



**COMUNE
DI
ROCCASTRADA**

(PROVINCIA DI GROSSETO)

**DOCUMENTO DI PROGRAMMAZIONE
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

(per la gestione del passaggio tra la conclusione della programmazione territoriale prevista dal Piano Strutturale, approvato in via definitiva con deliberazioni del. c.c. n°38 del 08/07/2000 e del. c.c. n°47 del 15/09/2004, attuata dal Regolamento Urbanistico approvato con delibera di c.c. n°39 del 28.06.2002 ed in vigore dal 31.07.2002, e il nuovo Piano Strutturale adeguato alle norme della Lrt 1 del 2005 e s.m.i)

novembre 2008

INDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. Perché un documento di programmazione | 3 |
| 2. Gli obiettivi e le strategie del documento di programmazione per il governo del territorio | 6 |
| 2.1 Gli esiti del monitoraggio sugli effetti del Regolamento Urbanistico..... | 9 |
| 2.2 Il mutato contesto socio-economico..... | 15 |
| 2.3 La conferma della scelta strategica di consolidamento dei centri urbani..... | 18 |
| 3. Verso una nuova stagione pianificatoria di Roccastrada..... | 20 |

1. Perché un documento di programmazione

Il Piano Strutturale vigente di Roccastrada e il successivo Regolamento Urbanistico, sono stati redatti e approvati ai sensi della precedente normativa regionale sul governo del territorio: la legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5: il primo è stato approvato con delibera del Consiglio comunale l'8 luglio 2000, n. 38; il secondo è stato approvato, sempre con delibera del Consiglio comunale, il 28 giugno 2002, n. 39.

Entrambi hanno avuto un ruolo fondamentale per la politica urbanistica locale, perché hanno significativamente contribuito a ridefinire, con una strategia di ricucitura del tessuto edilizio e di ridefinizione dei margini urbani, la forma urbana dei centri abitati, cominciando a ridare omogeneità e senso di completezza ad interventi ed operazioni che nel corso dei decenni precedenti avevano prodotto evidenti sfrangiature del tessuto edilizio con crescita frammentata dei centri.

In questo modo, in tempi assai brevi per questo tipo di politiche urbane, si è innestato anche un processo culturale che ha investito tutti gli operatori dei settori legati all'urbanistica che hanno sempre più guardato ai temi della sostenibilità dello sviluppo, della conservazione attiva dell'ambiente e dell'abbassamento dei costi gestionali legati al governo pubblico del territorio non più come limiti da cui difendersi, ma come opportunità per migliorare sia la fase della progettazione che quella esecutiva e realizzativa degli interventi.

Questo patrimonio in futuro deve essere salvaguardato e, se possibile, ulteriormente rafforzato perché rappresenta la vera innovazione nella gestione concreta delle trasformazioni del territorio comunale ed elemento cardine di connessione tra la "macchina" comunale e la numerosità degli attori presenti nel territorio.

Le condizioni di gestione interna sono quindi cambiate; ma sono cambiate anche le condizioni esterne e di contesto, normative e programmatiche, entro cui il Comune e la Comunità operano. Elenchiamo quelle principali:

- il superamento della legge regionale n. 5 del 1995, con la quale – come appena ricordato – è stato approvato il PS e il RU vigenti, e l'emanazione della nuova legge regionale sul governo del territorio, la n. 1 del 2005 (e i relativi *Regolamenti* di attuazione), che ha portato non solo a ripensare al rapporto tra gli enti istituzionali, spostandolo da un modello di natura gerarchica ad uno di natura cooperativa, ma anche a ridefinire i contenuti, il ruolo e l'efficacia tecnica dell'azione di pianificazione e di programmazione

ne istituzionale sul territorio, con una netta e marcata divisione tra parte statutaria e parte strategica

- l'introduzione della valutazione integrata, e del procedimento unico, come momento centrale della costruzione delle scelte di piano e come momento per misurare l'efficienza dei percorsi decisionali pubblici;
- l'approvazione del nuovo *Programma regionale di sviluppo 2006-10* (PRS) che descrive uno scenario regionale in forte difficoltà, proponendo una profonda svolta nelle politiche pubbliche, anche di quelle territoriali. Scenario ulteriormente aggravato dalla più recente crisi finanziaria globale che sta avendo significative ricadute nell'economia reale, compresa quella in cui operano diverse aziende produttive presenti nel Comune;
- l'approvazione del nuovo *Piano di indirizzo territoriale 2005-2010* che, sposando l'interpretazione critica del PRS, propone nuove logiche pianificatorie indirizzate verso l'apertura, il dinamismo e la qualità del territorio regionale, con una forte attenzione alle risorse identitarie locali;
- l'approvazione del *Piano Regionale di Azione Ambientale 2007-2010* che individua nelle politiche della sostenibilità la chiave di un nuovo modello di sviluppo
- l'emanazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio nel 2004 e la relativa *Intesa* tra il Ministero per i Beni e le Attività culturali e la Regione Toscana per l'elaborazione congiunta della parte *paesaggistica* del PIT che assumerà, così, il valore di Piano territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici;
- la pubblicazione dei materiali di lavoro di adeguamento e aggiornamento del *Piano di coordinamento territoriale* della Provincia di Grosseto.

Queste mutate condizioni interne ed esterne impongono un'ampia riflessione comune. Riflessione facilitata sia dalla scadenza quinquennale del RU che, ai sensi del comma 7, dell'articolo 55, della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, impone la redazione di un apposito monitoraggio degli effetti che il piano ha avuto e delle criticità che, eventualmente, ha manifestato (documento già predisposto ed approvato con la delibera del Consiglio comunale del 10 giugno 2008, n. 31); sia dall'avvicinarsi della chiusura della Consiliatura comunale, con le elezioni amministrative il prossimo anno che, nonostante siano ormai alle porte, ma non vicine, permettono solo di avviare il lavoro necessario per adeguare il vigente PS alle nuove disposizioni regionali e consigliano di riallineare i tempi della politica urbanistica locale prefigurando quei necessari assetti

comuni e condivisi tali da non avere momenti di distacco e di attesa nei naturali passaggi amministrativi pre e post-elettorali.

