

# COMUNE DI GROSSETO

Progetto per la costruzione di un edificio residenziale  
Area di Trasformazione TR\_14A - Sacro Cuore

COMMITTENTE: Fabbri Edilizia srl

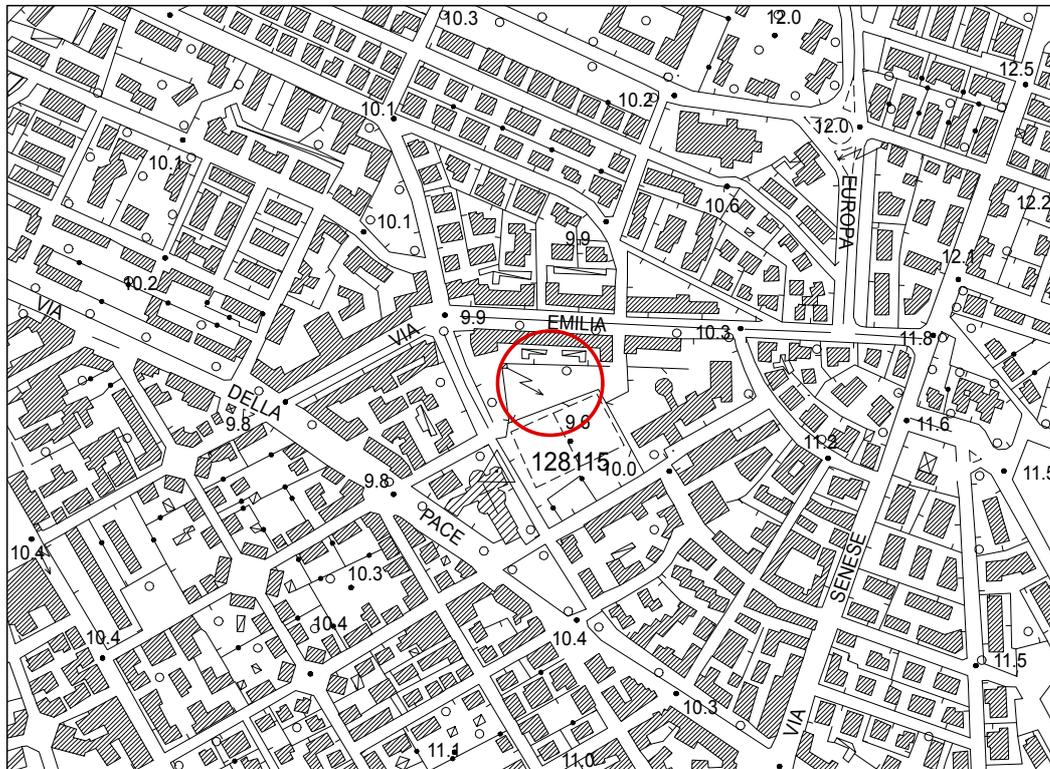
UBICAZIONE: via Calabria

progettista : dott. arch. Simone Rusci

novembre 2016

architetti  
**STUDIO RUSCI**  
architettura e urbanistica  
via dei Barberi 108 Grosseto [www.studiorusci.com](http://www.studiorusci.com)

DOCUMENTO PRELIMINARE assoggettabilità VAS





## **1.1 PREMESSA**

Il presente documento costituisce verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 22 della legge n. 10/2010 della Regione Toscana, con riferimento normativo a:

- direttiva 2001/42/CE
- D.lgs 3 aprile 2006 n. 152
- D.lgs 16 gennaio 2008 n. 4
- D.L. 13 maggio 2011 n. 70

Il piano oggetto di verifica è un piano attuativo di iniziativa privata (piano di lottizzazione) ai sensi dell'art. 115 della L.R. 65/2014.

La previsione di piano oggetto della presente valutazione è già stata oggetto di valutazione ambientale strategica nel corso di approvazione del Regolamento Urbanistico, ad eccezione delle quantità edificatorie trasferite ai sensi dell'art. 26 comma 4 delle N.T.A del Regolamento urbanistico approvato.

Il presente piano attuativo non costituisce comunque variante agli strumenti sovraordinati né per quanto riguarda gli indici né per quanto riguarda gli usi ammessi.

Ai sensi dell'art. 22 comma 1 della LR 10/2010:

*“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, predispose 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”*

## **1.2 DESCRIZIONE DEL PIANO**

Il piano attuativo è presentato allo scopo di trasferire diritti edificatori generati dall'area di Trasformazione TRs\_12 A (area di decollo) all'interno dell'area di Trasformazione TR\_14 A (area di atterraggio), ai sensi dell'art. 26 comma 4 delle N.T.A del Regolamento urbanistico approvato.

