



Comune di Grosseto
Settore Ambiente
Servizio Ambiente - Qualità dell'Ambiente

Allegato n. 1

Rapporto istruttorio

**“Variante al P.R.G. per la valorizzazione del patrimonio immobiliare del
Comune di Grosseto”**

Procedimento di Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/06 e s.m.i.

Autorità Procedente: Consiglio Comunale

Autorità Competente: Giunta Comunale

Proponente: Servizio Pianificazione Urbanistica

Ottobre 2010

INDICE

1. Premessa
2. Descrizione dell'intervento
3. Vincoli territoriali e ambientali
4. Articolazione dell'istruttoria
5. Pareri pervenuti
6. Criteri di cui all'Allegato I del decreto Legislativo 152706 e s.m.i.
7. Conclusioni

1. Premessa

LA VAS, Valutazione Ambientale Strategica, prevista dalla Direttiva 2001/42/CE è stata recepita dallo stato italiano con il D.lgs 152/06, così come modificato dal d.lgs 4/2008, e riguarda tutti i piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente .

Gli impatti ambientali sono causati non solo dalla realizzazioni di nuovi progetti o interventi, ma anche dalle decisioni strategiche contenute nei piani e programmi, e quindi lo scopo della VAS e' valutare piani e programmi durante la loro formazione, per rendere operativa l'integrazione di obbiettivi e criteri ambientali e di sostenibilità nei processi decisionali strategici, assicurando così un elevato livello di protezione dell'ambiente e promuovendo lo sviluppo sostenibile.

La Regione Toscana, che aveva già recepito tale direttiva con il Regolamento attuativo della Legge Regionale n.1/05 approvato con DPGR n.4/R del 09.02.2007 (c.d. “ valutazione Integrata”), non avendo adeguato la propria normativa entro 12 mesi dall'entrata in vigore del D.lgs 4708, nella fase transitoria decorrente dal 13 febbraio 2009 sino all'entrata in vigore della redigenda legge regionale in materia di VAS e di VIA , ha approvato, con DGR n.87 del 09.02.2009, la circolare “ Indirizzi transitori applicativi nelle more dell'approvazione della legge regionale in materia di VAS e VIA “ Tale circolare prevede che, ai fini dell'espletamento della VAS secondo le disposizioni del d.lgs 152/06 è necessario che ogni Amministrazione individui nel proprio ambito l'Autorità Competente così come definita dall'art.5, comma 1, lett. p) del d.lgs 152/2006 quale condizione imprescindibile per l'applicazione del d.lgs 152/06 e s.m.i.

Tale AUTORITA' è stata individuata nella GIUNTA COMUNALE, giusta delibera G.C. n. 391 del 21.07.09.

2. Descrizione dell'intervento

(documentazione fornita dal proponente)

Il Piano Strutturale , all'art.4 dell'elaborato P1” Norme e Salvaguardie” ammette l'adozione di alcune tipologie di varianti al PRG anticipatrici del primo regolamento Urbanistico e, nello specifico, quelle finalizzate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia, del Comune e dell'Azienda USL n.9 e CCIAA.

L'art. 58 del D.Lgs 112 del 25 giugno 2008 convertito, con modificazioni in legge n.133 del 6 giugno 2008, rubricato “ Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali” prevede :

- al comma 1. “ Per Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua,((redigendo apposito elenco)) , sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così' redatto il (piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

- al comma 2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del (piano delle alienazioni e valorizzazioni) costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità' agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. (La verifica di conformità' e' comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente).

La Giunta Comunale nella seduta del 17.03.2009 avviava il procedimento di formazione della Variante al PRG per la valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Grosseto connessa al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui all'art. 58 del D.Lgs 112/2008.

Con la predisposizione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, il Comune di Grosseto ha individuato alcuni immobili di proprietà, non strumentali per l'esercizio delle proprie funzioni, che oggetto del presente Piano Programma saranno valorizzati e successivamente alienati

Il Consiglio Comunale con deliberazione n.28 del 30.03.2009 ha adottato la variante in oggetto, individuando nove aree localizzate nel territorio comunale.

Con nota la n 76990 del 11.06.2009, il Servizio Pianificazione Urbanistica comunicava ” è stato deciso di portare in approvazione la variante, adottata con D.C.C. n.28 del 30.03.2009, soltanto per una parte degli immobili di proprietà comunale individuati inizialmente, l'approvazione degli altri è stata momentaneamente sospesa” .

