



COMUNE DI ROCCASTRADA

PROVINCIA DI GROSSETO

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
e contestuale variante al piano strutturale**

Allegato 1

Documento d'avvio del procedimento

ai sensi dell'art. 15, Lr 1/2005

novembre 2008

INDICE

1.	Premessa	3
2.	Gli obiettivi della variante al regolamento urbanistico.....	4
2.1	Gli esiti del monitoraggio sugli effetti.....	4
2.2	I contenuti della variante	8
2.3	La stima dei nuovi carichi insediativi residenziali.....	10
2.4	L'organizzazione del lavoro e gli elaborati della variante.....	11
3.	Gli effetti ambientali e territoriali attesi	12
4.	Enti e organismi pubblici tenuti a fornire apporti	15
5.	La nuova stagione pianificatoria di Roccastrada	16

1. Premessa

Il piano strutturale di Roccastrada e il successivo regolamento urbanistico, sono stati redatti e approvati ai sensi della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5: il piano strutturale è stato adottato il 19 aprile 1999, con delibera del Consiglio comunale n.22 e definitivamente approvato l'8 luglio 2000, con delibera n. 38; il regolamento urbanistico è stato approvato definitivamente il 28 giugno 2002, con delibera n.39.

A seguito della scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, ai sensi del comma 7, dell'articolo 55, della Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, il comune di Roccastrada ha redatto il monitoraggio degli effetti e lo ha approvato con la delibera del Consiglio comunale del 10 giugno 2008, n. 31.

Le risultanze del monitoraggio, che più diffusamente verranno illustrate al paragrafo 2.1, 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 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 piano strutturale, il monitoraggio ha evidenziato la realizzazione, dal 2002 al 2007 di 265 appartamenti, come detto quasi tutte in zone di completamento.

In questo lasso di tempo (2002-2007), 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.

La variante va intesa come atto di completamento del piano strutturale, in attesa di una sua radicale rivisitazione alla luce delle sopraggiunte novità legislative, in particolare a seguito della legge regionale 1/2005, del Pit approvato nel 2007 e del Ptc provinciale di prossima adozione.

Le nuove previsioni urbanistiche, inoltre saranno soggette a piani attuativi che dovranno garantire anche una sufficiente dotazione di infrastrutture pubbliche e di servizi, che a Ribolla sono carenti, cos' come evidenziato dal monitoraggio, specie per quanto riguarda la dotazione di parcheggi.

2. Gli obiettivi della variante al regolamento urbanistico

2.1 Gli esiti del monitoraggio sugli effetti

In questa parte della relazione saranno illustrati i risultati del monitoraggio degli effetti del regolamento urbanistico di Roccastrada e più in particolare le principali trasformazioni avvenute nell'abitato di Ribolla e i loro rapporti con il piano strutturale vigente.

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 piano strutturale 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	A2 Torniella Piloni	Torn	Torniella	20	25
		Pil	Piloni	-	-
B Collina coltivata	B1 Colline centrali	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
	B3 Collina di Montemassi	Mas	Montemassi	-	-
	B6 Piana di Ribolla	Min	Parco minerario	-	-
Rib		Ribolla	130	165	
Foll		Il Follonica	-	-	
C Pianura coltivata	C3 La Pescaia	St.Sc	Sticciano Scalo	61	70
D Monte Leoni	D1 Monteleoni	Stic	Sticciano	-	-
Totale comunale				406	495

fonte: piano strutturale del Comune di Roccastrada

Il regolamento urbanistico, 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)

<i>Anno</i>	<i>Roccastrada</i>	<i>Torniella</i>	<i>Piloni</i>	<i>Roccatederighi</i>	<i>Sassofortino</i>	<i>Montemassi</i>	<i>Ribolla</i>	<i>Sticciano</i>	<i>Sticciano Scalo</i>	<i>Totale comune</i>
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
Totale	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

Località	n. massimo di alloggi previsti dal piano strutturale	alloggi realizzati tra luglio 2000 e giugno 2002	alloggi realizzati tra il luglio 2002 e il luglio 2007*	alloggi realizzati successivamente al luglio 2007	totale alloggi realizzati	saldo
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'analogia 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 particolare anche la vicinanza e la facilità di collegamento con Grosseto fanno sì che Ribolla intercetti parte dei flussi immigratori interessati alle zone limitrofe al capoluogo provinciale, contribuendo ad alleggerire il flusso immigratorio verso la città di Grosseto in sensibile e costante crescita demografica.

