COMUNE DI GROSSETO

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO
Servizio Pianificazione Urbanistica

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI GROSSETO RELATIVA ALLA SCHEDA NORMATIVA RCs_05A - Seminario

ai sensi dell'art. 30 della LRT 65/2014

RELAZIONE TECNICA E SCHEDE NORMATIVE

PROGETTISTI
Arch. Marco De Bianchi
Arch. Silvia Tedeschi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Spartaco Betti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Elisabetta Frati

ASSISTENZA AMMINISTRATIVA
Dott. Letizia Corso
Dott. Marta Baici

Marzo 2016

Sommario

SOMMARIO **2**

PREMESSA **3**

PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE **4**

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valore di piano Paesaggistico: 4

Il Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto: 5

PIANIFICAZIONE COMUNALE **5**

Il Piano Strutturale: 5

Il Regolamento Urbanistico: 6

IL SISTEMA DEI VINCOLI **6**

ASPETTI GEOLOGICI **6**

RIFERIMENTI AL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA **7**

OBIETTIVI DELLA VARIANTE **8**

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS **9**

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO **9**

INTERVENTO RCS_05A **10**

ISTANZA DEL RETTORE DEL SEMINARIO VESCOVILE **16**

PREMESSA

Il Comune di Grosseto è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 48/2013, n. 35/2015 e n. 115/2015.

Come ogni strumento di Governo del territorio, anche il Regolamento Urbanistico ha dei tempi di verifica alla fattibilità, in base anche all'interesse ed alla disponibilità dei cittadini di attuarne le previsioni.

A Regolamento Urbanistico approvato, sono state evidenziate alcune problematiche riguardanti l'attuazione dello stesso; le richieste di variante, in larga parte, sono state avanzate da singoli cittadini, e riferite a proprietà private di beni immobili. L'ufficio ha provveduto ad eseguire una prima lettura delle stesse rilevando l'effettiva sussistenza di alcuni problemi che, di fatto, impediscono la piena attuazione dello strumento di governo del territorio. In seconda analisi, sono state valutate le istanze ricadenti nell'ambito di varianti alla parte strutturale del R.U. e quelle ricadenti nell'ambito di variante alla parte operativa. Riguardo queste ultime, è stata operata un'ulteriore diversificazione dal punto di vista procedurale: istanze che comportano Varianti semplificate al R.U., come il caso oggetto del presente atto, ed istanze che comportano procedure più complesse, come la convocazione della conferenza di copianificazione, che verranno valutate in altra sede.

La presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico seguirà pertanto la procedura semplificata di cui all'art. 30 della LRT n°65/2014, avendo per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato che, comunque, non comportano variante al Piano Strutturale e che non introducono nel territorio urbanizzato grandi strutture di vendita.

La presente variante riguarda un ambito puntualmente localizzato entro il perimetro del centro abitato nel capoluogo: Area di recupero del Seminario vescovile RCs_05A, via Ferrucci.

In data 23 luglio 2015, nota prot. n. 80367 (allegata alla presente relazione), il Rettore del Seminario Vescovile di Grosseto ha richiesto una variante al RU relativa all'immobile esistente. Il Seminario Vescovile e le sue pertinenze sono oggetto della scheda normativa RCs_05A, che prevede, sull'area prospiciente il parcheggio di via Alfieri, la realizzazione di

un nuovo corpo di fabbrica destinata ad ospitare i nuovi uffici della Diocesi ed altri servizi ad essa collegati. Negli ultimi anni, tuttavia, le esigenze del Seminario e quelle della Diocesi sono sensibilmente mutate; in particolare, l'individuazione della nuova sede della Caritas renderà inutilizzata una parte consistente dell'edificio principale del Seminario e, d'altra parte, la recente riorganizzazione del Palazzo Vescovile ha reso meno urgente la nuova localizzazione degli uffici, prevista sempre all'interno del Seminario. Non in ultimo, le consistenti spese per la tutela e la conservazione dell'edificio storico rendono necessaria oggi l'individuazione di misure che garantiscano la sostenibilità economica degli interventi. Sinteticamente, nella sopracitata nota venivano quindi richieste:

1) la possibilità di ospitare, all'interno di parti circoscritte dell'edificio esistente, attività commerciali e terziarie che possano contribuire alla copertura dei costi di gestione.
2) la riqualificazione e l'ampliamento delle strutture sportive esistenti con la possibilità di un loro utilizzo da parte di soggetti esterni alla struttura.
3) la destinazione turistico-ricettiva della porzione oggi utilizzata come Casa per ferie.