Aree individuate:

- 1) **Area destinata alla realizzazione di una struttura per attività sanitarie, nel Capoluogo, via Portogallo;**
- 2) **Area destinata ad attrezzature pubbliche ed a verde pubblico, nel Capoluogo, via del Tiro a Segno,**
- 8) **Lotto edificato, nel Capoluogo, via dei Barberi ;**

9) Area compresa nell'intervento E dell'ex Foro Boario, nel Capoluogo in via Monte Rosa.

Le aree sopra individuate non sono interessate dal sistema dei vincoli paesaggistici, storici ed ambientali .

3 Articolazione istruttoria

La documentazione della presente variante, nella sua completezza, in formato cartaceo ed informatico, è stata inviata dal Servizio Pianificazione Urbanistica, in data 11 giugno 2010 con prot. n. 76990 ed è costituita dai seguenti elaborati

- Relazione illustrativa;
- Elaborato Grafico- INT. n.1
- Elaborato Grafico- INT. n.2
- Elaborato Grafico- INT. n.8
- Elaborato Grafico- INT. n.9
- Relazioni Indagini geologico -tecniche
- Rapporto preliminare di Verifica di assoggettabilità a Vas ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/06;
- delibera G.C. n. 28/2009;
- nota tecnica integrativa dell' 11 giugno 2010;

Il Servizio Ambiente-Qualità dell'Ambiente con nota n.109534 del 8.09.2010 ha inviato la documentazione della variante ed il Rapporto Preliminare, su supporto informatico, CD Rom, ai sotto-elencati soggetti competenti in materia ambientale per l'espressione del parere ai sensi del comma 2 dell'art. 12 del decreto legislativo n. 152/06 e ss. mm. ii.:

- Regione Toscana ;
- Provincia di Grosseto ;
- ARPAT - Dipartimento Provinciale di Grosseto
- Bacino Regionale Fiume Ombrone
- AATO n. 6 Grosseto
- Comunità Ambito Toscana Sud
- Azienda USL n.9

il comune di Grosseto per i seguenti settori: Settore Polizia Municipale, Settore Patrimonio, Settore Lavori Pubblici, Settore Gestione del Territorio.

L'Autorità Competente, sentita l'Autorità Procedente, tenuto conto dei pareri pervenuti **EMETTE** il **provvedimento di verifica** assoggettando o escludendo la presente variante dalla procedura di VAS e se del caso definendo le necessarie prescrizioni. Il provvedimento è reso pubblico

4. Pareri pervenuti

I pareri pervenuti (n. 4) sono quelli di:

Settore Gestione del Territorio – Servizio edilizia Privata : .”(omississ) il settore scrivente *non* rileva la sussistenza di motivi ostativi in merito alla realizzazione della proposta in oggetto “

AATO 6 Ombrone : In merito alla vs richiesta indicata in oggetto per quanto di nostra competenza nulla osta alla realizzazione della variante proposta stante la necessità , al momento dell'attuazione, di concordare con il Gestore Unico le modalità di allacciamento al S.I.I.

Azienda USL n.9.....” (omissis) la redazione dei progetti esecutivi dovrà essere conforme per gli aspetti edilizi al regolamento comunale edilizio-urbanistico ed alle istruzioni tecniche di cui alla Delibera Giunta Regione Toscana n. 7225/2002”

Ufficio Traffico del Comune di Grosseto : ...”(omissis) Preso atto che la variante riguarda la valorizzazione dei seguenti dieci immobili distribuiti nel territorio comunale:

- 1) Area destinata alla realizzazione di una struttura per attività sanitarie, nel Capoluogo Via Portogallo ;
- 2) Area destinata ad attrezzature pubbliche ed a verde pubblico, nel Capoluogo Via del Tiro a Segno ;
- 3) Area destinata a verde pubblico, in località Principina a mare Via dello Scorfano ;
- 4) Area destinata a verde pubblico, in località Principina a mare Viale Delfino ;
- 5) Area destinata a verde pubblico, in località Principina a mare – Rio Grande;
- 6) Area destinata a verde pubblico attrezzato, in località Marina di Grosseto Via Fucini ;
- 7) Area destinata a verde pubblico, in località Marina di Grosseto Via Bramante ;
- 8) Lotto edificato, nel Capoluogo Via dei Barberi ;
- 9) Area compresa nell'intervento E dell'ex Foro Boario, nel Capoluogo in Via Monte Rosa;
- 9 bis) Spazio porticato nel fabbricato direzionale e commerciale attualmente utilizzato come mercato, prospiciente Piazza delle Nazioni Unite, nel Capoluogo

Preso atto che al momento verrà concluso l'iter amministrativo solo per gli interventi n. 1) , 2) , 8) e 9);

Si esprime, con riferimento ai punti n. 1), 2), 8), 9), quanto segue:

- per ciascuno degli interventi sopra indicati, nel rispetto degli standard urbanistici relativi ai parcheggi, si raccomanda in fase di progettazione degli interventi stessi di massimizzare il numero dei posti auto in relazione alla superficie dei parcheggi disponibile;
- relativamente all'intervento di cui al punto n. 8), considerate le criticità sulla viabilità pubblica attualmente presenti sulla Via dei Barberi, si dovranno studiare soluzioni alternative per gli accessi al lotto che non gravino ulteriormente su detta via.

