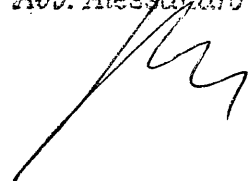


ALL. Del. G.C. n° 565 del 9/11/2010  
Il Vice Segretario Generale  
Avv. Alessandro Capitani



## ALLEGATO N.1

**Progetto di Centro Commerciale con annessi parcheggi all'interno del  
Polo Integrato di Servizi ( P.I.S.)**

Verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art.48 della LR n.10/2010

**Autorità Proponente :UNICOOP TIRRENO S.r.l.**

**Autorità Competente : Amministrazione Comunale**



novembre 2010



Comune di Grosseto

Settore Tecnico Manutentivo

Amministrazione Comunale di Grosseto

Protocollo num. 124609x

del: 14 OTT. 2010

Classificazione: 650

Grosseto,

SPETT. SETTORE AMBIENTE  
SERVIZIO QUALITA' DELL' AMBIENTE  
VIA ROMA 3  
58100 GROSSETO

ALL' ATT.NE DELL' ARCH. BEATRICE RENZETTI

OGGETTO: PROGETTO UNICOOP TIRRENO – PRESCRIZIONI PER OPERE A VERDE

In riferimento alla Vs. nota del 12.8.10, pervenuta a questo Ufficio via fax il 11.10.10, esaminati gli atti del progetto in argomento, si comunica che, per poter addivenire ad un esame più circostanziato delle opere a verde, nel rispetto dell' Art. 19 del Regolamento Comunale del verde Pubblico e Privato, necessita la seguente documentazione:

- progetto delle opere a verde in scala non superiore ad 1: 500, in cui siano desumibili le specie vegetali previste, la loro dislocazione sul territorio, le loro dimensioni di impianto e le interdistanze.
- studio dell' impianto di irrigazione;
- illuminazione all' interno delle aree a verde.

Ad un primo, sommario esame delle relazioni tecniche descrittive, si vuol comunque attirare l' attenzione, sulla non praticabilità, a sommosso parere di questo Ufficio, della irrigazione attraverso utilizzo, seppur parziale, delle acque presenti negli invasi di laminazione provenienti da fognature chiare.

Tali acque, infatti, se non depurate adeguatamente, risulterebbero sicuramente inquinate da idrocarburi ed altre sostanze intercettate durante i deflussi e dannose se somministrate alle piante.

Un altro aspetto che meriterebbe la dovuta attenzione nella redazione del progetto è quello del rapporto con i rumori e, di conseguenza, l' individuazione di misure e soluzioni atte a ridurre gli impatti acustici.

In attesa di quanto richiesto, ci è gradita l' occasione per porgere

Cordiali saluti

CR

IL FUNZIONARIO  
Geom. Giovanni Casciani

[www.comune.grosseto.it](http://www.comune.grosseto.it)



Comune di Grosseto

SETTORE POLIZIA MUNICIPALE  
UNITA' OPERATIVA Ufficio Traffico - Sez. 4/B

x ARCH. RENZETTI

12/10/2010

Grosseto, 06.09.2010

COMUNE DI GROSSETO ARCHIVIO GENERALE N. <u>11690</u>
27 SET 2010
CAT. <u>9</u> CL. <u>2</u> FASC. <u>0</u>

12.10.10

**AI SETTORE AMBIENTE**  
**Servizio Ambiente - Qualità dell'Ambiente**  
**SEDE**

**Oggetto:** Art. 48 della L.R. n. 10/2010 - Istanza di verifica di assoggettabilità sulla costruzione di Centro Commerciale con annessi parcheggi ex Art. 100 NN.TT.AA del P.R.G. nel Polo Integrato dei Servizi (P.I.S.) nella Zona Nord di Grosseto. Autorità Proponente: UNICOOP TIRRENO. Richiesta contributo tecnico.

Vista la richiesta di contributo tecnico pervenuta a questo ufficio in data 12.08.2010 prot.n. 101037;  
Considerato che quanto rappresentato nello studio preliminare precisa i contenuti di quanto già trasmesso si confermano i pareri già espressi.

Con Ossequi

IL Funzionario Responsabile  
U.O. UFFICIO TRAFFICO  
ING. Samuele GUERRINI

"Si informa che il procedimento è di competenza dell'U.O. Ufficio Traffico del Settore Polizia Municipale. Responsabile del procedimento è l'Ing. Samuele Guerrini - tel. 0564/488333, e-mail [samuele.guerrini@comune.grosseto.it](mailto:samuele.guerrini@comune.grosseto.it) Responsabile dell'istruttoria è l'Istruttore Tecnico Edile Dott.ssa Barbara Rocchi. Gli atti relativi all'istruttoria sono a disposizione presso la sede dell'Ufficio Traffico in Grosseto, via Zanardelli n. 2"

[www.comune.grosseto.it](http://www.comune.grosseto.it)

Indirizzo Via Zanardelli n.2 - 58100 Grosseto  
Tel: 0564/488333, Fax 0564/488336  
E-mail [pm.traffico@comune.grosseto.it](mailto:pm.traffico@comune.grosseto.it)  
26\_10\_ambiente\_VIA\_pis\_commendone3.doc



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

BACINO REGIONALE  
OMBRONE

Prot. n. *236134/W. 60.50*  
da citare nella risposta

Data 14 SET. 2010

Allegati n°

Risposta al foglio del 12/08/2010

Numero 101011  
Rif. bacino 5931

**OGGETTO: Richiesta parere ex art. 48 LRT 10/2010 in ordine alla costruzione di centro commerciale nel Polo Integrato Servizi Area nord del Capoluogo – Proponente UNICOP Tirreno**

COMUNE DI GROSSETO		
ARCHIVIO GENERALE N° <i>114193</i>		
21 SET. 2010 X		
CAT. <i>6</i>	CL. <i>9</i>	FASC. <i>0</i>

Al Comune di Grosseto  
Settore Ambiente  
Servizio Ambiente  
c.a. Arch. Renzetti  
Via Roma, 3  
58100 GROSSETO

Con riferimento alla Vostra richiesta relativa all'oggetto, richiamati anche i precedenti pareri di questo Bacino sulla Variante al PRG e sul PUA, esaminata la documentazione trasmessa, per quanto di competenza si valuta il progetto coerente con il PAI.

Distinti Saluti.

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Ing. Francesco Pistone)

056425858

# Ambito®

Autorità di  
Ambito  
Territoriale  
Ottimale



## 6 Ombrone

58100 Grosseto

Via De' Sabini 108

Tel. 0564 25846

Fax 0564 25858

*A. M. Geronzi 38*

COMUNE DI GROSSETO	
ARCHIVIO GENERALE N° <u>112158</u>	
15 SET. 2010	
CAT. <u>6</u>	CL. <u>3</u> FASC. <u>0</u>

Grosseto 15/09/2010

Comune di Grosseto  
Settore Ambiente  
Arch. M.B. Renzetti  
Viale Roma 3  
58100 Grosseto

e p.c.

Acquedotto del Fiora S.p.A.  
Ing. L. Pirritano  
Via Mameli 10  
58100 Grosseto

Prot. N. 2163

Oggetto: Parere in merito alla costruzione di Centro Commerciale con annessi parcheggi nel Polo Integrato Servizi P.I.S. Area a nord del capoluogo

In merito alla vs. richiesta indicata in oggetto si dà il parere positivo, confermando quanto già da noi trasmesso con prot. 2683 del 21/09/19.

Distinti saluti

Il Direttore  
Ing. P.A. Quaranta

- ☒ originale  
☐ copia per conoscenza  
☐ minuta per archivio  
☐ unico originale agli atti



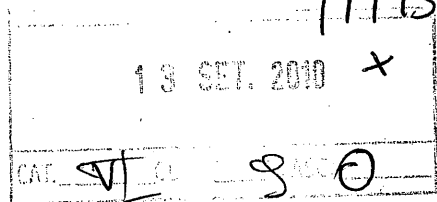
**ARPAT**  
Agenzia regionale  
per la protezione ambientale  
della Toscana

ALCA. RONZETTI  
15/9/2010

Dipartimento provinciale ARPAT  
di GROSSETO  
via Fiume, 35 - 58100 Grosseto  
tel. 0564.422411 - fax 0564.422460  
p.iva 04686190481  
www.arpat.toscana.it

n. prot. 64416 cl. DP\_GR.01.17.12/454.2 del -7 SET 2010

a mezzo: posta ordinaria



A' Comune di Grosseto  
Settore Ambiente  
Servizio Ambiente - Qualità dell'Ambiente  
Via Roma, 3  
58100 GROSSETO

*Milano*  
*11.9.10*

**Oggetto:** procedimento di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 48 L.R. 10/2010 in ordine al progetto di "Costruzione di Centro Commerciale con annessi parcheggi ex art. 100 NN.TT.A del PR.G. nel polo Integrato dei Servizi (P.I.S.) nella Zona Nord di Grosseto. Proponente: UNICOOP Tirreno. Trasmissione contributo istruttorio.

In allegato alla presente, si trasmette il contributo istruttorio richiesto allo scrivente Dipartimento ARPAT (vs. prot. n.101011 del 12/08/2010) in merito al procedimento in oggetto.

Distinti saluti.

Il Responsabile della U.O.C.  
Prevenzione a Controlli Ambientali Integrati  
(Dr. Roberto Palmeri)

Il Responsabile del Dipartimento  
(Dr. Giancarlo Strilli)

Allegato:

- Contributo istruttorio



**SINCERT**

IL SISTEMA DI GESTIONE ARPAT È  
CERTIFICATO SECONDO LA NORMA  
UNI EN ISO 9001:2008  
REGISTRAZIONE N. 3198-A

Per esprimere il proprio giudizio sui servizi ARPAT è possibile compilare il questionario on line all'indirizzo  
<http://www.arpat.toscana.it/soddisfazione>.



## CONTRIBUTO ISTRUTTORIO IN MATERIA DI VIA PER LE PROCEDURE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

*Classificazione DP\_GR.01.17.12/454.2.*

### RIFERIMENTO

Risposta alla richiesta del Comune di Grosseto – Settore Ambiente del 12/08/2010, prot. ARPAT n. 59812 del 13/08/2010 in ordine al progetto per la costruzione di Centro Commerciale con annessi parcheggi nel polo Integrato di servizi nella zona nord di Grosseto. Proponente: UNICOOP Tirreno

Procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi art. 48 LR 10/2010. Contributo istruttorio.

### DESCRIZIONE TIPOLOGIA PROGETTO

Il progetto presentato dal proponente riguarda la realizzazione di un centro commerciale integrato in un'area di circa 27 ettari posta al confine nord del centro abitato di Grosseto, in zona pianeggiante non interessata dalla presenza di abitazioni, né di significative alberature. L'area risulta confinante con alcune zone residenziali della città. Nel progetto del centro commerciale integrato è prevista la realizzazione di:

- un supermercato di circa 24600 mq
- una grande distribuzione di prodotti non alimentari di circa 4000 mq
- quattro attività di media distribuzione per circa 2000 mq
- un centro per spettacolo di circa 5000 mq
- un'area per spettacoli viaggianti di almeno 10000 mq
- aree parcheggio veicoli per circa 90000 mq
- due aree expo
- un punto vendita carburanti

E' previsto inoltre l'adeguamento di alcune vie urbane e dello svincolo ANAS di Roselle sulla S.S. Aurelia.

Le previsioni circa l'affluenza al nuovo polo commerciale parlano di circa 8000 utenze nei fine settimana e di 4000 nei giorni feriali, inoltre è stimata la presenza di 400 addetti più ulteriori 50 in determinati periodi dell'anno.

### ANALISI COMPONENTI AMBIENTALI

#### *Suolo, geologia e Idrogeologia*

L'area interessata dal progetto è a destinazione agricola, ed è localizzata a ridosso del margine settentrionale dell'area urbana di Grosseto, al centro dell'ampia area pianeggiante generata dall'azione deposizionale dei fiumi Ombrone e Bruna e, soprattutto, dagli interventi di bonifica del secolo scorso.

