



COMUNE DI GROSSETO

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Urbanistica

VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.C.

**PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA DI TRASFORMAZIONE
PRODUTTIVA NELLA ZONA NORD DEL CAPOLUOGO**

LRT 65/2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA, INDAGINI GEOLOGICHE

e

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

PROGETTISTI

Arch. Marco De Bianchi, Arch. Elena Fredianelli

ASPETTI DELLA VALUTAZIONE

Arch. Elena Fredianelli

INDAGINI GEOLOGICHE

Geol. Stefano Spallone

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Elisabetta Frati

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Spartaco Betti

ASSISTENZA AMMINISTRATIVA

Dott. Letizia Corso, Dott. Marta Baici

GENNAIO 2019

pagina 1 di 37

Indice generale

Premessa.....	2
Contenuti e obiettivi della variante	3
QUADRO CONOSCITIVO.....	6
INQUADRAMENTO CATASTALE.....	6
Il Piano Strutturale.....	11
Il Regolamento Urbanistico.....	12
IL SISTEMA DEI VINCOLI.....	12
Il rischio archeologico individuato dal Regolamento Urbanistico.....	13
INDAGINI GEOLOGICHE.....	14
IL PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.....	24
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS.....	26
Riferimenti normativi nazionali e regionali.....	30
Riferimenti metodologici.....	30
Procedura per la verifica di assoggettabilità - Art. 22 della L.R. 10/2010 e smi.....	31
I soggetti competenti in materia ambientale (SCA).....	31
Contenuti e obiettivi della variante.....	33
Verifica di coerenza con gli strumenti della pianificazione sovraordinata	34
I criteri dell'Allegato 1 alla LRT 10/2010.....	34
Considerazioni finali	35
Allegati:.....	37

Premessa

A seguito dell'approvazione del Piano Economico di Gestione (PEG) provvisorio, avvenuta con D.G.C. n. 435 del 06/12/2018, l'Amministrazione si trova attualmente in fase di elaborazione di alcune schede PEG contenenti nuovi obiettivi, che, per quanto di competenza del Servizio Pianificazione Urbanistica, riguardano la redazione di varianti urbanistiche anticipatrici del Piano Operativo.

La presente relazione illustra la proposta di variante relativa all'individuazione, a margine dell'area artigianale Nord del Capoluogo, di un'area di trasformazione per finalità produttive: la **TRv_05A**.

La variante interviene su aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nella zona produttiva a Nord del Capoluogo e pertanto potrà essere adottata ai sensi degli artt. 30 e 32 della Legge Regionale Toscana 12 novembre 2014, n. 65.

Infatti, ai sensi dell'art. 228 "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati" della Legge Regionale Toscana del 12 novembre 2014, n. 65, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35 secondo l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224.

Ai sensi dell'art. 224 "Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" della Legge Regionale Toscana del 12 novembre 2014, n. 65, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge.

Nel caso del Comune di Grosseto il perimetro del territorio urbanizzato è coincidente con i perimetri delle UTOE.

Contenuti e obiettivi della variante

La presente variante riguarda l'individuazione, a margine dell'area artigianale Nord del Capoluogo, di un'area di trasformazione per finalità produttive: la **TRv_05A**.

Si tratta di una TR per la valorizzazione di aree di proprietà dell'A.C. destinate dal vigente strumento urbanistico a verde e parcheggi pubblici, attualmente non realizzati.

La TR è composta da **tre aree non contigue** prospicienti Via Giordania e Via Siria per una superficie complessiva di 15.891 mq.

1. La prima area è quella posta più a Nord rispetto alle altre due, si presenta completamente delimitata a nord/nord-est dalla Via Giordania, a sud dalla previsione di regolamento urbanistico relativa alla viabilità Mo_ru di collegamento tra la rotatoria esistente ad est (di raccordo tra le vie Pakistan, Senegal, Cile, Perù) e la via Giada al di là dell'asse ferroviario Roma - Pisa, misura complessivamente 5.550 mq.
2. La seconda area, a sud-est della precedente, confina attualmente con la via Giordania ad ovest, a nord con la prevista viabilità Mo_ru precedentemente descritta, ad est con la rotatoria esistente ed a sud col tessuto produttivo. E' un'area che misura complessivamente mq 9.098 e che completa naturalmente l'area artigianale esistente prestandosi alla realizzazione di un lotto di circa mq 5.800 nella parte che ha accesso da Via Giordania (fatta salva la necessità di potenziamento delle OO.UU. all'intersezione della via Giordania con la viabilità Mo_ru in previsione) ed all'ampliamento dei 5 lotti esistenti che hanno attualmente accesso da Via Birmania sulla restante superficie di mq 3.298.
3. La terza area, posta a sud delle precedenti, ha invece accesso da via Siria, si tratta di un'area di verde pubblico di mq 1.243 non realizzato, delimitata dai lotti esistenti. Tale area, a seguito della variante, potrà essere utile ad una migliore gestione e qualificazione delle attività prospicienti insediate.

La scheda normativa proposta demanda l'individuazione dei lotti al successivo frazionamento a cura dell'A.C. e la loro edificabilità secondo le destinazioni e gli indici descritti agli artt. 78 e 166 delle NTA. Le modalità di realizzazione degli edifici avverrà mediante concessione diretta.

Il frazionamento per l'individuazione dei lotti dovrà tenere conto della eventuale necessità di potenziamento delle OO.UU. all'intersezione della via Giordania con la viabilità Mo_ru in previsione e dovrà altresì tenere conto della permeabilità pedonale tra il parcheggio previsto sulla Via Birmania e la Via Siria, garantendo il mantenimento di un percorso pedonale pubblico di larghezza pari a ml 3,00.

I proventi della vendita dei nuovi lotti individuati dovranno essere destinati alla riqualificazione delle OO.UU. dell'area produttiva esistente.

Come specificato in premessa la richiesta di variante è rappresentata da un obiettivo Peg dell'A.C. che mira a colmare l'insufficienza di aree produttive che si registra alla situazione attuale nel Capoluogo.

L'esigenza dell'A.C. di avere a disposizione nuovi lotti produttivi da mettere a bando è data principalmente dalla decadenza del termine quinquennale di efficacia della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Regolamento Urbanistico approvate con D.C.C. n. 48/2013, avvenuta il 3/07/2018 data in cui hanno perso efficacia alcune previsioni di trasformazione urbanistica soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata; tra queste quelle a destinazione produttiva sono le seguenti:

- **TRprprg_01A - S.T.U.** per una S.u.l. complessiva costruibile pari a mq 96.271 per attività artigianali e commercio all'ingrosso;
- **TRpr_03A - Poggetti Ferrovia** per una S.u.l. complessiva costruibile pari a mq 4.500 per attività commerciali di media e grande distribuzione di vendita.

Si segnala inoltre la recente decadenza del termine decennale di efficacia della variante al PIP Nord per i comparti sottoindicati:

ZONA	LOTTI	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIP Nord Comparto "A"	N° 11 lotti di varie superfici	Mq 18.225
PIP Nord Comparto "B"	N°8 lotti di varie superfici	Mq 45.940
PIP Nord – Lotto 65 del 9^ Comparto (porzioni)	N°4 lotti, costituenti porzioni del lotto n°65, di varie superfici	Mq 8.890
TOTALE SUPERFICIE		Mq 73.055

La variante semplificata in argomento mira quindi a fornire una risposta immediata ancorché provvisoria alla necessità di nuove aree produttive, resta inteso che la risposta definitiva a tale

esigenza sarà infine fornita con la redigenda variante al Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo dei quali è previsto l'avvio del procedimento entro il prossimo novembre 2019.

In particolare la variante è finalizzata a:

- valorizzare il patrimonio dell'A.C.;
- disporre di nuovi lotti produttivi in un'area già urbanizzata da poter alienare mediante bando pubblico;
- destinare i proventi della vendita dei nuovi lotti individuati alla riqualificazione delle OO.UU. dell'area produttiva esistente;
- realizzare un'intervento di completamento integrato ed unitario col tessuto urbano esistente nel rispetto della viabilità esistente e degli elementi qualificanti del tessuto edilizio circostante e senza precludere il potenziamento delle infrastrutture esistenti;
- destinare i proventi della vendita dei lotti alla riqualificazione delle OO.UU. del tessuto produttivo limitrofo;
- migliorare l'offerta di lotti produttivi;
- promuovere un'edificazione a destinazione produttiva di alta qualità sotto il profilo prestazionale che persegua il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
- contribuire alla ripresa economica incentivando l'attività edilizia e andando incontro alle iniziative imprenditoriali;
- superare il degrado urbano, riqualificando un'area di margine con particolare attenzione all'inserimento nel contesto della nuova edificazione indirizzata verso l'efficientamento ed il risparmio energetico;
- promuovere lo sviluppo urbanistico compatibile e sostenibile con le risorse del territorio, nel rispetto dei principi sanciti dalla legge urbanistica regionale;
- creare nuovi posti di lavoro nei settori produttivi e commerciali;
- incentivare la saturazione delle aree libere all'interno dei centri abitati e promuovere la ricomposizione dei tessuti.

L'individuazione della nuova **TRv_05A** va ad insistere su aree che nel vigente Regolamento Urbanistico sono individuate come Standard di Verde Pubblico e Parcheggio Pubblico; si precisa in ogni caso che tale riduzione di standard non comporta la riduzione del livello prestazionale di prescritto nel PS pari a mq 24/ab.

Le funzioni ammesse, come definite agli artt. 78 e 166 delle NTA sono le seguenti:

- attività industriali o artigianali;
- attività direzionali;
- attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali;
- attività di servizio.

Si precisa che per le strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

QUADRO CONOSCITIVO

INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area oggetto di variante è catastalmente individuata al NCT Foglio n. 69 p.lle n. 355 e 433.

Foglio	Particella	Ditta
69	355	COMUNE DI GROSSETO
69	433	COMUNE DI GROSSETO
69	390	COMUNE DI GROSSETO
70	479	COMUNE DI GROSSETO



Estratto catastale Fogli 69 e 70

La strumentazione urbanistica sovraordinata

Disciplina del P.I.T. con valenza di Piano Paesistico Regionale

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 morfotopologici 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".

Il territorio comunale di Grosseto è descritto e normato all'Ambito n. 18 "Maremma Grossetana", così suddiviso: quadro conoscitivo, indirizzi per le politiche e "Disciplina d'uso" che detta gli obiettivi di qualità e le direttive.

Obiettivo 1 - Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali, di costa rocciosa e di aree umide, e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa.

Obiettivo 2 - Salvaguardare e valorizzare gli articolati ed eterogenei paesaggi dei rilievi dell'entro - terra, caratterizzati da sistemi agrosilvo - pastorali di elevato valore paesaggistico e ambientale e dal sistema insediativo storico ben conservato, e reintegrare le relazioni ecosistemiche, morfologiche, funzionali e visuali con le piane costiere.

