

COMUNE DI GROSSETO

AREA DI TRASFORMAZIONE TR_10° SUGHERELLA 2

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA



PROPRIETA': Cittadella Società Immobiliare a.r.l.
Via Arno 1/c 58100- Grosseto
Tel 0564 413623, Fax 0564 413080

PROGETTISTA: Dott. Ing. Cesare Tinti
Via Monte Cengio 15, 58100- Grosseto
Tel 0564 458285 , Fax 0564 1930675

**G DOCUMENTO PRELIMINARE
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' V.A.S.**

REVISIONE MARZO - 2016

SOMMARIO.....	2
PREMESSA.....	3
QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	3
RIFERIMENTI NORMATIVI NAZIONALI.....	3
RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI	4
DESCRIZIONE DEL PIANO PROPOSTO.....	4
CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'	7
CARATTERISTICHE DEL PIANO:.....	7
CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE	10
CONCLUSIONI.....	11

PREMESSA

La VAS, Valutazione Ambientale Strategica, in recepimento della Direttiva 2001/42/CE, riguarda i programmi e i piani che possono avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

Tale valutazione ambientale integra il procedimento di elaborazione, adozione e approvazione di detti piani, e quindi con la procedura di VAS si attua l'integrazione fra obiettivi e criteri di sostenibilità ambientale nei processi decisionali strategici per una corretta gestione delle risorse.

Il presente documento costituisce elaborato ai fini della Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del Piano Attuativo di iniziativa privata che riguarda l'area di trasformazione individuata nelle schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06 del Regolamento Urbanistico come Area di Trasformazione TR_10 A - Sugherella 2.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

RIFERIMENTI NORMATIVI NAZIONALI

La Direttiva 2001/42/CE è stata recepita in Italia dal **D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006**, la cui parte seconda, contenente le procedure in materia di VIA e VAS, è entrata in vigore il 31 luglio 2007, poi modificata dal **D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4**.

Il campo di applicazione della VAS è ad oggi definito dall'art. 7 del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152, in particolare :

il comma 1: fa riferimento a piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

il comma 2: fa riferimento a piani e programmi che costituiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, la localizzazione e la realizzazione di opere d'interesse nazionale o regionale soggette a valutazione d'impatto ambientale (VIA) o verifica di assoggettabilità (allegati II, III e IV del decreto);

il comma 3: prevede la verifica di assoggettabilità (art. 12) per i piani e programmi aventi le caratteristiche di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o per le modifiche minori di detti piani e programmi;

il comma 3 bis: stabilisce che l'autorità competente valuta, secondo le disposizioni dell'art. 12, se i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che costituiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti possono avere effetti significativi sull'ambiente.

Il **Decreto Legge n. 70 del 13 maggio 2011** ha introdotto, per evitare duplicazione di adempimenti, di non assoggettare a VAS o a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi di piani urbanistici, già sottoposti a valutazione ambientale strategica, qualora non comportino variante e lo strumento sovraordinato, in sede di valutazione ambientale strategica, definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

La materia è attualmente regolamentata dalla Legge Regionale n° 10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione d’impatto ambientale (VIA) e di valutazione d’incidenza.

In particolare l’articolo 22 disciplina la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ed al comma 1 riporta quanto segue “ *Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell’articolo 5, comma 3, è necessario accertare preliminarmente l’assoggettabilità dei medesimi a valutazione ambientale, il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all’accertamento degli impatti significativi sull’ambiente, secondo i criteri individuati nell’allegato 1 alla presente legge.*”

DESCRIZIONE DEL PIANO PROPOSTO

In base Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, art. 22, il presente intervento si configura come “Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione)”, e rispetta anche le prescrizioni di carattere ambientale definite dall’elaborato VAL_03 denominato 'Prescrizioni di carattere ambientale per le trasformazioni previste dai Piani Attuativi o dai Progetti Unitari'.