Pur essendo prevista l'attuazione diretta delle previsioni proprie della scheda, il trasferimento di volumetria comporta ai sensi della legge regionale 65/2014 la redazione di un Piano attuativo di iniziativa privata nel rispetto delle disposizioni di carattere ambientale previste dall'elaborato VAL\_03.

Il lotto di intervento ricompreso nella scheda è costituito da un'area già urbanizzata rimasta ineditata dall'originaria lottizzazione circostante, risalente agli anni '60 (Piano Sabatini e poi Piano Piccinato). Essa ha un'estensione di poco superiori ai 4000 mq e confina: a nord con le aree tergalì degli edifici che si affacciano sulla via Emilia; a ovest con la scuola di via Sicilia e con la via Campania; a sud con la scuola stessa e con gli impianti sportivi Marraccini; ad est con il parcheggio di via Calabria.

L'accesso all'area avviene attualmente sia sul fronte verso la via Calabria che dal tratto terminale senza sfondo di via Campania.

Le particelle interessate dalle previsioni della scheda TR\_014 A sono quelle censite al foglio 89 del Catasto del Comune di Grosseto, particelle 1969, 1968, 1959, e 1962.

L'area non ricade all'interno di alcuna perimetrazione di vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 né all'interno di vincoli ambientali.

Ai fini della pericolosità idraulica, così come pure per la pericolosità geomorfologica, l'area risulta essere in classe 2.

All'area è stata altresì attribuita una classe di rischio archeologico pari a 2.

#### 1.4 Dati urbanistici

I dati urbanistici desumibili dalla scheda TR\_014A sono i seguenti:

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Superficie territoriale              | 4.024,00 mq |
| Indice di utilizzazione territoriale | 0,15        |
| Superficie complessiva costruibile   | 604,00 mq   |
| Superficie a cessione (30%)          | 1207,20 mq  |
| Superficie fondiaria (70%)           | 2816,80 mq  |
| Altezza massima                      | 11 m        |

Attraverso il **trasferimento di diritti edificatori** risulta possibile incrementare l'Indice di utilizzazione territoriale fino al raggiungimento dello 0,30, ottenendo così i seguenti parametri massimi:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Superficie territoriale                     | 4.024,00 mq        |
| <b>Indice di utilizzazione territoriale</b> | <b>0,30</b>        |
| <b>Superficie complessiva costruibile</b>   | <b>1.208,00 mq</b> |
| Superficie a cessione (30%)                 | 1207,20 mq         |
| Superficie fondiaria (70%)                  | 2816,80 mq         |
| Altezza massima                             | 11 m               |

I diritti trasferiti e la premialità risultante sono i seguenti:

|  |   |            |
|--|---|------------|
|  | SUL. AREA TR_14 A   | 604,00 mq  |
|  | SUL TRASFERITA da TRs_12A                                   | 503,33 mq  |
|  | PREMIALITA' ai sensi dell'art.26 comma 5<br>(20% di 503,33) | 100,66 mq  |
|  | SUL COMPLESSIVA   | 1207,99 mq |

Ripartiti come disciplinato dall'art. 24 e dalla scheda normativo come di seguito:

|   |   |     |                  |
|---|---|-----|------------------|
| a | Edilizia residenziale libera            | 75% | 905,99 mq        |
| b | Edilizia residenziale sociale           | 20% | 241,59 mq        |
|   | <b>Superficie costruibile nel lotto</b> |     | <b>1147,60mq</b> |
| c | Edilizia residenziale pubblica          | 5%  | 60,39 mq         |

Le superfici sopra descritte sono oggetto di due separati iter amministrativi: il primo attraverso intervento diretto autorizzato con permesso a costruire convenzionato (P.E: 2015/744) il secondo attraverso il Piano Attuativo.

Il quadro generale di utilizzazione delle quantità edificatorie risulta il seguente:

|                      | P.E. 2015/744   | Piano Attuativo  | Totale            | Verifica               |
|----------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------------|
| Residenziale libera  | 338,67 mq       | 551,89 mq        | 890,55 mq         | < 905,99 mq            |
| Residenziale sociale | 141,82 mq       | 115,11 mq        | 256,93 mq         | > 241,59 mq            |
| <b>SUL TOTALE</b>    | <b>480,49mq</b> | <b>666,99 mq</b> | <b>1147,48 mq</b> | <b>&lt; 1147,60 mq</b> |

Ai sensi dell'art. 24 e conformemente ai contenuti della scheda TR\_14A sono individuate le aree, in corpo unico, da cedere al comune preliminarmente alla realizzazione dei fabbricati, per una superficie complessiva di 1207,20 mq.