Già nel **Documento di Piano** troviamo spunti interessanti di compatibilità della variante al Regolamento Urbanistico col piano regionale, laddove viene affermato che il PIT ha molto a cuore il futuro e il successo del sistema produttivo Toscano. Con riferimento alla **Disciplina di Piano** si cita l'**art. 28 "La presenza industriale in Toscana"** al comma 8 infatti vengono fornite infatti prescrizioni nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale:

- a) la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
- b) sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;

c) sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;

d) in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;

e) devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

Al successivo **comma 9** viene precisato che:

I programmi ed i piani di settore regionali destinano le risorse finanziarie eventualmente correlate alle attività di cui al presente articolo (produttive) secondo un ordine di priorità che privilegia il **recupero delle aree dismesse, il completamento di quelle esistenti rispetto a nuove previsioni** e in ogni caso il coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale degli enti interessati. A tale scopo, detto ordine di priorità privilegia altresì le modalità sovracomunali di pianificazione territoriale rispetto a quelle di scala soltanto comunale. E' altresì privilegiata la progettazione di aree industriali ecologicamente attrezzate e coerentemente inserite nei rispettivi contesti paesaggistici.

Coerenza

Si rileva una coerenza elevata della presente variante con le prescrizioni dettate dal PIT dall'art. 28.

Infatti, pur rappresentando un modesto intervento in termini dimensionali che mira a fornire una risposta immediata e non esaustiva rispetto al fabbisogno di aree produttive nel capoluogo grossetano, la variante persegue un intervento che va a completare aree libere esistenti nel territorio urbanizzato che non necessita di nuove infrastrutture e che persegue altresì il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali.

Il PIT all'art. Art. 29 rispetto alle attività commerciali e alla loro collocazione territoriale, persegue gli obiettivi di seguito indicati (per gli strumenti della pianificazione territoriale):

- a) l'equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo;
- b) la presenza della funzione commerciale nelle aree urbane degradate attraverso la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali che vi operano;
- c) la presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali nelle aree urbane. A tal fine sono da prevenire ed evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali e artigiane di vicinato, (...);
- d) il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale e dei servizi di interesse delle comunità locali nelle aree montane, rurali e insulari anche favorendo la costituzione degli empori polifunzionali e le iniziative per la valorizzazione commerciale delle produzioni locali;
- e) lo sviluppo delle iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità, anche agricole.

Il PIT afferma al punto 2 dell'art. 29 che gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono criteri per la individuazione degli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di numerose e contigue attività commerciali di vicinato, tali da poter costituire un centro commerciale naturale. In tali ambiti non possono essere introdotte destinazioni d'uso incompatibili con dette caratteristiche funzionali, e sono previste:

- a. l'incentivazione della percorribilità pedonale;
- b. la limitazione della circolazione veicolare;
- c. una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici.

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. In particolar modo, trattandosi di area già pianificata, urbanizzata e ricompresa all'interno di un contesto edificato, non si produce consumo di nuovo suolo.

PTC - Il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale

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 una 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

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 l'ampliamento degli insediamenti produttivi rimandando al Regolamento Urbanistico la definizione delle esatte localizzazioni. Il PS per i nuovi insediamenti prevede che la dotazione minima di standard si attesti su una superficie pari al 20% dell'insediamento (di cui almeno la metà a parcheggi protetti). A tale proposito preme sottolineare che l'intervento si pone come completamento di un tessuto già urbanizzato oltre che di valorizzazione di un'area di proprietà comunale, per il quale non è necessaria nuova infrastrutturazione primaria e secondaria. Pertanto non verrà richiesta la dotazione di standard pubblici, ma i proventi della futura vendita dei lotti produttivi saranno destinati alla riqualificazione delle OO.UU. dell'area produttiva esistente.

Si precisa in ogni caso che la riduzione di standard per l'individuazione della TRv_05A non comporta la riduzione del livello prestazionale prescritto nel PS pari a mq 24/ab.

Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico vigente destina le aree oggetto di trasformazione a verde pubblico e parcheggio pubblico; si tratta di una porzione della dotazione di standard di cui al PIP Nord della pianificazione previgente, mai realizzati. Il previsto P.P. infatti, di mq 3400 non era servito dalla pubblica viabilità e comunque individuato in posizione troppo decentrata rispetto all'accesso dei lotti esistenti. La riduzione di standard che la variante comporta tuttavia, non incide significativamente sui parametri minimi previsti in quanto il verde pubblico, quantificato dal RU in complessivi mq 36,28 mq/abitate su tutto il territorio comunale ed in 34,69 mq/abitate per il solo Capoluogo, risulta ben superiore alla soglia minima prevista dal Decreto Ministeriale 1444/68 di mq 9,00 ad abitate. Analogamente, per quanto attiene la dotazione di parcheggi pubblici, il RU ha quantificato una situazione esistente per il Capoluogo di mq 6,67 ad abitate a fronte dei 2,50 mq previsti dal DM.

La nuova scheda normativa predisposta per disciplinare la nuova area TRv prevede l'applicazione degli artt.78 e 166 della NTA per il dimensionamento e la definizione delle destinazioni d'uso ammesse; le destinazioni ammesse in particolare sono le seguenti:

attività industriali o artigianali; attività direzionali; attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita; attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali, attività di servizio; l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici come meglio descritti nell'art. 78 cui si rinvia per una lettura integrale:

- rapporto di copertura 50%;
- altezza massima metri 7 ad eccezione di impianti per i quali si ponga strutturalmente e funzionalmente una maggiore altezza;
- distacchi dai confini non inferiori a metri 6 e dalla viabilità non inferiore a metri 3;

Per l'insediamento di strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale come previsto dall'art. 78 delle NTA.

IL SISTEMA DEI VINCOLI

Le aree interessate dalla proposta di Variante non sono interessate 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

Premesso che l'area non è stata indagata dal punto di vista archeologico, verificato che il regolamento urbanistico ha assegnato ai perimetri delle aree TRv un rischio archeologico di livello 2, in quanto aree urbane prive di indagini archeologiche dirette e pertanto non valutabili, per analogia si ritiene di assegnare la classe 2 anche all'area di cui alla presente variante.

Si precisa che nelle aree con rischio archeologico di classe 2 deve essere effettuata una ricognizione di superficie in condizioni di visibilità sufficienti (terreno arato privo di sterpaglie): se tale indagine non rivela materiali archeologici in superficie non si ritiene necessario approfondire con ulteriori indagini non invasive. Devono essere effettuati alcuni saggi casuali.

In caso l'indagine non sia praticabile o riveli la presenza di materiali archeologici in superficie devono essere effettuate indagini geofisiche in continuo su tutta la superficie dell'area e saggi mirati e casuali.

INDAGINI GEOLOGICHE

Nell'area di intervento (●) affiorano depositi alluvionali recenti ed attuali (Pleistocene medio-Pleistocene superiore) distinti in (*cf. Fig. 1*):

Ag - Ghiaie in matrice argillosa. Tali sedimenti sono presenti al margine settentrionale della pianura del Bruna. Si tratta di depositi costituiti da argilla e limo e rari ciottoli di varia dimensione.

Acg – Argille sabbioso-ciottolose, in assetto generalmente rilevato rispetto ai terreni tipici di bonifica. Si tratta di materiale grossolano ghiaioso e talora ciottoloso immerso in una matrice sabbioso-argillosa, quest'ultima, a luoghi, prevalente.

Dal punto di vista geotecnico, nell'area di interesse sono presenti depositi alluvionali recenti a granulometria prevalentemente fine con comportamento geotecnico variabile, caratterizzati generalmente da basse caratteristiche meccaniche (*cf. Fig. 2*).

Il “Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale” (PGRA), approvato con D.P.C.M. Del 26 ottobre 2016, rappresenta lo strumento di pianificazione di riferimento per la pericolosità ed il rischio da alluvioni e sostituisce il PAI (Piano di Assetto Idrogeologico per il bacino di rilievo regionale Ombrone) per quanto riguarda la pericolosità idraulica.

Ai sensi del suddetto PGRA, l'area oggetto di intervento è caratterizzata da un livello di pericolosità da alluvione fluviale P1 (pericolosità da alluvione bassa) (*cf. Fig. 3*).

In riferimento al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R, il suddetto livello di pericolosità da alluvione fluviale (P1 bassa) equivale, indicativamente, alla classe di Pericolosità idraulica bassa (I.1).

Il “Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico” (PAI – Piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino di rilievo regionale Ombrone, approvato con deliberazione n.12 del 25 gennaio 2005) mantiene i propri contenuti relativamente alla pericolosità ed il rischio da frana.

Dal punto di vista morfologico, l'area di interesse si presenta pianeggiante con quote di circa 8.00 m s.l.m.; l'area non rientra tra le aree classificate a pericolosità geomorfologica dal suddetto PAI (*cf. Fig. 4*), mentre nella “Carta della pericolosità geomorfologica” del vigente R.U., il sito in esame ricade in classe G.2 – Pericolosità geomorfologica media (*cf. Fig. 5*).

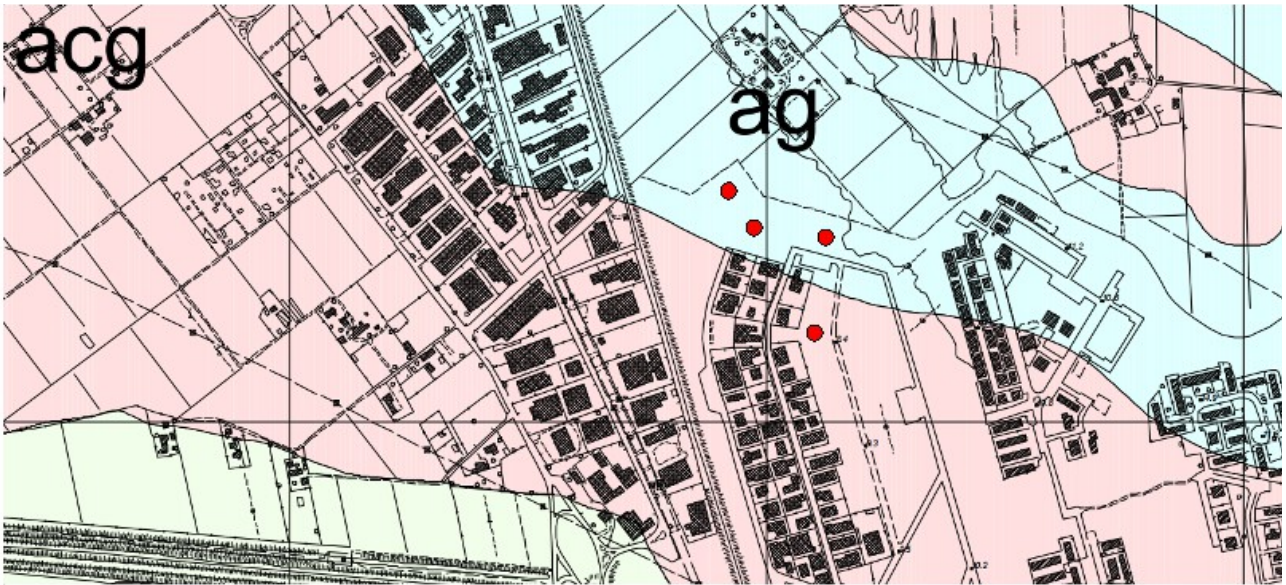


Fig. 1 - Estratto carta geologica PS comunale

- ag - Sedimenti alluvionali attuali e recenti: ghiaie in matrice argillosa
- acg - Sedimenti alluvionali attuali e recenti: argille sabbioso-ciottolose



Fig. 2 - Estratto carta litotecnica P.S. comunale

- Unità 5 - Unità dei depositi alluvionali recenti a granulometria prevalentemente fine con comportamento geotecnica variabile, generalmente dotati di basse caratteristiche meccaniche.

