



# **COMUNE DI GROSSETO**

**SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO**

**Servizio Pianificazione Urbanistica**

## **VARIANTE AL R.U.C.**

**PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA  
TRV\_03A “VIA DEL TIRO A SEGNO”**

**LRT 65/2014**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **PROGETTISTI**

Arch. Marco De Bianchi

Arch. Silvia Tedeschi

### **ASPETTI DELLA VALUTAZIONE**

Arch. Silvia Tedeschi

Dott. Marta Baici

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Dott. Elisabetta Frati

### **GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

Spartaco Betti

### **ASSISTENZA AMMINISTRATIVA**

Dott. Letizia Corso

Dott. Marta Baici

*FEBBRAIO 2019*

## **Indice generale**

CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE.....	3
OBIETTIVI DELLA VARIANTE.....	4
QUADRO CONOSCITIVO.....	5
INQUADRAMENTO CATASTALE.....	5
PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE.....	6
IL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	7
Stralcio RU Tav. PR_03 .....	8
IL SISTEMA DEI VINCOLI.....	8
Il rischio archeologico individuato dal Regolamento Urbanistico.....	9
Aspetti geologici ed idraulici.....	9
IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.....	9

## **CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE**

La presente variante riguarda la modifica della scheda normativa TRV\_03A "Via del Tiro a Segno". Si tratta di un'area situata all'interno del centro abitato di Grosseto, nell'ambito del quartiere residenziale "Tiro a Segno" della superficie territoriale di mq 7.780.

L'area, già normata dal previgente PRG all'art. 68/21 "Contesto dello stadio", ed allora di proprietà comunale, era stata inserita, con variante al PRG di cui alla DCC n. 124 del 26/11/2010, nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Grosseto, connesso al Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008. Il Regolamento Urbanistico, in seguito adottato con DCC nn. 72 del 28/03/2011 e 77 del 30/03/2011, è stato aggiornato e riallineato ai contenuti del piano di vendita dei beni comunali e del relativo bando di alienazione con DCC n. 143/2011.

La scheda normativa prevede la realizzazione di due edifici residenziali a libero mercato, per mc. 7.000 e n. 24 alloggi ciascuno, per una volumetria complessiva costruibile pari a mc. 14.000, che vengono, con la presente variante.

La Società proprietaria dell'area chiede di variare la scheda normativa modificando la tipologia edilizia prevista per l'intervento, al fine di realizzare fabbricati che incontrino maggiormente le esigenze abitative della città. In particolare, la modifica consiste nella realizzazione di unità immobiliari con tipologia indipendente (mono – bi – tri – o quadrifamiliari) e di dimensioni medie commerciali di circa 100 - 120 mq. Inoltre, la diffusa presenza dei giardini contribuirà alla riqualificazione estetica dell'area.

L'intervento dovrà realizzarsi mediante progetto unitario convenzionato da attuarsi anche a stralci. Tale progetto dovrà contenere, quale onere aggiuntivo a carico della proprietà realizzante, la riqualificazione di un parco pubblico individuato dall'Amministrazione mediante l'allestimento di spazi destinati ad attrezzature sportive di quartiere, percorsi pedonali e spazi di aggregazione ludico motori.

Da un punto di vista procedurale, la presente variante, per i suoi contenuti, si configura come una variante semplificata di cui all'art. 30, comma 2 della LRT 65/14, in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e non comporta modifiche al Piano Strutturale; non comporta inoltre modifiche al perimetro dell'intervento né alla volumetria massima prevista. Nell'elaborato grafico PR03 del RU verranno eliminati i profili direttori che consistono in allineamenti vincolanti per la distribuzione dei fabbricati. Sarà il progetto unitario a definire i nuovi allineamenti.

La scheda normativa, viene modificata recependo i contenuti delle NTA della DCC 124/2010 ed eliminando il numero massimo di due fabbricati realizzabili. Inoltre, per gli aspetti geologici ed idraulici, vengono aggiornati i riferimenti normativi.

## **OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

L'obiettivo perseguito con la presente variante è consentire il completamento dell'area oggetto di variante, mediante la realizzazione di un intervento residenziale che risponda maggiormente alle esigenze abitative attuali della città, unitamente alla riqualificazione di un parco pubblico individuato dall'Amministrazione.