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

Riassumendo, le trasformazioni avvenute, di fatto, hanno consentito la realizzazione di un edificio 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 piano strutturale e del regolamento urbanistico, dall'altro ha impedito un ulteriore consumo di suolo con un conseguente addensamento del costruito, senza sfrangiamenti verso la campagna.

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

¹ Monitoraggio degli effetti del regolamento urbanistico (Paragrafo 2.2.2)

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.

2.2 I contenuti della variante

La variante al regolamento urbanistico, con contestuale variante al piano strutturale, riguarda una diversa articolazione dei pesi insediativi previsti dallo strumento di pianificazione comunale. La stessa deve intendersi come ultimo atto applicativo del piano, che sconta ormai la sua vetustà rispetto ai nuovi indirizzi legislativi regionali, e come necessità per l'attuazione degli interventi di completamento urbano nella frazione di Ribolla.

Con la scadenza del quinquennio di vigenza del regolamento urbanistico, ai sensi dell'articolo 55, comma 6, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, hanno perso efficacia quelle previsioni, sottoposte a piani attuativi di iniziativa privata, per le quali *“non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune”*.

In questa situazione si trova la quasi totalità delle aree sottoposte a piani di lottizzazione, o a piani di recupero, previsti dal regolamento urbanistico: sono a tutti gli effetti *“aree non pianificate”* sulle quali si applicano i contenuti dell'articolo 63 della legge regionale 1/2005.

Dalle analisi svolte con il monitoraggio degli effetti, si è potuto verificare che la maggior parte delle quantità insediate si è avuta a Ribolla, polo attrattivo anche per i flussi migratori provenienti dai comuni limitrofi. L'eccessiva rigidità della disposizione delle Utoe, anche più d'una per ogni centro abitato, e il dimensionamento specifico per ogni paese del Comune di Roccastra, impedisce una distribuzione flessibile del numero di alloggi consentiti.

Dopo circa otto anni dall'approvazione definitiva del piano strutturale, nei paesi che compongono il sistema insediativo di Roccastrada, molte delle quantità utilizzabili non sono state attuate, mentre a Ribolla, anche a causa di uno sviluppo edilizio consistente, ci ritroviamo con una saturazione delle previsioni originarie.

Da qui l'esigenza di spostare verso questa frazione alcuni carichi insediativi che, in altre parti del territorio comunale, non troverebbero nessuna concretizzazione nel prossimo futuro, anche a causa della scadenza del quinquennio di vigenza del regolamento urbanistico..

Per entrare nel dettaglio consentito dal documento di avvio, la variante permetterebbe il completamento urbano della frazione attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento, già previsto dal regolamento urbanistico vigente, e la ristrutturazione urbanistica dell'area tra la via della Collacchia e il Diaccialone.

Il primo intervento è riferito a un'area di addizione urbana che il Ru vigente prevede sottoposta a piano attuativo, secondo le prescrizioni contenute nella scheda 13 allegata al regolamento stesso. Il dimensionamento prevede la realizzazione di un massimo di 79 alloggi. Il secondo, invece, riguarda un'area in parte già insediata per la quale lo strumento vigente consente la realizzazione attività residenziali, commerciali, ricettive, direzionali e di servizio. I parametri edilizi e urbanistici contemplano

un numero massimo di alloggi pari a 22 (la cui Snp è di 2.700 metri quadrati) a una superficie netta pavimentata pari a 7.500 metri quadrati per attività commerciali, ricettive, direzionali e di servizio.