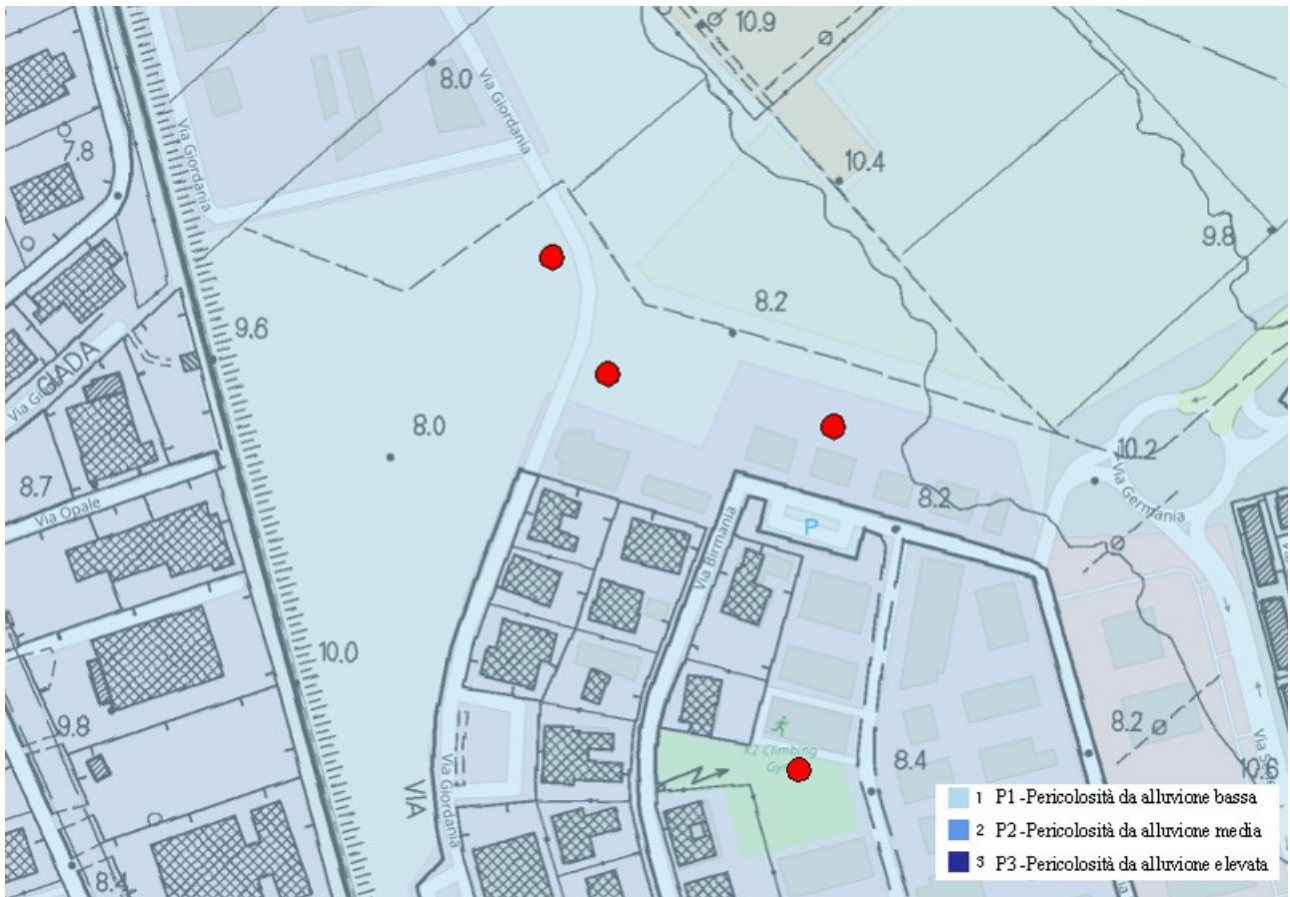


Fig. 3 – Estratto carta PGRA Distretto Idrografico Appennino Settentrionale

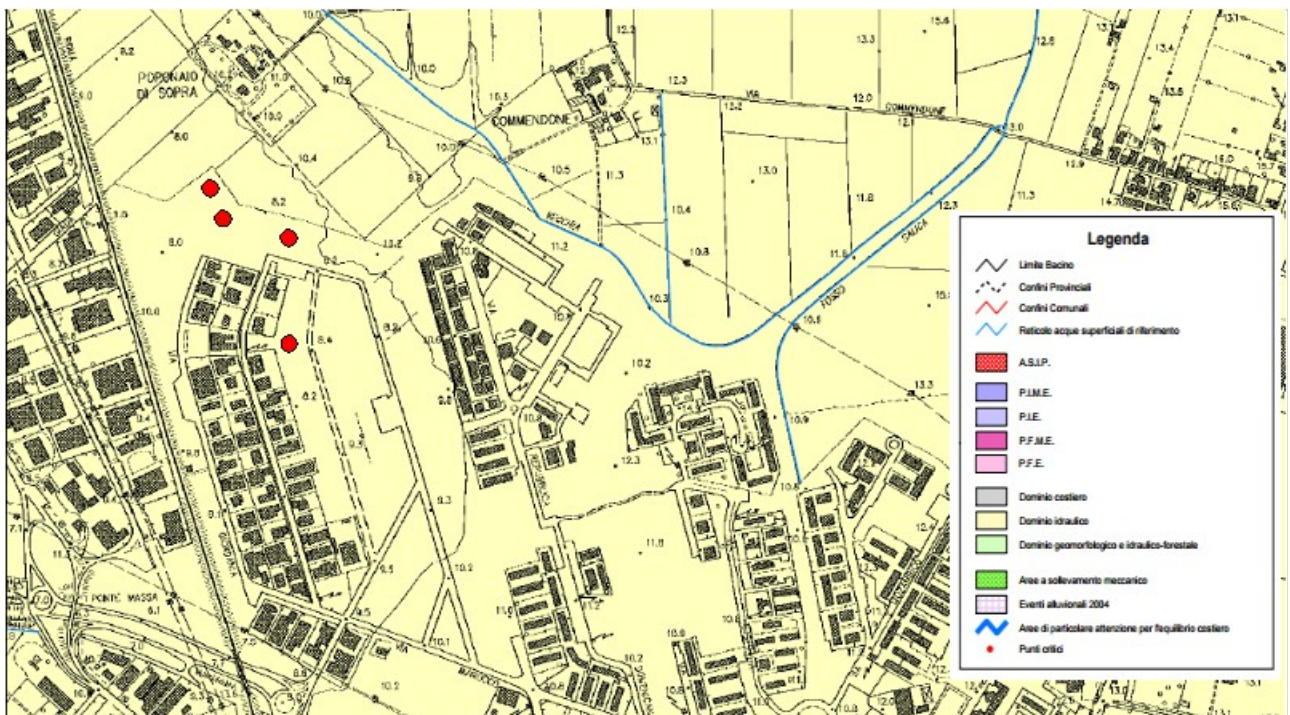


Fig. 4 – P.A.I. - Estratto Carta di Tutela del Territorio - Tavola 8 - n° 74

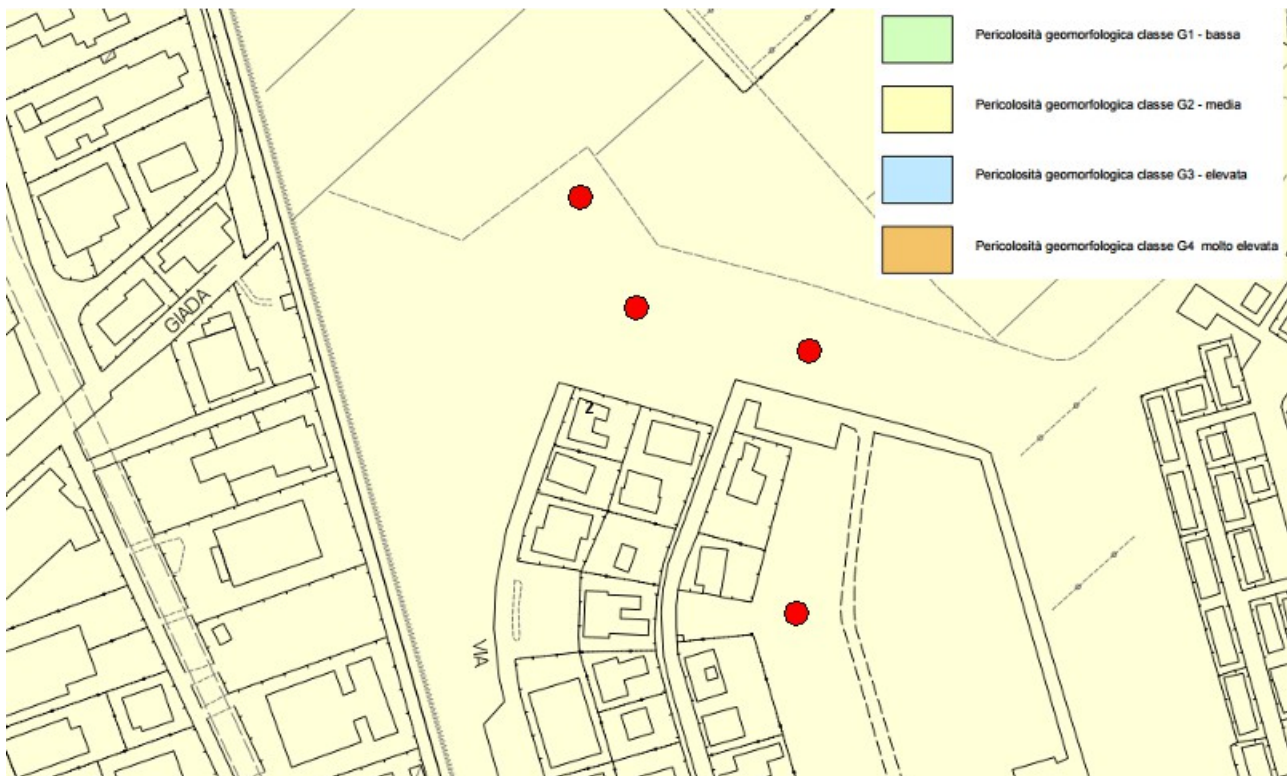


Fig. 5 – R.U. - Estratto carta pericolosità geomorfologica

In riferimento Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R “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”, in particolare alle direttive tecniche contenute nel relativo Allegato A, la classe di pericolosità geologica media (geomorfologica e/o per dinamica costiera) G.2 corrisponde a:

- *Pericolosità geologica media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.*

La presenza di eventuali fenomeni di deformazione del suolo nell'area di interesse, è stata valutata mediante la consultazione delle misure di interferometria SAR (*Synthetic Aperture Radar*) satellitare rese fruibili attraverso il geoportale del Consorzio LaMMA. I dati interferometrici inerenti le misure dei movimenti del terreno nel contesto in esame, indicano velocità di deformazione (prevalentemente di segno negativo) molto basse comprese tra -2,0 e + 2,0 mm/anno, ovvero all'interno dell'intervallo di sensibilità della tecnica interferometrica, evidenziando quindi l'assenza di movimenti di subsidenza degni di rilievo (*cfr. Fig. 6*).