5. Criteri di cui all'allegato 1 del D.Lgs 152/06 e s.m.i.
(secondo la documentazione fornita dal proponente)

Il documento "Verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S. pervenuto alla struttura tecnica-istruttoria della autorità competente, evidenzia rispetto a quanto indicato nell'allegato I "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12 del D.lgs 152/06 s.m.i.", quanto segue:

1. Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12

1. a) criterio *"In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse"*.

Il comune di Grosseto è provvisto di PRG approvato con deliberazione C.R.T. n. 72/96 ed inoltre di Piano Strutturale approvato con DCC n. 43 dell'08.04.2006, DCC n. 92 del 15.11.2006 e DCC n.11 del 09.02.2007. Il Piano Strutturale, all'art. 4 dell'elaborato P1 "Norme e Salvaguardie", ammette l'adozione di alcune tipologie di varianti al P.R.G. anticipatrici del primo Regolamento Urbanistico e, nello specifico, quelle finalizzate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare :61a Provincia, del Comune e dell'Azienda Unità Sanitaria Locale n. 9 di Grosseto e CCIAA.

Il processo di valorizzazione che si attua con la redazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008 è attivato dalla variante al P.R.G. adottata dal C.C. Con atto n. 28/2009. Tale variante contiene modifiche alle destinazioni urbanistiche di aree, destinazioni d'uso degli immobili ed ai parametri dimensionali di previsioni del vigente PRG, comunque nel rispetto delle tipologie, forme e materiali, che dovranno integrarsi I

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.

Gli interventi previsti non si pongono in contrasto con il Piano Strutturale e risultano coerenti con i strumenti di pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 9 della LRT 1/2005 e tengono conto degli ulteriori piani o programmi di settore vigenti, approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all'art. 7 della stessa legge regionale.

Nell'ottica di quanto detto sopra, il Comune di Grosseto ha pertanto individuato alcuni immobili di proprietà, non strumentali per l'esercizio delle proprie funzioni, che saranno con la presente variante valorizzati e successivamente alienati.

La presente Variante riguarda la valorizzazione di dieci immobili distribuiti nel territorio comunale. Nel dettaglio:

- 1) Area destinata alla realizzazione di una struttura per attività sanitarie, nel Capoluogo via Portogallo.
- 2) Area destinata ad attrezzature pubbliche ed a verde pubblico, nel Capoluogo via del Tiro a Segno.
- 3) Area destinata a verde pubblico, in località Principina a mare via dello Scorfano.
- 4) Area destinata a verde pubblico, in località Principina a mare viale Delfino.
- 5) Area destinata a verde pubblico, in località Principina a mare — Rio Grande.
- 6) Area destinata a verde pubblico attrezzato, in località Marina di Grosseto via Fucini.
- 7) Area destinata a verde pubblico, in località Marina di Grosseto via Bramante.
- 8) Lotto edificato, nel Capoluogo via dei Barberi.
- 9) Area compresa nell'intervento E dell'ex Foro Boario, nel Capoluogo in via Monte Rosa.
9BIS) Spazio porticato nel fabbricato direzionale e commerciale attualmente utilizzato come prospiciente piazza delle Nazioni Unite, nel Capoluogo.

Per ciascuno di tali interventi, la variante definisce i criteri di intervento sotto il profilo quantitativo, e di collocamento. Nel primo Consiglio utile verrà portata la proposta di approvazione della variante per i soli interventi di cui ai sopraelencati punti: 1, 2 8 e 9.

1. b) criterio: *“In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati”*

Le verifiche effettuate hanno accertato la coerenza della variante rispetto agli obiettivi dei piani e programmi gerarchicamente ordinati, non comportando quindi influenza con i medesimi, di seguito elencati:

- PIT approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24/07/07
- PTC adottato con D.C.P. n. 21 del 20/04/09
- PS approvato con DCC 43/06 e s.m.i.
- PCCA approvato con DCC n. 7 del 25/01/05
- PAI approvato con DPCM 6 maggio 2005
- oltre ai vigenti PUM e PUT

In particolare si rileva:

INTERVENTO 1) AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA PER ATTIVITÀ SANITARIE, NEL CAPOLUOGO VIA PORTOGALLO.