La presente variante propone l'accoglimento delle richieste sintetizzate; la Variante è stata individuata come obbiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale che l'ha inserita nel PEG con Delibera di Giunta N° 436/2015 - obbiettivo n° 175.

PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valore di piano Paesaggistico:

il Consiglio Regionale, con deliberazione 2 luglio 2014, n. 58, ha adottato la Variante di implementazione ed integrazione del PIT vigente, con valenza di Piano Paesaggistico regionale e con Deliberazione n. 37/2015 ha approvato la suddetta integrazione, non separando la questione paesistica da quella strategica.

La disciplina del PIT è costituita dalle disposizioni riguardanti lo Statuto del Territorio e le disposizioni riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale.

Nel dettaglio, sono contenuti specifici dello Statuto del territorio:

a) la disciplina relativa alle invarianti strutturali (caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici; caratteri ecosistemici dei paesaggi; carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali; caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali) ;
b) la disciplina relativa ai 20 Ambiti di paesaggio, mediante i quali risulta in dettaglio descritta, interpretata ed articolata la Toscana. Il Comune di Grosseto è individuato

nell'Ambito n° 18 “Maremma Grossetana”;

c) la disciplina dei Beni paesaggistici;
d) la disciplina degli ulteriori contesti, quelli cioè inseriti nella lista del patrimonio mondiale universale dell'UNESCO;
e) la disciplina del Sistema idrografico regionale, quale componente strutturale di primaria importanza e risorsa strategica dello sviluppo sostenibile, comprendente obbiettivi, direttive e prescrizioni facenti diretto riferimento alla LR n° 21/2012 “Disposizioni urgenti in materia di difesa del rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua”.

La Disciplina d'uso relativa all’ambito di Paesaggio n.18 – Maremma Grossetana comprende una serie di obiettivi di qualità e direttive.

Nel caso della presente proposta di variante, sono stati considerati solo gli obiettivi specifici, attinenti la tipologia di intervento in argomento, riscontrandone la coerenza

La variante alla scheda del Seminario Vescovile, trattandosi di variante finalizzata al recupero del patrimonio edilizio esistente di un’area già urbanizzata ed edificata, non produce consumo di nuovo suolo.

Il Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Grosseto:

è stato approvato con DCP n. 20 dell'11/06/2010 - "Decisione finale di Valutazione Ambientale Strategica integrata e approvazione" ed ha acquistato efficacia dalla pubblicazione sul Supplemento del BURT n. 28 del 14/07/2010.

Il Piano Territoriale di Coordinamento, individua l'area oggetto di intervento nell’Unità di Paesaggio Pi 2.3 “La Piana della Città”, disciplinata dall’art. 19 delle Norme ed illustrata nella scheda n. 7, senza che vengano definite particolari prescrizioni.

Anche in questo caso si riscontra la coerenza della variante con il PTC in quanto, essendo l'area già urbanizzata, posta entro il centro abitato, la variante non va ad influire sulla compromissione di nuovo paesaggio rurale o sulla saturazione di assi viari e proliferazione degli insediamenti sparsi.

PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Piano Strutturale:

approvato il 08.04.2006 con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 e smi, all'articolo 90 – Criteri generali per i caratteri insediativi, “*privilegia le azioni di recupero interno al costruito; contiene una verifica accurata dello stato di attuazione della pianificazione*

previgente e individua i principali contenitori edilizi di valore strategico inutilizzati o per i quali prevede diverse funzioni." Inoltre *"il Piano Strutturale determina una serie di Azioni finalizzate a favorire una fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, dei grandi spazi urbani rappresentati dai Parchi, delle attrezzature sportive, culturali, sociali e ludico-ricreative nel limite del sistema della mobilità rappresentato nel progetto di Piano."*
La presente proposta di Variante risulta coerente con tali criteri.

Il Regolamento Urbanistico:
Il Comune di Grosseto è dotato di Regolamento Urbanistico definitivamente approvato con DCC n. 115/2015 che, per l'intervento di variante, prevede una scheda normativa di dettaglio: "Area di Recupero RCs_05A" interventi di interesse pubblico quali il centro di servizi per la Diocesi.

