

# COMUNE DI GROSSETO

Piano di lottizzazione privata ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014  
Area di trasformazione TR\_04A Crespi

COMMITTENTE: CERRIS IMMOBILIARE srl  
SMIRNE srl  
Niccolò Rosselli Del Turco

UBICAZIONE: via Aurelia Sud

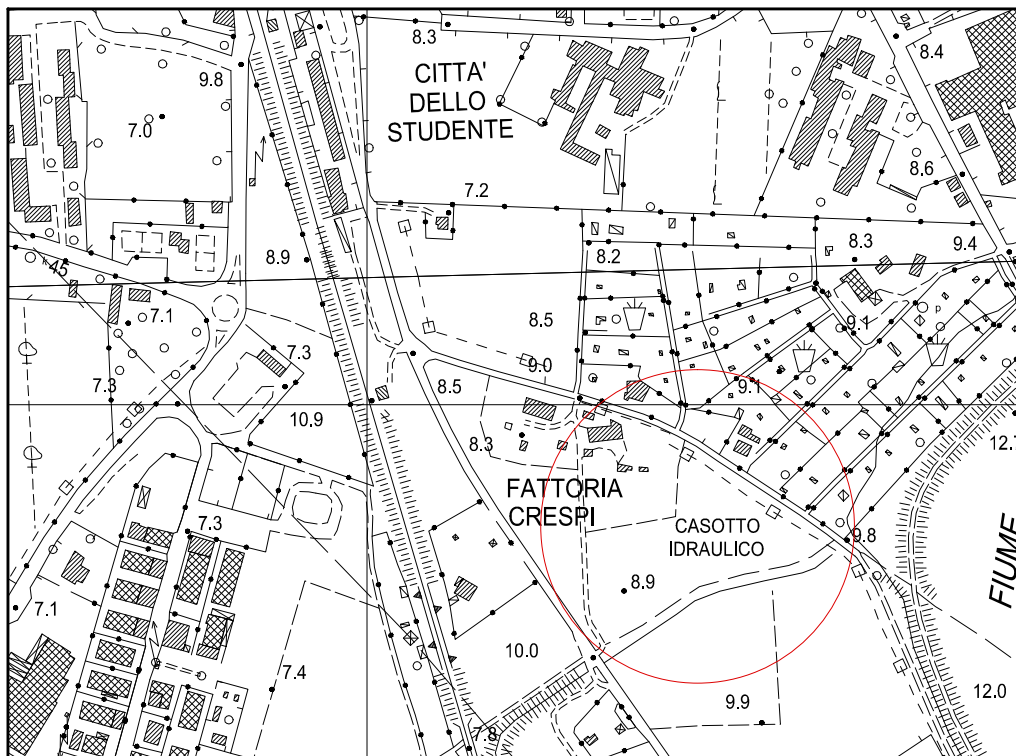
PROGETTISTA : dott. arch. Simone Rusci  
dott. arch. Mauro Rusci

STATO MODIFICATO

febbraio 2018

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

Documento preliminare  
di assoggettabilità a V.A.S.





## 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
- D.lgs 16 giugno 2017, n. 104

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.

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, 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”.*

Il piano non prevede la realizzazione di progetti di cui all'allegato IV del D.lgs 3 aprile 2006 n. 152 così come modificato dal D.lgs 16 giugno 2017, n. 104; in particolare non prevede la progettazione e la modifica di tratti stradali superiori a m.1500 (punto 7, lettera h dell'allegato IV)

## 1.2 DESCRIZIONE DEL PIANO

Il presente piano attuativo è redatto ai sensi del capo II, sezione I della legge regionale Toscana 65/2014, in attuazione delle disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto approvato con D.C.C. n. 76 del 27.10.2016 e della scheda normativa, ad esso allegato, relativa all'area di trasformazione TR\_04A Crespi

Il lotto di intervento ricompreso nella scheda è costituito da un'area inedificata di circa 30.000 mq posta tra la via Aurelia sud e il tracciato della vecchia Aurelia, all'altezza dell'Hotel Crespi. Il lotto confina a Sud con un canale di irrigazione

tombato, ad Ovest con la strada Aurelia Sud, a Nord con il tessuto consolidato della fattoria Crespi e ad Est con la vecchia Aurelia.

Attualmente l'area è libera da fabbricati ed utilizzata parzialmente per usi ortivi.

Con riferimento alla nota dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria – del 05/12/2017 prot. 17803, con la quale è proposta l'esclusione delle aree demaniali dal perimetro dell'area di trasformazione, il piano propone la rettifica del perimetro escludendo la porzione della particella 46, del foglio 110.