La quota del terreno varia da un massimo di circa 13 m s.l.m. ad un minimo di circa 10 m slm ed è classificata a pericolosità geologica bassa - classe 2.

Sempre in riferimento agli interventi di bonifica, l'area è caratterizzata dalla presenza di una fitta rete di drenaggio superficiale, articolata in canali e fossi, finalizzati a garantire il deflusso delle acque. Non risultano allagamenti significativi della zona tanto che l'area è classificata a pericolosità idraulica irrilevante – classe 1.

Relativamente alla presenza di falde acquifere, considerata l'alta permeabilità dei terreni, come previsto dal PTC e dalla variante al PRG, l'area è stata classificata a vulnerabilità delle falde alta - classe 4.

Sulla base delle considerazioni relative all'assetto geologico e stratigrafico della zona, è possibile ipotizzare la presenza di uno schema idrogeologico piuttosto complesso, con presenza di più orizzonti acquiferi, anche sovrapposti, e generalmente del tipo confinato.

Il proponente, a pag. 163 della relazione tecnica, riporta che sulla base dei dati a disposizione, non si dovrebbero avere influenze significative con il sistema delle acque sotterranee, dato il livello presunto di stazionarietà della falda a circa 4 m sotto il piano di campagna.

Risulta comunque necessario che siano assicurate tutte le misure del caso per evitare il rischio di contaminazione delle acque di falda.

### ***Risorsa idrica; acque di scarico***

Il progetto prevede la realizzazione di parcheggi, con occupazione di un'area di 87580 mq per 3500 automobili e di 2500 mq per biciclette e moto. Le zone destinate a parcheggi saranno ricoperte con pavimentazione permeabile di tipo betonelle e/o greenpaver, montate su un sottofondo di arido riciclato, in modo da garantire la permeabilità del suolo. Si richiama pertanto quanto già riportato al punto precedente relativamente alla necessità di adottare tutte le misure del caso per evitare il rischio di contaminazione delle acque di falda.

Per quanto riguarda gli altri impatti sul settore idrico, sono così riassumibili:

- gestione delle acque meteoriche: è prevista la costruzione di reti per le acque meteoriche servite da sistemi di depurazione per i primi 5 mm di pioggia con vasche di calma e sedimentazione, prima dell'invio nei corpi recettori limitrofi (il fosso Molla e il Fosso Salica).
- gestione acque di scarico dei servizi igienici : i reflui prodotti, stimati in 611 A.E., saranno smaltiti tramite fognatura (è previsto il potenziamento del tratto fognario via Giordania - viale Uranio per adeguarlo alla nuova utenza). Non risulta però chiaro se in tale computo sono stati considerati anche i dipendenti delle varie attività presenti nel polo integrato di servizi.

Non sono previsti sistemi di depurazione che scaricano sul suolo.

Riguardo la prevista realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, si richiama il rispetto di quanto previsto nella specifica normativa nazionale e regionale, oltre che dei contenuti del Piano del carburante del Comune di Grosseto.

Come indicato nel Piano strutturale del Comune, si auspica la realizzazione di reti duali al fine del riuso di acque superficiali, tecniche o industriali, per usi non potabili con particolare riferimento al recupero delle acque meteoriche e grigie.

### ***Rumore***

L'area interessata dal progetto era stata inizialmente classificata dal PCCA di Grosseto in classe III. In seguito ad una variante del PCCA, nel 2007 è stata classificata in classe IV. Il tipo di attività prevista è coerente con la nuova classificazione acustica dell'area.

Sono state effettuate dal proponente misure spot di rumore da traffico veicolare e sono

risultati valori diurni pari a 55 dB(A).

Per quanto riguarda l'impatto acustico in fase di costruzione, i progettisti non ritengono necessario richiedere deroga ai sensi della Deliberazione GRT n. 77/2000. In ogni caso, sarà redatta la documentazione di Valutazione di Impatto Acustico prima dell'inizio dei lavori di cantiere, per mettere in evidenza il rispetto o meno dei limiti di legge. Qualora si superassero i limiti sarà richiesta deroga ai sensi della Deliberazione sopra citata.

Per il rumore connesso con lo svolgimento delle attività del centro e con il traffico veicolare, nella documentazione presentata è riportato che è stato allegato un documento di Valutazione di Impatto Acustico redatto a cura dell'ing. F. Borchì, ma che non risulta essere presente nella documentazione inviata.

E' stata inoltre eseguita una simulazione per il parcheggio che ha fornito un livello di rumore diurno pari a 45 dB(A).

Il rumore da attività di carico e scarico è stato ritenuto trascurabile.

Per il traffico è prevista una nuova viabilità. Saranno rispettati i limiti previsti per gli insediamenti abitativi vicini ai sensi della L. n. 142/2004: 65 dB(A) in periodo diurno. Non risultano invece valutazioni o precisazioni riguardo il periodo notturno.

L'impatto determinato dalle infrastrutture di nuova realizzazione è stato valutato con software previsionale prevedendo un superamento dei limiti (compreso tra 1 e 1,5 dB) presso il nucleo abitativo "Commendone" e per i recettori prossimi alla rotatoria. Per questo motivo si prevedono interventi di mitigazione che comprendono la posa in opera di asfalto fonoassorbente e barriere anti-rumore in prossimità dell'infrastruttura. E' previsto inoltre di effettuare un monitoraggio acustico in fase di esercizio presso il nucleo abitato "Commendone" e in due siti da identificare nell'area Sud.

Per quanto sopra, si richiede di acquisire copia della valutazione di impatto acustico redatta dall'Ing. Borchì, citata nella relazione tecnica. Si ritiene infine necessario il piano di monitoraggio acustico proposto dai progettisti in fase di esercizio dell'attività del polo integrato di servizi.

### ***Inquinamento luminoso***

L'area ricade nella zona di tutela di raggio 10 km per la stazione astronomica di Poggio Moscona (L.R. n. 39/2005). Dovrà quindi essere vietato l'impiego di fasci di luce di qualsiasi tipo rivolti verso il cielo o verso superfici che possono riflettere verso il cielo.

La presenza di siti sensibili nelle vicinanze impone le seguenti misure di mitigazione (Linee Guida Deliberazione GRT n. 962 del 27/09/2004):

- Utilizzo di lampade al sodio ad alta pressione ed alta efficienza
- Illuminazione corretta della sede stradale (UNI 10439)
- Evitare l'illuminazione a diffusione libera
- Limitare l'uso di proiettori che dovranno essere in ogni caso orientati non oltre 60° dalla verticale
- Adottare sistemi automatici di controllo del flusso luminoso dopo le ore 22 o le 23 in periodo di ora legale

Quanto riportato dai progettisti, comprese le opere di mitigazione presentate, sembra rispondere in modo adeguato alle problematiche di cui trattasi.

### ***Campi elettromagnetici***

Per quanto riguarda la presenza di gli elettrodotti, l'area è attraversata nella parte

meridionale da una tratta della linea elettrica da 60 kV "Ribolla-Grosseto", che risulta però fuori servizio. Si prevede il suo interrimento in questa parte di tracciato. E' stato stabilito con ENEL che tutti i nuovi progetti (nuove linee, cabine, interrimento dell'elettrodotto) siano effettuati da ENEL sulla base della planimetria dell'intervento e con la garanzia del rispetto del valore di 0,2  $\mu$ T per gli edifici abitativi e commerciali (con tempo di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere).

Per quanto riguarda la presenza di Stazioni Radio Base di telefonia cellulare e/o impianti di trasmissione radio TV, nelle vicinanze dell'area non risultano presenti tali installazioni. Si concorda con quanto riferito dai progettisti in merito alla realizzazione da parte di ENEL delle necessarie infrastrutture elettriche nell'area.

### **Qualità dell'aria**

Il proponente considera come principale impatto sull'atmosfera, il traffico veicolare indotto dagli utenti delle attività del centro commerciale. Secondo il proponente, le emissioni dei veicoli risulteranno sostanzialmente limitate ai dintorni dell'area in esame e non è da ritenere, in termini assoluti, che l'inquinamento generato dalla nuova viabilità possa risultare così significativo da determinare incrementi sensibili degli agenti inquinanti in zone lontane dall'infrastruttura.

Il proponente evidenzia inoltre che, una volta realizzati gli adeguamenti alla viabilità indicati a pag. 223 e seguenti della relazione tecnica relativa alla verifica di assoggettabilità, il traffico indotto sulle arterie già esistenti non potrà determinare variazioni apprezzabili della qualità dell'aria. A pag. 197 viene riportato che *"la nuova viabilità dunque produce un quantitativo minore di inquinanti di un normale percorso attualmente già esistente e transitato, nelle vicinanze della stazione di rilevamento della qualità dell'aria presa in esame nel quadro di riferimento ambientale"*.

In relazione a quanto sopra riportato, si fa presente che l'area interessata dall'intervento è vicina, anzi confinante, con alcune zone residenziali periferiche della città (quartieri Cittadella, Sugherella, Europa, Commendone), e che la stazione di rilevamento citata è quella urbana/fondo di Via URSS, che monitora ormai da diversi anni anche i parametri tipici dell'inquinamento da traffico (NOx e PM10) e che, fra l'altro, fa parte delle rete regionale di rilevamento PM10 come da DGRT n. 377/2006. Detta stazione è posizionata proprio in prossimità della rotonda (Piazzale Nazioni Unite) dalla quale si dipartono Via Australia e Via Mozambico, le quali risulteranno fra i percorsi preferenziali del traffico per raggiungere gli ingressi dell'area commerciale denominati "Cittadella" e "Nazioni".

In merito all'approccio teorico per il calcolo delle emissioni veicolari, mirato al confronto fra la quantità di inquinanti emessi nello scenario 1 (considerando la nuova viabilità di progetto) e nello scenario 0 (viabilità esistente), risulterebbe opportuno che fosse considerato un ampliamento dello scenario 1 tenendo conto non solo della nuova viabilità ma anche dell'incremento del traffico che andrà a gravare sulla viabilità esistente.

Per quanto riguarda infine l'applicazione della modellistica diffusionale, sarebbe opportuno modellizzare:

- lo scenario attualmente esistente inserendo tra i recettori la stazione di Via URSS, per la quale sono disponibili dati misurati per quanto riguarda i principali inquinanti aeriformi;

- un approfondimento dello scenario 1, inserendo il recettore rappresentato dalla stazione di rilevamento di Via URSS, e utilizzando come emissioni quelle derivanti dal complesso della viabilità nuova e preesistente, da confrontare con lo scenario 0.

Ciò renderebbe possibile un confronto diretto con lo scenario modificato a seguito dell'intervento in progetto.

In altre parti della documentazione di progetto il proponente esamina gli effetti dell'aumento del traffico questa volta sulla viabilità, mettendo in evidenza il notevole incremento dei flussi veicolari indotto dalla presenza dell'area commerciale. E' riportato, ad esempio, nella tabella 117 - riassunto impatti critici e relative misure di mitigazione, punto H1, pag 224, riorganizzazione delle stanze di circolazione con itinerari privilegiati per ingresso/uscita al nuovo centro per la zona a sud-est dell'intervento: *"In particolare nel breve periodo, tutta l'area a sud-ovest del centro commerciale sarà interessata da un notevole incremento dei flussi, soprattutto in relazione alle provenienze da Via Australia che confluiscono nell'ingresso più ad ovest del centro da sud..."* aggiungendo poi *"Le simulazioni.....evidenziano come la loro entità si ridimensioni notevolmente nel lungo periodo con l'apertura del cavalcavia tra via Giada ed il centro commerciale"*.