La variante urbanistica opera sui due livelli di pianificazione comunale: da un lato si ridefiniscono i carichi insediativi previsti dal piano strutturale delle singole Utoe; dall'altro si tende a ridisegnare l'assetto urbanistico della frazione di Ribolla prevedendo una differenziazione delle quantità consentite dal regolamento urbanistico attraverso una complessiva riorganizzazione delle infrastrutture pubbliche.

In definitiva si intende dotare la frazione di spazi pubblici (verde e parcheggi) in maniera da risolvere alcune criticità evidenziate dal monitoraggio.

Gli interventi previsti devono tendere a ridefinire le funzioni attrattive di traffico in maniera da decongestionare l'area a ridosso dell'attuale supermercato, attraverso la delocalizzazione di quest'ultimo nell'area posta a monte della strada provinciale delle Collacchie. Deve essere prevista, inoltre, la realizzazione di spazi di sosta aggiuntivi a quelli strettamente necessari ai nuovi carichi insediativi e la riprogettazione dell'intersezione tra via delle Collacchie, via Toscana e via del Diaccialone. Rispetto alle dotazioni residenziali del regolamento urbanistico vigente viene proposto un incremento delle residenziali pari a 94 alloggi, attualmente le dotazioni residenziali sono consentite nel numero massimo di 22 alloggi, e una diminuzione consistente di quelle commerciali, definite dallo strumento vigente nella misura di 7.500 metri quadrati.

Per il comparto edificatorio previsto nella scheda-progetto n.13 del regolamento urbanistico, la variante riconferma la dotazione complessiva di alloggi (attualmente sono consentiti 79 alloggi) e la parziale modifica dell'organizzazione planimetrica delle infrastrutture viarie e della localizzazione degli spazi pubblici a verde e a parcheggio.

In continuità con le politiche urbanistiche del Comune, che hanno privilegiato l'attuazione delle trasformazioni a completamento dell'esistente, la variante propone anche una dotazione di alloggi aggiuntivi al fine di permettere una ulteriore saturazione delle zone già urbanisticamente definite.

A questo proposito occorre ricordare che l'impostazione del regolamento urbanistico, anche in ragione delle prime applicazioni del doppio livello pianificatorio comunale, prevedeva, da un lato un cospicuo dimensionamento residenziale, da concretizzarsi attraverso i piani attuativi, e dall'altro un grande dotazione di aree di completamento edilizio (zone R1 e R2) con un indice fondiario. La somma di queste due tipologie di intervento, che consentivano entrambe la nuova edificazione, non appariva congrua con il dimensionamento complessivo del piano strutturale.

Con il monitoraggio degli effetti si è realizzata la chiarezza necessaria. Si sono considerate tutte le trasformazioni avvenute nel sistema insediativo (sia quelle soggette a piano attuativo che quelle con interventi diretti), e nella loro totalità si sono confrontate con il piano strutturale. A questo proposito, l'introduzione della legge regionale 1/2005, e soprattutto dei suoi regolamenti attuativi, ha permesso un'univoca lettura del cosiddetto "residuo", probabilmente non dettagliato in maniera accurata nel piano strutturale vigente.

Per questo, in considerazione delle politiche urbanistiche dell'ultimo quinquennio, in considerazione del fatto che la variante si propone come ultimo atto applicativo del vigente piano strutturale, che il regolamento urbanistico prevede ancora aree di completamento edilizio non interessate dalla nuova edificazione e che, nel lasso di tempo necessario a predisporre il nuovo piano strutturale, possano essere ammessi interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento, la variante prevede una dotazione aggiuntiva di carichi residenziali, da attuarsi esclusivamente nelle zone già dotate di infrastrutture

(R1 e R2). La quantità di queste trasformazioni è valutata in circa l'otto per cento del dimensionamento del piano strutturale che, in termini assoluti, equivale a 40 nuovi alloggi.

2.3 La stima dei nuovi carichi insediativi residenziali

Gli obiettivi indicati al capitolo precedente e le analisi sullo stato di attuazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico hanno portato alla ridefinizione dei carichi insediativi residenziali previsti dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico.