Al fine di compensare la sottrazione di superficie è proposto l'inserimento delle due porzioni delle particelle 176 e 177 del foglio 110 adiacenti alla via Aurelia - destinate dal RU all'intersezione della viabilità di margine - così come richiesto nella conferenza di servizi (ex art. 14 L. 241/1990) del 18/09/2016, convocata con lettera del Comune di Grosseto n. 109349 del 28/07/2017.

Tali particelle risultano di proprietà della CERRIS s.r.l. e saranno dal presente piano cedute al Comune di Grosseto ai sensi dell'art. 26 comma 7 delle NTA del RU, con un'eccedenza a vantaggio dell'amministrazione di mq.90.

Le nuove aree ricomprese all'interno dell'area di trasformazione sono destinate dal Regolamento urbanistico vigente alla viabilità di margine e dunque non si configurano nuove occupazioni di suolo inedito.

A seguito di tale rettifica rimangono comunque invariati gli indici urbanistici massimi ammissibili ed in particolare la SUL massima prevista dalla scheda TR\_04A.

Le particelle e le porzioni di particella (\*) interessate dalle previsioni della scheda TR\_014 A, tenuto conto delle rettifiche espresse nel paragrafo 1.2 della presente relazione, sono quelle evidenziate in tabella:

foglio	p.lla	proprietà	Sup. catastale (desunta dalla mappa)	% totale	
110	125	Lombardi Luca	2148,09 mq	7,07%	Lombardi <b>16,90%</b>
110	130	Lombardi Luca	2987,63 mq	9,83%	
110	142	Cerris s.r.l.	4371,33 mq	14,39%	Cerris <b>60,43%</b>
110	177	Cerris s.r.l.	13539,39 mq	44,56%	
110	176	Cerris s.r.l.	451,49 mq	1,49%	
110	175*	Rosselli del Turco	24,03 mq	0,08%	Rosselli del Turco <b>0,12%</b>
110	133*	Rosselli del Turco	11,14 mq	0,04%	
110	178	Smirne s.r.l.	1444,71 mq	4,75%	Smirne <b>19,36%</b>
110	174	Smirne s.r.l.	4436,87 mq	14,60%	
110	S.Aurelia	Com. di Grosseto	360,78 mq	1,19%	Comune di Grosseto <b>3,20%</b>
110	S.Crespi	Com. di Grosseto	610,47 mq	2,01%	
		<b>totale</b>	<b>30385,93 mq</b>	<b>100%</b>	<b>100,00%</b>

Il piano attuativo è presentato a maggioranza ai sensi dell'art. 108 comma 1 della L.R.T. 65/2014 dalle proprietà Cerris s.r.l, Niccolò Rosselli Del Turco e Smirne s.r.l. rappresentanti l'79,91% della superficie territoriale dell'area TR\_04A

### 1.3 Vicoli paesaggistici e ambientali

L'area di trasformazione è parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 142 lettera c, fiumi e torrenti.

La porzione interessata è posta nel margine nord-est dell'area come meglio evidenziato in cartografia.

Ai fini della pericolosità idraulica, così come pure per la pericolosità geomorfologica, l'area risulta ricadere all'interno della 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\_04A sono i seguenti:

Superficie territoriale	30425 mq
Indice di utilizzazione territoriale	0,12
Superficie complessiva costruibile	3651 mq
Superficie a cessione (30%)	9127,5 mq
Superficie fondiaria (70%)	21297,5 mq
Altezza massima	11 m

Le quantità edificatorie sono ripartite come disciplinato dall'art. 24 e dalla scheda normativa come di seguito:

A				
a.1	Edilizia residenziale libera	75%	2511,00 mq	3180,60 mq
a.2	Edilizia residenziale sociale	20%	669,60 mq	
a.3	Edilizia residenziale pubblica	5%	167,40 mq	167,40 mq
	<b>Superficie utile lorda complessiva massima</b>		<b>3348,00 mq</b>	
b.1	Commercio di vicinato		303,00 mq	303,00 mq
	<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA COSTRUIBILE</b>		<b>3651,00 mq</b>	

### 1.5 Standard urbanistici e aree a cessione

Ai sensi dell'art. 26 comma 7 del RU e conformemente ai contenuti della scheda TR\_04 A sono individuate le aree da cedere al comune in perequazione per una superficie complessiva di 9296,58 mq.