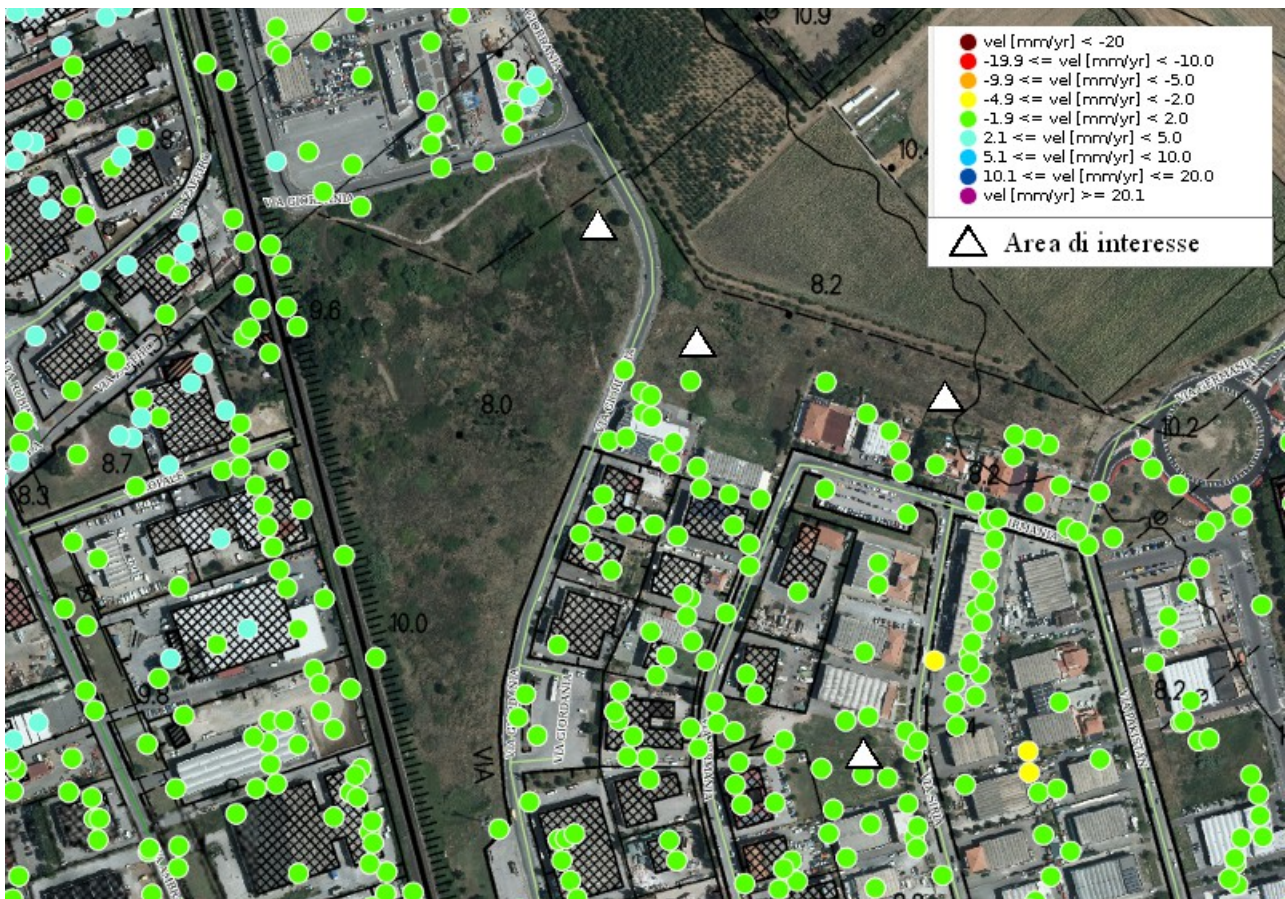


Fig. 6 – Estratto carta misure interferometriche Geoportale LaMMA

Per quanto attiene alle caratteristiche idrogeologiche dell'area di interesse, queste sono caratterizzate dalla presenza delle seguenti unità (*cfr. Fig. 7*):

IMP – Unità litologica a permeabilità molto scarsa con $K \approx 10^{-7}$ cm/sec

MP-P – Unità litologica a permeabilità media per porosità con K variabile da 10 a 10^{-4} cm/sec.

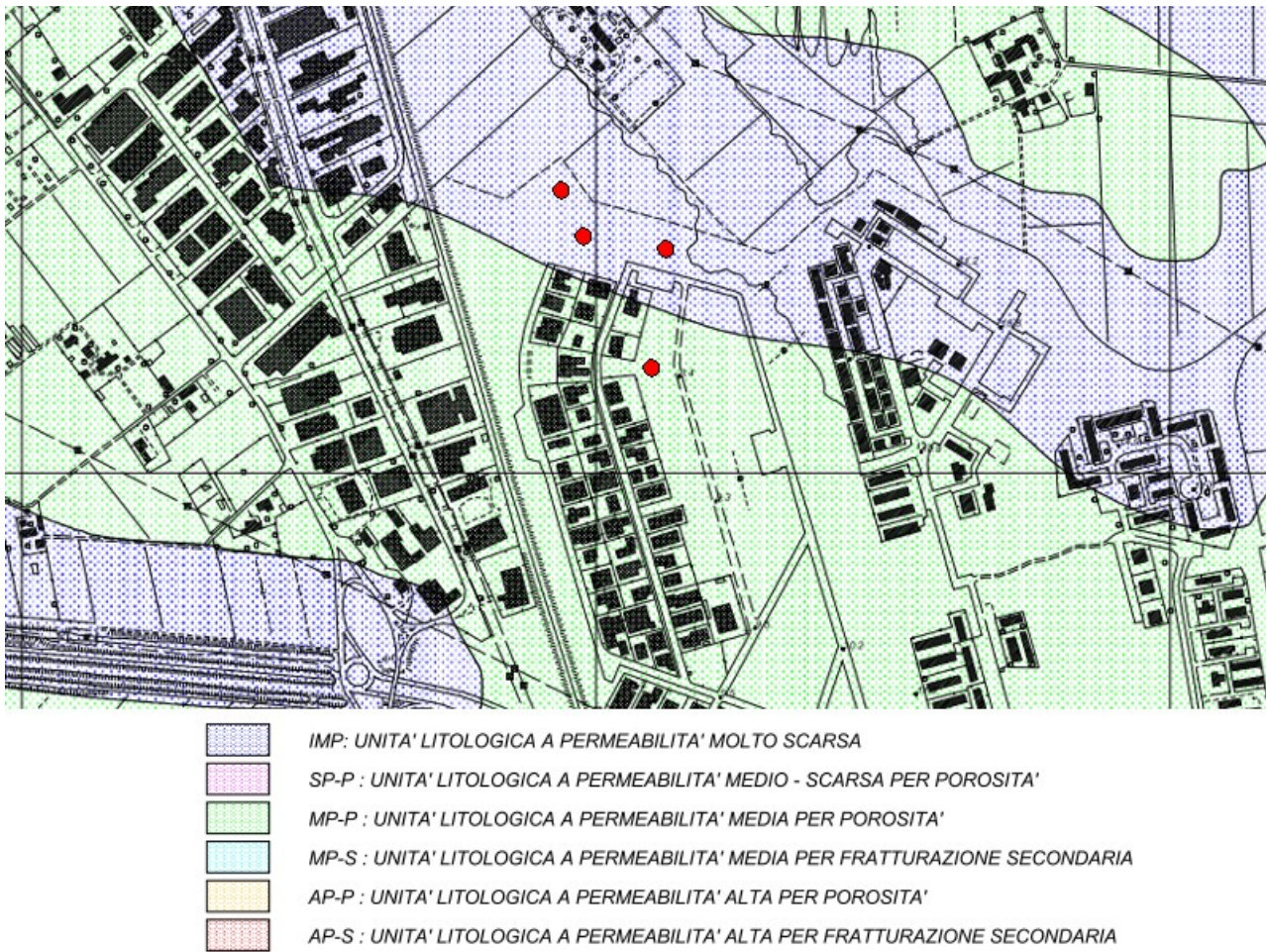


Fig. 7 – Estratto carta permeabilità P.S. Comunale

Per quanto riguarda la vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento, la presenza di sedimenti alluvionali a grana fine determinano, nella quasi totalità dell'area di interesse, un grado di vulnerabilità all'inquinamento della falda molto basso, ad eccezione di una piccola porzione dove, la copertura sedimentaria della falda non garantisce una adeguata protezione, per cui a tale porzione è stato attribuito un alto grado di vulnerabilità (cfr. Fig. 8).

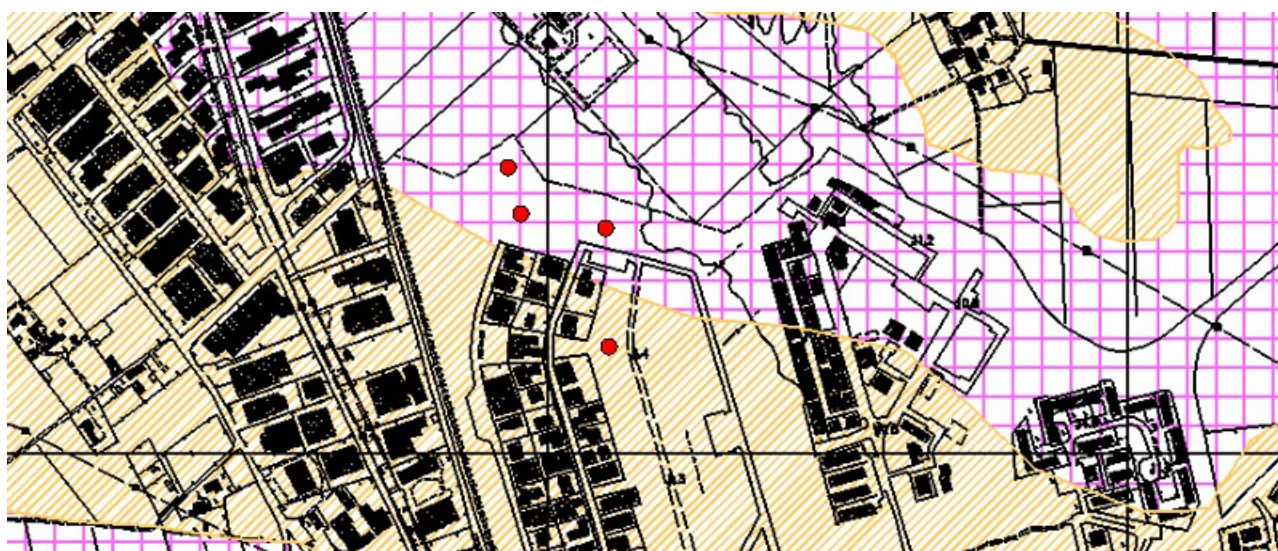


Fig. 8 - Estratto carta vulnerabilità all'inquinamento corpi idrici sotterranei P.S. comunale

Per quanto riguarda gli aspetti sismici, ai sensi della deliberazione GRT n.421 del 26.05.2014 "Aggiornamento dell'allegato 1 (elenco dei comuni) e dell'allegato 2 (mappa) della deliberazione GRT n. 878 dell'8 ottobre 2012, recante "Aggiornamento della classificazione sismica regionale in attuazione dell'O.P.C.M. 3519 /2006 ed ai sensi del D.M. 14.01.2008 - Revoca della DGRT 431/2006" e cessazione di efficacia dell'elenco dei Comuni a Maggior Rischio Sismico della Toscana (DGRT 841/2007) " il Comune di Grosseto rientra in Zona 4 (cfr. Fig. 9). Il sopra richiamato Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R, esclude i

comuni classificati in zona sismica 4 dall'obbligo della redazione di studi di MS (Microzonizzazione Sismica) di livello 1, secondo i criteri definiti nelle specifiche tecniche di cui all'O.P.C.M. n.3907/2010.