Pianificazione vigente

Il PRG individua quest'area, ricompresa tra via Senese, il Canale Diversivo e via Portogallo, .ZP articolo 73/7 delle NTA che prevede: *“Su un'area di circa mq. 3500 di proprietà comunale, è ammessa la realizzazione di un centro di servizi per attività sanitarie per complessivi mc 10.000 su 3 elevazioni max.”*

Tale area era già stata oggetto di una prima Variante Urbanistica per la valorizzazione del patrimonio degli Enti Pubblici, approvata con DCC n° 165 del 13/12/2007 con la quale veniva riprogettato l'intervento su esclusiva proprietà comunale.

Pianificazione Sovracomunale

Il Piano Territoriale di Coordinamento, individua l'edificio nell'Unità di Paesaggio Pi2.3 "La piana della Città", illustrata nella scheda n. 7.

Esso prescrive il disincentivo dell'ulteriore compromissione del paesaggio rurale, che, se ne deduce, incentiva la saturazione degli spazi ancora liberi all'interno della città. Viene prescritto inoltre uno sviluppo urbano secondo le direttrici di espansione ed evitando la saturazione degli assi viari e la proliferazione degli insediamenti sparsi.

I Piano Strutturale

Il Piano Strutturale del Comune di Grosseto, approvato con DCC 43/06, in rapporto a quanto forma oggetto della presente variante, comprende nelle indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento definite per l'ambito territoriale interessato (nello specifico la sub-UTOE 1.7), il criterio di valorizzazione del patrimonio pubblico mediante il riuso per funzioni residenziali e di servizi compatibili, anche con ampliamenti a completamento per i soli edifici che non costituiscono testimonianza storica.

Inoltre lo stesso Piano, al capitolo dell'efficacia del piano stesso e norme di salvaguardia, riporta la possibilità di anticipare il regolamento urbanistico con specifiche varianti tra cui quella per la valorizzazione del patrimonio degli enti pubblici.

Il sistema dei Vincoli

L'area di intervento della presente variante non è interessata dal sistema dei vincoli paesaggistici, storici ed ambientali.

Aspetti Geologici ed Idraulici

Dall'esame dell'indagine geologica a supporto del P.S., l'area sulla quale insiste l'intervento oggetto di variante ricade, interamente, in classe 2 di pericolosità geologica (vedi Tav. G 13.7 del P.S.), definita pericolosità bassa, corrispondente a situazioni geologico tecniche apparentemente stabilite sulle quali però permangono dubbi, che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica e verifica di stabilità di supporto alla progettazione edilizia. In tale classe non L'CO particolari restrizioni e/o prescrizioni relative ai vari tipi di intervento.

Per gli aspetti idraulici (vedi Tav. G 14.7 del PS) l'area di Variante è interessata dalla classe I, corrispondente ad una pericolosità irrilevante.

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) ricomprende gli interventi nel dominio idraulico. Infatti il PAI fuori delle aree a pericolosità molto elevata ed elevata, suddivide ogni bacino in ambiti di particolare attenzione in funzione delle diverse dominanti presenti. All'art. 17 c.2 il dominio idraulico è definito come segue: "Aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti (detta anche "ambiti di fondovalle" o "dominio idraulico"): corrispondono alle aree di fondovalle nella quali assume rilevanza il reticolo idrografico nella sua continuità e dove il territorio deve essere necessariamente riorganizzato in funzione della salvaguardia dell'esistente".

Piano Comunale di Classificazione Acustica

Con D.CC. n. 7 del 25/01/05 è stato approvato il Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Grosseto.

L'intervento in oggetto ricade in classe IV - Aree di intensa attività umana. Rientrano in questa classe 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 presenza di piccole industrie.

L'Ufficio Ambiente si è già espresso sulla conformità al P.C.C.A. per la precedente Variante, non ritiene necessaria una nuova verifica in quanto le modifiche, apportate dalla presente variante, non hanno influenza sulla classe acustica vigente.

INTERVENTO 2) AREA DESTINATA AD ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E A VERDE PUBBLICO, NEL CAPOLUOGO VIA DEL TIRO A SEGNO.