Da qui l'esigenza di un *Documento di programmazione per il governo territorio* che rappresenti la "cornice" strategica entro cui trovano ospitalità le riflessioni sugli esiti osservabili delle passate politiche urbane, ma giusta collocazione le argomentazioni e le opzioni prospettiche e quindi le priorità territoriali comunali dalle quali desumere quelle poche linee d'azione per la politica urbanistica locale nella fase di transizione tra il vigente Piano strutturale e quello successivo.

Il presente documento e gli atti ad esso direttamente connessi vanno, quindi, intesi nell'insieme come momento di riflessione e completamento del PS vigente, in attesa di una sua radicale rivisitazione alla luce delle sopraggiunte novità normative e pianificatorie.

2. Gli obiettivi e le strategie del documento di programmazione per il governo del territorio

Il governo del territorio è una delle funzioni principali dell'autonomia locale; ed è la principale risorsa in mano all'Amministrazione comunale e alla Comunità, che lo esprime, per incidere sulle politiche di sviluppo locale. Il territorio, infatti, non solo racchiude tutte le funzioni collettive e le sue molteplici interrelazioni, ma anche custodisce tutto quel *patrimonio ambientale, economico e culturale* che contraddistingue una comunità e che, se ben gestito, organizzato e cautamente valorizzato, costituisce quel *fattore costitutivo del capitale fisso sociale* che si può "spendere" per attivare politiche di sviluppo locale.

Proprio per questo, abitazioni, infrastrutture, famiglie, imprese e corrispondenti dinamiche localizzative, nonché connessioni ambientali e modalità di costruzione e ricadute paesaggistiche sono tra i marcatori che delineano e connotano le caratteristiche dello sviluppo locale.

In virtù di questi presupposti i principali obiettivi che il presente documento di programmazione indica come prioritari e centrali per il governo del territorio sono:

- 1) il consolidamento fisico-funzionale del sistema insediativo policentrico**
- 2) il rafforzamento della netta distinzione tra ambito urbano ed ambito del territorio aperto**
- 3) la conservazione attiva del territorio produttivo, sia industriale che agricolo, e del loro tessuto organizzativo**
- 4) la forte attenzione al sistema paesaggistico-ambientale, come uno dei principali valori da salvaguardare nelle politiche di sviluppo locale, specialmente quelle residenziali, in modo da circoscrivere alle aree più idonee la trasformazione urbanistica**

Le strategie per raggiungere gli obiettivi indicati sono:

a) per il consolidamento del sistema insediativo policentrico e per il rafforzamento della distinzione tra urbano e territorio aperto: una vasta politica di recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché interventi di completamento del tessuto urbano consolidato dei centri abitati in modo da densificarlo, renderlo coeso e coerente al suo interno, ridefinendone i margini urbani in modo da attenuare e/o superare le attuali sfrangia-

ture. Le residue capacità insediative, in attesa di una più complessiva ed articolare pianificazione strutturale, devono essere indirizzate a rafforzare l'identità ed il ruolo di connessione intercomunale del centro abitato di Ribolla, anche con modesti interventi di ristrutturazione urbanistica con innesto di nuova edificazione che contribuisca ridefinirne anche il tessuto insediativo rafforzandone i margini;

b) per la conservazione del territorio produttivo: per la *conservazione del territorio produttivo*: un'articolata politica di sostegno all'adeguamento funzionale, incentrata, per quanto riguarda le vaste cave di Roccastrada, su una forte attenzione verso i progetti di coltivazione presentati e sul puntuale recupero ambientale e paesaggistico delle aree estrattive. Una politica rivolta con attenzione anche alle piccole aree produttive nelle varie frazioni e, soprattutto, sul polo attrattore rappresentato dalla nuova area industriale del Madonnino con i suoi 40 ettari, da attuare in due stralci. Per quest'area le norme – da confermare con la prossima strumentazione urbanistica – prevedono un rapporto di copertura pari al 50% della superficie fondiaria e permettono la realizzazione di strutture commerciali pari al 20% della superficie massima ammessa. Il primo dei due stralci si estende per 220.000 metri quadrati, il secondo per circa 180.000. Per la prima area è già stato approvato il Piano attuativo e le opere di urbanizzazione primaria sono in avanzato stato di completamento, in attesa dell'edificazione delle strutture produttive. La superficie coperta prevista per il primo stralcio è pari a 80.524 metri quadrati. Con il completamento del secondo stralcio, non ancora attuato, la superficie coperta delle attrezzature produttive potrà raggiungere i 146.000 metri quadrati. In rapporto all'estensione complessiva del Comune il consumo di suolo per i due stralci è pari all'1,4 per mille. Tra le nuove infrastrutture produttive, per il futuro, è confermata l'attenzione verso le forme di produzione energetica da fonte fotovoltaica di modeste dimensioni, sul tipo del parco solare realizzato nella località Campone di Sticciano. Il parco della potenza di 1 MW, si estende su una superficie pari a circa 5 ettari, all'interno della quale sono installate 137 strutture fotovoltaiche a inseguimento solare. In totale sono installati 4.521 moduli fotovoltaici e 274 inverter;

c) per il *sistema paesaggistico-ambientale*: Il PIT, approvato il 24 luglio 2007 con D.C.R. n. 72, ha inserito il territorio comunale nella Scheda n. 35, collocandolo all'interno del più esteso ambito dell'Entroterra Grossetano. La Scheda riporta i caratteri strutturali, indica i valori paesaggistici di livello regionale, il loro funzionamento, le dinamiche evolutive e gli obiettivi di qualità da perseguire, che saranno poi trasferiti in norme paesaggistiche all'interno della disciplina del P.I.T.; sempre nella Scheda è censita ogni bene o area dichiarata di notevole interesse pubblico oggetto di tutela indivi-

duati da decreto statale di vincolo, i cui contenuti saranno implementati con la verifica dello stato dei valori ad oggi e l'individuazione di indirizzi di tutela e riqualificazione.