In particolare la variante è finalizzata a:

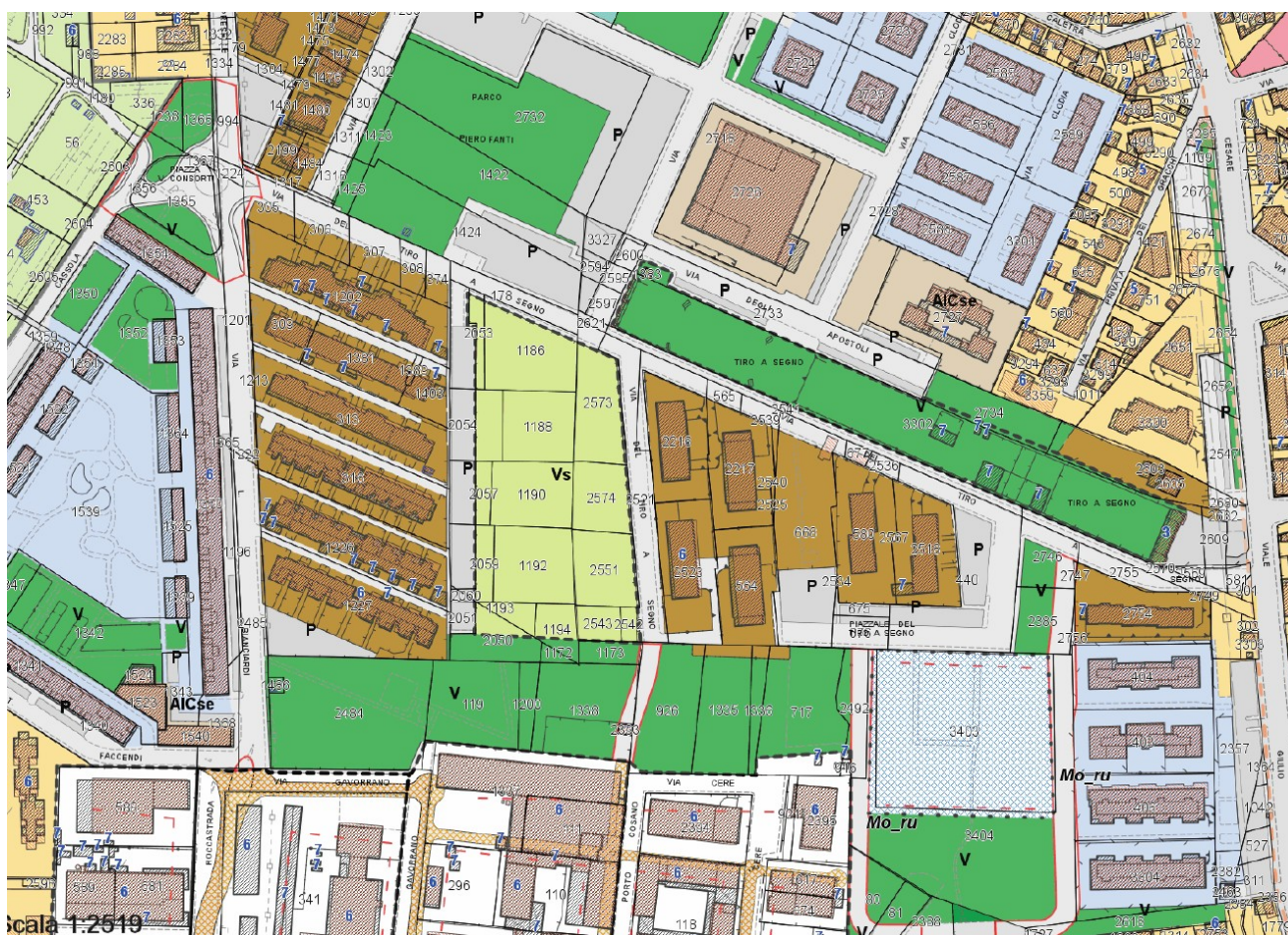
- contribuire alla ripresa economica mediante l'incentivazione dell'attività edilizia, andando incontro alle iniziative imprenditoriali che rispondano alle esigenze del mercato attuale;
- fornire una risposta ai mutati bisogni delle famiglie offrendo soluzioni abitative che non solo rispettino standard normativi, ma che propongano un abitare di qualità, favorito da una minore densità abitativa oltre che dalla fruizione di spazi privati di pertinenza all'aperto;
- promuovere lo sviluppo urbanistico compatibile e sostenibile con le risorse del territorio, nel rispetto dei principi sanciti dalla legge urbanistica regionale;
- incentivare la saturazione delle aree libere all'interno dei centri abitati e promuovere la ricomposizione dei tessuti;
- realizzare un'area attrezzata outdoor per:
  - a) promuovere corretti stili di vita e lo sport come strumento di prevenzione per migliorare il benessere psicofisico a tutte le età;
  - b) incentivare lo sport come elemento di sviluppo e crescita sociale;
  - c) favorire l'aggregazione e creare una maglia di relazioni tra persone che condividano spazi e tempi comuni;
  - d) favorire la socialità urbana attraverso pratiche sulla qualità della vita, ed il rapporto uomo - ambiente - natura;
  - e) migliorare l'ambiente garantendo spazi pubblici moderni di alta qualità.