Pianificazione vigente

Il PRG individua quest'area, ricompresa tra via Tuscania e via del Tiro a Segno, all'articolo 68/21 delle NTA che prevede: ".....un'area di margine per la quale il PRG prescrive la formazione di un progetto di iniziativa pubblica con la finalità di costituire: a) parcheggi in aderenza al PEEP di Viale Giulio Cesare; b) una casa per anziani o altra costruzione per servizi di interesse pubblico per mc. 8000 su due elevazioni collegata ad una sistemazione a giardino e verde attrezzato pubblico per mq. 6200 circa."

Pianificazione Sovracomunale

Il Piano Territoriale di Coordinamento, individua l'area, come la precedente, nell'Unità di Paesaggio Pi 2.3 "La piana della Città", illustrata nella scheda n. 7.

Piano Strutturale

Il Piano Strutturale del Comune di Grosseto, approvato con DCC 43/06, comprende nelle indicazioni strategiche, azioni e modalità di intervento definite per l'ambito territoriale interessato (nello specifico la SUB-UTOE 1.5), il criterio di valorizzazione del patrimonio pubblico mediante il riuso per funzioni residenziali e di servizi compatibili, anche con ampliamenti a completamento per i solo edifici che non costituiscono testimonianza storica.

Inoltre lo stesso piano, al capitolo dell'efficacia del piano stesso e norme di salvaguardia, riporta la possibilità di anticipare il regolamento urbanistico con specifiche varianti tra cui quella per la valorizzazione del patrimonio degli enti pubblici.

Il sistema dei Vincoli

L'area d'intervento oggetto della presente variante non è interessata dal sistema dei vincoli paesaggistici, storici ed ambientali.

Aspetti geologici ed Idraulici

Dall'esame dell'indagine geologica a supporto del P.S., l'area sulla quale insiste l'intervento oggetto di variante ricade, interamente, in classe 2 di pericolosità geologica (vedi Tav. G 13.6 del PS), definita pericolosità bassa, corrispondente a situazioni geologico - tecniche apparentemente stabiliti sulle quali però permangono dubbi, che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica e verifica di stabilità di supporto alla progettazione edilizia. In tale classe non vi sono particolari restrizioni e/o prescrizioni relative ai vari tipi di intervento.

Per gli aspetti idraulici (vedi Tav. G 14.6 del PS) la Variante è interessata dalla classe IIIb, corrispondente ad una pericolosità media in cui è fatto obbligo, per i progetti di nuovi insediamenti, La redazione di uno studio idrologico-idraulico per la valutazione del rischio con un tempo di ritorno non inferiore ai 100 anni. Talora non sia dimostrata la sicurezza idraulica per tale tempo di ritorno. si devono attuare le opportune misure di mitigazione del rischio.

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) ricomprende gli interventi nel dominio idraulico.

Piano Comunale di Classificazione Acustica

Con D.C.C. n. 7 del 25/01/05 è stato approvato il Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Grosseto.

L'intervento in oggetto ricade in classe IV - Aree di intensa attività umana. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da 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.

INTERVENTO 8) LOTTO EDIFICATO, NEL CAPOLUOGO VIA DEI BARBERI.

Pianificazione vigente

L'area di proprietà comunale, su cui insiste un fabbricato per civile abitazione, oltre ad un laboratorio artigianale utilizzato anche come deposito, ubicato in angolo fra via dei Barberi e via Albinoni, è individuata dal vigente PRG quale area assoggettata ai criteri generali dell'art. 58 delle NTA.

Pianificazione Sovracomunale

Il Piano Territoriale di Coordinamento, individua l'area, come la precedente, nell'Unità di Paesaggio Pi2.3 "La piana della Città", illustrata nella scheda n. 7.

Piano Strutturale

L'area ricade all'interno della sub-UTQE 1.4, così come definita dal Piano Strutturale del Comune di Grosseto approvato con DCC 43/06.

Il P.S. prevede prioritariamente il riuso del patrimonio edilizio esistente con possibili interventi di completamento del tessuto urbano, con possibilità di realizzare n. 50 nuovi alloggi. Inoltre il Piano detta criteri a cui attenersi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel dettaglio:

- rispetto della morfologia ambientale e urbanistica e delle testimonianze tipo-morfologiche dell'edilizia storica minore e monumentale;
- gli interventi di riqualificazione saranno volti al recupero e al ripristino delle caratteristiche tipo-morfologiche, dei materiali, delle finiture e delle tecnologie costruttive tradizionali, mediante interventi di eliminazione delle superfetazioni, di ripristino dei caratteri distintivi ed eliminazione degli elementi di disturbo;
- valorizzazione del patrimonio pubblico mediante il riuso per funzioni residenziali e servizi compatibili anche con ampliamenti a completamento per i soli edifici che non costituiscono testimonianza storica.

