residenziale di cui alla scheda di trasformazione TR_16A – Via A. Sordi, Casalone.”* – ADOZIONE

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

Con nota del 16/07/2019 (n. prot. Reg. 279610 del 17/07/2019), il Comune di Grosseto ha trasmesso all'attenzione di questo Settore la delibera di C.C. n. 66 del 05/07/2019 di adozione, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, del procedimento in oggetto.

La proposta di variante è relativa all'individuazione, a margine dell'area sud del Capoluogo, di una nuova area di trasformazione per finalità residenziali, la TR_16A, con una superficie edificabile complessiva di mq 20.316.

La presente osservazione, nella quale si evidenziano anche alcuni elementi da approfondire al fine di ottenere una maggior coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014, viene fatta nello spirito di collaborazione, in rapporto reciproco di sinergia, favorendo lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

Il Comune di Grosseto è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 43 del 08/04/2006 e di Regolamento Urbanistico approvato con Delibere di Consiglio nn. 48/2013, 35/2015 e 115/2015 ricade quindi nella fattispecie di cui all'art. 222 *“Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014”* della L.R. 65/2014.

Si ricorda pertanto all'Amministrazione che, ai sensi delle disposizioni transitorie generali di cui al suddetto art. 222, entro cinque anni dall'entrata in vigore della medesima legge (novembre 2019), il Comune dovrà avviare il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale.

Si ricorda inoltre che i Comuni possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico entro il medesimo termine decorso il quale *“...non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) ed l), fino a quando il comune non avvii il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati; sono altresì ammessi gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro il termine di cui al comma 2...”*.

Si prende atto della necessità espressa dall'Amministrazione comunale di procedere all'approvazione della variante semplificata al RU per l'area in oggetto in quanto *“...con DGC n. 51 del 20/02/2019 è stato approvato il Piano Economico di Gestione (PEG) 2019-2021, individuando tale variante quale obiettivo strategico n. 04.01.03 la cui prima fase di attuazione ne prevede l'adozione entro il 30/07/2019...”*, tuttavia, in considerazione della consistenza della previsione (20.316 mq di SE residenziale), vista l'attuazione in corso di precedenti previsioni (TR_05: 5.640 mq di SE residenziale) e in considerazione della ulteriore variante semplificata presentata nel medesimo ambito (TR_07A: 2.782 mq di SE residenziale), che vanno a ripianificare un'ampia porzione del margine dell'abitato prevedendone una notevole espansione verso sud, si evidenzia che sarebbe opportuno rimandare l'inserimento della nuova previsione all'interno della formazione dei nuovi strumenti, al fine di una più razionale valutazione che tenga conto dell'insieme delle previsioni e dello sviluppo complessivo della città di Grosseto.



L'area pianeggiante individuata per l'intervento è posta in un ambito prevalentemente agricolo, attualmente coltivata, ed è destinata dal vigente Regolamento Urbanistico a Verde Privato Vincolato e Orti sociali e aree ortive (artt. 96 e 92 delle NTA del RU).

Il perimetro proposto definisce una superficie territoriale di circa 17 ettari, di forma trapezoidale delimitata a nord della viabilità di collegamento tra Via A. Sordi e Via Aurelia comprendente due rotatorie nelle intersezioni con le predette viabilità e l'attraversamento dell'asse ferroviario mediante sottopasso; ad ovest dalla Via Alberto Sordi, ad est dall'asse ferroviario Roma-Pisa; a sud il margine di conclusione dell'area è individuato da una linea che si diparte dalla rotatoria esistente all'interno della lottizzazione Casalone perpendicolarmente alla via A. Sordi, verso il tracciato ferroviario.

Si evidenzia che attualmente la disciplina transitoria della L.R. 65/2014 ammette che il perimetro del territorio urbanizzato sia definito ai sensi dell'articolo 224 della medesima legge, escludendo le aree individuate nel PS come ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

Tale perimetrazione può ricomprendere tuttavia in alcuni casi ampie aree inedificate, agricole, al margine del tessuto urbano.