La tutela dell'ambiente ed il suo stato di degrado ed inquinamento sono temi che appartengono alla cronaca quotidiana, spesso oggetto di forti contrasti e posizioni contrapposte, per questo occorre interpretare la capacità di assicurare il benessere nel presente senza pregiudicare la stessa possibilità per il futuro. La teoria di uno sviluppo socio economico sostenibile nasce, infatti, dalla constatazione che il consumo delle risorse cresce in misura maggiore rispetto alle capacità di ricostituzione delle stesse; ciò provoca una compromissione alla possibilità che le future generazioni possano mantenere i modi e gli stili di vita che oggi conosciamo.

Questa impostazione è fatta propria dal presente Documento di programmazione, ed è elevata a fulcro di riferimento per le prossime politiche urbanistiche e territoriali. Difatti, tutti sono coinvolti in questi problemi, ed è un errore pensare che lo sviluppo sostenibile si possa raggiungere senza che ogni singolo individuo si assuma le proprie responsabilità. Proprio per dare evidenza di queste scelte e consapevoli del ruolo importante che le autorità locali svolgono per la tutela dell'ambiente, la valorizzazione del territorio e lo sviluppo economico sostenibile, il Comune di Roccastrada ha deciso di introdurre presso la propria amministrazione uno degli strumenti più efficaci e prestigiosi per la gestione delle tematiche ambientali e delle scelte strategiche correlate: il programma di Gestione Ambientale

Si tratta di un progetto impegnativo, che coinvolge tutti i livelli dell'amministrazione comunale, e che ha e la certificazione di un Sistema di Gestione Ambientale del Comune, la sua certificazione ISO 14001/2004 e la sua registrazione EMAS, ossia il riconoscimento a livello internazionale e comunitario.

Tra i motivi che hanno spinto le istituzioni comunali a intraprendere questo progetto, non vi è solo quello di vivere in un ambiente più pulito e di favorire lo sviluppo sostenibile ma, vi è anche quello di stabilire un rapporto positivo fra le persone e il territorio. Il Comune è certo che la strada intrapresa possa portare a un sensibile miglioramento della qualità della vita dei cittadini, a una maggiore tutela e salvaguardia dell'ambiente e del territorio, ricordando che solo l'agire congiunto di tutti i soggetti economici, sociali ed istituzionali può permettere la costruzione di un futuro migliore. La sfida deve ora estendersi all'intera programmazione del governo del territorio.

2.1 Gli esiti del monitoraggio sugli effetti del Regolamento Urbanistico.

Le risultanze del monitoraggio hanno evidenziato che, all'interno del sistema insediativo, la maggior parte delle realizzazioni a carattere residenziale ha avuto luogo nelle zone di completamento edilizio e solo pochi piani attuativi, di quelli previsti, sono stati approvati.

Nonostante che la dotazione complessiva del Regolamento Urbanistico prevedesse, per le schede progetto (quelle da concretizzarsi con i piani attuativi), 396 alloggi complessivi su un totale di 495 del PS, il monitoraggio ha evidenziato la realizzazione, dal 2002 al 2007 di 265 appartamenti, **tutti in zone di completamento**.

Ribolla è stata la frazione più interessata dalle trasformazioni residenziali: sono stati costruiti 130 alloggi su un totale di 133 del Regolamento Urbanistico e di un massimo di 165 previsti dal piano strutturale.

Queste sono le sintetiche conclusioni cui è giunto il lavoro del monitoraggio. Prima di trarne delle conclusioni utili all'azione, ripercorriamo i passi salienti, rimandando al documento (che ricordiamo è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 31/08) per analisi e letture più esaustive.

Per avere un quadro completo della situazione è bene riepilogare, anche con l'ausilio di alcune tabelle, le cifre contenute negli strumenti urbanistici comunali.

Il PS ha un suo dimensionamento organizzato secondo Utoe. Il Piano considerava, nei vari articoli che compongono l'apparato normativo, esclusivamente gli alloggi da realizzare attraverso la nuova edificazione. Le trasformazioni massime ammissibili sono quelle riportate nella tabella seguente.

Tab. 2.1 – Dimensionamento residenziale del piano strutturale

| <i>Ambito territoriale</i> | <i>Subsistema ambientale</i> | <i>Utoe</i> | <i>n. min. alloggi</i> | <i>n. max alloggi</i> |
|----------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| A Collina boscata | A Torniella Piloni 2 | Torn Torniella | 20 | 25 |
| | | Pil Piloni | - | - |
| B Collina coltivata | B Colline centrali 1 | Rig Roccatederighi | - | - |
| | | Cort Le Cortine | 35 | 40 |
| | | Mel Meleta | - | - |

| | | | | | | |
|------------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|------------|----|
| | | Pan | Strada panoramica | - | - | |
| | | Sas | Sassofortino | - | - | |
| | | Orf | Orfanotrofio | 55 | 65 | |
| | | Roc | Roccastrada | 70 | 80 | |
| | | Port | Portoncino | 35 | 50 | |
| | B 3 | Collina di Montemassi | Mas Montemassi | - | - | |
| | B 6 | Piana di Ribolla | Min Parco minerario | - | - | |
| | | | Rib Ribolla | 130 | 165 | |
| | | | Foll Il Follonica | - | - | |
| C | Pianura coltivata | C 3 | La Pescaia | St.Sc Sticciano Scalo | 61 | 70 |
| D | Monte Leoni | D 1 | Monteleoni | Stic Sticciano | - | - |
| Totale comunale | | | | 406 | 495 | |

fonte: Piano Strutturale del Comune di Roccastrada

Il RU, ai fini del dimensionamento residenziale, illustrava le quantità nella relazione sull'attività di valutazione, allegata alle norme tecniche di attuazione. La tabella 2.2 riassume tali dati.