## QUADRO CONOSCITIVO

### INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area oggetto di variante è catastalmente individuata come segue:

	Foglio	Particella	Ditta
Area oggetto di intervento edificatorio	88	3403	FABBRI S.R.L.



Sovrapposizione catastale Tav. Pr\_03

## 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 obiettivi, 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 elevata. In particolar modo, trattandosi di area già pianificata, urbanizzata e ricompresa all'interno di un contesto edificato, 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. Non vengono definite particolari prescrizioni. Anche in questo caso si riscontra un'elevata coerenza della variante con il PTC in quanto essendo un'area già pianificata all'interno del centro abitato, non va ad influire sulla compromissione di nuovo paesaggio rurale, o sulla saturazione degli assi viari e la proliferazione degli insediamenti sparsi.

**Il Piano Strutturale** approvato il 08.04.2006 con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 e s.m.i., ricomprende l'area in esame all'interno dell'UTOE 1 Grosseto. Il PS prevede prioritariamente il riuso del patrimonio edilizio esistente con possibili interventi di completamento del tessuto urbano che saranno puntualmente definiti con il Regolamento Urbanistico. Esso specifica che gli interventi di nuova edificazione, negli ambiti di completamento, potranno avvenire mediante azioni di ricucitura dell'aggregato urbano nel rispetto della maglia viaria, degli elementi più qualificanti del tessuto edilizio circostante, degli assetti vegetazionali, geomorfologici e dei valori visuali. Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché alla densità complessiva degli insediamenti. Il Piano Strutturale consente il potenziamento e l'ampliamento di tutte le attrezzature pubbliche esistenti, rimandando al Regolamento Urbanistico la definizione delle funzioni, quantità ed esatte localizzazioni al fine di soddisfare le esigenze dei residenti.