La tabella seguente indica il dimensionamento prevedibile del piano strutturale.

Tab. 2.7 – Dimensionamento residenziale della variante

Ambito territoriale	Subsistema ambientale	Utoe	N. max alloggi del piano strutturale vigente	Alloggi realizzati	Distribuzione degli alloggi residui	Alloggi aggiuntivi al piano strutturale vigente (8%)	Nuovo dimensionamento
A Collina boscata	A2 Torniella Piloni	Torn	25	-	40	40	
		Pil Piloni	-	1			
C Pianura coltivata	C3 La Pescaia	St.Sc	70	67			
D Monte Leoni	D1 Monteleoni	Stic	-	4			
B Collina coltivata	B1 Colline centrali	Rig	-	14			
		Cort	40				
		Mel	-				
		Pan	-	24			
		Sas	-				
		Orf	65				
		Roc	80	64			
	Port	50					
	B3 Collina di Montemassisi	Mas	-	-			
	B6 Piana di Ribolla	Min	-	148			
Rib		165					
Foll		-					
Totale comunale			495	322	173	40	535

Il dimensionamento del Ru deve essere organizzato tenendo conto delle previsioni decadute, delle quantità previste nei due comparti di Ribolla e delle aree di completamento edilizio ancora disponibili.

In fase di formazione degli elaborati di variante, le quantità indicate nella tabella precedente potranno subire piccole variazioni.

2.4 L'organizzazione del lavoro e gli elaborati della variante

La variante al regolamento urbanistico, con la contestuale variante al piano strutturale, sarà formata da una relazione, da elaborati grafici e da un apparato normativo. In definitiva, gli elaborati saranno:

1. relazione;
2. modifica della tavola 6 del regolamento urbanistico vigente (Disciplina degli insediamenti all'interno delle Utoe);
3. modifica alle norme del piano strutturale, in particolare per il dimensionamento generale e per gli indirizzi specifici per Ribolla;
4. modifica alle norme del regolamento urbanistico, in particolare per l'abitato di Ribolla;
5. modifica delle schede progetto (sia il contenuto normativo che le disposizioni planimetriche);
6. fattibilità geologica;
7. valutazione integrata

Le fasi di lavoro e i momenti di concertazione previsti sono i seguenti:

- approvazione del documento d'avvio del procedimento e della fase iniziale di valutazione integrata;
- condivisione del documento d'avvio con gli enti territoriali interessati;
- convocazione di un primo incontro pubblico, aperto a tutti i cittadini, singoli o associati, di presentazione degli obiettivi dell'amministrazione
- elaborazione della proposta tecnica della variante e della fase intermedia di valutazione integrata, tenendo in considerazione i contributi inviati dagli enti territoriali
- convocazione di un secondo incontro pubblico, aperto a tutti i cittadini, singoli o associati, di presentazione delle scelte di piano
- implementazione della variante con le proposte emerse dai dibattiti pubblici e fase conclusiva di valutazione integrata
- adozione della variante.

3. Gli effetti ambientali e territoriali attesi

Come si è detto nel paragrafo 2.2, la presente variante al regolamento urbanistico con contestuale variante al piano strutturale di Roccastrada riguarda una diversa articolazione dei pesi insediativi previsti dallo strumento di pianificazione comunale.

La variante urbanistica opera sui due livelli di pianificazione comunale: da un lato si ridefiniscono i carichi insediativi previsti dal piano strutturale delle singole Utoe; dall'altro si tende a ridisegnare l'assetto urbanistico della frazione di Ribolla prevedendo una differenziazione delle quantità consentite dal regolamento urbanistico attraverso una complessiva riorganizzazione delle infrastrutture pubbliche.

In definitiva si intende dotare la frazione di spazi pubblici (verde e parcheggi) in maniera da risolvere alcune criticità evidenziate dal monitoraggio.