**MAPPA DI AGGIORNAMENTO DELLA CLASSIFICAZIONE SISMICA DELLA
REGIONE TOSCANA – 2014**

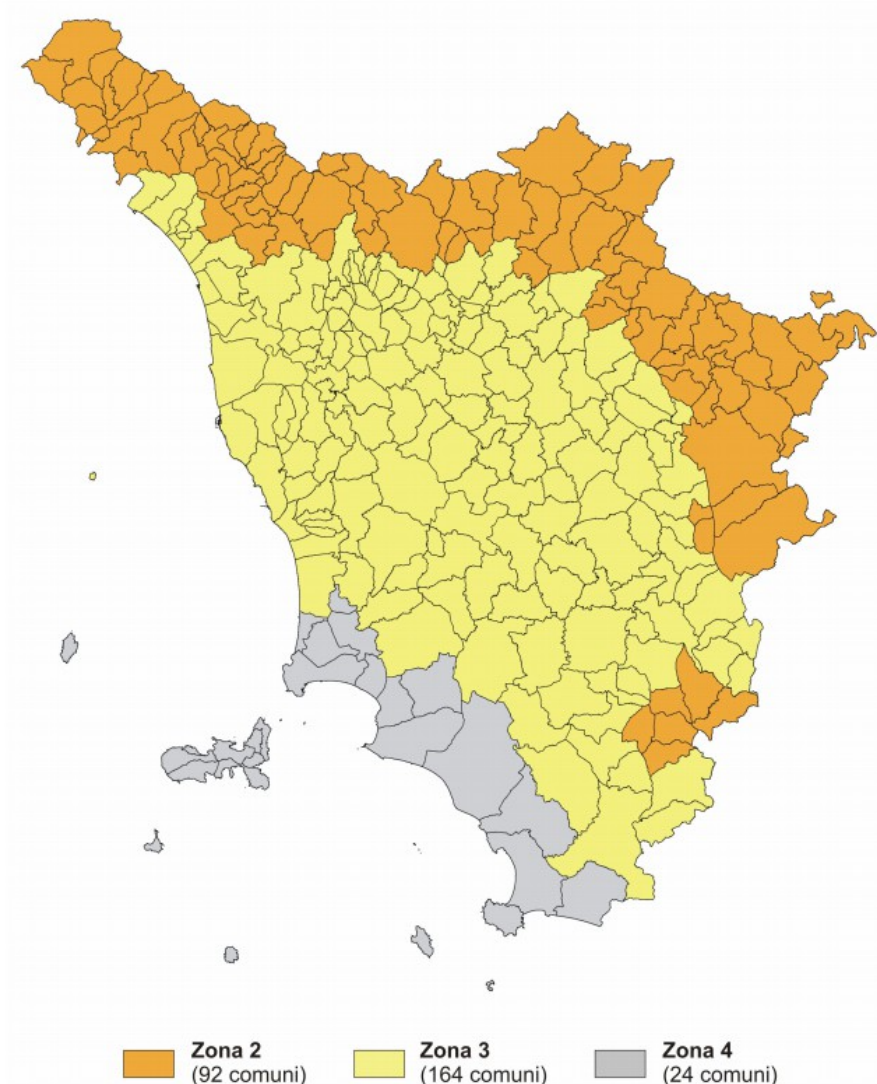


Fig. 9 – Carta classificazione sismica dei Comuni Regione Toscana

Le indagini geologiche effettuate a supporto della presente variante, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 3 del sopra menzionato regolamento 53/R, hanno consentito di definire la pericolosità dell'area di interesse, sotto il profilo geologico, idraulico e sismico, anche in coerenza con i piani di bacino, al fine di accertare i limiti ed i vincoli che possono derivare dalle situazioni di pericolosità riscontrate e di individuare le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione.

Per quanto sopra, si definiscono le seguenti condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistiche in parola:

FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI – FG2 (DPGR n.53/R)

Fattibilità con normali vincoli (FG2): *si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.*

Sono necessarie specifiche indagini geologico-tecniche di supporto alla progettazione definitiva con parametrizzazione dei terreni ai sensi del D.M.14.01.2008 in applicazione della Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 C.S.LL.PP.

Rientrano in questa categoria di fattibilità, le previsioni edificatorie nei nuovi lotti produttivi e nell'ampliamento dei lotti P.I.P esistenti.

FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI IDRAULICI – FI1 (DPGR n.53/R)

Fattibilità senza particolari limitazioni (FI1): *si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.*

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa (corrispondenti alle aree P1 - pericolosità da alluvioni bassa del PGRA) non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, per cui per l'attuazione degli interventi previsti dalla variante in esame, non è necessaria la realizzazione delle opere idrauliche di cui all'art. 8 della L.R. n.41/2018.

Rientrano in questa categoria di fattibilità, le previsioni edificatorie nei nuovi lotti produttivi e nell'ampliamento dei lotti P.I.P esistenti.

AREA CON PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE (DPGR n.53/R)

Nella porzione di area con problematiche idrogeologiche (indicata con la sigla “API” nella Carta della Fattibilità) legate ad un alto grado di vulnerabilità della falda, occorre evitare, in linea generale, l'insediamento di attività che potrebbero rappresentare dei potenziali centri di pericolo per la dispersione di inquinanti liquidi e/o idrosolubili. Nello specifico, è necessario un approfondimento del quadro idrogeologico locale al fine di definire, puntualmente, le condizioni di protezione della falda legate all'azione di autodepurazione degli inquinanti ad opera dei terreni di copertura della falda stessa definendo, in particolare, il tipo, il grado di permeabilità idraulica e lo spessore della copertura sedimentaria della zona insatura, nonché la soggiacenza locale della superficie piezometrica dell'acquifero.

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche sopra elencate, sono esplicitate graficamente nella Carta della Fattibilità sotto riportata (*cf. Fig. 10*).

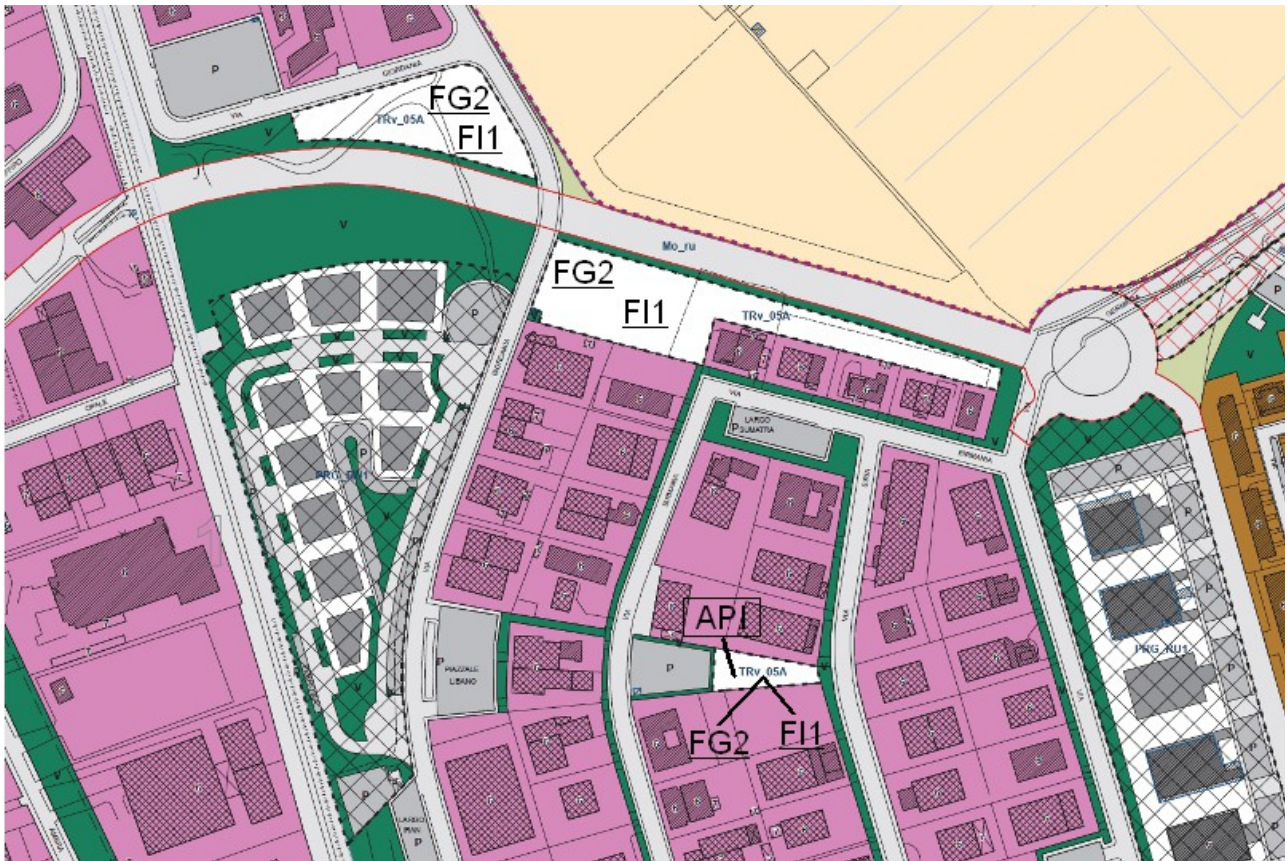


Fig. 10 – Carta della Fattibilità

LEGENDA

Fattibilità Geologica : FG2 – Fattibilità con normali vincoli

Sono necessarie specifiche indagini geologico-tecniche di supporto alla progettazione definitiva con parametrizzazione dei terreni ai sensi del D.M.14.01.2008 in applicazione della Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 C.S.LL.PP.

Fattibilità idraulica : F11 – Fattibilità senza particolari limitazioni

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa (corrispondenti alle aree P1 - pericolosità da alluvioni bassa del PGRA) non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, per cui per l'attuazione degli interventi previsti dalla variante in esame, non è necessaria la realizzazione delle opere idrauliche di cui all'art. 8 della L.R. n.41/2018.

API : Area con Problematiche Idrogeologiche

E' necessario un approfondimento del quadro idrogeologico locale al fine di definire le condizioni di protezione della falda acquifera.