Si ricorda che la L.R. 65/2014 ed il PIT/PPR prevedono che i piani strutturali individuino il perimetro del territorio urbanizzato nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 4 della l.r. 65/2014, tenendo conto delle indicazioni contenute nell'Abaco delle invarianti strutturali del PIT, Invariante III, Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee quale guida metodologica.

In considerazione del fatto che l'Amministrazione comunale dovrà procedere a breve alla formazione dei nuovi strumenti ai sensi della L.R. 65/2014 occorre verificare e valutare fin d'ora la presenza e la consistenza di quelle previsioni, in particolare residenziali, poste ai margini dei perimetri di cui all'art. 224 e che, seppur legittime oggi, potrebbero non esserlo più con l'adozione del Piano Strutturale con i perimetri dell'art. 4, mettendo così a rischio di ricorsi l'Amministrazione Comunale.

Nel PIT/PPR l'area è classificata come “*Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica*” nella Carta dei morfotipi rurali (IV invariante).

Tra le criticità evidenziate nell'Abaco delle invarianti del PIT/PPR relativamente a tale morfotipo vi è il rischio di tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuto all'espansione dell'urbanizzazione vista la collocazione perlopiù in ambiti pianeggianti.

Dal medesimo Abaco risulta inoltre che per questo morfotipo la “*Principale indicazione è una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione della struttura della maglia agraria della bonifica storica.*”

In relazione al paesaggio della bonifica, si richiamano l'Obiettivo 1 e la Direttiva 1.8 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 1.8 - *Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio della bonifica: -- preservando la leggibilità del sistema insediativo (fattorie, casali, poderi e nuclei rurali) della bonifica storica e di quella novecentesca dell'Ente Maremma, evitando alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati -- salvaguardando, ove possibile, la maglia agraria storica e favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio*

Orientamenti:

- *mantenere la viabilità minore e la vegetazione di corredo;*
- *nelle eventuali riorganizzazioni della maglia agraria ricercare la coerenza con il disegno della bonifica;*



• *garantire l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, attraverso azioni di manutenzione, ripristino e potenziamento del reticolo di fossi, canali e scoline e dei manufatti della bonifica (canali, argini rilevati, idrovore, caselli idraulici, ponti).*

Inoltre, in considerazione dell'ubicazione della previsione lungo l'asse ferroviario Roma-Pisa, si richiama la Direttiva 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 ineditati, e nell'area di Roselle preservare gli attuali assetti del Poggio di Moscona (già Sito Natura 2000), evitando fenomeni di urbanizzazione dei versanti.*

Per quanto sopra l'intervento presenta profili di criticità rispetto ai contenuti della disciplina del PIT/PPR sopra evidenziati. In particolare la previsione va ad occupare un'intera area agricola della bonifica, con un consumo di nuovo suolo particolarmente consistente, eccessivo e sproporzionato rispetto al contesto edificato e di difficile accesso per quanto riguarda la mobilità urbana in quanto l'unico sotto-attraversamento, in direzione del centro di Grosseto, risulta essere quello di Via Aurelia Antica.

Si ritiene pertanto necessario rivedere e ricalibrare la previsione, riducendo considerevolmente la superficie edificabile, concentrando le volumetrie nella parte più a nord, in prossimità del tessuto edilizio esistente, e condizionando la previsione alla realizzazione di un nuovo sottopasso al fine di decongestionare un'area particolarmente gravata dal traffico veicolare, qualora risultasse necessario a seguito del procedimento di VAS in funzione del carico urbanistico esistente e di progetto.

Si ricorda inoltre che la procedura della variante semplificata si dovrà coordinare con le tempistiche del procedimento di VAS e con quelle relative al deposito degli atti al Genio Civile.

Si ricorda infine quanto espresso all'art. 32 co. 2 in merito alle forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini di cui si dovrà fornire un apposito riscontro.

Il Settore 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
Responsabile della P.O. Strumenti della Pianificazione regionale e comunale, Copianificazione,
Attuazione della Legge Regionale sul Governo del Territorio – Toscana Sud Ovest.
- Arch. Paola Pelliccia tel. 055-438 3776 e-mail paola.pelliccia@regione.toscana.it
Funzionario referente dell'istruttoria regionale

Cordiali saluti,

Il Dirigente del Settore
Arch. Marco Carletti

ls/pp