Tab. 2.2 – Numero massimo di alloggi nei centri urbani (regolamento urbanistico)

| <i>Centri abitati</i> | <i>dimensionamento residenziale (n. nuovi alloggi)</i> | <i>%</i> |
|-----------------------|--|----------|
| Roccastrada | 103 | 23,1 |
| Torniella | 22 | 4,9 |
| Piloni | 0 | 0 |
| Roccatederighi | 35 | 7,8 |

| | | |
|-----------------|------------|------------|
| Sassofortino | 32 | 7,2 |
| Montemassi | 0 | 0 |
| Ribolla | 159 | 35,7 |
| Sticciano | 0 | 0 |
| Sticciano Scalo | 95 | 21,3 |
| Totale | 446 | 100 |

fonte: Ufficio urbanistica del Comune di Roccastrada

Dall'analisi delle trasformazioni urbane avvenute con il monitoraggio degli effetti del Regolamento Urbanistico, è stata elaborata una tabella riassuntiva che evidenzia gli alloggi realizzati nel primo quinquennio di vigenza di questo strumento.

Tab. 2.3 – Alloggi realizzati tra il 2002 e il 2007 (sistema insediativo)

| Anno | Roc- castra- da | Torniell a | Piloni | Rocca- tederi- ghi | Sasso- fortino | Mon- temas- si | Ribolla | Stic- ciano | Stic- ciano Scalo | Totale comu- ne |
|---------------------|-----------------------|---------------|----------|--------------------------|-------------------|----------------------|------------|----------------|-------------------------|-----------------------|
| 2002 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2003 | 2 | 0 | 1 | 0 | 2 | 4 | 21 | 2 | 0 | 32 |
| 2004 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 23 | 2 | 19 | 61 |
| 2005 | 2 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 15 | 0 | 19 | 38 |
| 2006 | 32 | 0 | 0 | 9 | 17 | 1 | 42 | 0 | 2 | 103 |
| 2007 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 | 0 | 1 | 31 |
| Tota- le | 50 | 0 | 1 | 10 | 20 | 9 | 130 | 4 | 41 | 265 |

fonte: Monitoraggio degli effetti del regolamento urbanistico

Nel totale degli alloggi (n. 265) della tabella indicata sopra, 17 sono stati ricavati attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e non incidono nel dimensionamento complessivo del Piano Strutturale. Detto questo, la tabella seguente riporta i soli alloggi realizzati con la nuova edificazione.

Tab. 2.4 – Alloggi di nuova edificazione realizzati nel quinquennio 2002 - 2007

| <i>Località</i> | <i>totale alloggi realizzati</i> | <i>alloggi realizzati attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente</i> | <i>alloggi realizzati con nuova edificazione</i> |
|------------------------|----------------------------------|--|--|
| Torniella | - | - | - |
| Piloni | 1 | - | 1 |
| Roccatederighi | 10 | 2 | 8 |
| Sassofortino | 20 | 1 | 19 |
| Roccastrada | 50 | 2 | 48 |
| Montemassi | 9 | 9 | - |
| Ribolla | 130 | - | 130 |
| Sticciano Scalo | 41 | 3 | 38 |
| Sticciano | 4 | - | 4 |
| Totale comunale | 265 | 17 | 248 |

fonte: Ufficio urbanistica del Comune di Roccastrada

La tabella seguente riporta, per ciascun paese, i residui del Piano Strutturale. Nella stessa, inoltre, sono indicate le trasformazioni avvenute tra l'8 luglio 2000 (data di approvazione del Piano Strutturale) e il giugno 2002 (data di approvazione del Regolamento Urbanistico) e il periodo di vigenza quinquennale del Ru (luglio 2002 e luglio del 2007) e quelle realizzate da luglio 2007 fino a oggi.

Tab. 2.5 – Verifica dello stato di attuazione del piano strutturale

| <i>Località</i> | <i>n. massimo di alloggi previsti dal piano strutturale</i> | <i>alloggi realizzati tra luglio 2000 e giugno</i> | <i>alloggi realizzati tra il luglio 2002 e il luglio</i> | <i>alloggi realizzati successivamente al luglio</i> | <i>totale alloggi realizzati</i> | <i>saldo</i> |
|-----------------|---|--|--|---|----------------------------------|--------------|
|-----------------|---|--|--|---|----------------------------------|--------------|

| | | 2002 | 2007* | 2007 | | |
|------------------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|
| Torniella | 25 | - | - | - | - | 25 |
| Piloni | - | - | 1 | - | 1 | -1 |
| Roccatederighi | 40 | - | 8 | 6 | 14 | 26 |
| Sassofortino | 65 | - | 19 | 5 | 24 | 41 |
| Roccastrada | 130 | - | 48 | 16 | 64 | 66 |
| Montemassi | - | - | - | - | - | - |
| Ribolla | 165 | 10 | 130 | 8 | 148 | 17 |
| Sticciano Scalo | 70 | 2 | 38 | 27 | 67 | 3 |
| Sticciano | - | - | 4 | - | 4 | -4 |
| Totale comunale | 495 | 12 | 248 | 62 | 322 | 173 |