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.*

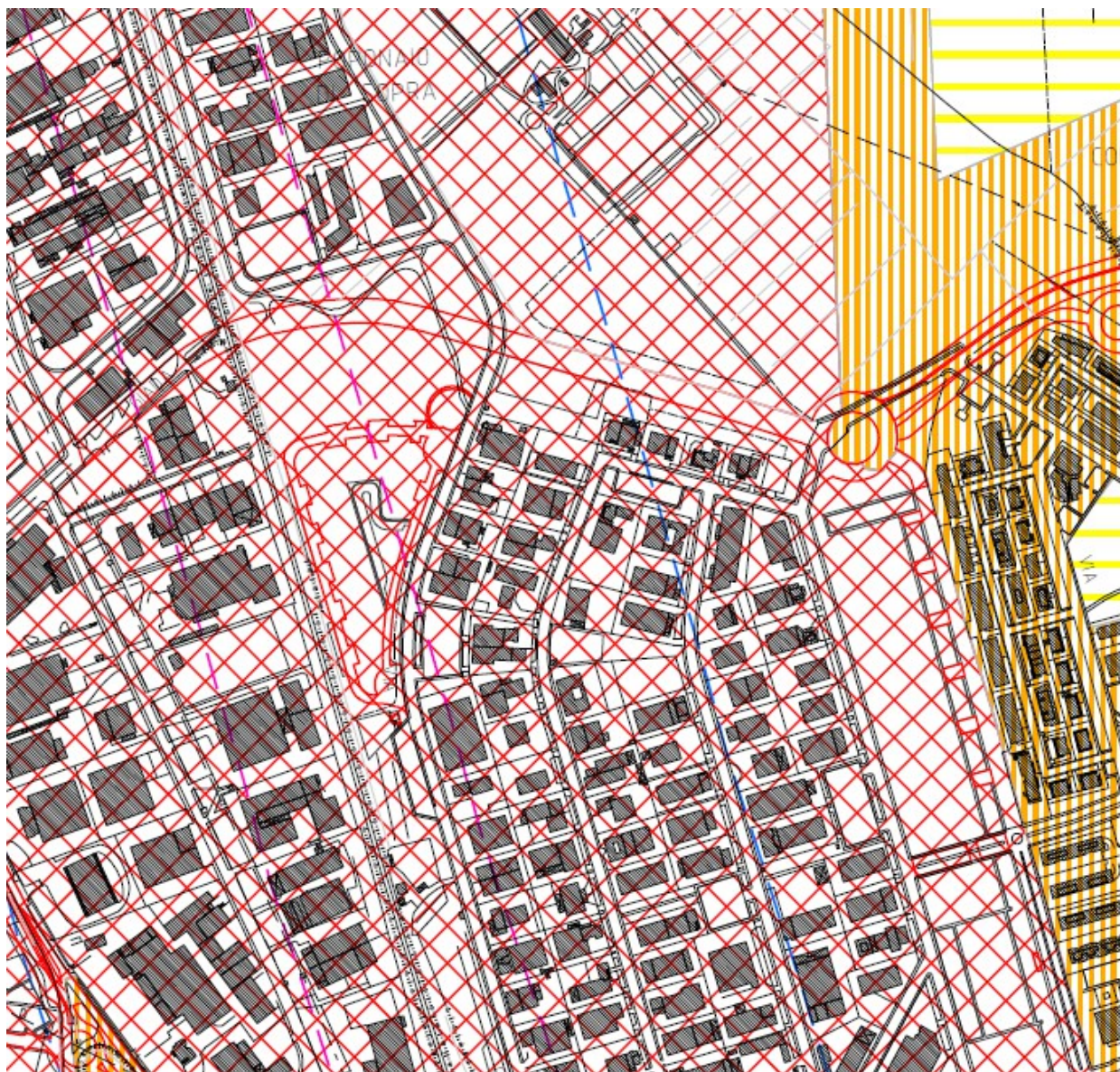
***Classe VI** - Aree esclusivamente industriali. Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.*

Gli interventi di cui alla presente proposta di variante ricadono nelle seguenti classi di destinazione d'uso del territorio comunale: **classe V . Tale classe è coerente con la destinazione produttiva delle aree ggetto di variante.**

Legenda

	A.S.T. Classe III
	A.S.T. Classe IV
	Classe I
	Classe II
	Classe III
	Classe IV
	Classe V
	Classe VI
	Limite Area Protetta
	Ferrovia fascia A (D.P.R. 459/98)
	Ferrovia fascia B (D.P.R. 459/98)

Estratto PCCA vigente



VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Documento Preliminare

La presente variante riguarda l'individuazione, a margine dell'area artigianale Nord del Capoluogo, di un'area di trasformazione per finalità produttive, la nuova denominazione assegnata è TRv_05A.

Si tratta di una TR per la valorizzazione di aree di proprietà dell'A.C. destinate dal vigente strumento urbanistico a verde e parcheggi pubblici, attualmente non realizzati. Questi Standard soddisfacevano la dotazione minima obbligatoria di cui al DM 1444/68 di cui al previgente Piano per Insediamenti Produttivi, comunemente definito PIP Nord del Capoluogo. Il Regolamento Urbanistico successivamente, ha assegnato all'area artigianale in questione il Tessuto produttivo di cui all'art. 78 delle NTA ed ha confermato gli standard così come individuati dal PIP ancorchè non realizzati.

Tuttavia la riduzione di standard che la variante comporta, non incide significativamente sui parametri minimi previsti in quanto il verde pubblico, quantificato dal RU in complessivi mq 36,28 mq/abitante su tutto il territorio comunale ed in 34,69 mq/abitante per il solo Capoluogo, risulta ben superiore alla soglia minima prevista dal Decreto Ministeriale 1444/68 di mq 9,00 ad abitante. Analogamente, per quanto attiene la dotazione di parcheggi pubblici, il RU ha quantificato una situazione esistente per il Capoluogo di mq 6,67 ad abitante a fronte dei 2,50 mq previsti dal DM. Altresì si precisa che riduzione di standard di cui sopra non comporta la riduzione del livello prestazionale generale prescritto nel PS pari ad una dotazione di standard di mq 24/ab.

Inoltre I proventi della vendita dei nuovi lotti individuati dovranno essere destinati alla riqualificazione delle OO.UU. dell'area produttiva esistente.

La TR è composta da **tre aree non contigue** prospicienti Via Giordania e Via Siria per una superficie complessiva di 15.891mq.

1. La prima area è quella posta più a Nord rispetto alle altre due, si presenta completamente delimitata a nord/nord-est dalla Via Giordania, a sud dalla previsione di regolamento urbanistico relativa alla viabilità Mo_ru di collegamento tra la rotatoria esistente ad est (di raccordo tra le vie Pakistan, Senegal, Cile, Perù) e la via Giada al di là dell'asse ferroviario Roma - Pisa, misura complessivamente 5.550 mq.
2. La seconda area, a sud-est della precedente, confina attualmente con la via Giordania ad ovest, a nord con la prevista viabilità Mo_ru precedentemente descritta, ad est con la rotatoria esistente ed a sud col tessuto produttivo. E' un'area che misura complessivamente mq 9.098 e che completa naturalmente l'area artigianale esistente prestandosi alla realizzazione di un lotto di circa mq 5.800 nella parte che ha accesso da Via Giordania (fatta salva la necessità di potenziamento delle OO.UU. all'intersezione della via Giordania con la

viabilità Mo_ru in previsione) ed all'ampliamento dei 5 lotti esistenti che hanno attualmente accesso da Via Birmania sulla restante superficie di mq 3.298.

3. La terza area, posta a sud delle precedenti, ha invece accesso da via Siria, si tratta di un'area di verde pubblico di mq 1.243 non realizzato, delimitata dai lotti esistenti. Tale area a seguito della variante potrà essere utile ad una migliore gestione e qualificazione delle attività prospicienti insediate.

La scheda normativa proposta demanda l'individuazione dei lotti al successivo frazionamento a cura dell'A.C. e la loro edificabilità secondo le destinazioni e gli indici descritti agli artt. 78 e 166 delle NTA. La modalità di realizzazione degli edifici avverrà mediante concessione diretta.

Il frazionamento per l'individuazione dei lotti dovrà tenere conto della eventuale necessità di potenziamento delle OO.UU. all'intersezione della via Giordania con la viabilità Mo_ru in previsione; e dovrà altresì tenere conto della permeabilità pedonale tra il parcheggio previsto sulla Via Birmania e la Via Siria, garantendo il mantenimento di un percorso pedonale pubblico di larghezza pari a ml 3,00.

I proventi della vendita dei nuovi lotti individuati dovranno essere destinati alla riqualificazione delle OO.UU. dell'area produttiva esistente.

Come specificato in premessa la richiesta di variante è rappresentata da un obiettivo Peg dell'A.C. che mira a colmare l'insufficienza di aree produttive che si registra alla situazione attuale nel Capoluogo.

L'esigenza dell'A.C. di avere a disposizione nuovi lotti produttivi da mettere a bando è data principalmente dalla decadenza del termine quinquennale di efficacia della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Regolamento Urbanistico approvate con D.C.C. n. 48/2013, avvenuta il 3/07/2018 data in cui hanno perso efficacia alcune previsioni di trasformazione urbanistica soggette a Piano Attuativo di iniziativa privata; tra queste quelle a destinazione produttiva sono le seguenti:

- **TRprprg_01A - S.T.U.** per una S.u.l. complessiva costruibile pari a **mq 96.271** per attività artigianali e commercio all'ingrosso;

- **TRpr_03A - Poggetti Ferrovia** per una S.u.l. complessiva costruibile pari a **mq 4.500** per attività commerciali di media e grande distribuzione di vendita.

Si segnala inoltre la recente decadenza del termine decennale di efficacia della variante al PIP Nord per i comparti indicati in tabella, per il cui dimensionamento si fa riferimento alla ricognizione effettuata con D.G.C. 477/2018

ZONA	LOTTI	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIP Nord Comparto "A"	N° 11 lotti di varie superfici	Mq 18.225

PIP Nord Comparto "B"	N°8 lotti di varie superfici	Mq. 45.940
PIP Nord – Lotto 65 del 9^ Comparto (porzioni)	N°4 lotti, costituenti porzioni del lotto n°65, di varie superfici	Mq. 8.890
TOTALE SUPERFICIE		Mq. 73.055

Tutte le aree di cui sopra sono oggi divenute aree bianche.

La variante semplificata in argomento mira quindi a fornire una risposta immediata ancorché provvisoria alla necessità di nuove aree produttive, resta inteso che la risposta definitiva a tale esigenza sarà infine fornita con la redigenda variante al Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo dei quali è previsto l'avvio del procedimento entro il prossimo novembre 2019.

Si evidenzia che le aree sono già urbanizzate pertanto non si rende necessaria la realizzazione di opere infrastrutturali per l'attuazione delle previsioni di cui alla scheda normativa.

VALUTAZIONE POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DELLA NUOVA TRv_05A E CONSIDERAZIONI GENERALI

In linea approssimativa applicando gli indici di cui all'art. 78 delle NTA si può affermare che la potenzialità edificatoria espressa dalla TRv_05A è la seguente:

$$\text{St } 15.891 \text{ mq} * 50\% = 7.945,5 \text{ mq}$$

questo valore rappresenta la superficie potenzialmente copribile della TRv calcolata in maniera analitica.

Tuttavia bisogna tener conto dei seguenti fattori che porteranno all'individuazione di un coefficiente di riduzione di tale valore:

- la dimensione e conformazione delle aree descritte ai punti 2) e 3) e la loro accessibilità;
- il frazionamento per l'individuazione dei lotti dovrà tenere conto della eventuale necessità di potenziamento delle OO.UU. all'intersezione della Via Giordania con la viabilità Mo_ru in previsione;
- il frazionamento dovrà garantire la permeabilità pedonale tra il parcheggio previsto sulla Via Birmania e la Via Siria individuando un percorso pedonale pubblico di larghezza pari a ml 3,00;
- la nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle distanze dai confini;
- l'area di mq 3.898 descritta al punto 2) restrostante i 5 lotti esistenti che hanno accesso da Via Birmania, così come l'area di cui al punto 3) con accesso da Via Siria, non potranno accogliere l'insediamento di nuove attività produttive ma assolvere unicamente a funzioni di

ampliamento dei lotti limitrofi esistenti ovvero potenziamento delle attività insediate per una migliore qualificazione delle stesse.