Dalle valutazioni fatte dallo stesso proponente, l'impatto del traffico veicolare risulta significativo e mitigabile solo con l'adozione di significativi interventi sulla viabilità. E' pertanto condizione necessaria che gli interventi per la nuova viabilità e quelli sulla viabilità esistente, vengano eseguiti prima dell'inizio dell'attività del polo integrato di servizi, verrebbero altrimenti a decadere anche tutti i presupposti con i quali è stata effettuata la valutazione degli impatti del traffico sulla qualità dell'aria.

### **Rifiuti**

E' prevista la realizzazione di n. 5 isole ecologiche poste in prossimità dell'edificio direzionale e di ciascuna delle medie distribuzioni. Per i rifiuti derivanti dall'attività dell'ipermercato il proponente dichiara che non si farà affidamento al servizio di raccolta pubblico, ma a smaltitori autorizzati.

Riguardo la gestione dei rifiuti prodotti o la cui produzione è indotta dal centro commerciale, si ritiene utile richiamare alcuni importanti riferimenti normativi:

- art. 4, comma 6 L.R. n. 25/1997 *"Ai fini del rilascio dell'autorizzazione prevista dalla legislazione vigente per le medie e le grandi strutture di vendita, è richiesta la presentazione del bilancio dei rifiuti prodotti e autosmaltiti da parte delle strutture da insediare. Il bilancio è elemento indispensabile al fine della valutazione del raggiungimento degli standard minimi stabiliti dal piano regionale dei rifiuti. La priorità fra domande concorrenti in regola con gli standard urbanistici e commerciali, è data, a parità delle altre condizioni, a quella che presenta comparativamente il miglior bilancio rifiuti"*.

- D.Lgs. n. 188/2008, relativo alla commercializzazione e gestione dei rifiuti di pile e accumulatori (ove è previsto, fra l'altro, che i distributori di pile o degli accumulatori portatili espongano in evidenza, in prossimità dei banchi di vendita, con caratteri ben leggibili, un avviso al pubblico con indicata la possibilità di lasciare presso i loro punti di vendita i rifiuti di pile o accumulatori portatili; l'avviso informa altresì circa i pericoli e i danni all'ambiente e alla salute umana derivanti dallo smaltimento delle pile e degli accumulatori al di fuori degli appositi contenitori per la raccolta separata e circa il significato dei simboli apposti sulle pile e sugli accumulatori);

- D.Lgs. n. 151/2005 e s.m.i. e D.M. n. 65 del 08/03/2010, relativi alla gestione dei rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche (RAEE)
- D.Lgs. 95/92 e D.M. 392/96 relativi alla eliminazione degli olii usati.

Riguardo la gestione dei materiali risultanti dagli scavi di cantiere, nella documentazione di progetto ne è previsto il completo riutilizzo (pag. 12 della relazione tecnica). Nella documentazione presentata è inoltre riportata una stima dei volumi degli scavi e dei riporti, da cui risulta che dovranno essere approvvigionati circa 25.000 m3 di materiali, parti dei quali costituiti da terre e rocce di scavo recuperate. A questo proposito, risulta necessario richiamare quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 186 del D.Lgs. 156/06 e s.m.i, relativamente alle procedure da seguire per il riutilizzo delle terre e rocce da scavo rispettivamente per la realizzazione di opere sottoposte o non sottoposte a procedura di VIA.

Si mette in evidenza, infine, che i riferimenti alla gestione dei RSU nel territorio utilizzati dal proponente nella documentazione presentata risalgono al 1999 e non rispecchiano la situazione esistente ad oggi : a pag. 112 e a pag. 200 si parla ad esempio della discarica delle Strillaie come sito di smaltimento finale dei RSU.

### ***Ecosistemi e risorse biologiche***

L'area d'intervento si colloca ai limiti della zona periferica della città e pertanto i nuovi insediamenti rappresentano una semplice espansione urbana. La stessa area risulta inoltre delimitata, nella parte settentrionale, dalla variante Aurelia, arteria importante e di considerevole traffico veicolare.

Premesso quanto sopra e visto il progetto preliminare, si ritiene che la valutazione delle interferenze sulle risorse biologiche sia stata adeguatamente impostata. Il principale e rilevante fattore da prendere in considerazione risulta la perdita dell'habitat per le specie selvatiche, habitat che tuttavia appare non di elevato pregio essendo lo stesso sostanzialmente destinato a fini produttivi agricoli. Questo aspetto viene affrontato nel Cap. 4.8.1 della relazione di progetto individuando un "impatto reversibile a lungo termine" (tabella 70 del citato documento). Si ritiene, al contrario, che tale impatto dovrebbe essere considerato "irreversibile", dato che viene sostituito, per sempre, un ambiente agricolo con uno urbano.

Responsabile istruttoria (per l'elaborazione) Dr. Roberto Palmieri data 07/09/2010

Responsabile UO/Area (per l'approvazione) Dr. Roberto Palmieri data 07/09/2010



## Comune di Grosseto

Settore Gestione del Territorio

Servizio Pianificazione Urbanistica

ARCH. DENZETTI

15/9/2010

Amministrazione Comunale di Grosseto

Grosseto, 10 settembre 2010

Protocollo num. 110706 X

del: 10/09/2010

Classificazione: VI / 1 / 0

**Settore Ambiente**

Servizio Ambiente

SEDE

**Oggetto: Art. 48 - L.R.T. N° 10 del 12.02.2010. Istanza di verifica di assoggettabilità sulla costruzione di Centro Commerciale con annessi parcheggi ex art. 100 N.T.A. del P.R.G. nel Polo Integrato dei Servizi (P.I.S.) nella Zona Nord di Grosseto.**

**Autorità proponente: UNICOOP TIRRENO**

**Autorità competente: Amministrazione Comunale di Grosseto.**

**Richiesta contributo tecnico.**

In riferimento alla Vs. nota del 12/08/2010, prot. n. 101037 pari oggetto, ai sensi dell'art. 48 LRT n.10/2010 si comunica quanto di seguito riportato.

La documentazione per la verifica di assoggettabilità a VIA, della Previsione di Polo Integrato di Servizi, è stata valutata dal servizio scrivente sulla base del relativo Atto di Governo del Territorio approvato con D.C.C. n° 37/2010. In particolare, si è riscontrato che l'analisi tiene giustamente in considerazione le prescrizioni derivanti dalla Delibera di Giunta Comunale n. 648 del 15/09/2009, che concerne gli esiti della verifica di assoggettabilità a VAS e ne determina l'esclusione dalla stessa; non si rileva, invece, un integrale riferimento alle norme del piano attuativo, in special modo all'articolo 15, che detta criteri di progettazione per la tutela ambientale e per il mantenimento delle risorse naturali. Tale elaborato normativo peraltro è stato approvato recependo le prescrizioni del procedimento di verifica di cui sopra. Questo Servizio, pertanto, nell'esprimere il proprio parere favorevole indica le seguenti prescrizioni e suggerimenti che potranno essere introdotti nel dispositivo finale di conclusione della verifica di assoggettabilità a VIA in questione.

- Per quanto attiene la risorsa acqua, con particolare riferimento al recupero delle acque piovane, dal documento preliminare non si evince il rispetto dell'art. 15 c. 3 delle NTA del Piano Attuativo: *"Riutilizzo delle acque meteoriche superficiali e derivanti dalla raccolta delle coperture degli edifici per usi non potabili mediante la realizzazione di reti duali. Allo scopo saranno realizzate apposite vasche di raccolta delle acque prima dette, che potranno essere integrate con l'utilizzo di pozzi da realizzare in conformità alle normative vigenti. I pozzi dovranno essere realizzati in modo distinto e, segnatamente, un pozzo su suolo pubblico per l'irrigazione del verde pubblico ed un altro su terreno privato per il verde privato."*
- Per quanto attiene la risorsa energia le NTA prescrivono: *"l'utilizzo di fonti energetiche alternative e rinnovabili, tanto per il riscaldamento quanto per l'elettrificazione degli edifici e degli spazi esterni, quali la tecnologia fotovoltaica e quella del sistema solare termico."* Il

documento preliminare, prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico su una superficie di 18.000 mq sulle coperture del solo ipermercato, si ritiene che debbano essere interessati da tale tecnologia tutti gli edifici del Polo Integrato di Servizi; inoltre, qualora il proponente intenda incrementare la percentuale di energia prodotta, con tali fonti alternative, potrà disporre pannelli fotovoltaici sulle strutture ombreggianti dei parcheggi privati e della sosta di relazione. Per quanto attiene l'impianto di riscaldamento, si chiede di integrare la documentazione con la descrizione delle tecnologie utilizzate, ricordando che, ai sensi dell'art. 13 del Reg. 15/R del 2009, la potenza dell'impianto deve soddisfare almeno il 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per usi termici.

- Per la viabilità, ricadente all'interno del perimetro del PIS, si prescrive l'uso di pavimentazioni stradali ad assorbimento sonoro, al fine di ridurre l'inquinamento acustico (art. 15 c. 2 delle NTA di PA).
- Per quanto attiene la viabilità di margine superiore, nel tratto esterno al perimetro del Piano Attuativo, fino alla nuova rotatoria a nord di via Senegal, dovrà essere coerente con la pianificazione urbanistica vigente, non potendo interessare aree a destinazione urbanistica agricola.
- Non risulta chiara la duplice funzione delle vasche di prima pioggia e la loro ubicazione.
- Dalla verifica sulle dotazioni di standard si rileva, a fronte della modifica dell'area di parcheggio P1, un incremento dello stesso rispetto al PA approvato. Conseguentemente si ottiene una diversa distribuzione del verde pubblico, che, pur soddisfacendo la dotazione minima inderogabile, risulta inferiore a quella prevista dal Piano Attuativo. A tale riguardo si evidenzia che il verde individuato all'interno delle rotatorie non è quantificabile come standard, in quanto elemento a corredo della viabilità. La dotazione complessiva degli standard, rispetto alle quantità fissate dal piano attuativo (il quale prevede complessivamente mq. 49.400, ripartiti in verde pubblico mq. 29.200 e parcheggi pubblici mq. 20.200), potrà comunque essere dimostrata sommando le due dotazioni risultanti dal progetto di verifica di assoggettabilità a VIA.
- Il lotto dell'edificio con destinazione direzionale risulta interamente inglobato nel verde (che si presume) privato, senza indicazione della viabilità di accesso a tale lotto.
- Pur rilevando un sovradimensionamento nella dotazione di parcheggi, prevista dal regolamento 15/R, non risulta leggibile la loro distribuzione in funzione, oltre che del centro commerciale, delle ulteriori 4 medie strutture di vendita e degli edifici ex art.24; si chiede altresì un chiarimento in merito alla tabella della tav. 3 Verifica Centro Commerciale - voce: *"altre superfici aperte al pubblico esclusa galleria"*, di mq 942. Si suggerisce a tale fine di elaborare un'unica tabella con le dimostrazioni puntuali delle dotazioni necessarie, con riscontro grafico nella planimetria funzioni.

In ogni caso si rimanda all'integrale rispetto delle NTA del Piano di lottizzazione, che si allegano in copia, con particolare riferimento all'art. 15 che detta i criteri di progettazione per la tutela ambientale e per il mantenimento delle risorse naturali.

Distinti Saluti

Il Dirigente

Arch. Marco De Bianchi



EF/ST

# Comune di Grosseto

COMUNE DI GROSSETO  
Settore Gestione del Territorio

IL DIRIGENTE

(Arch. Marco DE BIANCHI)

## AREA A NORD DEL CAPOLUOGO

### PREVISIONE DI Polo Integrato Servizi (P.I.S.)

(art. 100 NN.TT.A P.R.G. e art. 100 NN.TT.A. P.S.)