Il Sistema dei Vincoli

L'area di intervento non è interessata dal sistema dei vincoli paesaggistici, storici ed ambientali.

Aspetti geologici ed Idraulici

Dall'esame dell'indagine geologica a supporto del P.S., l'area sulla quale insiste l'intervento di variante ricade, interamente, in classe 3 di pericolosità geologica (vedi Tav. G 13.6 del PS) e finita pericolosità media, corrispondente ad aree caratterizzate da situazioni geologico-tecniche che rendono necessarie indagini geognostiche a supporto della progettazione.

Per gli aspetti idraulici (vedi Tav. G 14.6 del PS) la Variante è interessata dalla classe IIIc, corrispondente ad una pericolosità medio-alta in cui valgono le seguenti prescrizioni:

- i progetti di insediamento previsti dovranno essere corredati da uno studio idrologico-idraulico per la valutazione del rischio con un tempo di ritorno non inferiore ai 200 anni e da opportuni progetti di attenuazione del rischio di ristagno attualmente rilevato; le opere di urbanizzazione dovranno prevedere anche gli interventi di sistemazione della rete di drenaggio superficiale senza che questo comporti aggravii alle aree poste più a valle. Deve essere recuperata, all'interno

- dell'area da edificare, la disponibilità di accumulo delle acque di ruscellamento e ristagno che l'insediamento contribuisce ad aumentare (volumi occupati dall'edificato e superfici impermeabilizzate).
- Verifica che le quote assolute di progetto del piano di calpestio siano adeguate alla situazione morfologia locale in un intorno significativo dell'area, facendo riferimento ai tiranti d'acqua nell'area;
 - i locali interrati non possono essere realizzati;
 - i locali seminterrati sono consentiti alle seguenti condizioni:
 - a) i seminterrati devono essere realizzati fuori terra per almeno il 50% dell'altezza utile;
 - b) deve essere verificato, per i locali seminterrati dotati di scarichi, che le quote assolute siano idonee allo smaltimento delle acque tramite fognatura a gravità;
 - c) deve essere realizzato un sistema di difesa dei locali seminterrati dall'ingresso di acque di ristagno o correnti tramite opportune tecniche di impermeabilizzazione; il progetto degli accessi e delle aperture deve prevedere quote superiori al tirante riscontrato nell'area, considerando un franco di sicurezza. Eventuali finestre devono essere dotate di sufficiente tenuta stagna per garantire l'incolumità delle persone e la riduzione del danno. Il regolamento urbanistico preciserà le specifiche tecniche per la realizzazione in sicurezza degli impianti elettrici e tecnologici.
 - Sono vietati rialzamenti del terreno; le sistemazioni agrarie e le sistemazioni esterne dei lotti in edificazione dovranno mantenere le quote di campagna preesistenti salvo modesti lavori di regolarizzazione delle superfici riferibili alle tradizionali lavorazioni agricole.

Il Piano Assetto Idrogeologico (PAI) ricomprende gli interventi nel dominio idraulico.

Piano Comunale di Classificazione Acustica

Con D.C.C. n. 7 del 25/01/05 è stato approvato il Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Grosseto.

L'intervento in oggetto ricade in 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.

INTERVENTO 9) AREA COMPRESA NELL'INTERVENTO E DELL'EX FORO BOARIO, NEL CAPOLUOGO IN VIA MONTE ROSA.

Pianificazione vigente

Il PRG vigente, per determinate aree ritenute significative per la loro forma urbana e territoriale, ha predisposto schede urbanistiche di dettaglio, che rappresentano dei programmi urbanistici planovolumetrici.

Rientrano in questa casistica le aree relative all'ex Foro Boario e del Macello Comunale, per le quali il PRG ha predisposto una scheda normativa all'art. 65/a delle NTA.

L'area in esame, di proprietà del Comune di Grosseto, è individuata come parte dell'area d'intervento E, così come definita dall'art. 65/a sopradetto. Il PRG vi prevede un edificio ad U, parte con destinazione ad uffici, con funzioni commerciali al piano terreno, parte con destinazione per abitazioni, che comprende al suo interno una piazza pedonale e un giardino condominiale.

Pianificazione Sovracomunale

Il Piano Territoriale di Coordinamento, individua l'area in questione nell'Unità di Paesaggio Pi2.3 "La piana della Città", illustrata nella scheda n. 7.

Esso prescrive il disincentivo dell'ulteriore compromissione del paesaggio rurale, che, se ne deduce, incentiva la saturazione degli spazi ancora liberi all'interno della città. Viene prescritto inoltre uno sviluppo urbano secondo le direttrici di espansione ed evitando la saturazione degli assi viari e la proliferazione degli insediamenti sparsi.