Per quanto sopra precisato si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione del 20% alla potenzialità edificatoria sopra determinata, si ha pertanto: $7.945,5 - 1598,1 = 6.356,4$ mq

Ricordando che l'altezza massima è ml 7,00 pari a due elevazioni fuori terra si ha $6.356,4 * 2 = 12.712,8$ mq di sul potenziale costruibile

Analogamente si può calcolare la potenzialità edificatoria decaduta di cui ai lotti relativi ai comparti A e B del PIP Nord più quella relativa al Lotto 65 del 9° Comparto (porzioni)

73.055 mq x 50% x 2 elevazioni = 73.055 mq

La potenzialità edificatoria espressa dalle TRprprg_01A e Trpr_03A nonché a quella dei comparti A e B della variante al PIP Nord che hanno perso efficacia, erano state valutate dal punto di vista della sostenibilità ambientale, nell'ambito dei relativi strumenti di pianificazione urbanistica; il processo di valutazione aveva evidenziato una sostanziale compatibilità degli effetti delle trasformazioni sulle componenti relative alle risorse per la salute umana, ambiente e paesaggio e socio economiche.

Il totale di Sul per attività produttive decaduta è pari a mq $96.271 +$ mq $4.500 +$ mq $73.055 = 173.826$ mq

La potenzialità edificatoria espressa dalla TRv_05A corrisponde quindi al solo 7,3% di quella contenuta nelle previsioni urbanistiche, già sottoposte a valutazione ambientale strategica, che hanno oggi perduto efficacia.

Seppure la TRv_05A rappresenti un piccolo intervento, se paragonato alle descritti poco sopra, si ritiene comunque di imporre determinate condizioni alla trasformazione, sulla base dell'analogia con quanto il regolamento urbanistico ha previsto per le aree di trasformazione di tipo produttivo TRpr:

- Idoneo sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- Contenimento inquinamento luminoso;
- Contenimento energetico;
- Raccolta acque di prima pioggia;
- Contenimento inquinamento acustico;
- Contenimento inquinamento elettromagnetico;
- Verifica preliminare agli interventi edificatori della capacità di implementazione della rete acquedottistico/depurativa

Tali condizioni alla trasformazione si intendono riconfermate e pertanto i progetti relativi ai lotti edificabili dovranno soddisfare le sopraindicate richieste.

Si procede di seguito alla verifica di assoggettabilità a VAS secondo quanto previsto dalla LRT 10/2010.

Riferimenti normativi nazionali e regionali

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è uno strumento di valutazione delle scelte di programmazione e pianificazione con la finalità di perseguire obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana e di utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali. All'interno della valutazione sono presi in considerazione gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione delle scelte di piani e programmi.

La procedura di VAS serve a fornire gli elementi conoscitivi e valutativi per la formulazione delle decisioni del piano e consente di documentare le ragioni poste a fondamento delle scelte strategiche, sotto il profilo della garanzia della coerenza delle stesse con le caratteristiche e lo stato dell'ambiente.

La VAS è regolata dalle seguenti disposizioni legislative:

Direttiva 2001/42/CE con cui l'Unione Europea, secondo un approccio che pone al vaglio le previsioni prima ancora che i progetti, disciplina lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del correlato Rapporto ambientale, per i piani e programmi che hanno effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale. La direttiva pone l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione di piani o programmi.

Normativa statale. In Italia la normativa di attuazione della direttiva comunitaria è costituita dal D.Lgs 152/06 "Norme in materia ambientale" come modificato dal D.lgs. 4/08, dal D.Lgs 128/10 e dal D.Lgs 129/10.

Normativa regionale. In Toscana la VAS è disciplinata secondo la legge regionale 10/2010, modificata dalla l.r. 69/2010 e dalla l.r. 6/2012.

Riferimenti metodologici

Il processo di Verifica di assoggettabilità alla VAS della variante al PS viene effettuato in riferimento all'art.22 della L.R.T. n.10/2010 ed all'Allegato 1 alla stessa legge.

Si possono individuare le seguenti fasi operative del processo di valutazione:

- *Orientamento* Elaborazione del Documento preliminare contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente e sulla salute, in riferimento ai criteri dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010.
- *Verifica* Trasmissione del documento preliminare e consultazione enti competenti interessati e acquisizione pareri.
- *Decisione* Decisione in merito alla verifica di esclusione dalla VAS e pubblicazione su siti web del proponente e dell'autorità competente circa la decisione di eventuale esclusione e delle relative motivazioni e prescrizioni.

Procedura per la verifica di assoggettabilità - Art. 22 della L.R. 10/2010 e smi

- Trasmissione documento preliminare all'Autorità competente.
- Consultazioni entro 10 giorni dal ricevimento, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale sopra individuati, al fine di acquisire i pareri entro 30 giorni dall'invio.
- L'Autorità Competente, sentita l'Autorità procedente o il proponente verifica se la variante possa avere impatti significativi sull'ambiente ed emette il Provvedimento di verifica, assoggettandolo o escludendolo dalla VAS e definendo ove occorra le necessarie prescrizioni entro 90 giorni dalla trasmissione iniziale.

Le conclusioni sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o del proponente e dell'autorità competente.

I soggetti competenti in materia ambientale (SCA)

I Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), ai sensi dell'art. 20 della LRT 10/2010 sono le pubbliche amministrazioni e gli altri soggetti pubblici che, in considerazione di specifiche competenze ad essi attribuite in materia ambientale, paesaggistica, o inerente la tutela della salute, devono ritenersi interessati dagli impatti derivanti, sull'ambiente, dall'attuazione di piani o programmi. Per la variante di cui trattasi si indicano i seguenti soggetti salvo diversa indicazione della Commissione Tecnica Vas:

Regione Toscana
Settore Strumenti della programmazione negoziata e della valutazione regionale
Presidente NURV
Piazza dell'Unità n.1
20123 Firenze
regionetoscana@postacert.toscana.it

Provincia di Grosseto
P.zza Dante Alighieri n.35
58100 Grosseto
provincia.grosseto@postacert.toscana.it

Arpat
Dipartimento provinciale di Grosseto
Via Fiume n.35
arpaprotocollo@postacert.toscana.it

Azienda USL Toscana Sud -Est
Via Cimabue 109
58100 Grosseto
dipartimentoprevenzioneusl9@postacert.toscana.it

Genio Civile Toscana Sud
C.so Carducci n.57
58100 Grosseto
regionetoscana@postacert.toscana.it

Consorzio Bonifica 6 Toscana Sud
Via Ximenes n.3
58100 Grosseto
bonifica@pec.cb6toscanasud.it

Autorità idrica toscana
protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

Azienda di Gestione del Servizio Idrico Integrato
Acquedotto del Fiora
Via Mameli n.10
58100 Grosseto
protocollo@pec.fiora.it

ATO RIFIUTI
segreteria@pec.atotoscanasud.it

SEI TOSCANA
seitoscana@legalmail.it

Autorità per l'Energia Elettrica ed il Gas e il Sistema idrico
protocollo.aeegsi@pec.energia.it

– Settori\Servizi/Uffici comunali:

- Servizio Manutenzione
- Servizio Infrastrutture e opere di urbanizzazione
- Servizio mobilità trasporto pubblico e traffico
- Servizio Ambiente
- Settore Patrimonio

Contenuti e obiettivi della variante

L'obiettivo fondamentale perseguito con la presente variante è quello di fornire una risposta immediata ancorché provvisoria alla necessità di nuove aree produttive, resta inteso che la risposta definitiva a tale esigenza sarà fornita con la redigenda variante al piano strutturale e nuovo Piano Operativo dei quali è previsto l'avvio del procedimento entro il prossimo novembre 2019.

In particolare la variante è finalizzata a:

- valorizzare il patrimonio dell'A.C.
- disporre di nuovi lotti produttivi in un'area già urbanizzata da poter alienare mediante bando pubblico;
- destinare i proventi della vendita dei nuovi lotti individuati dovranno essere destinati alla riqualificazione delle OO.UU. dell'area produttiva esistente;
- realizzare un'intervento di completamento integrato ed unitario col tessuto urbano esistente nel rispetto della viabilità esistente e degli elementi qualificanti del tessuto edilizio circostante e senza precludere il potenziamento delle infrastrutture esistenti;
- destinare i proventi della vendita dei lotti alla riqualificazione delle OO.UU. del tessuto produttivo limitrofo;
- migliorare l'offerta di lotti produttivi;
- promuovere un'edificazione a destinazione produttiva di alta qualità sotto il profilo prestazionale che persegua il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
- contribuire alla ripresa economica incentivando l'attività edilizia e andando incontro alle iniziative imprenditoriali;
- superare il degrado urbano, riqualificando un'area di margine con particolare attenzione all'inserimento nel contesto della nuova edificazione indirizzata verso l'efficientamento ed il risparmio energetico;
- promuovere lo sviluppo urbanistico compatibile e sostenibile con le risorse del territorio, nel rispetto dei principi sanciti dalla legge urbanistica regionale;
- creare nuovi posti di lavoro nei settori produttivi e commerciali;
- incentivare la saturazione delle aree libere all'interno dei centri abitati e promuovere la ricomposizione dei tessuti.

Verifica di coerenza con gli strumenti della pianificazione sovraordinata

La valutazione di coerenza si svolge mediante il confronto tra gli obiettivi generali degli strumenti sovraordinati e gli analoghi contenuti della presente variante al RU.

La verifica viene effettuata con riferimento ai seguenti strumenti di pianificazione sovraordinati:

- 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 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.

Per tale verifica si rimanda al paragrafo "Pianificazione sovra comunale" della relazione illustrativa.

I criteri dell'Allegato 1 alla LRT 10/2010

Come richiesto dall'art.22, comma 1 della L.R. 10/2010 è ora necessario fornire gli elementi per accertare se la Variante proposta può produrre significativi impatti sull'ambiente secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla stessa legge.

Caratteristiche del piano

Il Regolamento Urbanistico rappresenta il quadro di riferimento per progetti ed altre attività volte ad attuare le previsioni ivi contenute, in tal senso la variante di cui trattasi potrà essere attuata attraverso concessioni dirette previo frazionamento dei lotti.

La variante non modifica le considerazioni ambientali contenute nel RU che promuove lo sviluppo sostenibile imponendo, tra l'altro, requisiti minimi obbligatori finalizzati al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità.

La variante di cui trattasi non è rilevante per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente e non si evidenzia alcuna problematica di natura ambientale connessa all'attuazione della variante stessa.

Caratteristiche degli impatti

La variante non produce impatti significativi sull'ambiente.

Probabilità, durata, frequenza reversibilità, carattere cumulativo e natura transfrontaliera degli impatti sono elementi di valutazione che non riguardano la nostra variante.

Rischi per la salute umana e per l'ambiente

La Variante non produce rischi per la salute umana e per l'ambiente; anzi si sottolinea che la finalità della variante non provoca una diminuzione degli elementi di difesa e di tutela della salute umana.

Non vi sono ragioni per prevedere incrementi di incidenti stradali, di infortuni sul lavoro o crescita di patologie legate a fenomeni di inquinamento atmosferico o idrico.

La Variante non riguarda in alcun modo aziende a rischio e con produzioni insalubri o pericolose.