L’area urbana attualmente non edificata, con dimensione prevalente Nord-Sud per complessivi 52500 mq di superficie territoriale, è delimitata da tessuti urbani consolidati unitari ed unitari pubblici ed dall’area di intervento del P.I.S. (Piano Integrato di Servizi, previsto nella zona Nord di Grosseto in località Commendone) posta a Nord dell’area TR_10 A.



Sull'area di trasformazione gravano i seguenti vincoli:

Pericolosità geomorfologica : PG 2 - Media (D.P.G.R. 26/R) , Pertanto le condizioni di attuazione sono indicate solamente in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area; e quindi l'intervento è fattibile

Pericolosità idraulica : PI2- media , nell'area fondiaria di intervento , sussistendo solamente una pericolosità media PI2 "...per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico" , e pertanto l'intervento è fattibile.

Rischio archeologico : Livello 2 , sono state eseguite indagini archeologiche, 12 saggi con scavi 3x3 m a scacchiera concordati con la Soprintendenza, che non hanno comportato ritrovamenti significativi , pertanto è confermata la fattibilità dell'intervento (vedi anche relazione a firma dell' Archeologo Dott. Colombini Matteo).

Il progetto del piano attuativo è formato dai seguenti elaborati:

tavole grafiche:

TAVOLA 1	Planimetria – Estratto Regolamento Urbanistico
TAVOLA 2	Vincolistica – Planimetrie tematiche
TAVOLA 3	Rilievo con piano quotato e foto stato attuale
TAVOLA 4	Planimetria catastale ed aree da cedere al Comune
TAVOLA 5	Planimetria generale e verifica standard
TAVOLA 6	Planimetria individuazione lotti edificabili ed allineamenti
TAVOLA 7a	Tipologie edilizie – E.R.S. a blocco ed edificio commerciale
TAVOLA 7b	Tipologie edilizie – E.R.S. a schiera
TAVOLA 7c	Tipologie edilizie – Edilizia residenziale Privata
TAVOLA 8	Plani-volumetrico e sezioni di insieme
TAVOLA 9	Progetto bioclimatico – planimetria
TAVOLA 10a	Planimetria opere stradali e sezioni tipo
TAVOLA 10b	Profili longitudinali stradali
TAVOLA 10c	Planimetria opere stradali triangoli di visibilità
TAVOLA 11	Schema opere di urbanizzazione – Planimetria sottoservizi fognatura bianca e nera
TAVOLA 12	Schema opere di urbanizzazione - Planimetria sottoservizi: acquedotto
TAVOLA 13	Schema opere di urbanizzazione - Planimetria sottoservizi: irrigazione e verde pubblico
TAVOLA 14	Schema opere di urbanizzazione - Planimetria sottoservizi: rete gas metano
TAVOLA 15	Schema opere di urbanizzazione - Planimetria sottoservizi: pubblica illuminazione, fibra ottica, telefonia, enel

elaborati :

- A relazione tecnico illustrativa
- B relazione progetto bioclimatico
- C norme tecniche di attuazione
- D piano acustico
- E relazione geologica
- F stima di massima opere di urbanizzazione
- G relazione preliminare verifica di assoggettabilità VAS
- H schema di convenzione

L'intervento consiste nella riqualificazione urbanistica del contesto dando una trasformazione all'area con funzioni residenziali, residenziali di finalità sociale e commerciale di vicinato/direzionale al fine di integrarla nel tessuto urbano consolidato che la circonda.

L'area di trasformazione comprende una viabilità di margine all'esistente insediamento della "Cittadella", con parcheggi, che delimita la superficie fondiaria e costituisce il collegamento Nord-Sud tra via Svizzera e la viabilità di margine inferiore del P.I.S., nonché la strada di accesso ai nuovi insediamenti ed ai parcheggi pubblici posti all'interno della superficie fondiaria.

La superficie territoriale dell'area di Trasformazione di cui alla scheda TR_10 A , si estende nelle particelle di proprietà. Cittadella Società Immobiliare a.r.l. con sede in Grosseto, individuate al catasto di Grosseto al Foglio 71, particelle 146,760,762,763,764,765 , 583/a, parte particella 711 (a,c), e parte della particella 759 (a,b,c), parte particella 131 (a). In particolare l'area fondiaria è ricompresa nelle particelle parte 711 (a,c) e parte 759 (a,b,c).