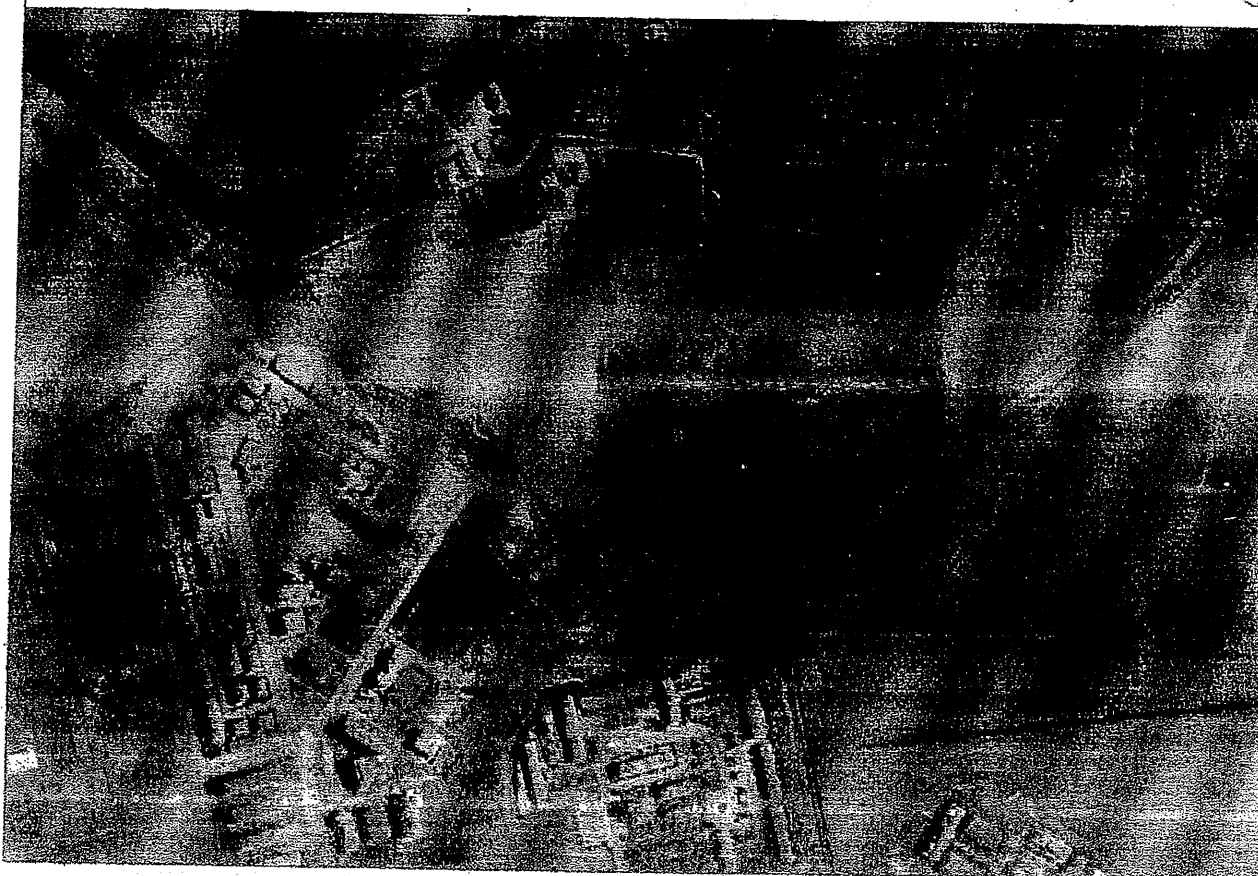
## PIANO ATTUATIVO

#### PROGETTO:



STUDIO Dott. Ing. FAUSTO GIUNTA - Grosseto  
COLLABORATORE DI STUDIO: Geom. Patrizio Sgarbi

STUDIO ARCHITETTURA ROSSIPRODI ASSOCIATI - FIRENZE  
Prof. Arch. FABRIZIO ROSSI PRODI



ELABORATO MODIFICATO  
A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO  
OSSERVAZIONI

MARZO 2010

## B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### PROPRIETA':

"PONTE DEL SALE" S.r.l.  
Via Aurelia Antica, 46-48  
Grosseto

(già PIS S.r.l.)

## **Articolo 1**

Tutte le previsioni edificatorie e di sistemazione dell'area di intervento, di cui al presente piano attuativo, vengono realizzate nel rispetto di quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione dell'apposita variante al P.R.G. (Art. 100) e sulla base delle regole come sotto definite, con riferimento agli elaborati di piano, i quali fanno parte integrante della disciplina attuativa medesima e che risultano essere:

- A) Relazione generale;
- B) Norme Tecniche di Attuazione;
- C) Schema di convenzione;
  - 1) Inquadramento cartografico;
  - 2) Planimetria generale;
  - 3) Verifica standards;
  - 4) Area da cedere al Comune;
  - 5.1) Viabilità interna ed esterna;
  - 5.2) Viabilità: sezioni tipo
  - 6.1) Planimetria generale con profili regolatori;
  - 6.2) Planovolumetrico;
    - 7.1) Schemi tipologici C.C., G.D. e Spettacolo
    - 7.2) Schemi tipologici Media Distribuzione e ex. Art. 24 Reg. 15/R/09;
    - 7.3) Schemi tipologici direzionali;
  - 8) Rendering;
- D) Relazione Tecnica OO.UU. primaria;
  - 9) OO.UU. primarie: schemi fognatura bianca e nera;
  - 10) OO.UU. primarie: schemi acquedotto e gas metano;
  - 11) OO.UU. primarie: schemi irrigazione e pubblica illuminazione;
  - 12) OO.UU. primarie: schemi Telecom e fibre ottiche;
- Relazione geologica
- Verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.i.
- Studio preliminare d'inserimento paesaggistico
- Valutazione effetti socio - economici ed urbanistico - territoriali

**TUTTE LE NORME DELL'ARTICOLATO CHE SEGUE AVRANNO VALORE PRESCRITTIVO, VINCOLANTE PER IL RITIRO DEI TITOLI ABILITATIVI.**

## **Articolo 2**

L'area interessata dall'intervento, avente superficie di mq. 278.314 risulta così utilizzata :

- per viabilità di margine superiore, come da perequazione urbanistica	mq. 26.000
- per verde pubblico	mq. 29.200
- per parcheggi pubblici	mq. 20.250
- per spettacoli viaggianti	mq. 10.200
- per viabilità interna, parcheggi privati,	
- verde privato e aree edificabili	mq. 192.664
<b>Totale</b>	<b>mq. 278.314</b>

Come risulta dalla planimetria generale del piano attuativo TAV. n. 3, da assumere come indicativa.

### **Articolo 3**

La destinazione d'uso dell'area su cui insistono i fabbricati è commerciale per mq 40.000 di s.l.p. di cui mq 15.000 di superficie di vendita complessiva. Il P.A. prevede un fabbricato destinato a centro commerciale di slp pari a mq 28.600, composto da una grande distribuzione di vendita non alimentare, per trasferimento, "dall'ipermercato" di cui a N.O.R., altre attività commerciali di vicinato e artigianali compatibili; n. 4 fabbricati per complessive n. 4 attività di media distribuzione di vendita, di cui 3 per trasferimento; sono previste anche due esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita ai sensi dell'art. 24 del vigente Regolamento Regionale del Commercio, la cui superficie di vendita, calcolata come da norma regionale, equivalga a due esercizi di vicinato.

E' ammessa, inoltre, la costruzione di un edificio di mq. 10.000 di superficie lorda pavimentabile da destinare alle funzioni generali del Polo Integrato dei Servizi ad esclusione di commercio al dettaglio.

E' prevista altresì un'area da destinare a centro per lo spettacolo sulla quale poter realizzare un edificio di mq. 5.000 di slp, oltre un'area per attività di spettacoli viaggianti di almeno 10.000 mq

**Ferma restando la distribuzione planimetrica degli edifici, dei volumi, del numero massimo delle attività di media distribuzione (n. 4 di cui tre per trasferimento) e di grande distribuzione, e nel rispetto della normativa regionale vigente, si consente la flessibilità delle funzioni commerciali, disponendone l'interscambiabilità tra media distribuzione, vicinato e degli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (art. 24 del Regolamento 15/R) (oss.2/2a)**

**Nel fabbricato destinato a Centro Commerciale sono ammesse le funzioni previste dall'art. 23 del Regolamento di Attuazione 15R del Codice del Commercio. (oss. 2/2b)**

### **Articolo 4**

Fatte salve le prescrizioni di cui ai successivi articoli, per superficie lorda pavimentabile (S.l.p.) deve intendersi quanto di seguito esplicitato.

E' la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale, etc.

Sono inclusi nel calcolo della slp:

- per le logge: la parte eccedente i ml 2 del lato minore, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso;
- per i balconi la parte eccedente i ml 2 dell'aggetto dalle pareti esterne del fabbricato;

Sono esclusi dal calcolo della slp:

- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso.
- i balconi aventi aggetto non superiore a ml 2,00 dalle pareti esterne del fabbricato.
- i vani relativi ai volumi tecnici, interrati e non, ospitanti elementi strettamente tecnologici;
- gli aggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;
- le scale interne ed esterne se a servizio di più unità immobiliari;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica;
- i vani tecnici posti immediatamente sotto la copertura con altezza netta non superiore a ml 1,80 per coperture a falda, misurata nel punto più alto, tra il pavimento e l'intradosso del solaio inclinato soprastante. Devono essere privi di aperture esterne o a filo tetto con la sola eccezione dell'apertura di accesso alla copertura per gli interventi in quota per messa in sicurezza. Nel caso di copertura piana l'altezza max del vano tecnico è di ml 1,00 al fine di ricavare una camera d'aria;
- gli scannafossi di larghezza netta non superiore a ml 1,20;
- sono altresì esclusi dal calcolo della s.l.p., quali incentivi urbanistici previsti in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm;
- i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della s.l.p.:

- le gallerie commerciali intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;
- le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno), e con altezza effettiva non superiore a ml 3,00 misurati dal piano carrabile all'intradosso strutturale del solaio di copertura.

## **Articolo 5**

L'ambito edificabile è indicato nella planimetria del piano attuativo TAV. 3 dove è riportato il relativo ingombro superficiale degli edifici, per le funzioni previste dal P.I.S.

Gli edifici con funzione commerciale hanno un corpo di fabbrica con "1" o "2" elevazioni fuori terra, nonché la possibilità di ricavare doppi volumi.

L'altezza massima consentita per gli edifici commerciali (Centro Commerciale con ipermercato, grande e media distribuzione) è fissata in mt. 8,00. Considerando che di norma trattasi di edifici a maglia strutturale di grandi luci, e quindi con travi di copertura aventi sezione con grande altezza, si considera l'altezza massima consentita per l'edificio quella compresa fra la quota 0,00 al piano terra e l'intradosso delle travi di copertura.

Il calcolo del volume sarà effettuato nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 90 del P.S. e, quindi, nella volumetria massima ammissibile dovranno rientrare tutti i locali accessori, con esclusione di quelli tecnici.

1. Ai fini del calcolo del volume degli edifici commerciali per la determinazione della superficie da destinare a parcheggio ex. L. 122/'89, sarà considerata l'altezza compresa fra la quota 0,00 al piano terra e l'intradosso delle travi di copertura.
2. Per l'edificio con destinazione di artigianato compatibile e direzionale, con organizzazione edilizia "multipiano" è fissata un'altezza massima di mt. 40,00 da calcolare secondo le norme del R.I.E.C. Vigente al momento del rilascio del permesso di costruire. Per tale edificio sono previsti massimo n. 10 elevazioni fuori terra.
3. L'edificio destinato a centro per lo spettacolo potrà essere progettato con libertà compositiva sotto il profilo formale ed architettonico: sono consentiti pilotis, doppi volumi, coperture di forme diverse e a quote diverse ecc. sempre nell'ambito della S.l.p. massima consentita.  
Ove l'edificio dovesse essere destinato alla funzione teatrale, il volume dell'eventuale torre scenica potrà essere considerato volume tecnico e, quindi, non incidente nel calcolo della superficie da destinare a parcheggio ex L. 122/'89.