fonte: Ufficio urbanistica del Comune di Roccastrada

In effetti a Ribolla, tra il luglio 2000 e giugno 2002, sono stati concessionati, oltre ai 10 alloggi indicati nella tabella precedente, altri 18 appartamenti in un'area Peep già prevista dal vecchio programma di fabbricazione e il cui atto abilitativo è stato rilasciato il giorno prima dell'approvazione del Piano Strutturale. Per queste ragioni non si ritiene che debbano essere conteggiati ai fini del dimensionamento del PS, in analogia a quanto previsto per un'analogha situazione a Montemassi. In quel caso la tabella riassuntiva in calce alle norme indicava la realizzazione di alcuni alloggi che, proprio perché derivanti da piani attuativi in vigore non venivano computati ai fini delle dimensioni dell'Utoe di riferimento. Stesso discorso vale per la realizzazione di due alloggi a Sticciano Scalo costruiti in un'area interessata da un piano di lottizzazione.

In sintesi, se si confrontano le quantità previste dal Piano Strutturale e quelle realizzate fino ad oggi, si nota che non tutto il dimensionamento residenziale è stato attuato. I residui si possono quantificare in 173 alloggi su tutto il territorio comunale.

In particolare, Ribolla e Sticciano Scalo hanno praticamente esaurito la loro dotazione, mentre Torniella, Roccatederighi, Sassofortino e Roccastrada possiedono ancora una buona dote di alloggi da realizzare. Questo è dovuto ad alcuni fattori che sono stati evidenziati nel monitoraggio: in primo luogo la più onerosa realizzazione di edifici

nei centri di collina, sia legata all'orografia dei suoli, sia alle dinamiche di mercato. Per Roccastrada, inoltre, la presenza di vaste aree incluse dal PAI in aree di frana ha comportato un rallentamento della produzione edilizia. Ribolla risente, altresì, di buoni flussi immigratori dai comuni vicini dovuti al minor costo delle abitazioni.

In linea generale, poi, si sottolinea che la quasi totalità della nuova edificazione ha riguardato le aree di completamento. Le ragioni possono risiedere nel fatto che *“gli operatori economici hanno ritenuto più vantaggiosa, e burocraticamente più snella, l'edificazione in aree già urbanisticamente definite. Una seconda ipotesi potrebbe essere ricercata nella difficile attuazione della disciplina contenuta nelle cosiddette schede-progetto, in qualche caso troppo vincolante e poco flessibile in rapporto alla domanda”*¹.

Un'altra analisi effettuata con il monitoraggio ha riguardato la dotazione di spazi pubblici, sia a livello comunale, che per ciascun centro insediativo.

In particolare a Ribolla, a fronte di un dato complessivo più che soddisfacente (32,17 mq/ab contro un minimo di 18,00 mq/ab), è stata rilevata una preoccupante mancanza di parcheggi pubblici, considerevolmente al di sotto di quanto previsto dal Dm. n. 1444/68.

Tab. 2.6 – Aree a standard - Ribolla

| (2.434 abitanti) | Attuato [mq] | Non attuato [mq] | Totale [mq] | Dm 1444/68. [mq/ab] | Attuati [mq/ab] | Previsti [mq/ab] |
|-----------------------|-----------------|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------|---------------------|
| Istruzione | 9.933 | 0 | 9.933 | 4,50 | 4,08 | 4,08 |
| Attrezzature generali | 5.325 | 3.202 | 8.527 | 2,00 | 2,19 | 3,50 |
| Verde e sport | 48.021 | 3.132 | 51.153 | 9,00 | 19,73 | 21,02 |
| Parcheggi | 1.695 | 7.002 | 8.697 | 2,50 | 0,70 | 3,57 |
| Totale | 64.974 | 13.336 | 78.310 | 18,00 | 26,69 | 32,17 |

fonte: Monitoraggio degli effetti del Regolamento Urbanistico

La carenza di spazi di sosta può essere addebitata alla mancata realizzazione di tutte le previsioni sottoposte a piani attuativi che avrebbero potuto contribuire in maniera significativa alla dotazione complessiva di parcheggi pubblici.

¹ Monitoraggio degli effetti del regolamento urbanistico (Paragrafo 2.2.2)

2.2 Il mutato contesto socio-economico.

Nel contesto socio-economico provinciale, si inserisce anche la realtà del comprensorio del Comune di Roccastrada il quale, per sua natura, su alcuni aspetti condivide trend e potenzialità del resto della provincia, mentre su altri da questi si differenzia, presentando caratteristiche proprie.

Dati IRPET lo pongono tra le aree tradizionalmente più svantaggiate della Regione con una quota piuttosto elevata di popolazione in condizioni di esclusione sociale causa fenomeni di abbandono e crisi della vitalità delle attività rurali che caratterizzano l'economia dove:

- l'invecchiamento di una popolazione che vive in piccoli centri, frazioni e case isolate, con carenza di infrastrutture e servizi di trasporto, dà il quadro delle problematiche per l'organizzazione e l'accesso ad alcuni servizi ritenuti fondamentali per il raggiungimento di una condizione di benessere;
- il tessuto sociale, in conseguenza dei nuovi stili di vita, è in forte cambiamento e c'è il rischio di cancellare momenti importanti della vita sociale che hanno formato negli anni l'identità dei luoghi ed il tessuto relazionale tra le generazioni;
- c'è anche il rischio di non saper valorizzare al meglio quei tratti d'identità collettiva e di tradizioni locali portati dai nuovi arrivati; (*i flussi migratori incidono per l'8-9% sul totale dei residenti*).