In sintesi dell'intera area territoriale si ha :

Area della superficie di cessione $\text{mq } 53040 - 26250 = 26790 > 26250 = 50\% \text{ } 52500$

Area della superficie ceduta per standard $\text{mq } 6161 > 6120 \text{ mq} = 255 \times 24 \text{ mq}$

Area private lotti edificabili $\text{mq } 26250 - 6161 = 20089$

Il piano attuativo prevede proprie dotazioni pubbliche all'interno della superficie fondiaria, rappresentate essenzialmente da parcheggi ed aree sistemate a verde pubblico in ragione di 24 mq/ab .

Le opere di urbanizzazione e i lotti edificabili seguono l'andamento del terreno che ha una leggera pendenza Est-Ovest con colmo presso il centro dell'area fondiaria , con dislivelli da +11,00 m a +14,70 e quindi i con terrazzamenti contenuti e nell'ordine massimo di 1 m .

Le tipologie edilizie adottate sono:

edilizia residenziale privata a libero mercato : fabbricati monofamiliare e bifamiliari distribuiti su uno o due piani (terra e primo) ed un fabbricato adibito a commercio di vicinato-direzionale , per un

totale di 40 unità immobiliari residenziali e 2 commerciali-direzionali e SUL complessiva di mq 4330,47 ;

edilizia residenziale sociale : 2 fabbricati a schiera e due fabbricati a torre, i primi distribuiti su due piani ed i secondi su 4 piani e garage interrati per un totale di 40 u.i. e SUL complessiva di mq 3150,26;

e sono distribuite all'interno dell'area fondiaria i 10 lotti edificabili.

Le opere di urbanizzazione dell'area di trasformazione sono rappresentate essenzialmente da :

1. opere di urbanizzazione primaria entra lo superficie fondiaria quali viabilità e parcheggi pubblici per mq 3074 e verde pubblico per mq 3087 e sottoservizi (fognature, acquedotto, irrigazione, pubblica illuminazione, fibre ottiche, enel, gas, telefonia) ;
2. opere di urbanizzazione secondaria quali viabilità di margine realizzata nelle aree di cessione con andamento Nord-Sud collegante la via Svizzera con la viabilità di margine inferiore dell' area adibita a Piano Integrato di Servizi, previsto nella zona Nord di Grosseto in località Commendone, con adeguamento della viabilità del parcheggio pubblico esistente presso l'intersezione su via Svizzera, compresi e sottoservizi (fognature, acquedotto, irrigazione, pubblica illuminazione, fibre ottiche, enel, gas, telefonia) .

Il piano attuativo per la sua posizione , interna ad un contesto urbano già urbanizzato ed antropizzato, per la sua piccola estensione territoriale ,mq 26250 = 2,6250 ha , e per le tipologie edilizie adottate e la loro distribuzione rispettosa , insieme alle opere di urbanizzazione, dell'orografia del luogo comporta a priori un basso impatto ambientale e quindi non necessita di particolari azioni di mitigazione e/o compensazione degli effetti negativi ai fini della sostenibilità ambientale in aggiunta a quanto già previsto nel Val_03 e nelle norme tecniche di attuazione del regolamento Urbanistico.

CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

I criteri da adottare per la verifica di assoggettabilità sono ripresi dall'allegato 1 della Legge Regionale Toscana n 10 del 12 febbraio 2010

CARATTERISTICHE DEL PIANO

- **in quale misura il piano o il programma 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 Piano Attuativo stabilisce all'interno del suo perimetro, in approfondimento delle condizioni dettate dal Regolamento Urbanistico, , tutti gli interventi, di urbanizzazione ed edilizi da attuare nel corso dei dieci anni di durata del piano.

Nel caso specifico vengono definiti i lotti edificabili , con i valori massimi ammissibili per la nuova edificazione e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria propedeutiche e funzionali alla complessità delle nuove funzioni presenti nel territorio.

