



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

P.C.

DIREZIONE URBANISTICA E  
POLITICHE ABITATIVE

COMUNE DI GROSSETO		
ARCHIVIO GENERALE N° 74224		
21 GIU 2016		
CAT. 6	CL. 1	FASC. 0

Conferenza paritetica interistituzionale

M

**Oggetto: Comune di Grosseto – Seconda parziale riadozione del Regolamento Urbanistico – Approvazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 01/2015 con D.C.C. n. 115 del 21/12/2015.**

**Conferenza paritetica interistituzionale ai sensi degli artt. 24 e seguenti della L.R. 1/2005.**

### **Verbale della riunione**

Il giorno **06 Maggio 2016** nei locali della Direzione Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli 26 Firenze, sono convenuti e presenti i componenti la Conferenza paritetica interistituzionale, nominati con D.P.G.R. n. 224 del 29 Dicembre 2015 sotto elencati:

**Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza;

**Giacomo Giannarelli**, Consigliere Regionale e Vicepresidente della IV Commissione Consiliare;

**Giulia Deidda**, Consigliere della Provincia di Pisa;

**Andrea Ceccarelli**, Consigliere della Città Metropolitana di Firenze;

**Giacomo Trentanovi**, Sindaco del Comune di Barberino Val D'Elsa.

Con i presenti è raggiunto il numero legale necessario per le determinazioni della Conferenza Paritetica Interistituzionale.

Sono presenti in relazione all'oggetto della riunione:

per il Comune di Grosseto

**Giancarlo Tei**, Assessore con delega al Governo del Territorio;

**Marco De Bianchi**, Dirigente Responsabile del Settore Tecnico;

per la Regione Toscana

**Aldo Ianniello** Direttore della Direzione Urbanistica e Politiche abitative;

**Luca Signorini**, Funzionario del Settore Pianificazione del territorio;

**Paola Pelliccia**, Funzionario del Settore Pianificazione del territorio;

**Gianluca Cacioli**, Assistente del Settore Pianificazione del territorio.

Il Presidente introduce l'oggetto della riunione evidenziando i profili di contrasto che la seconda parziale riadozione del Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto, approvata con delibera c.c. n. 115 del 21 dicembre 2015, presenta rispetto alla disciplina del P.I.T. regionale ed alla relativa integrazione paesaggistica.

E' stata pertanto illustrata nello specifico la seguente previsione oggetto della conferenza:

Art. 171 della Disciplina del Regolamento Urbanistico "Ambiti Sottoposti a Piani Attuativi e Progetti Unitari ed altri strumenti Urbanistici di dettaglio equiparati"

Intervento PRG\_RU2 in loc. Batignano.

La previsione PRG\_RU2 in loc. Batignano, prevede la realizzazione di 2.000 mq di SUL a destinazione residenziale.

L'area d'intervento, posta al margine collinare sud-ovest del centro abitato di Batignano, è soggetta al vincolo di tutela paesaggistica di cui all'art. 136 del D.L.vo n. 42/2004 – D.M. 07/02/1977, G.U. 64-1977\_1 “Zona comprendente le colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsaio e Sticciano, per la parte ricadente entro il territorio comunale di Grosseto” (*zona di interesse pubblico perché si tratta di un’ampia area avente caratteristiche di omogeneità ed integrità con insediamenti di varie epoche ben conservati; la stessa trova il suo momento di unità nelle omogeneità delle colture, nel mondo arboreo (specialmente boschi di sugheri misti ad essenze tipiche della macchia mediterranea) e nella inclusione di antichi centri storici con caratteristiche stilistiche comuni, che ben si inseriscono nell’ambiente circostante; la zona è godibile da molti punti di vista (rete viaria) e costituisce un paesaggio tipico dell’interno della Maremma e lo sfondo naturale della pianura grossetana.*).

Si tratta di un'area non artificializzata di particolare pregio paesaggistico, caratterizzata da visuali panoramiche che si aprono verso la piana di Grosseto, percepibile dalla viabilità storica esistente, posta in diretta relazione con il centro storico di Batignano e caratterizzata dalla presenza di un oliveto.

Occorre evidenziare che la previsione era già stata adottata nel Regolamento Urbanistico e nella successiva prima parziale sua riadozione ed in entrambi i casi, a seguito di osservazione regionale che evidenziava alcune incoerenze con il PIT, era stata stralciata in approvazione.

Al posto della previsione edilizia era stata quindi inserita un'area a verde privato vincolato.

Con la parziale seconda riadozione, è stata confermata la previsione a verde privato vincolato, ma a seguito dell'osservazione di un privato, in approvazione è stata inserita nuovamente la previsione edilizia.

Così come già espresso nelle precedenti osservazioni, visto il Parere del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, pervenuto in data 12 febbraio 2016, si rilevano profili di contrasto e criticità rispetto alle direttive ed alle prescrizioni sotto riportate e contenute nella scheda di vincolo 64-1977\_1, Sezione 4 :

### **Struttura eco sistemica/ambientale**

#### **prescrizioni**

*2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo.*



## Struttura antropica

### Obiettivi

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

**3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine del centro storico di Batignano e i valori da esso espressi, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio rurale (...), concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.**

### Direttive

**3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:**

- individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro storico di Batignano e il **relativo intorno territoriale**, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;

(...)