Le coperture dei fabbricati, con struttura prefabbricata saranno del tipo piano e/o ondulato.

Sulle coperture dovranno essere installati pannelli solari fotovoltaici per la produzione di acqua calda ed energia elettrica.

Le tamponature degli stessi fabbricati potranno essere anch'esse prefabbricate, con pannelli trattati e superficialmente rifiniti, che dovranno avere un'altezza oltre la struttura di copertura, fino a schermare eventuali apparecchiature tecnologiche poste sulla copertura.

I fabbricati commerciali potranno essere corredati di pensiline esterne di accesso ed anche di protezione delle aree di carico/scarico, sosta merci ecc.

Tali pensiline di servizio, che non costituiranno s.l.p. se completamente aperte su tre lati, dovranno essere realizzate, tanto dal punto di vista formale, quanto per l'uso dei materiali, in armonia con il progetto generale.

La distanza minima tra i fabbricati, anche nel caso che si prospettino con pareti non finestrate, dovrà essere uguale e/o superiore a mt. 10,00, così come la distanza dai confini di proprietà, fatte salve distanze superiori previste dal vigente Codice della Strada per le diverse categorie di viabilità e dal Regolamento regionale del Commercio.

Potranno essere realizzati piani interrati per la destinazione a parcheggio e relative corsie di scorrimento, oltreché per locali tecnologici; altre funzioni saranno computate nella s.l.p.

Le tipologie edilizie e la soluzione compositiva per i diversi fabbricati hanno valore indicativo; gli esiti del procedimento di VIA definiranno puntualmente l'assetto planovolumetrico e spaziale dell'area.

I caratteri architettonici degli edifici, soprattutto quelli a struttura prefabbricata, dovranno essere improntati alla massima omogeneità, con riferimento particolare all'uso dei materiali, degli infissi ecc.

Per quanto riguarda, invece, gli altri due edifici (centro spettacolo e direzionale) potrà esserci una maggiore libertà nell'uso dei materiali da costruzione e, come detto, dell'aspetto architettonico formale.

Per questi edifici potranno essere impiegate anche tecnologie costruttive diverse, quali strutture in acciaio, facciate continue in acciaio e cristallo, miste a pareti di calcestruzzo a vista e/o altro.

Particolare attenzione dovrà essere usata per l'impiantistica, soprattutto quella termofluidica, il cui ingombro dovrà essere sottratto all'impatto visivo con mascherature omogenee con il contesto compositivo dell'edificio e con l'impiego dei materiali.

Anche per le reti dei servizi dovranno essere proposte soluzioni finalizzate a schermare i manufatti tecnici, quali cabine, centraline ecc. Tali manufatti dovranno essere realizzati su aree private.

In particolare per la rete del gas metano saranno studiate e concordate con l'ufficio competente soluzioni adeguate, tali da non contrastare con l'armonia delle facciate principali degli edifici.

Nelle aree private saranno soddisfatte le dotazioni di parcheggi previsti dalla L.122/'89 e dal D.P.G.R. n. 15/R/'09, serviti da viabilità pubblica interna al P.I.S. collegata alla viabilità esterna.

I camminamenti pedonali saranno realizzati in betonelle di cemento colorate, con varia composizione e disegno anche per formare percorsi dedicati da attrezzare e destinare a portatori di handicap.

Le aree di verde privato saranno organizzate nel rispetto dei piani e dei regolamenti comunali.

La viabilità interna sarà di tipo tradizionale con cassonetto, binder e rifinitura in pietrischetto bitumato con marciapiedi in betonelle e cordoni in travertino.

I parcheggi privati e di relazione saranno realizzati in betonelle allettate su sottofondo di sabbia e, quindi, permeabili.

I parcheggi di relazione ex D.P.G.R. n. 15/R/'09 dovranno essere corredati da piantumazione di alberature nella misura fissata dal citato regolamento regionale.

Eventuali recinzioni di protezione potranno essere realizzate solo lungo la viabilità pubblica nel rispetto del R.I.E.C.

Potranno essere installati "limitatori di altezza" agli ingressi.

Per l'illuminazione dell'area potranno essere impiegate "torri faro" previa verifica di eventuali interferenze prodotte sulla viabilità e/o altro.

Nell'area privata dovranno essere realizzate vasche per l'accumulo dell'acqua meteorica, per la sua riutilizzazione attraverso reti duali.

Ai fini dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani dovrà essere prevista almeno una "isola ecologica" su aree private, di facile accesso ai mezzi di prelievo del gestore dei RR.SS.UU.

Il "TOTEM", punto di riferimento pubblicitario del centro commerciale, così come ubicato nella planimetria di progetto del piano attuativo, sarà oggetto di specifico progetto sottoposto a permesso di costruire.

L'altezza massima del "Totem" sarà di mt. 25,00.

#### **Articolo 6**

Le sedi destinate alla viabilità pubblica meccanizzata, quali la viabilità di margine, quella di collegamento e quella di contorno, dovranno essere progettate nel rispetto della normativa del vigente codice della strada e saranno realizzate in manto d'asfalto, con cordoni in travertino nel rispetto dei tipi in uso presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La quantità di verde pubblico e parcheggi pubblici da cedere al Comune sono determinati nel rispetto del D.IM. 1444/'68 e saranno realizzate secondo le modalità previste dall'Ufficio Tecnico comunale. I parcheggi pubblici dovranno avere accessi e uscite direttamente dalla pubblica viabilità.

Fatte salve le quantità **complessive** definite per legge, **e nei limiti di quanto stabilito dall'art. 20 delle presenti norme**, in fase di redazione del progetto esecutivo delle OO.UU., le aree di Parcheggio Pubbliche **nonché la viabilità pubblica di corredo** potranno trovare una diversa localizzazione, rispetto a quanto definito nella Tav. 3 **e quindi migliorate per motivi di funzionalità e di sicurezza o** in base alle esigenze dell'Amm.ne Comunale: tale eventuale variazione non comporterà variante al piano attuativo e tali modifiche comporteranno una integrazione della convenzione e dell'elaborato relativo alle aree da cedere all'amministrazione comunale, mediante apposito atto di adeguamento convenzionale.

**Si precisa che il miglioramento dell'area di parcheggio potrà avvenire a condizione che sia garantita l'unitarietà fisica del parcheggio pubblico e non dovrà comportare una modifica sostanziale all'assetto dell'intero ambito di intervento. (oss. 2/1a)**

L'area destinata a Centro per lo Spettacolo, da cedere all'Amministrazione Comunale, potrà essere utilizzata per realizzare un teatro, un palazzetto dello sport, un auditorium, ecc. in base alle esigenze dell'Amm.ne stessa.

#### **Articolo 7**

L'arredo urbano sarà oggetto di un progetto organico esteso a tutta l'area d'intervento, elaborato secondo i criteri di cui all'Art. 15 del D.P.G.R. 9 Febbraio 2007 n. 2/R.

Il progetto di arredo urbano rispetterà anche tutte le prescrizioni del Regolamento n. 15/R del Codice del Commercio, con riferimento alle dotazioni minime di alberature relative ai parcheggi ed alla viabilità, nonché alla loro dislocazione e organizzazione funzionale, tenendo conto dei problemi connessi alla manutenzione.

In particolare:

- La fascia di verde prevista dalle NN.TT.A. del P.R.G. (Art. 100), lungo la Via del Commendone dovrà rappresentare una sorta di continuità con l'adiacente parco agricolo previsto ad Est verso la Via Senese. La stessa fascia di consistente estensione dovrà mantenere organicità funzionale con il restante contesto dell'area d'intervento e rappresentare una "quinta" di schermatura verde verso il restante contesto agricolo e la grande viabilità esterna.
- Tutti gli spazi pubblici, quali strade interne al contesto insediato, gli spazi di sosta e di relazione dovranno garantire la massima fruibilità tanto da parte dei veicoli, quanto dei pedoni e quindi facilità di accesso e di circolazione, massima sicurezza della viabilità.
- Gli spazi di sosta e di relazione saranno provvisti di idonee alberature, che potranno essere organizzate anche in forma aggregata per garantire una maggiore fruibilità e facilità manutentiva; le sedi stradali potranno essere delimitate mediante sistemazioni a verde.
- Gli edifici previsti dovranno prospettare verso gli spazi pubblici in modo omogeneo sia per quanto riguarda l'aspetto architettonico, sia per i materiali da costruzione, le colorazioni, ecc., in modo da garantire il massimo decoro urbano.
- Tutta la segnaletica interna all'area d'intervento, tanto di natura commerciale, quanto di indicazione informativa, dovrà essere chiara per la massima fruibilità degli utenti, nonché oggetto di un adeguato "design" omogeneo a tutte le funzioni. La dislocazione delle insegne dovrà essere per quanto possibile aggregata in maniera ordinata, senza però costituire ostacolo e/o pericolo per la circolazione veicolare.
- L'intero progetto dell'arredo urbano e delle sistemazioni a verde sarà concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale, con definizione delle dotazioni minime quali panchine, percorsi pedonali, piazzole, fontanelle potabili, illuminazioni, giochi e attrezzature per bambini, ecc.

#### **Articolo 8**

Tutta la mobilità e la sosta urbana all'intervento dell'area insediata dovrà essere organizzata nel rispetto del D.P.G.R. 29 Luglio 2009 n. 41/R, che detta norme specifiche in materia di barriere architettoniche.

Dovranno essere rispettati i criteri del citato Regolamento, con particolare riguardo alla organizzazione dei percorsi pedonali ed alla sicurezza di mobilità per le persone diversamente abili.

Lo studio della mobilità nel caso dell'insediamento in oggetto, costituito da edifici prevalentemente monopiano, senza piani interrati, sarà riferito a percorsi in piano, al limite con minime pendenze contenute nei parametri previsti dalla normativa. Tutte le barriere architettoniche per i diversi portatori di handicap saranno superate mediante la realizzazione di segnaletiche specifiche atte a garantire una sicura mobilità sia negli spazi pubblici, sia in corrispondenza degli accessi agli edifici, sia negli spazi esterni di sosta e di relazione.

#### **Articolo 9**

Tutti gli aspetti paesaggistici dell'insediamento risultano trattati nello studio specifico della V.A.S.I, facente parte integrante del P.A.; ad essi dovrà adeguarsi tutta la progettazione del P.A.

In particolare la progettazione degli edifici, pur nella diversa destinazione commerciale e non residenziale, terrà conto del costruito della lottizzazione adiacente della "cittadella", così come per tutti gli spazi esterni di pertinenza al

fine di garantire la massima valorizzazione delle forme e degli assetti del paesaggio. A tale scopo il centro dovrà rimanere "aperto" verso la città, della quale rappresenta la conclusione, mentre verso il territorio aperto, l'intervento dovrà essere definito dalla fascia di verde adiacente alla strada rurale del "Commendone", proprio ad eliminare ogni soluzione di continuità del paesaggio.

#### **Articolo 10**

L'innesto della nuova viabilità di collegamento fra la nuova area insediata e la S.S. n. 1 Aurelia, sarà realizzato mediante uno svincolo, come da progetto da approvare dall'ANAS. La realizzazione del PIS è subordinata al rilascio del permesso di costruire di tale infrastruttura.

#### **Articolo 11**

Il P.A. prevede l'insediamento di una superficie di vendita commerciale conforme a quella prevista dalla disciplina vigente sia regionale, che comunale.

L'indicazione delle specifiche superfici di vendita attivate, nel rispetto del limite di cui sopra, dovrà risultare da apposita tabella da presentare al momento dell'attivazione, in funzione delle esigenze di mercato.

#### **Articolo 12**

Riguardo alla mobilità delle "fasce deboli" e alla "mobilità elementare" il P.A. prevede:

- spazi di sosta per cicli e motorini, anche per persone diversamente abili, appositamente dedicati e posti in posizione strategica, vicina all'ingresso del c.c.