Gli interventi previsti devono tendere a ridefinire le funzioni attrattive di traffico in maniera da decongestionare l'area a ridosso dell'attuale supermercato, attraverso la delocalizzazione di quest'ultimo nell'area posta a monte della strada provinciale delle Collacchie. Deve essere prevista, inoltre, la realizzazione di spazi di sosta aggiuntivi a quelli strettamente necessari ai nuovi carichi insediativi e la riprogettazione dell'intersezione tra via delle Collacchie, via Toscana e via del Diaccialone. Rispetto alle dotazioni residenziali del regolamento urbanistico vigente viene proposto un incremento delle residenziali, attualmente le dotazioni residenziali sono consentite nel numero massimo di 22 alloggi, e una diminuzione consistente di quelle commerciali, definite dallo strumento vigente nella misura di 7.500 metri quadrati.

Per il comparto edificatorio previsto nella scheda-progetto n.13 del regolamento urbanistico, la variante riconferma la dotazione complessiva di alloggi (attualmente sono consentiti 79 alloggi) e la parziale modifica dell'organizzazione planimetrica delle infrastrutture viarie e della localizzazione degli spazi pubblici a verde e a parcheggio.

In continuità con le politiche urbanistiche del Comune, che hanno privilegiato l'attuazione delle trasformazioni a completamento dell'esistente, la variante propone anche una dotazione di n° 40 alloggi aggiuntivi pari all'8% del dimensionamento del piano strutturale al fine di permettere una ulteriore saturazione delle zone già urbanisticamente definite.

La valutazione degli effetti ambientali e territoriali attesi delle scelte, dovrà necessariamente essere meglio definita attraverso un processo di elaborazione-valutazione che utilizzerà anche se non in forma esclusiva l'apporto dei soggetti elencati al successivo punto 4.

Gli indicatori ritenuti utili ai nostri scopi utilizzati ai fini del monitoraggio sugli effetti sono di seguito così riassunti.

1. Sistema insediativo residenziale e andamento demografico:

- 1.1. popolazione: la popolazione residente nel Comune di Roccastrada è attualmente pari a 9.500 abitanti. La presente variante porterà ad un incremento della popolazione nella frazione di Ribolla che attualmente conta n° 2.376;
- 1.2. suolo: all'interno del sistema insediativo urbano saranno realizzabili 213 nuovi alloggi (n°173 già previsti dal PS vigente e n° 40 in aggiunta), come detto la maggior parte dei quali all'interno del tessuto consolidato, quindi con scarsi riflessi sul consumo di suolo;

- 1.3. demografia: sarà direttamente collegata alla produzione edilizia residenziale che vedrà la realizzazione di 173 nuovi alloggi nel sistema insediativo di Ribolla e n. 40 nel resto dei centri urbani; il tasso di occupazione delle abitazioni, nei cinque anni che vanno dal 2002 al 2007 è stato del 59,3%, leggermente inferiore a quello indicato nel censimento del 2001 che era pari al 76%.
- 1.4. mobilità: le trasformazioni della variante avranno un impatto positivo sulla mobilità della frazione di Ribolla;
- 1.5. infrastrutture e attrezzature pubbliche: si intende dotare la frazione di Ribolla di spazi pubblici (verde e parcheggi) in maniera da risolvere alcune criticità evidenziate dal monitoraggio;
- 1.6. rumore: il Comune si è dotato di un Piano Comunale di Classificazione Acustica quale strumento guida per la pianificazione territoriale;
- 1.7. emissioni elettromagnetiche: dai controlli effettuati dall'Arpat, non sono stati registrati fenomeni di inquinamento elettromagnetico ne si prevede possibili ;
- 1.8. consumi energetici: l'incremento dei consumi energetici, per effetto dell'incremento demografico ipotizzato non appare significativo;
- 1.9. consumi idrici: per effetto dei nuovi abitanti che si potranno insediare, i consumi idrici saranno incrementati di ca 80.000 metri cubi di acqua potabile;
- 1.10. scarichi liquidi: l'incremento è effetto dell'aumento di popolazione occorrerà valutare l'efficienza del sistema di depurazione dei sistemi insediativi e operare scelte che tutelino l'ambiente;
- 1.11. rifiuti solidi: l'incremento sarà effetto dell'aumento di popolazione e dell'incremento della raccolta differenziata;
- 1.12. qualità delle acque: gli effetti della variante non incidono sulla qualità delle acque;
- 1.13. qualità degli insediamenti: le realizzazioni saranno prodotte dalla variante all'interno del tessuto insediativo senza compromettere l'aspetto percettivo dei centri urbani, né interessare l'assetto urbanistico storico. In coerenza con i nuovi precetti introdotti dal PIT e in sintonia con la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto. Con la presente variante ci si prefigge di "aggiungere qualità", formale e funzionale, al territorio e, in particolare, al sistema insediativo. Non ci si riferisce solo alla qualità architettonica, dei manufatti edilizi o delle sistemazioni degli spazi scoperti, ma, invece, alla qualità urbana: che non può autenticamente realizzarsi al di fuori della pianificazione. La qualità urbana è prodotto del disegno complessivo di ogni insediamento e del disegno specifico di ognuna delle sue parti: di quelle da sottoporre a interventi di riqualificazione o di ristrutturazione urbanistica, e di quelle, ove fosse indispensabile, di nuovo impianto. La qualità deve essere formale e funzionale, deve in altre parole riguardare sia l'assetto fisico (l'organizzazione morfologica, l'impianto fondiario, la maglia viaria, le caratteristiche dimensionali essenziali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti), sia la gamma delle funzioni insediabili, sia il sistema della mobilità.
- 1.14. paesaggio: la variante riguarda gli insediamenti urbani consolidati senza interessamento dei centri storici.