IL SISTEMA DEI VINCOLI

L'area corrispondente alla proposta di Variante non è interessata da alcun vincolo di carattere ambientale e/o paesaggistico.
Per quanto attiene le misure di salvaguardia individuate dal Regolamento Urbanistico, il fabbricato del Seminario Vescovile è fatto oggetto di invariante strutturale storico-insediativa, mirata alla tutela della consistenza materiale (anche mediante ripristino degli elementi mancanti) nonché a valorizzazione, in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

ASPETTI GEOLOGICI

Dall'esame dell'indagine geologica a supporto del RU, l'area d'intervento è così individuata:

Pericolosità Geomorfologica 2 (media)

Pericolosità Idraulica 2 (media).

Il Piano di Assetto Idrogeologico individua l'area di Variante nel "Dominio Idraulico" definito all'art. 17 delle Norme di Piano.

La Variante in esame non prevede modifiche alla Sul già stanziata, né aumenti volumetrici. Per quanto sopra, la stessa Variante risulta esente dalla effettuazione di nuove indagini geologico-tecniche, ai sensi degli art.li 3 e 5, comma 2, del Regolamento D.P.G.R.T. 25 ottobre 2011, n° 53/R. In tal caso, sarà sufficiente presentare all'Ufficio del Genio Civile la relativa certificazione di esenzione, secondo il modulo di cui all'allegato n°4 del suddetto Regolamento.

Il territorio del Comune di Grosseto non rientra nelle zone da considerare a rischio sismico ai sensi della D.C.R. 29/12/1981 n. 791 e D.M. 19/03/1982. Esso è stato inserito, tuttavia, all'interno della Zona Sismica 4 della nuova zonizzazione sismica dei Comuni d'Italia, approvata dal Consiglio dei Ministri con Ordinanza n. 3274 del 20/03/2003, così come modificato dal D.G.R.T. n. 431 del 19/06/2006 e dal D.M. 14/01/08 "Norme tecniche per le costruzioni" e s.m.i e dal regolamento n. 58/R del 22/10/2012 "Aggiornamento della classificazione sismica del D.G.R.T. n. 878 del 08/10/2012". Secondo quanto riportato al punto B. 7 dell'Allegato A – Direttive per le indagini geologiche, della DPGRT n. 53/R del 25/10/2011 e come anche riportato al punto C.5 - Aree a pericolosità sismica locale, *"la redazione degli studi di microzonazione sismica di Livello 1, è obbligatoria per tutti i comuni tranne quelli classificati in Zona Sismica 4."* Per quanto sopra detto non occorrono verifiche di tipo sismico.

RIFERIMENTI AL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Con Deliberazione n. 77/2013 del 25/01/05 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante al P.C.C.A. per revisione e aggiornamento del vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica.

In base al DPCM del 14/11/97 esso individua le seguenti classi di destinazione d'uso del territorio comunale:

Classe I -Aree particolarmente protette. Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

Classe II -Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali artigianali e industriali.

Classe III -Aree di tipo misto. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con

assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Classe IV -Aree di intensa attività umana. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Classe V -Aree prevalentemente industriali. Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Classe VI -Aree esclusivamente industriali. Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

L' area della presente Variante è ricompresa nella classe III del P.C.C.A., tale classe risulta compatibile con la destinazione urbanistica dell'area.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Area ubicata tra le Mura Medicee ed i primi viali di Grosseto. Al suo intorno, la pianificazione urbanistica ha destinato le aree a Tessuto Storico. Il Piano delle Funzioni, allegato al RU, ammette nel tessuto storico le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza
- Attività turistico – ricettive
- Attività Direzionali
- Attività Commerciali
- Attività di Servizio.

La variante consiste nello specificare che le funzioni che possono essere esercitate all'interno della struttura già esistente (Seminario) sono quelle già consentite per il Tessuto Storico, tessuto nell'ambito del quale tale struttura, come sopra detto, risulta localizzata. Tali funzioni sono necessarie per sopperire ai costi di gestione del mantenimento del Seminario e della scuola secondaria presenti nel fabbricato.
L'elaborato che viene modificato è la scheda normativa RCs_05A, che si allega nello stato vigente ed in quello modificato.