Tali spazi dovranno essere agevolmente collegati alla viabilità interna di distribuzione

- Dovrà essere realizzata la massima integrazione con il sistema del trasporto pubblico locale, con previsione di appositi spazi coperti per la sosta di attesa.

La collocazione degli spazi di attesa e la forma relativa dovrà essere oggetto di apposito studio/progetto da concordare con l'Azienda del trasporto pubblico locale e costituente parte integrante delle OO.UU..

#### **Articolo 13**

Il presente P.A. è corredato dallo studio della V.A.S.i., che è stata oggetto di apposito esame da parte dei competenti Uffici Comunali. La realizzazione dell'intervento edificatorio sarà sottoposta alla procedura di V.I.A. Tutti gli elementi richiesti che eventualmente potranno emergere dall'esame del procedimento di V.I.A. saranno recepiti nei limiti di cui all'art. 19 .

#### **Articolo 14**

La realizzazione dell'intervento insediativo dovrà essere improntata alla massima qualità e tutela ambientale possibile, nonché all'utilizzo di energia rinnovabile: a tali criteri si dovrà uniformare la progettazione delle infrastrutture e della struttura del P.I.S., nel rispetto di quanto previsto dal D.P.G.R. 9 Febbraio n. 2/R. I criteri specifici tendenti al raggiungimento degli obiettivi di tutela ambientale ed all'utilizzo di energie rinnovabili sono contenuti nel successivo articolo.

### **Articolo 15**

Si dettano i seguenti criteri di progettazione per la tutela ambientale e per il mantenimento delle risorse naturali:

- 1 - Garantire la massima permeabilità del suolo con l'utilizzo di materiali da pavimentazione permeabili, quali betonelle, green-paver ecc. L'area d'intervento dovrà risultare permeabile almeno per il 25% della superficie totale.
- 2 - Uso di pavimentazioni stradali ad assorbimento sonoro per ridurre l'inquinamento acustico.
- 3 - Riutilizzo delle acque meteoriche superficiali e derivanti dalla raccolta delle coperture degli edifici per usi non potabili mediante la realizzazione di reti duali. Allo scopo saranno realizzate apposite vasche di raccolta delle acque prima dette, che potranno essere integrate con l'utilizzo di pozzi da realizzare in conformità alle normative vigenti. I pozzi dovranno essere realizzati in modo distinto e, segnatamente, un pozzo su suolo pubblico per l'irrigazione del verde pubblico ed un altro su terreno privato per il verde privato.
- 4 - Le vasche aperte di laminazione previste nell'intervento del PIS saranno destinate alla regimazione del fosso "Molla Vecchia" e, quindi, al contenimento della maggiore portata in caso di eccezionali precipitazioni meteoriche, così come risultante dallo specifico studio idraulico.
- 5 - Realizzazioni di reti fognarie separate per acque bianche da invasare e per acque nere da far confluire al depuratore centrale cittadino.
- 6 - Esecuzione di impianti per la distribuzione di acqua potabile atti a garantire il massimo risparmio idrico (regolatori di pressione, contatori unificati ecc.)
- 7 - **Autonoma raccolta differenziata dei rifiuti per il Centro Commerciale, che saranno conferiti direttamente al gestore del servizio da parte dell'operatore commerciale. Per la raccolta residuale delle altre attività insediate, dovranno essere realizzate idonee** Formazione di "isole ecologiche" per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi, **così come previsto dall'art. 21 del DPGR 14R, nonché dall'art. 183 del d.Lgs. 152/2006, (oss. n.1 e n.2/1b)** da organizzare in funzione della dislocazione delle diverse utenze, ma il più possibile defilate dal contesto urbanizzato, protette da alberature di schermo ed adeguatamente isolate per evitare immissioni nell'aria di cattivi odori. La dislocazione delle isole ecologiche, il loro accesso, la loro dimensione sarà parte integrante della progettazione dell'insediamento e dovrà essere definita in accordo con il gestore del servizio e gli Uffici Comunali competenti.
- 8 - È prescritto l'utilizzo di fonti energetiche alternative e rinnovabili, tanto per il riscaldamento quanto per l'elettrificazione degli edifici e degli spazi esterni, quali la tecnologia fotovoltaica e quella del sistema solare termico.
- 9 - Tenere in debito conto per la progettazione dei dati climatici locali, del controllo dei consumi energetici, del ciclo delle acque, delle emissioni in atmosfera e dei rifiuti.
- 10 - Utilizzo di prodotti da costruzione ecocompatibili e di materiali locali. Orientamento degli edifici mirato ad ottimizzare lo sfruttamento dell'energia solare ed alla valorizzazione degli apporti solari passivi. Progettazione e tecnologie costruttive degli edifici tesa a ridurre il consumo energetico.
- 11 - Il processo di cantierizzazione dovrà essere improntato al risparmio energetico e tutela ambientale, con particolare riguardo ai movimenti di terra, alla produzione di polveri, al trasporto materiali da costruzione ecc.

- 12 - Impegno nell'illuminazione esterna, pubblica e privata, di lampade ad alta efficienza energetica e costruzione di impianti atti a ridurre l'inquinamento luminoso.

#### **Articolo 16**

Tutta l'area interessata dall'intervento dovrà essere messa in sicurezza rispetto al rischio idraulico. Nel progetto della messa in sicurezza dovranno essere recepite tutte le prescrizioni indicate dagli Organi Tutori nell'esame dei progetti specifici a carattere idrogeologico collegati alla Variante al P.R.G. ed al presente P.A. In particolare:

- Studio di regimazione idraulica del fosso "Molla Vecchia", compreso nel reticolo significativo del Bacino Ombrone, che ha già riportato il parere dell'U.R.T.A.T. e del Comitato del Bacino Ombrone.
- Studio idrogeologico generale elaborato e per la Variante al P.R.G. e per il presente P.A.

#### **Articolo 17**

Il distributore carburanti sarà ubicato nello spazio individuato nella planimetria del piano attuativo e sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti.

L'impianto sarà provvisto di pompe per la distribuzione di eco carburante.

La stazione di servizio sarà corredata di zona lavaggio auto, nonché di manufatto edilizio destinato a uffici, servizi igienici pubblici e privati, area di esposizione e vendita di prodotti al servizio dell'auto e dell'automobilista, con una superficie di vendita ricompresa in quella massima consentita. La superficie del manufatto sarà di mq. ... , mentre sotto il profilo qualitativo, tanto compositivo architettonico, quanto per l'uso dei materiali, dovrà essere garantita la massima armonia e omogeneità con il contesto di tutto l'intervento.

#### **Articolo 18**

L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto della normativa del presente piano attuativo.

Tutte le opere da realizzare, tanto quelle di urbanizzazione primaria, quanto quelle per la costruzione dei fabbricati saranno sottoposte al rilascio del permesso di costruire.

#### **Articolo 19**

In conformità a quanto stabilito dal P.R.G. è prevista per l'intervento del P.I.S. l'applicazione della perequazione urbanistica, che deve assicurare, oltreché alla realizzazione e cessione gratuita delle aree di standard minimi di Legge, anche la realizzazione delle opere e cessione di aree di cui allo schema di convenzione.

#### **Articolo 20**

La Soc. lottizzante, si obbliga all'attivazione della procedura di VIA secondo le vigenti disposizioni legislative, in conformità al P.A.

Nel caso in cui le risultanze della procedura di VIA contenga condizioni e prescrizioni che comportino modifiche sostanziali al P.A., quest'ultimo dovrà essere riadottato. Non costituiscono modifiche sostanziali quelle prescrizioni e condizioni che non modificano le quantità complessive delle aree pubbliche da cedere, purché singolarmente le specifiche destinazioni pubbliche rispettino le dotazioni minime di legge; che non comportano sostanziali modifiche al perimetro delle aree edificabili; che non alterano in maniera sostanziale l'assetto

*Elaborato modificato a seguito di accoglimento osservazioni  
Marzo 2010*

planivolumetrico dell'intero ambito di intervento. Tali modifiche comporteranno una integrazione della convenzione, mediante apposito atto di adeguamento convenzionale.

Firenze

26 AGO. 2010



**Ministero per i Beni e le Attività  
Culturali**

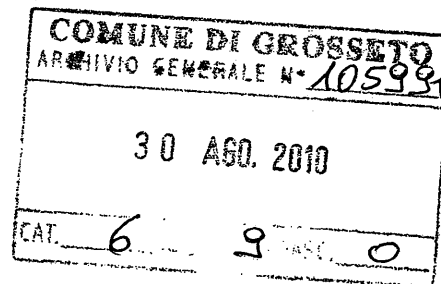
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI  
DELLA TOSCANA

Al Comune di Grosseto  
Settore Ambiente  
Servizio Ambiente  
Alla c.a. Arch. Maria Beatrice Renzetti

**RACCOMANDATA A.R.**

SOLO AL 1° INDIRIZZO

Prot. N. 14.685 ..... Allegati .....  
34.19.07/98.1



**Oggetto:** Grosseto, loc. Commendone, avvio del procedimento e richiesta parere di cui all'art. 48 della LRT n.10/2010 in ordine alla Costruzione di Centro Commerciale con annessi parcheggi ex art.100 NN.TT.A del PRG nel Polo Integrato dei servizi (P.I.S.) nella zona nord di Grosseto.  
Autorità proponente UNICOOP TIRRENO  
Autorità competente Amministrazione Comunale di Grosseto  
(Risposta alla nota del 12.08.2010 n. 101011 Classificazione 6/9/0, pervenuta a questo Ufficio in data 13.08.2010 n. 14328)

p.c. Alla Regione Toscana  
Presidente G.R.T.  
Via di Novoli 26  
50127 Firenze

p.c. Alla Direzione Regionale  
ai Beni Culturali e Paesaggistici  
Lungarno M.Luisa De' Medici,4  
50121 Firenze

p.c. Alla Soprintendenza ai Beni Architettonici  
e per il Paesaggio  
via di Città  
53100 Siena

Vista la nota di codesto Comune citata in oggetto, si ribadisce quanto già anticipato a codesta Amministrazione in altre occasioni: **"l'area del Commendone, dove dovrà sorgere il polo integrato di servizi è noto quale necropoli riferibile al VI sec.a.C. con ritrovamenti avvenuti negli anni '50 del secolo scorso"**.

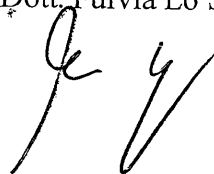
Qualsiasi sia la risoluzione del procedimento in corso, a parere di questo Ufficio e sulla scorta dell'esperienza maturata in precedenza sarà necessario procedere ad una indagine approfondita nell'area, diretta da questa Soprintendenza con proprio personale scientifico con l'ausilio di mezzi

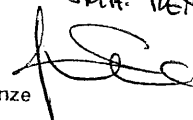
meccanici e manovalanza messi a disposizione dalla committenza, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Distinti saluti

MCY

✕ Il Soprintendente  
Dott. Fulvia Lo Schiavo

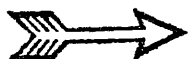
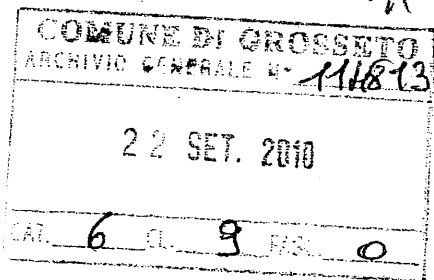
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Lo Schiavo', written over the printed name.



TEAOTFI/P20100003415 - 17/09/2010

RACCOMANDATA A.R.