L'area ceduta, come indicato nella scheda, sarà quella sul fronte ovest, limitrofa al campo sportivo. L'area avrà accesso sia dal parcheggio di via Calabria che dalla via Campania. Per una migliore utilizzazione sono stati ridefiniti i limiti come di seguito:

- è stata ampliata la porzione accessibile da via Campania in modo da consentire, in futuro, la realizzazione di un parcheggio a servizio della via Emilia.
- è stata ristretta la striscia confinante con l'area sportiva, garantendo comunque la possibilità di collegamento tra via Calabria e via Campania.

Gli standard urbanistici sono stati calcolati ai sensi del D.M. 1444/68, tenendo conto del volume calcolato ai sensi dell'art. 23 comma 6 del DPGR 64/R.

Gli abitanti equivalenti sono stati calcolati ipotizzando un abitante per ogni 80 mc di volumetria:

|                             |                      |               |                    |
|-----------------------------|----------------------|---------------|--------------------|
| <b>S.U.L. residenziale</b>  | <b>altezza netta</b> | <b>volume</b> | <b>1/80 volume</b> |
| 1147,60                     | 2,70 m               | 3098,52       | 38,73              |
| <b>ABITANTI EQUIVALENTI</b> |                      |               | <b>38,73</b>       |

La quantificazione degli standard minimi è la seguente:

| <b>Standard</b> |                        | <b>Standard minimi</b> | <b>Standard di progetto</b> |
|-----------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Parcheggi       | 2,5 mq/ab<br>+ 6 mq/ab | 328,66 mq              | 342,56 mq                   |
| Verde pubblico  | 9 mq/ab                | 600,31 mq              | 619,65 mq                   |
| Istruzione      | 4,5 mq/ ab             |                        |                             |
| Attrezzature    | 2,0 mq/ab              |                        |                             |
| <b>TOTALE</b>   | <b>18 mq/ab</b>        | <b>929,52 mq</b>       | <b>962,21 mq</b>            |

La cessione delle aree a standard pubblici sarà finalizzata all'ampliamento e alla riorganizzazione del parcheggio di via Calabria e alla realizzazione di un'area a verde pubblico accessibile dal parcheggio stesso.

Il piano attuativo integra funzionalmente e architettonicamente l'intervento diretto oggetto della P.E. 2015/744, sia nelle previsioni di carattere privato che in quelle finalizzate alla sistemazione degli spazi pubblici.

La volumetria - somma di quella propria della scheda (oggetto di intervento diretto) e di quella per trasferimento (oggetto del P.A.) - sarà distribuita in un unico blocco edificato sul margine settentrionale dell'area, così da ottimizzare lo spazio residuo per le funzioni pubbliche e per il verde privato.

La ridotta quantità edificatoria sarà di conseguenza distribuita in un unico lotto come rappresentato negli elaborati cartografici.

In totale sono previste sull'area 12 nuove unità abitative per complessivi 1147,52 mq di superficie utile lorda così suddivisa:

- n. 5 unità abitative nella P.E. 2015/744
- n. 7 unità abitative nel piano attuativo

La tipologia edilizia del fabbricato sarà a blocco, con due corpi scala condominiali. Gli appartamenti potranno essere distribuiti su di un unico piano o su più livelli (duplex). Al piano terra saranno posti gli spazi di parcheggio pertinenziale e le parti comuni, mentre le superfici residenziali e direzionali saranno collocate ai piani superiori.

Il piano attuativo non prevede la realizzazione di nuove viabilità né di nuove infrastrutture, risultando del tutto idonee quelle esistenti.

In fase esecutiva saranno definite le modalità di allaccio con gli enti gestori.



## 2.2 CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'

La ridotta dimensione dell'intervento e la sua collocazione all'interno di un contesto urbanizzato consolidato non comportano significativi impatti sull'ambiente. I criteri assunti per la verifica di assoggettabilità sono quelli indicati dall'allegato 1 della L.R. 10/2010.

### CARATTERISTICHE DEL PIANO

***In quale misura il piano o 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 è destinato a conformare gli interventi edilizi successivi alla sua approvazione, in particolare quelli oggetto della pratica edilizia 744/2015 e quelli che saranno oggetto dei titoli abilitativi successivi. Stabilisce altresì i carichi urbanistici ammissibili all'interno del comparto individuato dal piano, la distribuzione delle volumetrie e degli spazi pubblici, le funzioni ammesse. Il piano ha durata di 10 anni.

***In quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.***

Il piano proposto è finalizzato all'attuazione delle previsioni contenute nei piani sovraordinati (in particolare il Regolamento urbanistico e il Piano Strutturale del Comune di Grosseto) dei quali non costituisce variante.