INQUADRAMENTO CATASTALE

Quest'area è censita al N.C.T. al Fog. 91 particella 1669 ed è intestata al Seminario Vescovile di Grosseto.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

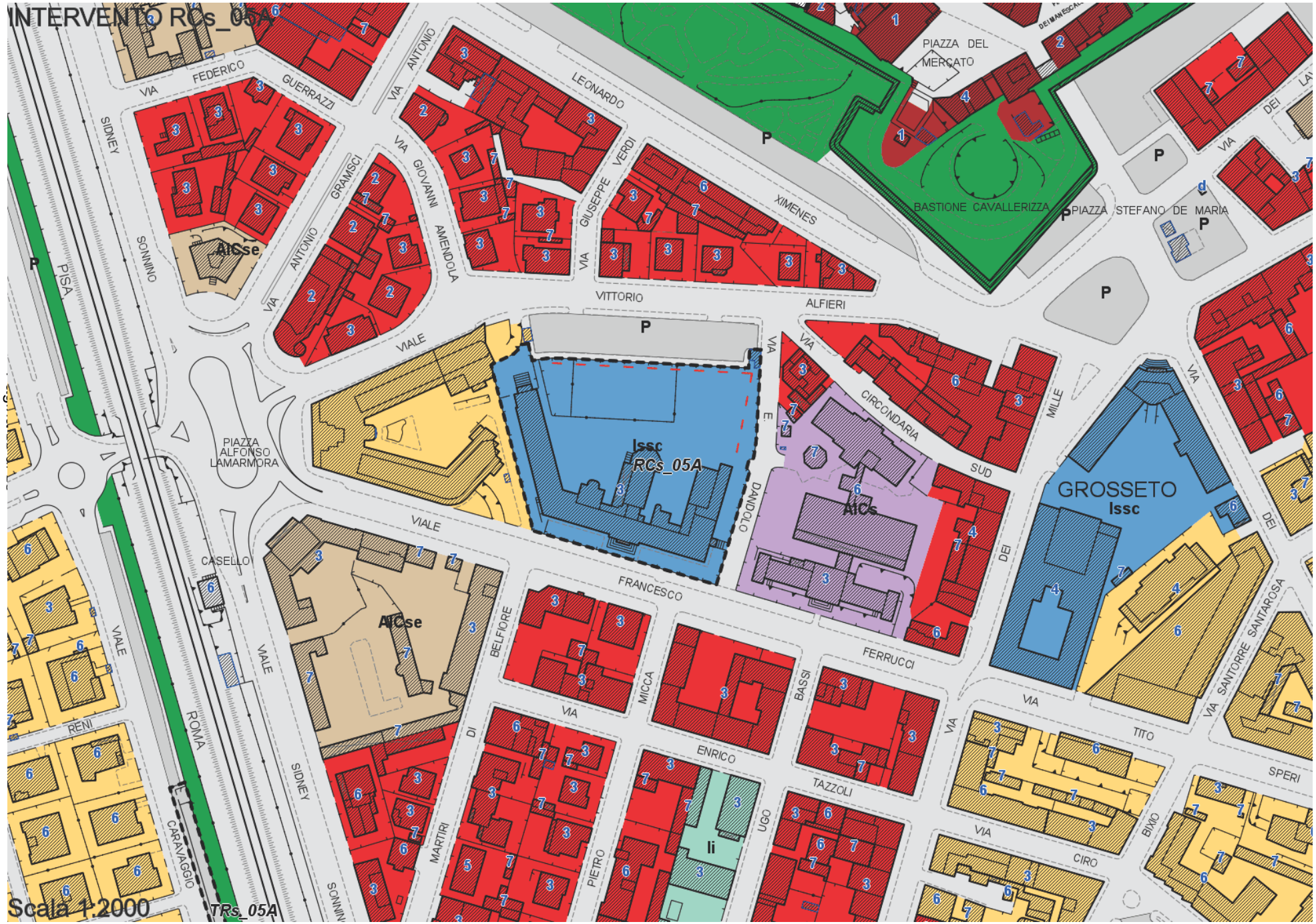
La Legge Regionale n. 10/2010 e s.m.i. prevede all'articolo 5: *"Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa."*

La presente proposta di Variante risulta coerente con quanto previsto dal suddetto articolo, infatti l'intervento può essere ricompreso nei casi di varianti formali di carattere redazionale, che non comportano aumento di Sul o di volume e non hanno alcuna influenza sugli aspetti ambientali già analizzati con la disciplina di piano. A tal proposito, si è provveduto a redigere una relazione motivata per l'esclusione delle procedure VAS e ad inviarla alla autorità competente.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

A seguire si allega uno stralcio cartografico della tavola **PR 03 – "Disciplina degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente"** del vigente Regolamento Urbanistico, da cui si evince l'ubicazione dell'intervento e la sua destinazione urbanistica, a corredo dalla scheda normativa (stato vigente e stato modificato).