- **in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;**

Il piano attuativo non ha alcun riflesso sui piani sovraordinati in quanto approfondisce solamente le indicazioni della scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all' elaborato PR_06 del Regolamento Urbanistico :Area di Trasformazione TR_10 A - Sugherella 2.

Il piano attuativo non ha piani sottordinati ma funge da guida per i provvedimenti amministrativi come i Permessi a Costruire ed il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e la relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Lo studio geologico-tecnico a supporto del piano attuativo , ai sensi del paragrafo 4 dell'allegato al D.P.G.R. 53/R/2011, presenta una relazione di fattibilità contenente gli approfondimenti effettuati a seguito dell'attribuzione della fattibilità alla specifica scheda di R.U. (scheda: TR_10A Sugherella 2), con l'indicazione della tipologia di indagini da eseguire in sede di rilascio della concessione edilizia.

Il geologo (Dott. Ubaldo Gustini) a tal proposito a conclusione dello studio asserisce che “...*gli interventi previsti dal presente Piano Attuativo di iniziativa privata potranno essere realizzati procedendo ad un normale approfondimento di studio mediante indagini geognostiche specifiche finalizzate a garantire la sicurezza delle opere da realizzare in relazione al competente volume significativo*” , in altre parole una fattibilità con normali vincoli (F.2) equivalente a livelli di basso rischio.

Il piano acustico, a corredo del piano attuativo, evidenzia la piena rispondenza del Piano Attuativo al PCCA del Comune di Grosseto e quindi senza alcun bisogno di interventi di mitigazione.

- **la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;**

L'intervento consiste nella riqualificazione urbanistica del contesto dando una trasformazione all'area con funzioni residenziali, residenziali di finalità sociale e commerciale di vicinato/direzionale al fine di integrarla nel tessuto urbano consolidato che la circonda.

In particolare il Piano Attuativo rispetta le prescrizioni di carattere ambientale definite dall'elaborato del Regolamento Edilizio VAL_03 denominato 'Prescrizioni di carattere ambientale per le trasformazioni previste dai Piani Attuativi o dai Progetti Unitari', e quindi contiene tutta una serie di prescrizioni, fatte proprie anche nelle Norme Tecniche di Attuazione (art.5 criteri ambientali) , da attuare in applicazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale.

- **problemi ambientali relativi al Piano Attuativo**

Oltre alla disamina ambientale ai sensi del VAL_03 , il progetto bioclimatico redatto nel piano attuativo va nella direzione della sostenibilità individuando le soluzioni tipologiche e le prestazioni dei sistemi tecnologici che rispondono maggiormente alle caratteristiche ambientali e climatiche del sito, e che consentono di sia di raggiungere condizioni di benessere all'interno degli edifici e nelle aree circostanti che di massimizzare i benefici ottenibili mediante l'impiego di energie rinnovabili.

Infatti oltre allo studio degli ambienti interni, involucro edilizio che rispetta i requisiti minimi finalizzati al risparmio delle risorse ambientali (R.U., N.T.A.art18) e propone edifici in classe energetica minima B, è stato considerato il microclima dello spazio urbano aperto al fine di migliorare, per quanto possibile, il confort termico esterno e rendere gradevole la permanenza negli spazi di relazione , agendo principalmente sull'esposizione dei lotti edificabili e sulle sistemazioni a verde private e pubbliche.

Inoltre , come precedentemente illustrato, non esistendo problematiche particolari provenienti dalla fattibilità geologica, idraulica come anche archeologica , non sussistono problemi ambientali particolari all'interno dell'area di intervento.

Pertanto non ci sono significativi problemi ambientali derivanti dall'attuazione delle previsioni del piano attuativo rispetto all'ambiente circostante (già fortemente antropizzato) in quanto anche la realizzazione della nuova strada di margine rientra nella previsione del R.U. e del Piano del Traffico Comunale.

- **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).**

Il presente Piano non ha rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambiente.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI:

- **probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;**

Il piano non interferisce sulla durata e la reversibilità degli effetti prodotti che restano permanenti così come previsto dallo strumento urbanistico.