*Handwritten signature*  
*21.9.10*



Egr. Ing. Fausto Giunta  
Piazza E. Socci, 2  
58100 Grosseto (GR)

e pc ENEL Distribuzione Toscana Umbria  
Lungarno C. Colombo, 54  
50136 Firenze (FI)

Comune di Grosseto  
Settore Ambiente  
Servizio Ambiente  
Qualità dell'Ambiente  
Via Roma, 3  
58100 Grosseto (GR)

OGGETTO: Deposito documentazione ai sensi dell'art. 48 comma 3 della L.R. 10/2010

Con riferimento alla Vostra del 02 agosto 2010, visti i contenuti del documento digitale allegato relativi alla realizzazione di un Centro Commerciale con relativi parcheggi, nel contesto di un "Polo Integrato di Servizi" in Grosseto Nord, comunichiamo che nell'area interessata è presente la linea a 60 kV Menga - Grosseto Nord n°086 di nostra competenza, in doppia tema con la linea Grosseto Nord - Ribolla n°088 di proprietà ENEL Distribuzione che ci legge per competenza.

Pertanto non si rilevano note aggiuntive a quanto comunicato con lettera ns protocollo 20100002063 in data 24/05/2010.

Per Vs opportuna informazione Vi comunichiamo che gli stessi pareri contenuti nella lettera a Vs mani sono stati inviati al Comune di Grosseto - Settore Ambiente - all'attenzione dell'Arch. Renzetti che ci legge per conoscenza.

Lo scrivente ufficio, Gruppo Operativo di Suvereto Loc Forni, 55 a - 57028 Suvereto (LI) - p.i. Romano Tozzini tel. 0565- 828177, competente della gestione della linea elettrica sopra citata, è a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Eventuali comunicazioni scritte dovranno essere indirizzate a:

TERNA S.p.A. Area Operativa Trasmissione/Unità Linee di Firenze, Lungarno Cristoforo Colombo, 54 - 50136 FIRENZE.

Prot. N. 5521/67/A

Grosseto, li

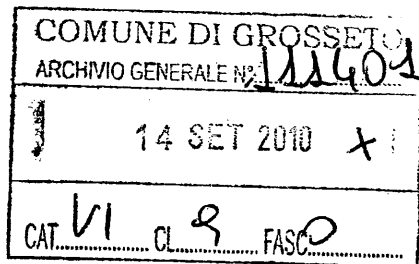
Risposta a nota N del

OGGETTO:

**Comunicazione di avvio del procedimento e richiesta pareri di cui all'art.48 della LRT n. 10/2010 in ordine alla Costruzione di centro Commerciale con annessi parcheggi ex Art.100 NN.TT.A. del PR.G. nel Polo Integrato dei servizi (P.I.S.) nella Zona Nord di Grosseto**  
**Autorità Proponente: UNICOOP TIRRENO**  
**Autorità Competente: Amministrazione Comunale Grosseto**

**Spett/ Comune di Grosseto**

Servizio Ambiente - Qualità Ambiente  
Via Roma n. 3  
58100 Grosseto GR



**Spett/ Provincia di Grosseto**

Dipartimento lavori e Servizi Pubblici  
Servizio Difesa del Suolo Bonifica e Idraulica  
Piazza martiri d'Istia  
58100 Grosseto GR

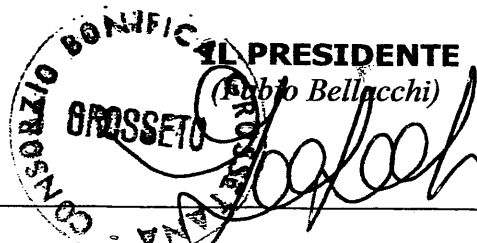
Questo Consorzio esaminati gli elaborati trasmessi relativi al progetto di costruzione di centro commerciale con annessi parcheggi ex Art. 100 NN.TT.A. del PR.G. nel Polo Integrato dei Servizi (P.I.S.) nella Zona Nord di Grosseto; presa visione in particolare della relazione Tecnica relativa alla regimazione idraulica con canalizzazione fosso "Molla Vecchia" esprime sotto l'aspetto della bonifica un parere favorevole di massima.

Lo scrivente si riserva di esprimere il parere definitivo sulla base di elaborati esecutivi nei quali siano riportati in modo evidente le sistemazioni idrauliche del fosso "Molla Vecchia" con i particolari costruttivi delle interferenze con la viabilità in progetto. Gli elaborati dovranno essere corredati della relativa Relazione idraulica con le verifiche del caso.

Si segnala che il Fosso Molla Vecchia è classificato in bonifica come area demaniale ben determinata della quale, nella progettazione definitiva, deve essere tenuto conto al fine di garantire le aree per l'esecuzione della relativa manutenzione.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito porgiamo

Distinti saluti.



**DIPARTIMENTO DELLA PREVENZIONE**

**UNITA' FUNZIONALE IGIENE E SANITÀ PUBBLICA "GROSSETANA"**

Sede: Via Cimabue, 109 - 58100 Grosseto - tel. 0564/485653-4 fax 0564/485661

PROT.

4134 del 31 AGO. 2010

Responsabile procedimento: dr. Maurizio Spagnesi  
tel. 0566-59556 fax 0566-59557

e-mail [m.spagnesi@usl9.toscana.it](mailto:m.spagnesi@usl9.toscana.it)

**OGGETTO:** Procedimento di VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ a V.I.A.,  
PROGETTO di "Costruzione di centro Commerciale con annessi parcheggi nel P.I.S." sito in  
Zona Nord Comune di Grosseto.  
PROPONENTE: UNICOOP TIRRENO.  
PARERE IGIENICO SANITARIO.

**COMUNE DI GROSSETO**

ARCHIVIO GENERALE N° 108615

- 6 SET 2010 X

Al Direttore Settore Ambiente  
Comune di Grosseto  
Via Roma, 3 - 58100 Grosseto

CAT. X Conferimento alla richiesta della S. V. in merito al procedimento in oggetto,

- valutata la documentazione tecnica trasmessa ed in particolare la relazione di verifica di assoggettabilità nella quale sono analizzati i vari impatti e le misure per mitigarne gli effetti,
- visto il D.Lgs. 03.04.2006 n° 152 "Norme in materia ambientale",
- vista la L.R.T. 12.02.2010 n° 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica, di valutazione di impatto ambientale e di valutazione di incidenza"

questa Unità Funzionale di Igiene e Sanità Pubblica, per la verifica di assoggettabilità finalizzata all'esclusione dalla procedura di V.I.A. relativa al progetto in oggetto, esprime

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

**Prescrizioni:**

- ⇒ la redazione dei progetti esecutivi dovrà essere conforme per gli aspetti edilizi al regolamento comunale edilizio - urbanistico ed alle istruzioni tecniche di cui alla Delibera Giunta Regione Toscana n° 7225/2002 e per gli aspetti di sicurezza alimentare al Regolamento CE 852/2004,
- ⇒ devono essere assolti gli obblighi e gli adempimenti previsti dal D.Lgs. n° 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Distinti saluti.

Il Responsabile U.F. Igiene Sanità Pubblica  
Dr. Maurizio Spagnesi

PARERE EX ART. 48 LRT 10/2010 RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DI CENTRO COMMERCIALE NEL P.I.S. AREA  
NORD DEL CAPOLUOGO – PROPONENTE UNICOP TIRRENO

Rifiuti

Dovrà essere attuata la raccolta differenziata delle varie frazioni di rifiuti prodotti da organizzare in apposite postazioni opportunamente dimensionate in rapporto al volume di rifiuti previsto.

Idraulica

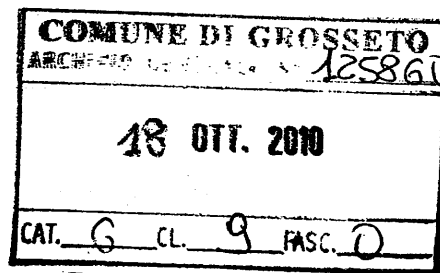
- Vasche Volano

Le due vasche volano previste per trattenere l'incremento di carico idraulico prodotto dall'impermeabilizzazione delle superfici a seguito della realizzazione del Centro Commerciale e per creare dei laghetti ornamentali, dovranno essere adeguatamente gestite al fine di garantirne la funzionalità, la manutenzione ed idonee modalità di regimazione delle acque invase.

- Vasche di prima pioggia

Le vasche di prima pioggia dovranno essere progettate ed ubicate in modo da intercettare il massimo carico inquinante associato alle acque di scorrimento superficiale provenienti dalla futura area urbanizzata del Centro Commerciale; a tal fine si ritiene che la loro collocazione più idonea risulti all'interno del perimetro del suddetto Centro Commerciale.

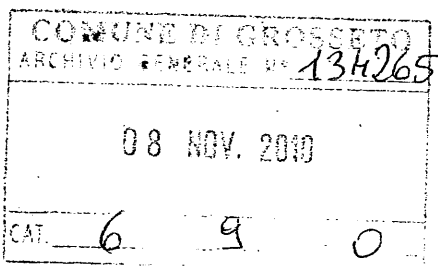
Stefano Spallone





Comune di Grosseto

Servizio Ambiente



Grosseto, lì 08/11/2010

Arch. Maria  
Beatrice Renzetti  
Ufficio VIA  
Sede

**Oggetto: Verifica di assoggettabilità a VIA ex LRT 10/10, art. 48 - PIS area a nord del Capoluogo – Art. 186, D. Lgs. 152/06 e smi -**

Premesso che il riutilizzo di materiali escavati e riutilizzati in situ non necessita di alcun provvedimento abilitativo ai sensi dell'art. 185 del D. Lgs. 152/06 e smi, mentre, per il caso in esame, l'apporto di materiali da siti esterni deve risultare da idoneo progetto da approvarsi dall'autorità titolare del procedimento di VIA (comma 2, art. 186, D. Lgs. 152/06 e smi).

Vista la caratterizzazione chimico-fisica del terreno sul quale dovrà sorgere il Polo Integrato di Servizi, prot. 133958 del 05/11/2010, e, tenuto conto che l'approvvigionamento di terre e rocce da scavo da siti esterni è stimato in circa 24.808 mc., si esprime **parere favorevole al riutilizzo di terre e rocce da scavo ai sensi dell'art. 186, D. Lgs. 152/06** prescrivendo che prima del rilascio del provvedimento abilitativo edilizio tutti gli interventi che necessitano di apporto di materiali da siti esterni siano puntualmente individuati e corredati della stima dei relativi quantitativi, del dettaglio delle caratteristiche chimiche meccaniche e delle eventuali modalità di stoccaggio in attesa di riutilizzo. Inoltre, prima del rilascio del provvedimento abilitativo edilizio debbono essere soddisfatti tutti i requisiti enunciati al comma 1) lettere da a) a g) dell'art. 186, D. Lgs. 152/06 e smi, nel rispetto del vigente Regolamento Igienico Edilizio in materia di terre e rocce da scavo.

Mlr/3066

L'istruttore amministrativo

Maria Luisa Rabai

Il Dirigente  
Ing. Giuseppe Morisio



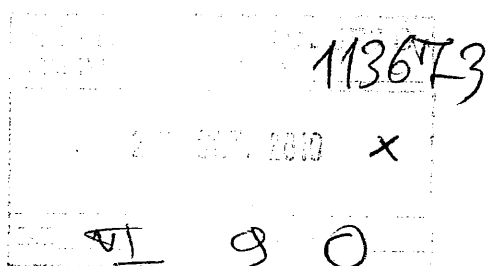
[www.comune.grosseto.it](http://www.comune.grosseto.it)

Via Roma, 3 – 58100 Grosseto  
Tel: 0564 488875, Fax 0564368  
E-mail lrabai@comune.grosseto.it

DIVISIONE INFRASTRUTTURE E RETI  
MACRO AREA TERRITORIALE CENTRO  
SVILUPPO RETE TOSCANA E UMBRIA

00040 Pomezia - Casella Postale 229 - Via Spoleto  
- F +39 0556266280

DIS/MAT/CE/DTR-TOU/SVR/PLA/DSI/GR



Prioritaria  
Spett.le  
COMUNE GROSSETO  
Settore Ambiente  
Via Roma ,3  
58100 Grosseto  
C.A. Arch. M.Beatrice Renzetti

Prioritaria  
Spett.le  
UNICOOP TIRRENO  
57020 Vignale Riotorto  
Piombino (LI)

Prioritaria  
Ing.Fausto Giunta  
Piazza E.Socci, 2  
58100 Grosseto

Oggetto: Parere di compatibilità ambientale rispetto al polo integrato dei servizi P.I.S  
zona nord Grosseto proponente Unicoop Tirreno.

