



**COMUNE DI SEMPRONIANO**

Provincia di Grosseto

## **AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

### **PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO.**

**ARTICOLO 4 L.R. N. 65/2014**

La Giunta Comunale:

Luciano Petrucci - Sindaco.  
Anna Maria Cristina Visone - Vicesindaco.  
Katia Barzagli - Assessore

Progettista incaricato:

Architetto Stefano Giommoni

ELABORATO:

# **A**

## **RELAZIONE**

scala ----

studio di architettura stefano giommoni  
località Casetta Citerni 58020 Scarlino (GR)  
tel. +3905661900796 - s.giommoni@archiworld.it

data : settembre 2019

aggiornamento :

archivio :

## **COMUNE DI SEMPRONIANO**

### **AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

#### **PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO Articolo 4 L.R. n. 65/2014.**

Dopo l'entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" nei processi di revisione degli strumenti urbanistici comunali diviene fondamentale l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato.

Quello della definizione del territorio urbanizzato, oltre che una esigenza metodologica utile alla lettura dei caratteri statutari e strutturali e dell'organizzazione insediativa è divenuto, per le amministrazioni pubbliche, anche un obbligo normativo.

L'articolo 4 della L.R. n. 65/2014 stabilisce che il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria. La legge dispone anche che l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Con la nuova legge regionale si è assunto il concetto che la trasformazione della città e la sua vitalità devono essere ricercati, essenzialmente, attraverso la trasformazione e la rigenerazione di ambiti già urbanizzati ed edificati, senza quella dilatazione e la crescita dell'organismo urbano e dei tessuti edilizi negli ambiti periurbani ed agricoli che hanno contraddistinti i processi di pianificazione, anche in Toscana, dal dopoguerra in poi.

Va di per sé che l'individuazione del territorio urbanizzato, nella revisione degli strumenti urbanistici comunale, diviene un elemento essenziale ed il primo riferimento regolativo delle strategie per la individuazione degli ambiti progettuali di trasformazione urbanistica. Riteniamo così che l'attività di redazione del Piano progettuale tesa a dare soluzioni coerenti con i nuovi dispositivi legislativi regionali per i temi che paiono assumere elementi di maggiore criticità rispetto alla individuazione dei limiti del territorio urbanizzato.

Le valutazioni sulle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico e la presa d'atto che nessuno degli ambiti di trasformazione che le componevano sono stati attuati hanno consentito di definire il perimetro del territorio urbanizzato dei centri abitati del Comune di Semproniano in coerenza con gli indirizzi di contrasto al consumo di suolo e di ridefinizione dei margini urbani dei sistemi insediativi. Nel processo di formazione del nuovo Piano Operativo è da ritenere che l'individuazione dei nuovi interventi di trasformazione urbanistica debbano essere articolati e previsti secondo lo svolgimento delle seguenti attività:

- L'individuazione degli ambiti sui quali perseguire, prioritariamente, la riqualificazione insediativa;

- L'analisi delle eventuali situazioni di degrado insediativo, sia di tipo strutturale che urbanistico, soprattutto in rapporto ai caratteri dei tessuti edilizi consolidati;
- La individuazione degli ambiti e delle regole di intervento per la riorganizzazione del tessuto urbanistico, con particolare attenzione al corretto rapporto funzionale e dimensionale tra le aree di trasformazione e i tessuti esistenti e consolidati.

Ci pare utile, anche in questa sede, riportare le politiche e gli indirizzi contenuti nel documento di avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo. Essi andranno adeguati e rapportati in ragione della proposta del perimetro del territorio urbanizzato contenuto negli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

#### Le politiche sulla casa e sulla residenza stabile.

Il piano si dovrà porre l'obiettivo di rafforzare la residenza stabile e di contrastare il fenomeno delle migrazione verso Grosseto e la costa; la disciplina dovrà valutare la possibilità di incentivare i frazionamenti delle unità immobiliari esistenti per l'uso ai familiari o prevedere ampliamenti, compatibili con la qualità storica e formale degli immobili, per rispondere alle esigenze dei nuclei familiari e favorire la permanenza delle famiglie; potranno altresì essere valutati meccanismi di premialità per i promotori di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che prevedano l'impegno alla cessione degli alloggi a prezzi concordati o la loro disponibilità all'affitto a canone sociale.