Contesto economico

L'economia del Comune di Roccastrada come quella delle Colline Metallifere è da sempre basata sulle risorse offerte dall'ambiente naturale e l'uomo vi ha sempre vissuto in un rapporto molto stretto con l'ambiente circostante. Attualmente, affrontata una difficile riconversione dopo la chiusura degli ultimi stabilimenti minerari. Ancora oggi, la struttura produttiva che mantiene la maggior rilevanza è certamente l'Agricoltura. Le coltivazioni, il bosco, e gli allevamenti sono le sue tre principali connotazioni.

La piccola impresa, agricola o commerciale, artigiana o cooperativa, è la spina dorsale del sistema economico locale dove la politica di sviluppo si inquadra in ambito più grande di area vasta che beneficia di strumenti promozionali favorevoli per la Maremma e per la Toscana.

Il settore legato alle attività industriali non appare molto presente, fatta eccezione per le cave del gesso e per la nascente area industriale del Madonnino che prevede l'insediamento di realtà imprenditoriali di piccole e medie dimensioni.

Da alcuni anni il comparto economico in maggior espansione è senza dubbio quello turistico interessato ai fattori ambientali e culturali peculiari di questo territorio. Le tradizioni dell'artigianato, legate soprattutto ad arti e mestieri locali sono state riscoperte solo in epoca piuttosto recente (*valorizzazione dei prodotti eno-gastronomici, lavorazione della pietra, del ferro battuto, del cuoio, della ceramica ecc...*).

In particolare, il Comune ha avuto una marcata propensione alla riconversione economica di tipo turistico. Nel 2002 la dotazione, in tutto il territorio comunale, ammontava a 278 posti letto. Nei cinque anni successivi sono stati immessi sul mercato turistico 204 nuovi posti letto, raddoppiando quasi la dotazione iniziale. Di questi quasi la metà sono strutture ricettive agrituristiche e più di un terzo sono affittacamere. In definitiva gli agriturismi raddoppiano la dotazione iniziale, gli alberghi incrementano di quasi la metà la loro ricettività, gli affittacamere hanno visto aumentare la propria dotazione del 58%.

Le attività agro-silvo-pastorali

Per la maggior parte del territorio aperto sono ancora l'elemento chiave non solo economico, ma anche di presenza umana sul territorio e quindi anche di controllo e gestione. Utilizzano la maggior parte di un territorio caratterizzato da un'orografia movimentata ricca di natura, fatto di borghi antichi, boschi, campagna e risorse naturali. In una superficie coltivata molto frammentata da sempre ricoprono un importante ruolo nella formazione e salvaguardia di un ambiente rurale affidato maggiormente all'agricoltura estensiva che ne caratterizza il paesaggio.

La quasi totalità delle aziende agricole presenti viene condotta direttamente dal coltivatore, generalmente anziano, attraverso l'utilizzo prevalente di manodopera familiare e con scarso ricambio generazionale. Sono relativamente poche le aziende a conduzione con salariati e trascurabili quelle caratterizzate da altre forme di conduzione.

Oggi non basta più il saper riconoscere il valore sociale di queste attività perché l'agricoltura sta portando a compimento una generale rivisitazione del proprio ruolo e la tipica "gestione familiare" non consente più di fare reddito dai piccoli appezzamenti di terreno a meno che non si tratti di prodotti eccellenti. Forse anche per questo negli ultimi anni viene riscontrata una lieve tendenza al riaccorpamento delle superfici.

Energie Rinnovabili

Quali nuove opportunità da cogliere per attrarre importanti investimenti e, avendo il legislatore statale inserito la produzione di energia tra le attività connesse all'agricoltura, il territorio di Roccastrada dovrebbe candidarsi al ruolo di polo d'eccellenza delle energie rinnovabili da fonte solare e da biomasse agro-forestali locali, della Provincia di Grosseto e della Toscana.

Recentemente sul comprensorio è stato realizzato un'importante impianto di produzione di energia elettrica da fonte fotovoltaica d'avanguardia (*Parco fotovoltaico di Sticciano Scalo*) ed altri sono in fase di realizzazione. Si registra un crescente interesse del mondo agricolo anche verso la produzione energetica da biomasse in filiera corta.

Queste nuove ed importanti opportunità necessitano però di essere governate attraverso un'attenta opera di programmazione con azione congiunta ai vari livelli fra tutte le Autorità competenti nel governo del territorio ed il mondo imprenditoriale agricolo.

L'attività di programmazione economica e la pianificazione in generale, dovranno quindi sempre più affrontare, in un territorio di pregio come quello del Comune di Roccastrada, i temi del presidio dei centri urbani, del territorio aperto, del paesaggio in armonia con lo sviluppo.

Le attività produttive e commerciali

La maggior parte delle trasformazioni di tipo produttivo si concentrano nel grande ambito del Madonnino. Il Regolamento Urbanistico, nella tavola E13, prevede una vasta area, di circa 40 ettari, da attuare in due stralci. Le norme prevedono un rapporto di copertura pari al 50% della superficie fondiaria e permettono la realizzazione di strutture commerciali pari al 20% della superficie massima ammessa.

Il primo dei due stralci si attesta nella parte più vicina alla strada provinciale "Vecchia Aurelia" e si estende per 220.000 metri quadrati. Le opere di urbanizzazione primaria sono in avanzato stato di completamento, in attesa dell'edificazione delle strutture produttive. Il piano attuativo ha suddiviso il comparto in 13 lotti per una superficie coperta complessiva di 80.524 metri quadrati. Con il completamento del secondo stralcio, non ancora attuato, la superficie coperta delle attrezzature produttive potrà rag-

giungere i 146.000 metri quadrati. Come si vede, si tratta di un intervento di enormi dimensioni che esula dal carattere comunale, per diventare un vero e proprio polo industriale. In virtù di quanto finora detto e dei possibili impatti paesaggistici e ambientali, il comune di Roccastrada ha predisposto delle linee guida in ordine alla progettazione dei singoli manufatti edilizi e all'organizzazione delle aree scoperte.