Valore e vulnerabilità delle aree

L'allegato 1 della L.R. 10/2010 indica fra le possibili cause del valore e della vulnerabilità delle aree potenzialmente interessate dagli effetti della Variante, le speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite, l'utilizzo intensivo del suolo.

Con la variante in oggetto non è da prevedersi il superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite. Essa, poiché riguarda essenzialmente un'area urbana di margine, non aggrava in alcun modo le criticità ambientali esistenti.

Per quanto riguarda l'uso intensivo del suolo, la Variante determina un incremento delle capacità edificatorie del Piano che è stato stimato nel 7,3% della capacità edificatoria delle aree produttive che hanno perso efficacia ed i cui effetti ambientali erano già stati valutati nel Regolamento Urbanistico.

Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Il perimetro della variante non interessa siti di importanza regionale, i contenuti della variante inoltre non producono impatti su tali aree.

Considerazioni finali

Rispetto ai criteri per la verifica dell'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica di cui all'Allegato n.1 della L.R. 10/2010, i contenuti della Variante al RU, descritti nei precedenti paragrafi presentano le seguenti caratteristiche:

- non costituiscono quadro di riferimento per progetti elencati negli allegati del Decreto legislativo 152/2006;

- non prevedono impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;
- le modifiche previste introducono limitate variazioni cartografiche del tutto irrilevanti rispetto agli effetti ambientali già previsti dal RU e che erano stati oggetto di specifica valutazione in sede di elaborazione ed approvazione del regolamento;
- il quadro conoscitivo ambientale risulta adeguatamente aggiornato ed approfondito anche con le ulteriori elaborazioni a supporto del Regolamento Urbanistico;

inoltre i contenuti della variante:

- non introducono modifiche al RU tali da variare in modo significativo il quadro di riferimento per progetti ed altre attività, né per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative né attraverso la ripartizione delle risorse;
- non introducono modifiche che influenzano in modo significativo altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- non sono correlati a problemi ambientali e non sono rilevanti rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
- non comportano impatti con caratteri critici né significativi per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'Allegato 1 della L.R. 10/2010.

La presente variante conferma sostanzialmente le **condizioni alla trasformazione** che il RU impone per le aree di trasformazione di tipo produttivo:

- Idoneo sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;
- Contenimento inquinamento luminoso;
- Contenimento energetico;
- Raccolta acque di prima pioggia;
- Contenimento inquinamento acustico;
- Contenimento inquinamento elettromagnetico;
- Verifica preliminare agli interventi edificatori della capacità di implementazione della rete acquedottistico/depurativa;

sono stati inoltre verificati gli effetti sugli indicatori relativi alle componenti individuate dal Ru per le aree TRpr e non si rilevano modifiche da apportare.

Si evidenzia che le aree sono già urbanizzate pertanto non si rende necessaria la realizzazione di opere infrastrutturali per l'attuazione delle previsioni di cui alla scheda normativa.

Per le ragioni sopraesposte e per quanto evidenziato nei precedenti capitoli, si ritiene di poter affermare che **la Variante non determina nuovi significativi impatti sull'ambiente, non provoca rischi per la salute umana né provoca impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.**

Di conseguenza non si ritiene necessario assoggettare la Variante al RU a Valutazione Ambientale Strategica.

Allegati:

- Nuova scheda normativa **TRv_05A**
- Stralcio Regolamento Urbanistico modificato - Tav. PR_03



AREA DI TRASFORMAZIONE TRv_05A - VIA GIORDANIA, VIA SIRIA

Artigianale

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	15891
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Volumetria complessiva costruibile	mc	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
	Altezza massima	Elevazioni f.t.	
Descrizione	Si tratta di alcune aree di proprietà pubblica ubicate nell'area artigianale a Nord del Capoluogo (Via Giordania, Via Siria)		
Finalità	Valorizzare aree libere facenti parte del patrimonio immobiliare pubblico ed attualmente inutilizzate, per l'individuazione di alcuni lotti produttivi, al fine di colmare la carenza di aree artigianali che si registra oggi nel Capoluogo.		
Dimensionamento, destinazioni d'uso ammesse e condizioni	Volumetria complessiva costruibile e destinazioni ai sensi degli artt. 78 e 166 delle NTA Standard privati I lotti edificabili saranno individuati mediante frazionamento a cura dell'A.C.		
Modalità di attuazione	Intervento diretto con pagamento del contributo di sostenibilità di cui agli artt. 26 e 27 del RU in aggiunta agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione. Per l'insediamento di strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale come previsto dall'art. 78 delle NTA. Il frazionamento per l'individuazione dei lotti dovrà tenere conto della eventuale necessità di potenziamento delle OO.UU. all'intersezione della via Giordania con la viabilità Mo_ru in previsione; e dovrà altresì tenere conto della permeabilità pedonale tra il parcheggio previsto sulla Via Birmania e la Via Siria, garantendo il mantenimento di un percorso pedonale pubblico di larghezza pari a ml 3,00. I proventi della vendita dei nuovi lotti individuati dovranno essere destinati alla riqualificazione delle OO.UU. dell'area produttiva esistente.		

Fattibilità	Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 53/R)	PG2 - media
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53/R)	PI1 - bassa
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	Area non classificata a pericolosità geomorfologica
	Pericolosità idraulica (PGRA)	P1 – pericolosità da alluvione fluviale bassa
	Fattibilità in relazione agli aspetti geologici	FG2 – fattibilità con normali vincoli
	Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici	F11 – fattibilità senza particolari limitazioni
	Eventuali prescrizioni	Area con problematiche idrogeologiche (API): E' necessario un approfondimento del quadro idrogeologico locale al fine di definire le condizioni di protezione della falda acquifera.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

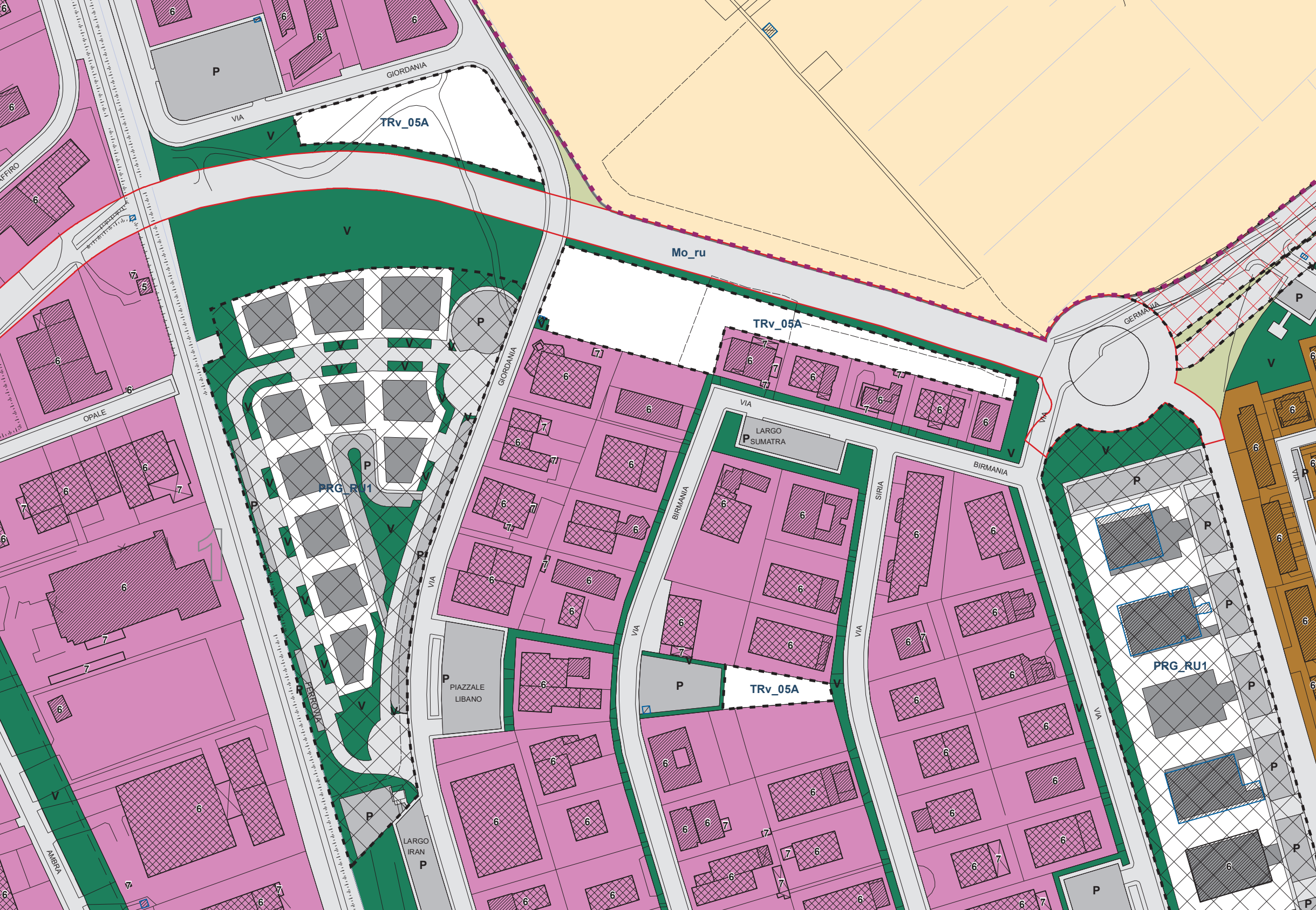
Elaborato grafico di riferimento	-
Valutazione generale	L'area TRv_05A è localizzata all'interno della città di Grosseto. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie. L'area ricade in un contesto edificato.
Rischio archeologico	Livello 2
Indagini archeologiche preventive	Nelle aree con rischio archeologico di classe 2 deve essere effettuata una ricognizione di superficie in condizioni di visibilità sufficienti (terreno arato privo di sterpaglie): se tale indagine non rivela materiali archeologici in superficie non si ritiene necessario approfondire con ulteriori indagini non invasive. Effettuare alcuni saggi casuali. In caso l'indagine non sia praticabile o riveli la presenza di materiali archeologici in superficie devono essere effettuate indagini geofisiche in continuo su tutta la superficie dell'area e saggi mirati e casuali.



Componente	Indicatori	Effetti	Condizioni alla trasformazione
salute umana/risorse	Acqua	Fabbisogno idrico	
		Depurazione	
		Rete acquedottistica	
		Risparmio idrico	
	Energia	Consumi	
		Uso da fonti rinnovabili / cogenerazione	
		Prestazione energetica edifici	
	Aria	Emissioni	
		Emissioni da traffico	
		Contenimento emissioni	
		Inquinamento acustico Inquinamento elettromagnetico	
	Rifiuti	Produzione	
		Raccolta differenziata/buone pratiche	
paesaggio/ambiente	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni	
		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	
economico/socio	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	
		Edilizia sociale	
		Accessibilità urbana	



	Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:					
	PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:	POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊕



TRv_05A

Mo_ru

TRv_05A

PRG_RU1

TRv_05A

PRG_RU1

P

P

P

P

P

P

P

P

OPALE

GIORDANIA

GIORDANIA

BIRMANIA

BIRMANIA

GERMANIA

LARGO IRAN

LARGO SUMATRA

PIAZZALE LIBANO

AMBRA

FENONZA

SIRIA

FFIRO