I valori attribuiti agli indicatori (numerici e/o descrittivi) saranno utilizzati per supportare in termini quantitativi e qualitativi le condizioni per la trasformabilità delle aree, tenendo conto della qualità dei dati in termini di:

- disponibilità;
- accuratezza;
- affidabilità;
- disaggregazione;
- comparabilità.

Ai fini della Valutazione Integrata di cui al DPGRT 9 febbraio 2007, n. 4/R “Regolamento di attuazione dell’articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, con DCC n° 24 del 03.05.2008 “Approvazione delle linee guida sulle modalità operative comunali per l’effettuazione della valutazione integrata di piani e programmi da approvare in Consiglio Comunale”, il Comune si è dotato di linee guida essenziali in materia di valutazione integrata.

4. Enti e organismi pubblici tenuti a fornire apporti

Tra i contenuti del documento d'avvio, la legge prevede "l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici eventualmente tenuti a fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo", oltre a quelli "eventualmente competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione del piano".

In considerazione delle caratteristiche della variante, gli enti e organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi per approfondire gli aspetti specifici del quadro si limitano a:

- Regione Toscana;
- Provincia di Grosseto;
- Ambito territoriale ottimale n. 6 "Ombrone";
- Ambito territoriale ottimale rifiuti;
- Altri Enti e organismi comunque interessati.

In un quadro di ampia partecipazione e condivisione delle scelte. Al fine di favorire la più ampia partecipazione con DGM n° 161 del 30.09.2008 è stato attivato presso il Comune l'Ufficio della Partecipazione.

5. La nuova stagione pianificatoria di Roccastrada

Come detto in precedenza, la variante, di cui la presente relazione costituisce il documento di avvio, si pone come conclusione di una stagione pianificatoria iniziata con l'emanazione della legge 16 gennaio 1995, n.5. Il monitoraggio degli effetti del regolamento urbanistico ha evidenziato delle tendenze critiche in atto che gli strumenti comunali vigenti non hanno le potenzialità per poter affrontare.

Il Comune di Roccastrada ha già intrapreso la strada per la revisione complessiva del piano strutturale e del regolamento urbanistico. Con l'emanazione della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e il nuovo PIT, approvato definitivamente nel luglio 2007, gli strumenti urbanistici vigenti si sono rivelati ampiamente inadeguati rispetto all'innovazione normativa della Regione Toscana: si pensi in primo luogo al tema del paesaggio e della città policentrica a cui il piano di indirizzo regionale dedica molta attenzione.