INTERVENTO RCs_05A


INTERVENTO RCs_05A
PIAZZA DEL MERCATO
BASTIONE CAVALLERIZZA
PIAZZA STEFANO DE MARIA
VIA FEDERICO GUERRAZZI
VIA ANTONIO GRAMSCI
VIA GIOVANNI AMENDOLA
VIA GIUSEPPE VERDI
LEONARDO XIMENES
VITTORIO ALFIERI
VIALE
PISA
SIDNEY SONNINO
PIAZZA ALFONSO LAMARMORA
CASELLO
VIALE ROMA
RENI
CARAVAGGIO
AICse
Issc
RCs_05A
AICs
GROSSETO
Issc
VIA CIRCONDARIA SUD
VIA E. DANDOLO
VIA MILLE
VIA DEI
VIA SANTORRE SANTAROSA
VIA TITO SPERI
VIA BIXIO
VIA CIRO
VIA FRANCESCO FERRUCCI
VIA BELFIORE
VIA MICCA
VIA ENRICO TAZZOLI
VIA UGO BASSI
VIA PIETRO MARTIRI
Ii
Scala 1:2000
TRs_05A

AREA DI RECUPERO RCs_05A - SEMINARIO - STATO ATTUALE

Interventi di interesse pubblico: centro di servizi per la Diocesi

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	7.945
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	3.500
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
	Altezza massima (Hmax)	ml	10

Descrizione	Area edificata composta da un ampia struttura degli anni '40 a seminario vescovile ed istruzione tra via Ferrucci e via Alfieri
Finalità	Realizzazione di un edificio per i nuovi uffici della curia vescovile e per l'abitazione del Vescovo - nuova edificazione
Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	**Superficie complessiva massima costruibile di 3.500 mq** (comprensiva delle quantità derogate con DCC n. 42/2011) definita come segue: - Sul per **auditorium/palestra e servizi** mq 1.200; - Sul per **uffici archivi** mq 1.500; - Sul per **residenze** mq 520; - Sul per **porticati** mq 280.
Modalità di attuazione	Intervento diretto con progetto unitario.

Fattibilità* *Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	**Pericolosità geomorfologica** (D.P.G.R. 26/R)	PG2 – media
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)	PI2 – media
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	Non classificata
	Pericolosità idraulica (P.A.I.)	Non classificata
	Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	FG2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici	FI2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Eventuali prescrizioni	Nessuna prescrizione.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborati grafici di riferimento:	ARC_01
Valutazione generale	L'area RCs_05a è localizzata all'interno della città di Grosseto, a sud del centro storico. L'area risulta già edificata, pertanto non è stata indagata attaverso ricognizioni di superficie.
Rischio archeologico	Livello 2: aree inaccessibili e quindi prive di indagini archeologiche dirette.
Indagini archeologiche preventive	Nonostante non sia stato possibile svolgere le indagini archeologiche preventive si ritiene che nell'area sia presente un basso rischio archeologico: un'eventuale presenza infatti sarebbe stata fortemente compromessa o totalmente danneggiata dall'urbanizzazione e dalle attività umane pregresse.
Finalità	
Requisiti generali	
Requisiti tecnici	