Per questo è stato costituito il "*Laboratorio sperimentale edificazione Madonnino*", seguito e organizzato direttamente dai tecnici comunali. Il principale tema affrontato riguarda la qualità architettonica degli edifici industriali, commerciali e produttivi, da attuare attraverso esperienze di concertazione con le aziende produttive, al fine di uniformare le linee architettoniche, innalzare la qualità della progettazione, e le esigenze sui servizi che il Comune potrà fornire sull'area. Il progetto ha avuto anche l'obiettivo di assistere il procedimento relativo all'edificazione, dalla fase della formazione della graduatoria e dell'assegnazione lotti, fino al rilascio dei permessi di costruire, e dell'"Autorizzazione unica SUAP".

L'Amministrazione, inoltre, intende verificare, attraverso un apposito monitoraggio, gli eventuali effetti indotti dalle attività insediabili.

Per le altre attività di tipo commerciale, specie per quelle di vicinato, non si sono avute particolari trasformazioni edilizie tali da mutare il quadro di riferimento comunale, né a modificare le risorse del territorio.

2.3 La conferma della scelta strategica di consolidamento dei centri urbani

Come premesso, il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico hanno avuto un ruolo fondamentale per la politica urbanistica comunale, perché hanno ridato omogeneità e senso di completezza ad interventi ed operazioni che nel corso dei decenni precedenti avevano prodotto evidenti sfrangiature urbane con crescita frammentata dei centri.

Le trasformazioni avvenute fino ad oggi, di fatto, hanno consentito la realizzazione di un edificato quasi esclusivamente all'interno di centri abitati già definiti. Se da un lato la mancata attuazione dei comparti in addizione ai tessuti urbanistici esistenti, in qualche caso, ha impedito la realizzazione piena degli obiettivi del PS e del RU, dall'altro ha impedito un ulteriore consumo di suolo con un conseguente addensamento del costruito, senza sfrangiamenti verso la campagna. Le ragioni di questo sono state individuate nel fatto che:

- 1) *“gli operatori economici hanno ritenuto più vantaggiosa, e burocraticamente più snella, l'edificazione in aree già urbanisticamente definite;*
- 2) *una seconda ipotesi potrebbe essere ricercata nella difficile attuazione della disciplina contenuta nelle cosiddette schede-progetto, in qualche caso troppo vincolante e poco flessibile in rapporto alla domanda”.*

In realtà occorre qui affermare con forza che il consolidamento dei centri abitati già definiti è stata una scelta strategica ben precisa di questa Amministrazione Comunale e della precedente; ed è una scelta che nel medio-lungo periodo deve essere mantenuta, non solo perché compatibile con l'opzione politica di un minor consumo di suolo, ma soprattutto perché riduce il consumo di energia, rende più facile e meno costosi i servizi dell'abitare e servizi pubblici, ed infine perché traccia un'edilizia compatta che dà senso di appartenenza alla Comunità. Per questo l'Amministrazione Comunale continua a credere in questa strategia di ricucitura del tessuto edilizio e di ridefinizione dei margini urbani e vuole poter continuare a rispondere alle attese in tal senso.

3. Verso una nuova stagione pianificatoria di Roccastrada

Come abbiamo visto nei precedenti paragrafi, le condizioni interne ed esterne sono cambiate. Una nuova sfida si impone e questa non può non tracciare una visione strategica di lungo periodo e non può essere ristretta all'interno dei confini amministrativi. Deve, cioè, avere la forza necessaria per dialogare con quegli ambiti territoriali che storicamente hanno rappresentato per Roccastrada un riferimento, prima di tutto quello del Comune di Grosseto. Entrambi sono caratterizzati da notevole complementarietà e integrità dei valori paesaggistici – nonostante dalle Schede paesaggistiche del PIT questi due comuni sono inseriti in due ambiti differenti – come peraltro testimoniata dall'estesa area comprendente le colline di Monteleoni con l'omonima Oasi istituita dalla Provincia di Grosseto con atto n. 2727 del 25.07.08, sede di SIC (sito di interesse comunitario) e SIR (sito di interesse regionale) ed eccellenti valori naturalistici, con particolari complessi storico-culturali come il convento della Nave, il convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano (superficie interessata dal vincolo paesaggistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 art. 136 e s.m.i.); entrambi sono caratterizzati da una pianura e da una sequenza ritmata dei rilievi con notevoli valori estetico-percettivi nell'ambito dei caratteri di naturalità; entrambi condividono la gestione di un'area industriale posta al confine tra i loro territori (zona Madonnino), di interesse regionale, e con una valenza strategica che si estende anche al di fuori dei confini regionali.

Contiguità territoriale a parte, la complementarietà paesaggistica e il sistema delle relazioni esistenti stanno innescando processi di reale integrazione di interessi, che richiedono comuni strategie istituzionalmente condivise e adeguate politiche di sviluppo sostenibile del territorio da perseguire anche attraverso l'assunzione di scelte e decisioni di più ampio respiro e dunque non dimensionate in funzione dei soli confini territoriali ed amministrativi.

Questa semplice constatazione sta aprendo la strada ad una nuova stagione pianificatoria fondata sulla cooperazione interistituzionale che sta delineando un nuovo "modus operandi", avviato con il *Protocollo di Intesa* tra i comuni di Roccastrada e Grosseto, sottoscritto il 3 agosto 2007, per lo sviluppo concertato dell'area industriale del Madonnino e ulteriormente rafforzato dal *Protocollo di Intesa per l'attivazione di forme di collaborazione in materia di predisposizione di atti di pianificazione del territorio*, sempre tra i due comuni, sottoscritto il 20 giugno 2008.