Il Piano Strutturale

L'area ricade all'interno della sub-UTOE 1.4, così come definita dal Piano Strutturale del Comune di Grosseto approvato con DCC 43/06.

Anche per quest'area valgono le stesse considerazioni fatte per l'intervento 8 analizzato precedentemente. Per quanto attiene, nello specifico, l'area del Foro Boario, il P.S. conferma genericamente l'intervento senza individuare particolari prescrizioni.

Il Sistema dei Vincoli

L'area d'intervento non è interessata dal sistema dei vincoli paesaggistici, storici ed ambientali.

Aspetti Geologici ed Idraulici

Dall'esame dell'indagine geologica a supporto del P.S., l'area sulla quale insiste l'intervento oggetto di variante ricade, in parte, in classe 2- bassa di pericolosità geologica (vedi Tav. G 13.6 del PS) ed in parte in classe 3 - media.

Per gli aspetti idraulici (vedi Tav. G 14.6 del PS) l'area di Variante è interessata dalle classi I — pericolosità irrilevante e IIIb — pericolosità media.

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) ricomprende gli interventi nel dominio idraulico.

Piano Comunale di Classificazione Acustica

Con D.C.C. n. 7 del 25/01/05 è stato approvato il Piano Comunale di Classificazione Acustica del Comune di Grosseto.

L'intervento in oggetto ricade in classe IV - Aree di intensa attività umana. Compatibile con l'intervento che si va ad analizzare.

1. c) criterio “la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile”:

La natura della variante in oggetto rispetta le integrazioni ambientali al fine dello sviluppo sostenibile sul territorio. In particolare si rileva che la variante in questione, come atto di Governo del Territorio anticipatore il RU, non necessita di Valutazione Integrata in quanto non sussistono le condizioni di cui ai criteri per l'applicabilità della stessa e di cui all'art. 14 del L.R. n. 1/2005, così come disposto dall'art. 11, c.2, della medesima norma e dall'art. 2, c.3 del relativo D.P.R.G.R. 9/02/07, n.4/R, poiché:

- l'azione di trasformazione prevista riguarda o singoli fabbricati, determinandone modesti incrementi volumetrici rispetto agli assetti urbanistici esistenti, o prevede diverse destinazioni urbanistiche con più consistenti ampliamenti volumetrici e/o nuove volumetrie, in aree comunque urbanizzate, e quindi servite dalle reti di distribuzione dell'energia elettrica, acqua e gas;
- trattasi sempre di trasformazioni di patrimonio edilizio che non presenta caratteristiche di rilievo architettonico;
- le NTA modificate a seguito della presente variante, prevedono opportune prescrizioni circa soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche: riserva di spazi per parcheggi, precauzioni progettuali per l'eliminazione del rischio idraulico per il risparmio energetico, recupero della risorsa idrica.

Per tutto quanto sopra esposto non si rilevano problematiche di natura ambientale pertinenti alle modifiche da introdurre con la variante in oggetto al Piano Regolatore.

1.d) criterio “problemi ambientali pertinenti al piano o al programma” : Ai sensi degli Artt. 27 e 15, 17 della L.R.T. 1/2005 sono stati richiesti contributi e pareri a Regione e Provincia.

Dall’esame dei pareri e contributi pervenuti (già trasmessi con la precedente nota esplicativa), non si rilevano elementi che determinino la necessità di procedere, ai sensi dell’articolo 4 del regolamento regionale 9.2.2007 n. 4/R, a valutazione integrata, ricorrendo invece i presupposti di cui all’art. 2.3 del citato Regolamento. La variante normativa non tratta interventi edificatori nei centri storici. Tratta interventi edificatori coerenti con i caratteri edilizi predominanti dei contesti dove andranno ad inserirsi.

Pertanto non si rilevano problemi ambientali pertinenti al Piano.

1.e) criterio “La rilevanza del piano o del programma per l’attuazione della normativa comunitaria nel settore dell’ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque): La variante non ha rilevanza per l’attuazione della normativa comunitaria nel settore dell’ambiente

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate,tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

2.a) criterio “ probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti: La variante non ha rilevanza significativa in quanto non determina nuovi impatti in termini di consumo di suolo, essendo previsti interventi edificatori in contesti già urbanizzati e dotati di sottoservizi. Si rileva che la variante introduce prescrizioni per l’attuazione degli interventi edificatori con particolare riferimento circa soluzioni architettoniche, tecnologiche, riservando spazi per parcheggi, precauzioni progettuali per l’eliminazione del rischio idraulico, risparmio energetico, recupero della risorsa idrica.