Non sono previsti strumenti di pianificazione urbanistica ai sensi della LR 64/2015 ulteriori rispetto a quello oggetto della presente istanza.

Il piano inciderà sui contenuti e sulle prescrizioni relative al rilascio dei titoli abilitativi e dei regimi amministrativi che saranno presentati a seguito dell'approvazione, sia per quanto riguarda le opere private che quelle da cedere all'amministrazione pubblica.

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

Il piano è redatto assumendo come prioritari i criteri di bioedilizia, di sostenibilità dei processi e di sostenibilità nell'uso delle risorse.

Rispetto alle prescrizioni ambientali è verificata la rispondenza all'elaborato del Regolamento edilizio VAL\_03 "Prescrizioni di carattere ambientale per le trasformazioni previste dai piani attuativi o dai progetti unitari".

Oltre a questo sono prescritti dal piano i dispositivi di bioedilizia ritenuti incentivabili ai sensi dell'art. 18 delle NTA del Regolamento Urbanistico ovvero:

- *Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria capaci di soddisfare l'80% del fabbisogno annuo;*
- *Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore.*

Al progetto urbanistico è associato (tav. 9) un progetto bioclimatico finalizzato a verificare gli effetti localizzativi rispetto alla massimizzazione dei benefici di risparmio energetico, in particolare l'orientamento, l'ombreggiamento, l'esposizione e l'apporto delle diverse dotazioni tecnologiche dell'edificio.

***Problemi ambientali relativi al piano o programma***

Il piano non presenta significativi problemi ambientali, né in considerazione della sua fattibilità (geologica, idraulica, tecnica ed economica) né rispetto ai suoi effetti. Questi ultimi appaiono di modesta entità sia per la dimensione dell'intervento sia perché esso interviene in un contesto già storicamente e fortemente antropizzato ed urbanizzato del quale costituisce un marginale completamento.

Al fine di tutelare i fabbricati da possibili eventi alluvionali causati dalle problematiche idrauliche dell'area, la quota di riferimento urbanistica è alzata - conformemente alle prescrizioni allegate alla nota integrativa alla relazione geologica - di 50 cm. rispetto a quella prescritta dal regolamento edilizio.

Il piano non comporta significative modifiche alle reti infrastrutturali esistenti: viarie, fognarie e di adduzione (acqua, luce e gas).

***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 piano non presenta alcuna rilevanza rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.

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

**Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti**

Gli effetti del piano risultano essere permanenti e non reversibili, attenendo tuttavia alle normali caratteristiche dell'intervento urbanistico ed edilizio.

**Carattere cumulativo degli impatti**

Gli impatti del progetto non hanno natura cumulativa.

**Natura transfrontaliera degli impatti**

Gli impatti del piano non hanno, come evidente, natura transfrontaliera.

**Rischi per la salute umana o per l'ambiente**

L'intervento non comporta rischi per la salute umana e per l'ambiente sia nel corso della sua realizzazione sia in fase di "esercizio".

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

Gli impatti interessano l'area direttamente oggetto del piano e marginalmente le aree limitrofe urbanizzate.

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

**delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturali**

il territorio oggetto del piano non presenta vulnerabilità specifiche né valori paesaggistici così come confermato dall'assenza di vincoli paesaggistici o ambientali.

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

Gli utilizzi previsti per l'area non configurano condizioni di stress per i livelli di qualità ambientale né individuano condizioni intensive.

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

L'area non è interessata da alcun livello di protezione né interferisce a livello territoriale con siti protetti.

## **CONCLUSIONI**

In considerazione di quanto evidenziato è possibile ricondurre gli impatti ambientali del progetto agli ordinari impatti dell'attività edilizia ed urbanistica. La ridotta dimensione e la collocazione all'interno di un contesto già urbanizzato - nel quale peraltro risultano assenti particolari valori ambientali e storico testimoniali - non fa evidenziare profili di incoerenza con le componenti ambientali, ecosistemiche e sociali.

L'aumento del carico urbanistico appare incidere in modo non significativo sulle attuali dotazioni strutturali ed infrastrutturali urbane.

Considerato che all'interno del piano non sono previste localizzazioni di attività soggette a Valutazione di Impatto ambientale di cui alla legge 10/2010 Toscana né valutazioni di incidenza

**Si propone la non assoggettabilità del piano alla procedura di Valutazione ambientale strategica di cui agli artt.13 – 18 del D.lgs 152/06 e dell'art. 22 della citata legge 10 /2010 Toscana.**

Grosseto 03 dicembre 2016

Il progettista

arch. Simone Rusci