Il Protocollo ha portato alla concessione di un contributo finanziario da parte della Regione Toscana di € 30.000,00 per la redazione concertata della parte paesaggistica, da inserire nelle rispettive parti statutarie dei piani strutturali adeguati alla nuova legge regionale 1/05, finalizzato alle modalità di integrazione dei temi del paesaggio e dell'ambiente nella programmazione del territorio e, più in generale, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio.

Su questo argomento è stata attivata anche una *Convenzione di ricerca* con il Dipartimento di Urbanistica e Pianificazione del territorio dell'Università di Firenze con l'obiettivo di approfondire i temi paesaggistici e il loro inserimento nelle politiche territoriali. Il punto di arrivo della ricerca è quello di migliorare e completare il Quadro Conoscitivo del vigente Piano strutturale, in previsione dell'adeguamento dello stesso agli effetti applicativi del protocollo di intesa sottoscritto dalla Regione Toscana con il Ministero per i Beni Ambientali in data 23 gennaio 2007 e successivamente integrato il 22 luglio 2007, per la elaborazione ed approvazione del piano paesaggistico: l'approfondimento del Quadro Conoscitivo in materia paesaggistica dovrà essere condotto tenendo conto anche degli effetti dell'applicazione della nuova normativa regionale e del Piano d'indirizzo Territoriale.

Come noto, le disposizioni contenute nel *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, unitamente alle indicazioni provenienti dal recepimento nella legislazione italiana della *Convenzione europea del paesaggio*, impongono una veloce revisione e adeguamento della strumentazione urbanistica vigente. Tale adeguamento deve considerare anche i requisiti necessari per attivare la cosiddetta "autorizzazione paesaggistica" e tenere conto del quadro normativo toscano, di recente modificato con la Lr1/05, dai relativi *Regolamenti* di attuazione e, da ultimo, dall'approvazione del nuovo *Piano di indirizzo territoriale* regionale.

L'idea strategica dentro la quale si iscrive questa opzione è quella di ricondurre la tutela e la valorizzazione del paesaggio, così come indicato nella Lr 1/2005 e nello stesso *Piano di indirizzo territoriale 2005-2010* della Regione Toscana, come contenuto imprescindibile della pianificazione territoriale e urbanistica. La legge regionale indica nello Statuto del territorio il luogo entro cui questa unitarietà è inserita, per questo lo Statuto è un documento cardine: è una sorta di dichiarazione pattizia dove è contenuta la "presa di coscienza" di una intera comunità di operare su territori densi di storia e carichi di risorse, e proprio per questo il punto di riferimento disciplinante tutta l'azione amministrativa e collettiva nel quotidiano operare. Non si poteva dunque attivare un "semplice" adeguamento del PS vigente, ma era necessario un approfondimento più

profondo avvalendosi non di generica professionalità, quanto di conoscenza esperta, da qui la scelta dell'Università di Firenze.

Per Roccastrada l'opzione strategica è ancora più rilevante, perché il comune è la cerniera naturale tra l'entroterra grossetano e la costa; e con quest'ultima non solo mantiene relazioni funzionali ed economiche, ma condivide anche la gestione di una parte significativa della pianura. Perciò lo statuto del territorio è ancora più robusto. Esso, infatti, detta le indicazioni dei principi della territorialità rappresentativa e le invarianze strutturali di tutti gli elementi fisici, morfologici, culturali e sociali da rispettare a livello di ambito e nell'insieme dei tre territori comunali. Ma è anche la griglia di riferimento che ha generato la "visione al futuro" sulla quale è stato possibile definire la parte strategica del piano.

Come già rappresentato, le mutate condizioni interne ed esterne che l'avvicinarsi della chiusura della Consiliatura comunale, con le elezioni amministrative il prossimo anno non permettono di attivare questa impostazione immediatamente. Da ciò l'idea di procedere per fasi organiche e coordinate prefigurando solo quei necessari assetti comuni e condivisi che non pregiudicano le possibili scelte future e con un obiettivo operativo e gestionale sostenibile ed immediato: non avere momenti di distacco e di attesa dei naturali passaggi amministrativi pre e post-elettorali.

In merito alle opzioni di politica urbanistica, queste sono le indicazioni che si vogliono perseguire:

- a. una nuova stagione pianificatoria del Comune di Roccastrada proiettata, in forma cooperativa, con il Comune di Grosseto, con una visione intercomunale in quel vasto ambito territoriale compreso tra le colline metallifere e la costa tirrenica della Provincia di Grosseto. Visione che tenta di sperimentare, sia pure nel rispetto delle peculiari esigenze di ciascuno dei due Enti, forme di collaborazione sovracomunale in materia di elaborazione di strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio, soprattutto per quanto attiene agli aspetti ed alle materie di interesse comune e della sostenibilità, ciò anche al fine di una maggiore razionalizzazione delle risorse e di omogeneità dell'azione amministrativa. *Ad oggi si può auspicare che questa nuova stagione pianificatoria di concerto con il Comune di Grosseto, che porterà all'approvazione di un nuovo Piano Strutturale, si concluderà nell'inverno del 2009;*

- b. una più veloce rimodulazione del RU vigente, con una modesta variante con contestuale riallineamento tecnico del PS vigente, per inanellare il passaggio tra la chiusura della presenta Consiliatura quella nuova, senza pregiudicare le libere scelte della prossima assise pubblica, indirizzando le trasformazioni sull'area di Ribolla, asse di interconnessione intercomunale tra Roccastrada e Grosseto.
-