	Componente	Indicatori	Effetti			Condizioni alla trasformazione
risorse salute umana	Acqua	Fabbisogno idrico		#		▪ Idoneo sistema di smaltimento e depurazione dei reflui; ▪ Contenimento energetico e progetto bioclimatico ▪ Contenimento inquinamento luminoso
		Depurazione		#		
		Rete acquedottistica		#		
		Risparmio idrico			+	
	Energia	Consumi		#		
		Uso da fonti rinnovabili / cogererazione		#		
		Prestazione energetica edifici		#		
	Aria	Emissioni		#		
		Emissioni da traffico		#		
		Contenimento emissioni		#		
		Inquinamento acustico		#		
		Inquinamento elettromagnetico		=		
	Rifiuti	Produzione		#		
		Raccolta differenziata/buone pratiche			+	
ambiente paesaggio	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni		#		▪ Rischio archeologico 2
		Variazione della qualità		#		
		Aree protette/vincoli paesaggistici		=		
		Restauro del paesaggio		=		
	Beni storici /architettonici/archeologici	Intrusione delle trasformazioni		=		
		Beni vincolati		=		
		Rischio archeologico		#		
	Ecologia	Perdita di tipi o elementi tipici		=		
		Reti / connettività		=		
		Sistema vegetazionale		=		
	Acqua	Rischio idraulico		#		
		Qualità delle acque		#		
		Reticolo idrografico / costa		=		
	Suolo	Rischio geologico / sismico		#		
		Consumo di suolo		#		
		impermeabilizzazione		#		
socio economiche	Infrastrutture e servizi	Viabilità / parcheggi		=		
		Viabilità ciclopedonale		=		
		Attrezzature pubbliche		=		
		Attrezzature di uso collettivo		#		
		Verde pubblico		=		
	Inclusione sociale	Mercato del lavoro			+	
		Recupero aree degradate/abbandonate			+	
		Politiche mobilità lenta-Separazione dei flussi		=		
		Edilizia sociale		=		
		Accessibilità urbana		#		
	Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:					
	PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:	POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ●

AREA DI RECUPERO RCs_05A - SEMINARIO - STATO MODIFICATO

Interventi di interesse pubblico: centro di servizi per la Diocesi

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	7.945
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	3.500
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
	Altezza massima (Hmax)	ml	10

Descrizione	Area edificata composta da un ampia struttura degli anni '40 a seminario vescovile ed istruzione tra via Ferrucci e via Alfieri
Finalità	Realizzazione di un edificio per i nuovi uffici della curia vescovile e per l'abitazione del Vescovo - nuova edificazione - riuso del fabbricato esistente (Seminario Vescovile)
Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	**Superficie complessiva massima costruibile di 3.500 mq** (comprensiva delle quantità derogate con DCC n. 42/2011) definita come segue: - Sul per **auditorium/palestra e servizi** mq 1.200; - Sul per **uffici archivi** mq 1.500; - Sul per **residenze** mq 520; - Sul per **porticati** mq 280. - Nell'edificio esistente sono ammesse le funzioni previste per il Tessuto Storico, necessarie per i costi di gestione dell'attuale Seminario Vescovile e della struttura scolastica.
Modalità di attuazione	Intervento diretto con progetto unitario.

Fattibilità*	**Pericolosità geomorfologica** (D.P.G.R. 26/R)	PG2 – media
*Parte modificata a	**Pericolosità idraulica** (D.P.G.R. 26/R)	PI2 – media
seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	**Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)**	Non classificata
	Pericolosità idraulica (P.A.I.)	Non classificata
	Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	FG2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici	FI2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Eventuali prescrizioni	Nessuna prescrizione.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborati grafici di riferimento:	ARC_01
Valutazione generale	L'area RCs_05a è localizzata all'interno della città di Grosseto, a sud del centro storico. L'area risulta già edificata, pertanto non è stata indagata attaverso ricognizioni di superficie.
Rischio archeologico	Livello 2: aree inaccessibili e quindi prive di indagini archeologiche dirette.
Indagini archeologiche preventive	Nonostante non sia stato possibile svolgere le indagini archeologiche preventive si ritiene che nell'area sia presente un basso rischio archeologico: un'eventuale presenza infatti sarebbe stata fortemente compromessa o totalmente danneggiata dall'urbanizzazione e dalle attività umane pregresse.
Finalità	
Requisiti generali	
Requisiti tecnici	