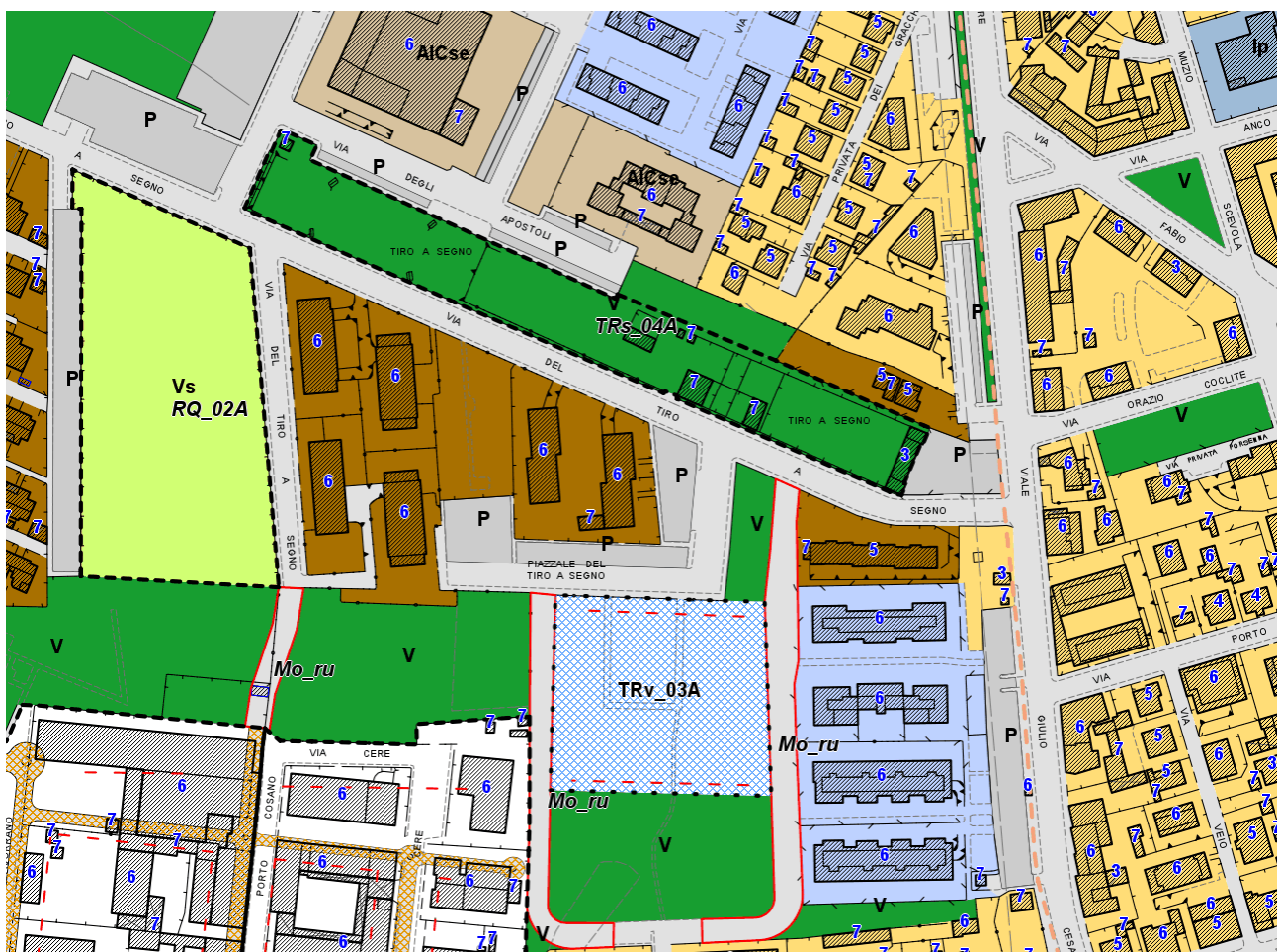
La variante di cui trattasi non incide in maniera sostanziale nel RU che già prevedeva, con la scheda normativa TRv\_03A, la trasformazione dell'area per la realizzazione un intervento edilizio.

#### **IL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Attualmente, l'intervento previsto dal RU di cui alla scheda normativa TRv\_03A "Via del Tiro a Segno" consiste nella realizzazione di un intervento di edilizia residenziale privata a libero mercato, distribuita su due edifici per mc. 7.000 e 24 alloggi ciascuno. La scheda normativa si attua con

intervento diretto convenzionato, con pagamento del contributo di sostenibilità, oltre agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	7.780
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Volumetria complessiva costruibile	mc	14.000
	Abitanti insediabili virtuali	n.	175
	Altezza massima (Hmax)	Elevazioni f.t.	4



Stralcio RU Tav. PR\_03

## 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, l'area non risulta interessata da invarianti strutturali.

Si dichiara inoltre che le aree della presente variante non risultano percorse dal fuoco.

## **IL RISCHIO ARCHEOLOGICO INDIVIDUATO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Il RU, in relazione all'intervento che verrà realizzato, non individua alcun rischio archeologico.

## **ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI**

La presente proposta di variante, non comportando modifiche al perimetro dell'intervento né alla volumetria massima prevista, rientra nella casistica di cui all'art. 3, comma 4 lettera b) DPGR 53/R/2011 "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche" che stabilisce che *"Il Comune non effettua nuove indagini geologiche nei casi di varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici o varianti di mera trascrizione su basi cartografiche aggiornate."*

Si rimanda, pertanto, alle indagini geologiche già depositate per la variante di cui alla D.C.C. n. 124 del 26/11/2010.

## **IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Con D.C.C. n. 47 del 27/05/2013 è stata approvata e parzialmente riadottata la Variante per la revisione e aggiornamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Grosseto al fine di adeguare ed aggiornare le aree di classificazione in relazione agli indirizzi programmatici del R.U.

In base al DPCM del 14/11/97, in attuazione della Legge Quadro n. 447, vengono determinati i valori limite di emissione, immissione ed i valori di attenzione e di qualità secondo le classi di destinazione d'uso dei territori comunali.

La classificazione acustica è stata suddivisa in zone acusticamente omogenee in applicazione dell'art.1 comma 2 secondo le classi acustiche riportate:

**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' intervento di cui alla presente proposta di variante ricade nella seguente classe di destinazione: Classe III come da cartografia sottostante.