#### L'incentivo al cambio d'uso nei centri storici.

La disciplina dei nuclei storici dovrà incentivare l'uso dei piani terreni per il mantenimento o il re insediamento di negozi di vicinato, botteghe tipiche e microattività economiche, anche in questo caso attraverso ponderata premialità sugli sgravi fiscali dalle tasse comunali o sulla riduzione degli oneri di urbanizzazione; a tale fine le norme dovranno considerare requisiti e prestazioni dei fondi differenziandoli in relazione alle destinazioni ed al rapporto tra spazi aperti di uso pubblico/collettivo o privato/singolo;

I dispositivi normativi su questi temi saranno messi a punto a partire dalle esperienze già svolte in altri contesti, anche analoghi a quello di Semproniano, sviluppandole con riferimento al contesto specifico in modo che siano totalmente condivise dall'Amministrazione e dalla comunità locale e possano rappresentare il riferimento anche per l'adozione di misure diverse da quelle di carattere urbanistico ma ad esse solidali.

#### La promozione del rinnovo edilizio.

Il Piano potrà valutare adeguati meccanismi di sgravio fiscale, mediante rateizzazioni a condizioni favorevoli o esenzioni limitate nel tempo sulle tasse comunali, per quegli interventi sul patrimonio edilizio esistente in grado di offrire dei benefici di carattere collettivo.

Ad esempio il rifacimento delle facciate prospicienti gli spazi pubblici, che certamente incidono sulla qualità decoro urbano, o gli interventi di efficientamento energetico che presentano effetti positivi sull'ambiente.

#### Le aree produttive e per il lavoro.

Il piano potrà contemplare meccanismi normativi in grado di incidere sia sull'abbassamento dei costi insediativi che sulla varietà delle funzioni ammesse, si da costruire un incentivo all'insediamento di nuove aziende considerando che adeguate politiche di attrazione possono interessare contesti circostanti più ampi (anche in ragione delle scelte di area vasta da effettuare con il Piano Strutturale Intercomunale).

L'Unione di Comuni Montani dell'Amiata Grossetana ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale. Nel contempo il Comune di Semproniano ha avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo. In ragione di ciò la proposta dell'individuazione del territorio urbanizzato per i centri abitati del Comune di Semproniano costituisce un contributo ragionato che sarà utile nella predisposizione degli atti e dei contenuti del Piano Strutturale Intercomunale stesso, al quale compete la formale definizione del territorio urbanizzato.

Negli elaborati grafici allegati alla presente relazione il perimetro del territorio urbanizzato risulta così articolato:

Elaborato A.1 – Semproniano;  
Elaborato A.2 – Catabbio / Cellena;  
Elaborato A.3 – Petricci / Rocchette.

Il Regolamento Urbanistico vigente decaduto individuava, inoltre, i seguenti nuclei rurali:

- Casa Vecchia;
- Case Pietrini;
- Scalabrelli;
- Cadivivo / Marruchina;
- Casa Zammarchi;
- Caese;
- Ca di Rocco;
- Belvedere;
- Versiliani;
- Il Poggio;
- Ca di Rossi / Calizzano / Il Casone;
- Coretevecchia.

Il Piano Strutturale Intercomunale, in conformità alle disposizioni della L.R. n. 65/2014 per il territorio rurale ne determinerà la consistenza che andrà a completare la conformazione del sistema insediativo del Comune di Semproniano.



**COMUNE DI SEMPRONIANO**  
 Provincia di Grosseto

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE  
 DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

**PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO  
 DEL TERRITORIO URBANIZZATO.**

ARTICOLO 4 L.R. N. 65/2014

La Giunta Comunale:

Luciano Petrucci - Sindaco.  
 Anna Maria Cristina Visone - Vicesindaco.  
 Katia Barzagli - Assessore

Progettista incaricato:

Architetto Stefano Giommoni

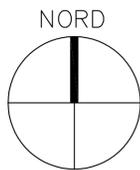
ELABORATO:

**A.1 SEMPRONIANO**

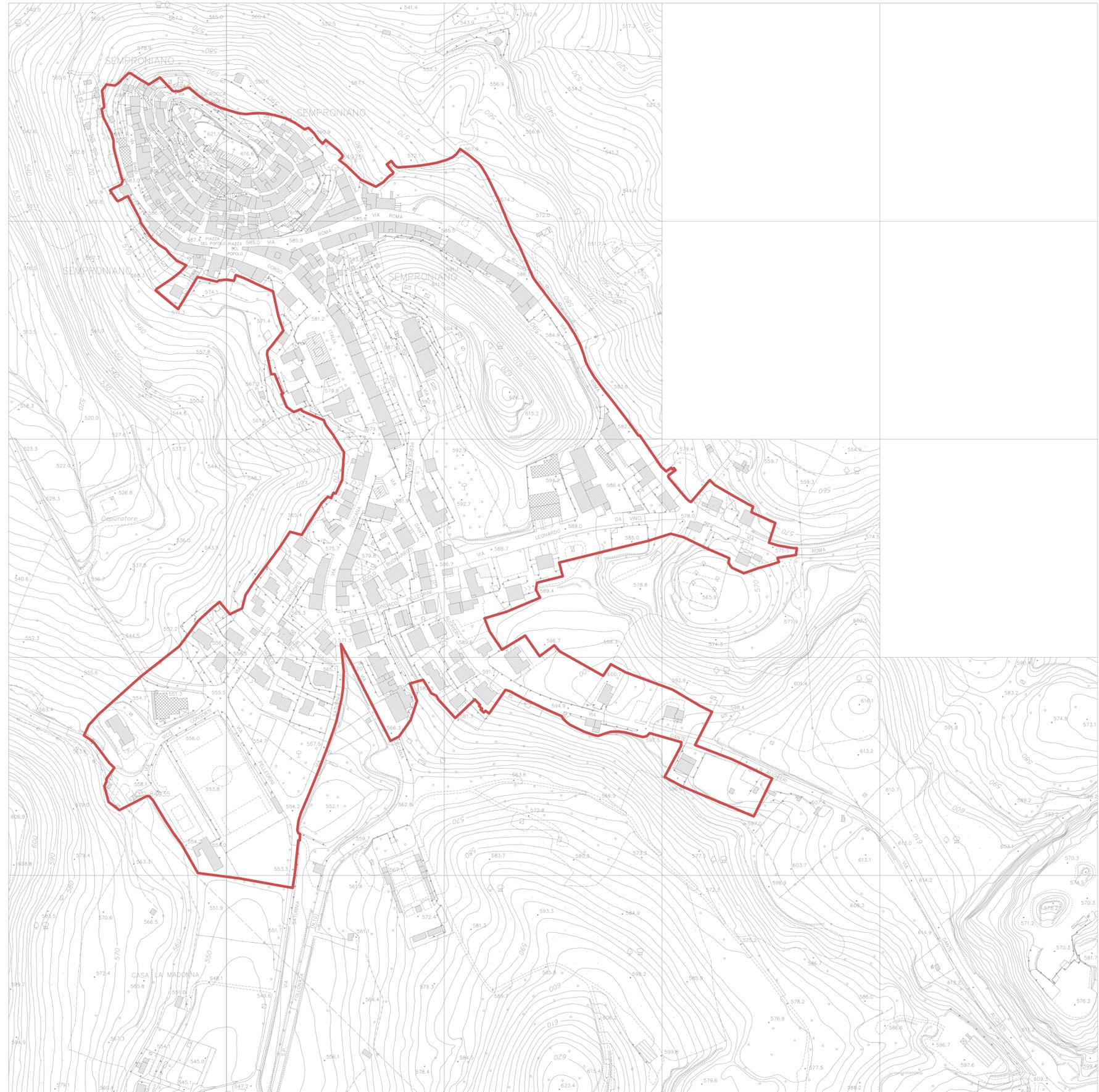
scala 1 : 2000

studio di architettura stefano giommoni  
 località Casetta Citerni 58020 Scarlino (GR)  
 tel. +3905661900796 - s.giommoni@archiworld.it

data : settembre 2019  
 aggiornamento :  
 archivio :



PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO  
 ART. 4 L.R. N. 65/2014



**SEMPRONIANO**

scala 1 : 2000



**COMUNE DI SEMPRONIANO**  
 Provincia di Grosseto

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE  
 DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

**PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO  
 DEL TERRITORIO URBANIZZATO.**

**ARTICOLO 4 L.R. N. 65/2014**

La Giunta Comunale:

Luciano Petrucci - Sindaco.  
 Anna Maria Cristina Visone - Vicesindaco.  
 Katia Barzagli - Assessore

Progettista incaricato:

Architetto Stefano Giommoni

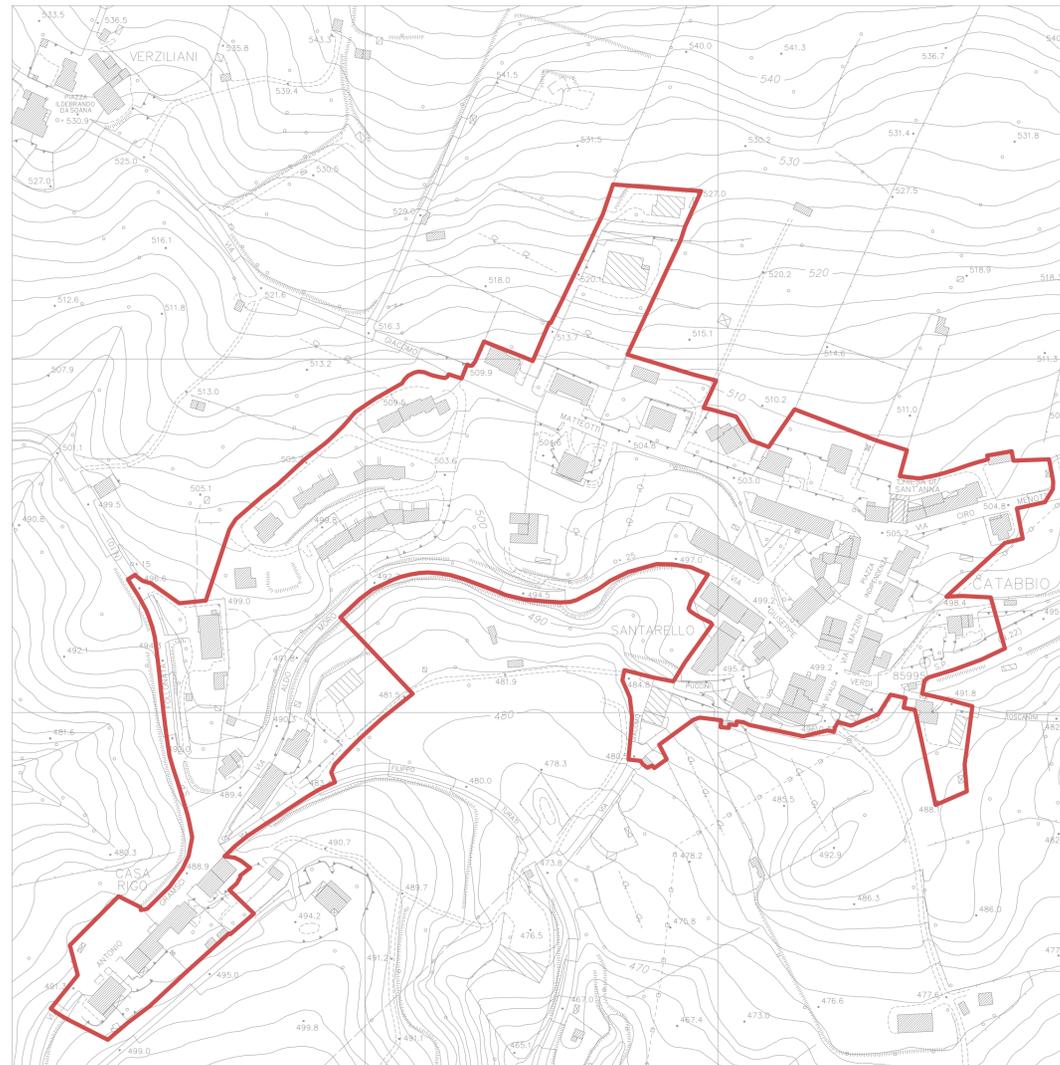
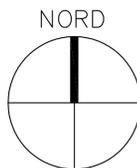
ELABORATO:

**A.2 CATABBIO / CELLENA**

scala 1 : 2000

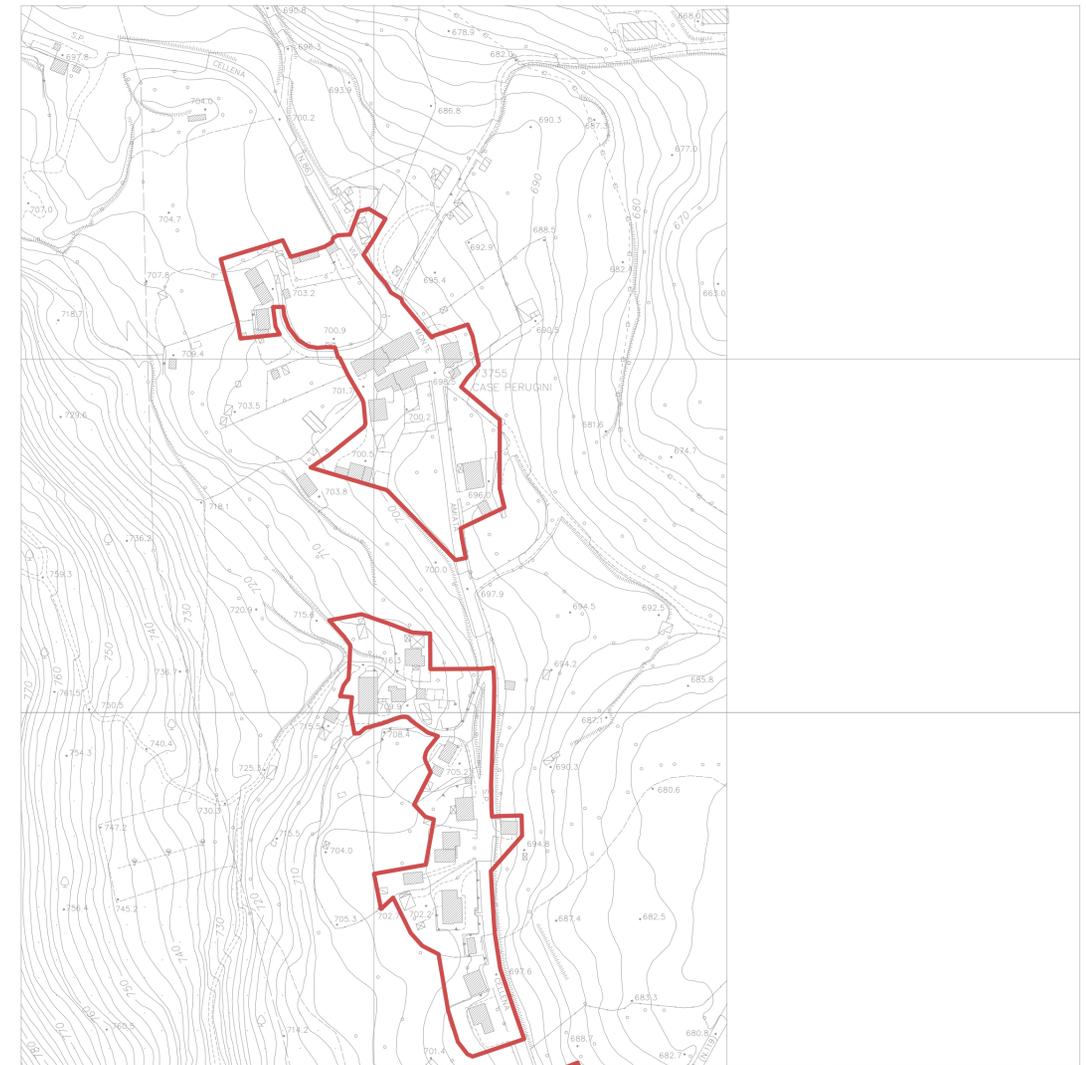
studio di architettura stefano giommoni  
 località Casetta Citerni 58020 Scarlino (GR)  
 tel. +3905661900796 - s.giommoni@archiworld.it

data : settembre 2019  
 aggiornamento :  
 archivio :



**CATABBIO**

scala 1 : 2000



**CELLENA**

scala 1 : 2000

PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO  
 ART. 4 L.R. N. 65/2014



**COMUNE DI SEMPRONIANO**  
 Provincia di Grosseto

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE  
 DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

**PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO  
 DEL TERRITORIO URBANIZZATO.**

ARTICOLO 4 L.R. N. 65/2014

La Giunta Comunale:

Luciano Petrucci - Sindaco.  
 Anna Maria Cristina Visone - Vicesindaco.  
 Katia Barzagli - Assessore

Progettista incaricato:

Architetto Stefano Giommoni

ELABORATO:

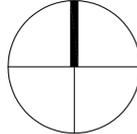
**A.3 PETRICCI / ROCCHETTE DI FAZIO**

scala 1 : 2000

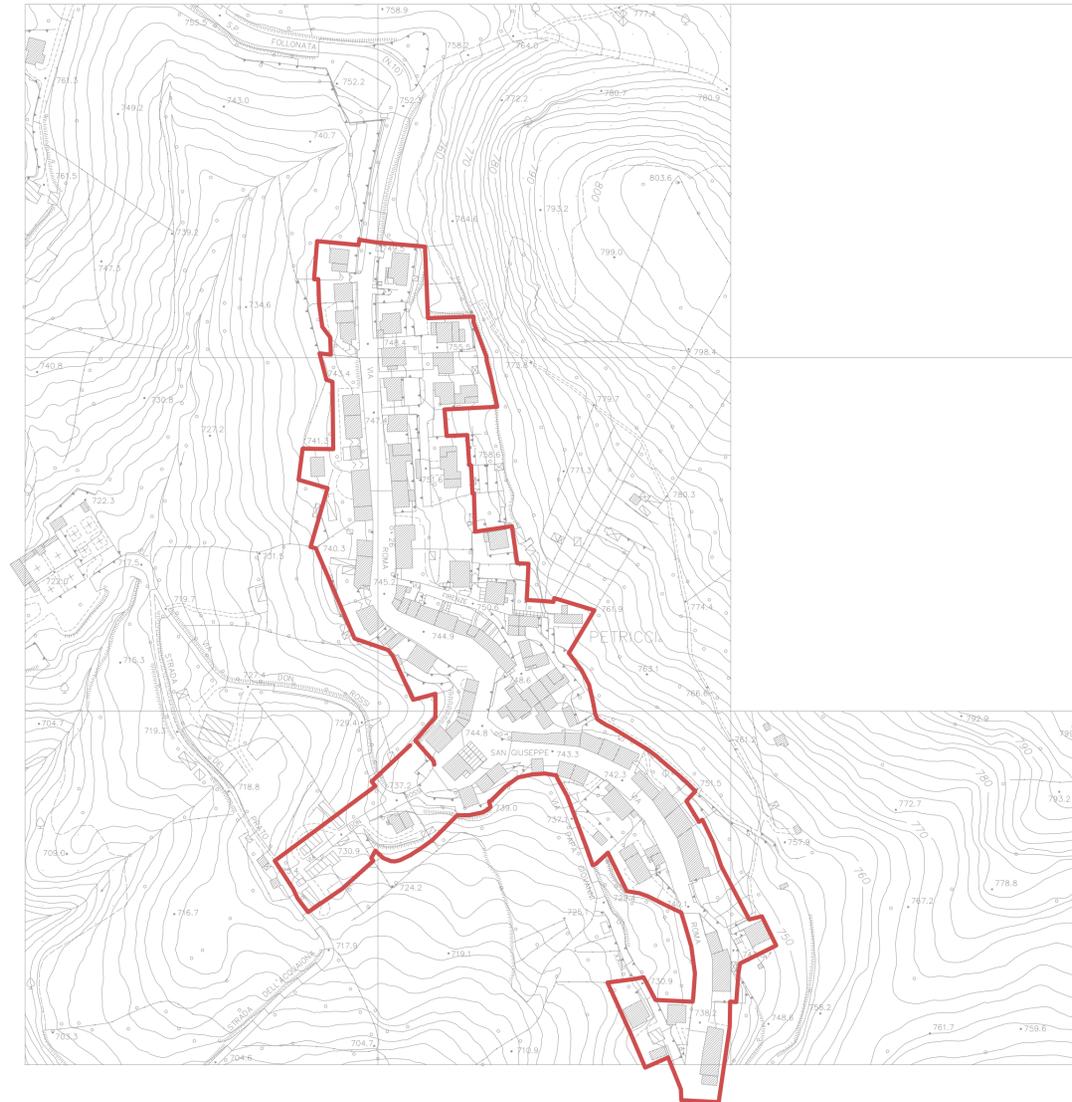
studio di architettura stefano giommoni  
 località Casetta Citerni 58020 Scarlino (GR)  
 tel. +3905661900796 - s.giommoni@archiworld.it

data : settembre 2019  
 aggiornamento :  
 archivio :

NORD



PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO  
 ART. 4 L.R. N. 65/2014



**PETRICCI**

scala 1 : 2000



**ROCCHETTE DI FAZIO**

scala 1 : 2000