	Componente	Indicatori	Effetti			Condizioni alla trasformazione
risorse salute umana	Acqua	Fabbisogno idrico		#		▪ Idoneo sistema di smaltimento e depurazione dei reflui; ▪ Contenimento energetico e progetto bioclimatico ▪ Contenimento inquinamento luminoso
		Depurazione		#		
		Rete acquedottistica		#		
		Risparmio idrico			+	
	Energia	Consumi		#		
		Uso da fonti rinnovabili / cogererazione		#		
		Prestazione energetica edifici		#		
	Aria	Emissioni		#		
		Emissioni da traffico		#		
		Contenimento emissioni		#		
		Inquinamento acustico		#		
		Inquinamento elettromagnetico		=		
	Rifiuti	Produzione		#		
		Raccolta differenziata/buone pratiche			+	
ambiente paesaggio	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni		#		▪ Rischio archeologico 2
		Variazione della qualità		#		
		Aree protette/vincoli paesaggistici		=		
		Restauro del paesaggio		=		
	Beni storici /architettonici/archeologici	Intrusione delle trasformazioni		=		
		Beni vincolati		=		
		Rischio archeologico		#		
	Ecologia	Perdita di tipi o elementi tipici		=		
		Reti / connettività		=		
		Sistema vegetazionale		=		
	Acqua	Rischio idraulico		#		
		Qualità delle acque		#		
		Reticolo idrografico / costa		=		
	Suolo	Rischio geologico / sismico		#		
		Consumo di suolo		#		
		impermeabilizzazione		#		
socio economiche	Infrastrutture e servizi	Viabilità / parcheggi		=		
		Viabilità ciclopedonale		=		
		Attrezzature pubbliche		=		
		Attrezzature di uso collettivo		#		
		Verde pubblico		=		
	Inclusione sociale	Mercato del lavoro			+	
		Recupero aree degradate/abbandonate			+	
		Politiche mobilità lenta-Separazione dei flussi		=		
		Edilizia sociale		=		
		Accessibilità urbana		#		
	Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:					
	PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:	POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ●

ISTANZA DEL RETTORE DEL SEMINARIO VESCOVILE

Seminario vescovile "G. D. Mensini"
- Grosseto -

Arch. De Biasi
Copia Me
23.07.2015

COMUNE DI GROSSETO
ARCHIVIO GENERALE N° 80367
23 LUG 2015
CAT. 6 CL. 0 FASC. 0

Dott.ssa FINATI
24/07/15

gent.mo Assessore al Governo del Territorio
del Comune di Grosseto.
Giancarlo Tei
Viale Sonnino

Grosseto, 20 luglio 2015

Gentilissimo assessore,
abbiamo appreso dalla stampa l'intenzione dell'Amministrazione di procedere ad una variante al Regolamento Urbanistico del Comune volta ad integrare ed aggiornare alcune delle disposizioni oggi vigenti.
Approfittiamo di quest'occasione per sottoporle alcune richieste e alcune necessità relative all'immobile del Seminario Vescovile di Grosseto - emerse successivamente all'approvazione dello strumento - nella speranza che esse possano essere vagliate nell'iter della variante ed eventualmente accolte.

Il Seminario Vescovile e le sue pertinenze sono oggetto della scheda Rcs_05A che prevede la realizzazione, sull'area prospiciente il parcheggio di via Alfieri, di un nuovo corpo di fabbrica con una SUL complessiva di 3500 mq. destinata ad ospitare i nuovi uffici della Diocesi ed altri servizi ad essi collegati.
Negli ultimi anni tuttavia le esigenze del Seminario e quelle della Diocesi sono sensibilmente mutate; in particolare l'individuazione della nuova sede della Caritas renderà di fatto inutilizzata una parte consistente dell'edificio principale e d'altra parte la recente riorganizzazione del Palazzo vescovile ha reso meno urgente la nuova localizzazione degli uffici. Non in ultimo le consistenti spese per la tutela e la conservazione dell'edificio storico rendono necessaria oggi l'individuazione di misure che garantiscano la sostenibilità economica degli interventi.
In ragione di questo chiediamo una revisione parziale delle previsioni così da poter meglio utilizzare

l'edificio esistente ospitando al suo interno alcune delle funzioni originariamente previste nel nuovo corpo di fabbrica.

Di seguito le formuliamo quanto più sinteticamente le nostre richieste:

1)Possibilità di ospitare all'interno di parti circoscritte dell'edificio esistente attività commerciali e terziarie che possano contribuire alla copertura dei costi di gestione.

2)Riqualificazione e ampliamento delle strutture sportive esistenti con la possibilità di un loro utilizzo da parte di soggetti esterni alla struttura.

3)Destinazione turistico - ricettiva della porzione oggi utilizzata come Casa per ferie.

Certi di un suo interessamento le porgiamo il nostro più cordiale saluto.

SEMINARIO VESCOVILE DI GROSSETO
il Rettore
(don Giampaolo Marchetti)

per ogni eventuale chiarimento in ordine agli aspetti tecnici la invitiamo a contattare il nostro consulente arch. Simone Rusci (simone@studiorusci.com – tel 0564 415151).

Seminario Vescovile "G.D. Mensini " - Grosseto, via Ferrucci 11 – tel 0564 449111 fax 0564 449320
mail: seminariogrosseto@tiscali.it