Le aree cedute, come indicato nella scheda, sono quelle sul margine meridionale dell'area, destinate ad una porzione della viabilità di RU. Oltre a quest'area verrà ceduta una striscia lungo la via Aurelia sud, contigua alla prima, ed una striscia lungo l'attuale Aurelia vecchia.

Le aree da cedere sono riportate nella tavola allegata, identificate con riferimento alle particelle catastali.

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 insediati 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>
3180,60	2,70 m	8587,62	107,34
<b>S.U.L. commerciale</b>			
303,00	3,50 m	1060,50	13,26
<b>ABITANTI EQUIVALENTI</b>			<b>120,60</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 + 6 mq/ab	1025,10 mq	2766,66 mq
Verde pubblico	9 mq/ab	1085,40 mq	1733,81 mq
Istruzione	4,5 mq/ ab	783,90 mq	851,03 mq
Attrezzature	2,0 mq/ab		
<b>TOTALE</b>	<b>24 mq/ab</b>	<b>2894,40 mq</b>	<b>5351,50 mq</b>

La quota di extra standard prevista dal Piano strutturale (6mq/ab) è ceduta in aggiunta alle dotazioni minime di parcheggio pubblico.

## 2.1 Il progetto urbanistico

Nel progetto proposto la SUL residenziale è distribuita in 13 lotti sui quali insistono edifici bifamiliari a due elevazioni. La SUL commerciale è collocata in un unico lotto in adiacenza alla via Aurelia Sud.

La viabilità interna al lotto (al netto delle aree a cessione per perequazione) è organizzata in modo da creare un collegamento tra la via Aurelia Sud e la via Vecchia Aurelia, secondo un disegno organico che tiene conto dell'articolazione del lotto e del suo intorno. La viabilità dà accesso sia ai singoli lotti che al parcheggio pubblico interno.

La sezione stradale è di 8 m. con marciapiedi di 2 m., tale da consentire il transito anche in presenza di veicoli in sosta sui lati.

Le aree di verde pubblico, quelle per le attrezzature così come pure quelle cedute in perequazione sono tra loro contigue.

I lotti residenziali hanno una superficie media di circa 400 mq con accesso diretto dalla viabilità di lottizzazione.

Le tipologie edilizie previste sono derivate dall'aggregazione di due diverse unità immobiliari tipo, unite in edifici bifamiliari.

### **Unità abitativa A**

È distribuita su due livelli fuori terra: al piano terra sono previsti gli spazi di soggiorno, il garage pertinenziale e un servizio igienico. Il locale soggiorno presenta un volume doppio di altezza pari a m. 5.90.

Al piano primo sono previste 3 camere e due servizi igienici.

### **Unità abitativa B**

È distribuita su due livelli fuori terra: al piano terra sono previsti gli spazi di soggiorno, il garage pertinenziale, un servizio igienico e una camera. Il locale soggiorno presenta un volume doppio di altezza pari a m. 5.90.

Al piano primo sono previste 2 camere e un servizio igienico.

Dall'aggregazione di tali unità sono derivate 5 tipologie differenziate per il sistema di aggregazione (speculare o affiancato). Il tutto come meglio descritto negli elaborati grafici allegati.

In tutte le tipologie potranno essere realizzate cantine interrato ai sensi del DPGR 64/R. Le tipologie edilizie dovranno essere disposte secondo gli allineamenti prescrittivi individuati dal presente piano.

Sul lotto ospitante la superficie commerciale (303 mq) è posto l'edificio commerciale ad una elevazione e le aree destinate alla sosta stanziale e di relazione previste dagli articoli 11 e 12 delle NTA del RU.

## **2.2 CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ**

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 dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori da esso previsti. 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). Rispetto alla previsione del Regolamento urbanistico il presente piano propone una limitata modifica del perimetro dell'area di trasformazione, motivata come precedentemente esposto.

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;*

Al progetto urbanistico è associato 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. L'area pur avendo carattere agricolo è circoscritta da infrastrutture (la fattoria Crespi, l'aurelia Vecchia, l'ex S.S. Aurelia, il fosso tombato di Beveraggio) e non è connessa con i sistemi ambientali limitrofi. Attualmente è fortemente interessata dall'attività antropica, sia legata all'orticoltura sia per la presenza di bivacchi e piccole strutture temporanee.

In ragione delle osservazioni sopra esposte è possibile definire gli interventi di urbanizzazione previsti come completamento delle infrastrutture esistenti.

### ***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.

**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 parzialmente 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 11 aprile 2018

Il progettista

arch. Simone Rusci