- **Carattere cumulativo degli impatti;**

Il piano non comporta effetto cumulativo.

- **Natura trasfrontaliera degli impatti;**

Il piano non determina implicazioni di natura trasfrontaliera.

- **Rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);**

Il piano non comporta rischi per la salute umana.

- **Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);**

L'area geografica coinvolta è una piccola porzione di territorio comunale inedificata circondata da aree fortemente antropizzate della città di Grosseto.

Poiché l'intervento di riqualificazione urbanistica consiste principalmente nella trasformazione all'area con funzioni residenziali, il progetto si integra nel tessuto urbano consolidato che lo circonda, migliorando l'aspetto e la fruibilità degli spazi di relazione del medesimo quartiere.

- **valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:**

- **delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,**

Il Piano è compatibile con l'uso del suolo.

Come precedentemente esposto sulla vincolistica ricadente nell'area di intervento non esistono rischi particolari di tipo geologico e idraulico. Non vi sono nell'area beni monumentali o archeologici .

- **– del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;**

Il Piano non prevede un utilizzo intensivo del suolo. In ambito del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione sarà verificata la fattibilità dei pozzi per l'irrigazione (pubblica e privata) e definiti i limiti delle portate derivabili.

- **impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.**

All'interno dell'area del Piano Attuativo non esistono vincoli paesaggistici e idrogeologici sono presenti solamente il vincolo archeologico di livello 2 risolto con le indagini archeologiche preventive che hanno dato esito negativo ed un moderato vincolo idraulico PI2 che non comporta limitazioni di carattere idraulico., altresì non insistono siti della rete Natura 2000, non vi sono pertanto individuate Zone a protezione speciale (Zps), Siti di importanza comunitaria(Sic) o Siti di importanza regionale (Sir) e quindi non necessita la valutazione d'incidenza.

CONCLUSIONI

Riassumendo possiamo sintetizzare nel seguente modo la verifica degli impatti e delle misure di mitigazione:

- Pianificazione ed uso del suolo impatto poco significativo;
- Rispetto degli standard urbanistici impatto significativamente positivo;
- Compatibilità con l'uso del suolo poco significativo;
- Rischio geologico – sismico impatto poco significativo;
- Instabilità dei versanti nessun impatto;
- Erosione dei suoli impatto: nessun impatto
- Rischio inondazione impatto poco significativo ;
- Interferenza con le acque sotterranee impatto poco significativo, interferenze solamente per la previsione di due pozzi per l'irrigazione;
- Risorse biologiche nessun impatto;
- Risorse culturali nessun impatto;
- Viste panoramiche nessun impatto
- Cambiamento della visuale dopo la realizzazione, minimo impatto, mitigato sia dall'orografia dei luoghi e dalle tipologie edilizie proposte, che dal progetto bioclimatico e del verde pubblico;
- Inquinamento luminoso impatto poco significativo;
- Aumento del volume di traffico impatto poco significativo; il progetto della strada di margine e relativo essenzialmente al traffico locale;
- Compatibilità percorsi pedonali nessun impatto;
- Rumore connesso alle attività di progetto impatto poco significativo;

- Qualità dell'aria impatto poco significativo;
- Fabbisogno ed adduzione dell'acqua potabile impatto poco significativo e compatibile con la risorsa;
- Raccolta e trattamento acque reflue impatto poco significativo;
- Raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani impatto poco significativo;
- Utilizzo energie alternative impatto positivo.

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, considerato che il Piano Attuativo in oggetto non prevede specificatamente la localizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale, non comporta significativi effetti sull'ambiente e non produce effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE, e come tale non richiede la valutazione d'incidenza sui siti medesimi, pertanto **si propone l'esclusione** dello stesso **dalla procedura di "Valutazione Ambientale Strategica (VAS)"** di cui agli artt. 13 - 18 del D.Lgs. 152/06 s.m.i. e dell'art. 22 della L.R.T. 10/2010.