E' in corso di definizione, inoltre, anche il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Grosseto, al quale la strumentazione comunale si dovrà uniformare.

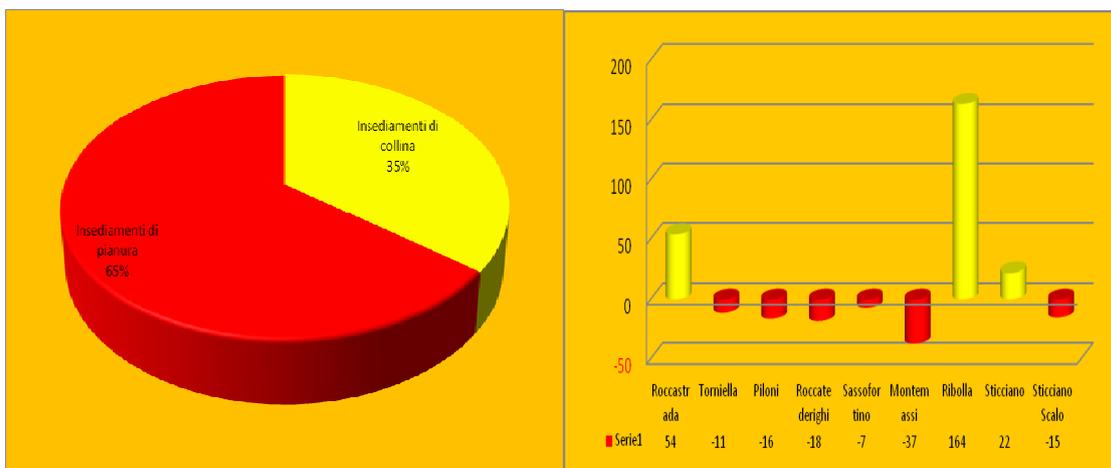
La nuova stagione pianificatoria sarà fondata sulla cooperazione interistituzionale intrapresa con il *Protocollo di Intesa* tra i Comuni di Roccastrada e Grosseto, sottoscritto il 3 agosto 2007, per lo sviluppo concertato dell'area industriale del Madonnino e dal *Protocollo di Intesa per l'attivazione di forme di collaborazione in materia di predisposizione di atti di pianificazione del territorio*, sempre tra i due Comuni, sottoscritto il 20 giugno 2008.

In questo quadro di riferimento, inoltre, si inseriscono alcune specificità proprie del Comune di Roccastrada, in primo luogo la necessità di rafforzare i centri di collina che, in questi ultimi anni, sono stati oggetto di un progressivo abbandono. A questo proposito il monitoraggio evidenziava il "continuo impoverimento dei centri collinari. Dei 265 alloggi del sistema insediativo, ben 171 sono stati costruiti in pianura, contribuendo in maniera significativa al depauperamento delle frazioni di cresta ... il dato appare ancora di più allarmante se si considera che su 9 frazioni del Comune, ben 7 sono collinari".²

Questi dati, messi a confronto con le dinamiche demografiche, hanno confermato in maniera quasi esatta la produzione edilizia.

² Monitoraggio degli effetti del regolamento urbanistico (Capitolo 4)

Graf. 4.1 - Percentuale degli alloggi realizzati dinamiche demografiche



fonte: monitoraggio degli effetti del regolamento urbanistico

Nel quadro di revisione complessiva degli strumenti urbanistici comunali si dovrà quindi tendere a un riequilibrio dei pesi insediativi tra centri collinari e centri di pianura. Un nuovo dimensionamento residenziale dovrà anche essere accompagnato dalla previsione di servizi e attrezzature, sia pubbliche che private, in modo da contrastare il progressivo svuotamento dei centri storici.

Roccastrada lì 21.11.08

Settore n° 6 “Governare del Territorio, Sviluppo Sostenibile”
 Il Funzionario Tecnico/Ambientale
 Dr Agr Nelli Gilberto