- riconoscere i margini dell'insediamento, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio rurale e naturale;

(...)

- riconoscere i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso l'insediamento storico, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere.

**3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:**

(...)

- **tutelare l'intorno territoriale del centro storico di Batignano, orientando gli interventi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio rurale contermini;**

- **limitare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie orientando quelle ammissibili verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico di Batignano, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;**

(...)

- privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di **interesse pubblico negli spazi urbani** (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali ed evitarne l'allontanamento dai luoghi pubblici o di uso pubblico identitari;

- **limitare i processi di urbanizzazione** anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

- **evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;**

- **non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso il centro storico, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia**

e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali in edificati esistenti;

(...)

**Prescrizioni riferite alla Struttura Antropica e collegate alle Direttive sopra richiamate**

**3.c.1.** Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Batignano e **dell'intorno territoriale**, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con tali caratteri, con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto urbano storicizzato;
- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro e le relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;

(...)

**3.c.2.** Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- **non siano compromessi i caratteri morfologici del centro storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani, siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);**

(...)

**3.c.3.** Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

Inoltre l'area in oggetto si caratterizza altresì per un elevato valore paesaggistico in quanto costituisce una porzione di territorio fortemente interrelato al centro storico di Batignano rispetto al quale la "legano" relazioni figurative e di intervisibilità che occorre salvaguardare; a tal fine la Direttiva sopra richiamata, contenuta nella scheda riferita al D.M., indirizza la A.C. nel definire l'"intorno territoriale" del centro storico di Batignano, proprio con l'obiettivo di garantire che eventuali interventi di trasformazione non ne compromettano la sua leggibilità, non ne alterino l'immagine storica consolidata e le relazioni figurative e funzionali con il territorio circostante.

Inoltre il contesto in cui l'area si inserisce, come si evince dalla Carta della Rete ecologica contenuta nel PIT-PPR, rappresenta un "nodo degli agro ecosistemi" caratterizzato da un'articolazione e complessità della maglia agraria con esempi ben riconoscibili di paesaggio agrario dell'olivicoltura dove il tessuto dei coltivi esprime il suo valore nella relazione ancora leggibile con il nucleo storico.

Per quanto attiene ai profili di contrasto evidenziati dalla Regione, il **Comune** evidenzia e propone quanto di seguito:

Gli oliveti presenti nell'area oggetto d'intervento non presentano valore storico-culturale non essendo olivi appartenenti all'impianto storico originario.

L'intervento non si colloca direttamente sul margine del centro storico di Batignano bensì in una zona tra due diverse zone di espansione dell'abitato, di epoche successive, caratterizzate dalla presenza di edilizia di scarso valore di cui, quella più recente, impattante dal punto di vista paesaggistico.



L'AC propone pertanto di :

- ridurre le dimensioni dell'intervento portandolo dagli attuali 2000 mq di sul a 1700 mq di sul e limitare il numero dei piani fuoriterza a n. 2;
- di integrare la relativa disciplina delle NTA del RU attraverso l'integrazione dell'art. 171 con una apposita scheda/allegato, che assoggetti l'intervento ad un piano attuativo, che preveda e definisca opportuni criteri tipomorfologici e localizzativi finalizzati al corretto inserimento paesaggistico.
- al fine di ridefinire il margine urbano, di evitare la saldatura tra le due parti insediative esistenti e di tutelare le visuali panoramiche, si propone di concentrare le volumetrie nell'area posta a nord del lotto d'intervento in continuità con l'edificato esistente, lasciando un'adeguata fascia di rispetto non edificabile sul lato sud che assicuri la tutela dei varchi visuali tra gli edifici esistenti e consenta di tutelare le visuali percepibili dalla viabilità e dai punti di belvedere, da e verso l'abitato di Batignano. A tal fine si dovrà anche prevedere il ricorso a tipologie edilizie non riconducibili a lottizzazioni di tipo urbano, evitando cortine ed effetti barriera.
- le modifiche sopra riportate permettono di conservare una buona parte degli olivi esistenti; si prevede tuttavia un eventuale intervento compensativo attraverso la piantumazione di nuove piante e/o lo spostamento di quelle esistenti appartenenti all'impianto storico nell'area edificabile all'interno della fascia di rispetto mantenuta a verde.

Evidenziato quanto sopra la **Conferenza** dopo ampia discussione si esprime nel seguente modo:

la Conferenza ritiene che la proposta del Comune di modifica della previsione rispetti le direttive e le prescrizioni della scheda di vincolo del PIT prescrivendo all'AC l'adeguamento degli elaborati del Regolamento Urbanistico.

Presidente Assessore Vincenzo Ceccarelli

Consigliere regionale Giacomo Giannarelli

Consigliere Provincia di Pisa Giulia Deidda

Consigliere Città metropolitana Firenze Andrea Ceccarelli

Sindaco Comune Barberino V. Elsa Giacomo Trentanovi