2.b) Criterio “ carattere cumulativo degli impatti”: Non rilevando impatti , non si rileva carattere cumulativo degli stessi

2.c) criterio “natura transfrontaliera degli impatti” : La variante non determina impatti di natura transfrontaliera;

2.d) criterio “rischi per la salute umana o per l’ambiente” (ad .es. in caso di incidenti): La variante non comporta rischi per la salute umana.

2.e) criterio “entità ad estensione nello spazio degli impatti” (area geografica e popolazione potenzialmente interessate): L’ambito di applicazione della variante normativa è descritto nella relazione illustrativa (Allegato n. 3 alla D.C.C. n. 28/2009). L’intervento n. 1 è previsto su una superficie di mq. 3.500,00 complessivi; l’intervento n. 2 è previsto su una superficie di mq. 7.372,00 complessivi; l’intervento n. 8 è previsto su una superficie di mq. 696,00 complessivi; l’intervento n. 9 è previsto su una superficie di mq. 11.217,00 complessivi.

2. f) criterio “valore e vulnerabilità dell’area che potrebbe essere interessata a causa:

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell’utilizzo intensivo del suolo;

impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale,comunitario o internazionale”: Quanto previsto dalla variante è compatibile con l’uso del suolo; non vi sono rischi geologici, idraulici o di inondazioni. Non si rilevano particolari caratteristiche naturali o del patrimonio culturale che possano, in qualche misura, essere interessate, compromesse o danneggiate dall’attuazione della variante normativa presente.

7. Conclusioni.

L'art. 6 del dlgs152/06 e s.m.i, stabilisce al:

- comma 1: *“La VAS riguarda i piani ed i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale”*;
- comma 2 : *“Fatto salvo quanto disposto al comma 3 ,viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:*

a) che sono elaborati per i settori ...omissis... della pianificazione o della destinazione del suolo...omissis... e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati agli Allegati II,III e IV del presente decreto”;

- comma 3: *“Per i piani ed i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ...omissis... , la Vas è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possono avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni dell'art.12”*.

Quindi, il comma 3 demanda, agli estensori del rapporto preliminare, sentita l' Autorità Procedente, che l'Autorità Competente, valuti se lo specifico piano o programma è assoggettabile a VAS o ne possa essere escluso

In considerazione di quanto sopra riportato, il presente rapporto istruttorio costituisce il parere in merito all' emissione del provvedimento motivato di verifica da parte della Giunta Comunale.

A tale proposito è stato valutato e considerato:

- che il rapporto ambientale preliminare e la nota esplicativa del 11giugno 2010 svolgono sufficientemente le funzioni affidate al “Rapporto preliminare” dell'art.12 del D.Lgs 152/06; verificando i criteri elencati nell'allegato 1 di cui al D.Lgs. 152/2006 s.m.i.;
- che l'area oggetto di trasformazione si configura di dimensioni contenute e di livello locale;
- *che non si rilevano particolari caratteristiche naturali o del patrimonio culturale che possono, in qualche misura , essere interessate, compromesse o danneggiate dall'attuazione della presente variante urbanistica;*
- l'insieme dei pareri pervenuti dai soggetti ambientali competenti ;
- *la coerenza della variante con la strumentazione urbanistica vigente;*
- che la variante non necessita di Valutazione Integrata in quanto non sussistono le condizioni di cui ai criteri per l'applicabilità della stessa e di cui all'art.14 della LR n.1/2005, così come disposto dall'art.11 , comma 2 della medesima norma e dall'art.2, comma 3 del relativo D.P.R.G. 9/02/07, n.4/R ;
- che come riportato nel rapporto preliminare ”(omissis) ... *la Variante non ha rilevanza significativa in quanto non determina nuovi impatti in termini di consumo di suolo, essendo previsti interventi edificatori in contesti già urbanizzati e dotati di sottoservizi”*
- che, sulla base di quanto sopra esposto, dalla Variante, *non sono attesi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.*

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si propone l'esclusione della “Variante al P.R.G. per la valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Grosseto” dalla procedura di VAS prevista dagli articoli da 13 a 18 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni espresse :

- dalla Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n.6 con nota n. 2165 acquisita al protocollo generale di questo Comune in data 17 settembre 2010 al n. 113232;
- Azienda USL n.9 con nota n. 4426 acquisita al protocollo generale di questo Comune in data 29 settembre 2010 al n. 117743

Il Funzionario Tecnico A.P.
Arch. Maria Beatrice Renzetti

Il Dirigente del Settore Ambiente
Ing. Giuseppe Morisco