In risposta alla vostra prot. Num. 101011 del 12/08/2010 , vi confermiamo il nostro parere favorevole,  
già espresso con nostra comunicazione del 14/07/2010 n.0705163.

Ci preme comunque ricordare , che in merito alle interferenze delle linee elettriche AT/MT/BT che ci  
sono all'interno dell'area, eventualmente incompatibili con gli impianti in progetto, dovranno essere  
formalizzate le richieste di spostamento indirizzate alle società di competenza delle linee elettriche.

Vi segnaliamo inoltre che una degli elettrodotti aerei che attraversano l'area di progetto, è di  
competenza della società TERNA , in quanto impianto AT (alta tensione).

Per eventuali e ulteriori informazioni potete contattare il ns. Tecnico di competenza Sig. De Biase  
Giuseppe 329/2338945.

Distinti saluti.

**Roberto Castronovo**  
REFERENTE DISTACCAMENTO PLA SIENA





**DIPARTIMENTO SVILUPPO SOSTENIBILE**  
**AREA AMBIENTE E CONSERVAZIONE DELLA NATURA**

**U.P. Amministrativa Servizio Ambiente**

Via Aurelia Nord 217/int. 15 - 58100 Grosseto  
tel. 0546.4848.18/21 fax 0564.4848.22

Prot. n. 157212

Grosseto, 21/08/2010

115389

**COMUNE DI GROSSETO**

**Settore ambiente – Servizio Ambiente**

**Qualità dell'Ambiente**

**Via Roma., 3**

**58100 GROSSETO**

**OGGETTO:** contributo istruttorio di cui al procedimento di Verifica di Assoggettabilità, art. 48 della L.R.T. n. 10/2010, in ordine al progetto "Area a Nord del capoluogo previsione di Polo Integrato dei Servizi (P.I.S.)". Autorità Proponente: Unicoop Tirreno. Autorità Competente: Comune di Grosseto.

In riferimento alla richiesta di parere relativa alla procedura di Verifica di Assoggettabilità in oggetto (Vs. nota del 12/08/2010 prot. 101011), si fornisce il seguente contributo, sulla base dei pareri pervenuti dalle diverse strutture organizzative dell'Ente.

Il progetto preliminare è riferito ad un intervento già previsto da un Piano Attuativo, adottato dal Comune di Grosseto ai sensi dell'articolo 69 della L.R.T. n. 1/2005 con D.C.C. n. 113 del 21/12/2009, per il quale la Provincia non ha presentato osservazioni in quanto non sono stati rilevati elementi di contrasto con il P.T.C.

Pertanto, considerato che il progetto preliminare di cui all'oggetto, seppure con le modifiche apportate rispetto al precedente progetto presentato, rispetta sostanzialmente le previsioni del piano attuativo, non si rilevano elementi di contrasto con il P.T.C.

In relazione agli aspetti naturalistici dalla nuova documentazione esaminata, si confermano, le criticità riscontrate precedentemente, con particolare impatto sulle biodiversità, espresse nel parere del 02/07/2010 - Prot. 146873 riportato di seguito:

gli interventi previsti non risultano essere collocati in un'area SIR (cfr. LRT 56/2000 e DGRT 6/2004). L'opera progettata costituisce un impatto di rilevante dimensionamento, con discutibili criticità a carico della biodiversità e quindi, al contrario di quanto indicato nella Relazione esaminata, con ricadute sfavorevoli sullo scenario naturalistico di quei luoghi, caratterizzati per essere compresi in aree ecotonali non ascrivibili unicamente all'ecosistema urbano. Sono, per esempio, i progettati episodi di frammentazione ambientale annoverabili con la viabilità definita "marginale", la mancanza di riferimenti ad una parte di fauna ivi presente e tutelata dalla Direttiva 92/43/CEE (e quindi di misure di conservazione poste per esempio per Anfibi e Rettili) nonché le soluzioni individuate, con le infrastrutture a regime, per la conservazione di quelle entità faunistiche prossime all'estinzione ivi presenti (per esempio, tra gli Uccelli: Lanius minor), che pongono forti perplessità sulla disamina in campo naturalistico.



**DIPARTIMENTO SVILUPPO SOSTENIBILE**  
**AREA AMBIENTE E CONSERVAZIONE DELLA NATURA**

**U.P. Amministrativa Servizio Ambiente**

Via Aurelia Nord 217/int. 15 - 58100 Grosseto  
tel. 0564.4848.18/21 fax 0564.4848.22

si può esprimere parere favorevole, nel rispetto delle normative di settore in materia di inquinamento acustico, nonché nel rispetto del Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.), e nella realizzazione degli interventi di mitigazione e contenimento previsti.

Cordiali saluti.

**IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO**

*Dr. Renzo Rossi*

Gli atti sono a disposizione presso l'ufficio competente in via Aurelia Nord. 217/int. 15 a Grosseto, aperto al pubblico: lunedì ore 9.30 ÷ 12.30; giovedì ore 9.30 ÷ 12.30 e 15.30 ÷ 17.00. Direttore di Dipartimento è l'Avv. Emilio Ubaldino. Dirigente del Settore è il Dr. Giampiero Sammuri

**Comune di Grosseto**

Settore Tecnico Manutentivo

Servizio Infrastrutture ed Opere di Urbanizzazione

Amministrazione Comunale di Grosseto

Protocollo num. 134761del: - 9 NOV. 2010Classificazione: 61510

Grosseto, 08/11/2010

Settore Ambiente

SEDE

Fax n° 0564.488.368

**OGGETTO:** Art. 48 LRT n. 1072010. Istanza di verifica di assoggettabilità sulla costruzione di Centro Commerciale con annessi parcheggi ex Art. 100 NN.TT.A del P.R.G. nel Polo Integrato Servizi (P.I.S.) nella Zona Nord di Grosseto.

Con riferimento alla Vs. richiesta prot. 101037 del 12/08/2010, visti gli elaborati del progetto preliminare e dello studio preliminare presentato dal proponente ed inseriti nel sito Web di questa Amministrazione, si fa presente quanto segue.

Per tutte le infrastrutture che verranno acquisite al patrimonio pubblico, dovranno essere presentate a questo Settore le opportune verifiche idrauliche degli impianti di smaltimento delle acque reflue ed i calcoli illuminotecnici dell'impianto di pubblica illuminazione.

Si evidenzia di adottare soluzioni che comportino un risparmio nella gestione degli impianti, privilegiando l'utilizzo di fonti energetiche alternative e rinnovabili, in conformità agli obiettivi di sostenibilità ambientale. Qualora le verifiche degli impianti esistenti, cui dovranno collegarsi le nuove opere, non risultassero adeguati a sopportare i nuovi carichi insediativi, la progettazione esecutiva dovrà descrivere gli interventi da eseguire, che dovranno essere a carico del proponente e/o dell'ente gestore del servizio.

Dovrà essere realizzato un impianto duale per il riutilizzo delle acque meteoriche superficiali e derivanti dalla raccolta delle coperture degli edifici per usi non potabili, mediante vasche di accumulo delle acque piovane integrate da pozzi come da normativa vigente.

I pozzi dovranno essere realizzati in modo distinto tra uso pubblico e privato.

Dovrà inoltre essere realizzato un impianto antincendio a servizio delle aree pubbliche alimentato da riserva idrica interrata.

Tutti gli interventi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alle normative vigenti e secondo gli standards convenzionalmente in uso presso questa Amministrazione Comunale.

Lo svincolo Grosseto Nord di cui al rapporto del Settore Pianificazione Urbanistica assentito dalla G.C. in data 15/07/2008 sarà oggetto di inserimento nel Piano degli Investimenti delle OO.PP. comunali e realizzabile entro il completamento degli interventi edificatori previsti dal P.I.S.

[www.comune.grosseto.it](http://www.comune.grosseto.it)Viale Sonnino, 50 - 58100 Grosseto  
Tel. 0564/488611, Fax 0564/23946

Si condividono in sostanza i pareri prot. 160596 del 30/11/2009 e prot. 87203 del 06/07/2010 espressi dall'Ufficio Traffico, rimandando allo stesso Ufficio la valutazione sulle risultanze dello studio trasportistico effettuato dalla Soc. SINTAGMA in merito allo scenario 1.

Le altre opere eventualmente ritenute necessarie ai fini dell'apertura dell'intero P.I.S. potranno essere inserite nel Piano degli Investimenti delle OO.PP. comunali, ovvero poste a carico del proponente (a scomputo oneri) previa modifica della convenzione già sottoscritta.

IL DIRIGENTE  
Ing. Paolo Intorbida

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Arch. Mauro Pollazzi

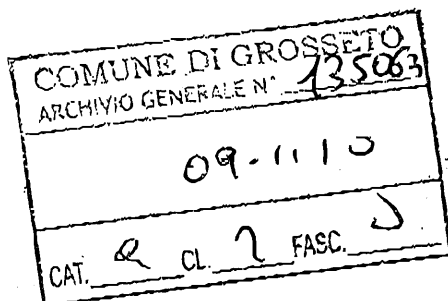


## Comune di Grosseto

SETTORE POLIZIA MUNICIPALE

UNITA' OPERATIVA Ufficio Traffico - Sez. 4/B

Grosseto, 08.11.2010



**AI SETTORE AMBIENTE**  
**Servizio Ambiente - Qualità dell'Ambiente**  
**SEDE**

**Oggetto:** Art. 48 della L.R. n. 10/2010 - Istanza di verifica di assoggettabilità sulla costruzione di Centro Commerciale con annessi parcheggi ex Art. 100 NN.TT.AA del P.R.G. nel Polo Integrato dei Servizi (P.I.S.) nella Zona Nord di Grosseto. Autorità Proponente: UNICOOP TIRRENO. Richiesta contributo tecnico. Precisioni.

Con riferimento alla nota prot. N. 111690 del 27.09.2010 inviata da questo ufficio al settore in indirizzo si precisa quanto segue:

Preso atto dello studio di impatto trasportistico presentato e dei suoi aggiornamenti;

Considerato che l'Amministrazione Comunale sta procedendo all'aggiornamento del P.U.T. - P.U.M. con l'elaborazione del nuovo modello di simulazione calibrato sulla base dei nuovi flussi veicolari aggiornati che potrà permettere a questo ufficio una adeguata valutazione degli studi presentati;

Viste le misure di mitigazione dell'impatto H1, relativo al traffico, indicate nei punti da 1 a 5 facenti parte dello scenario 1 e nei punti da 1 a 6 facenti parte dello scenario 2;

Considerato che nello scenario 1 sono inserite viabilità non ancora esistenti anche se previste negli strumenti di pianificazione;

Considerato che l'Amministrazione Comunale ha allo studio un collegamento alternativo a quello del cavalcaferrovia che permette di attraversare la ferrovia e diminuire le criticità già attualmente presenti su Via Giordania - Via Nepal;

Visto lo studio particolareggiato del traffico che migliora la situazione sull'intersezione Via Giordania - Via Nepal attraverso la realizzazione di alcune infrastrutture e l'adeguamento della rotatoria esistente;

[www.comune.grosseto.it](http://www.comune.grosseto.it)

Indirizzo Via Zanardelli n.2 - 58100 Grosseto  
Tel: 0564/488333, Fax 0564/488336

E-mail [pm.traffico@comune.grosseto.it](mailto:pm.traffico@comune.grosseto.it)

26\_10\_ambiente\_VIA\_pis\_commendone4.doc

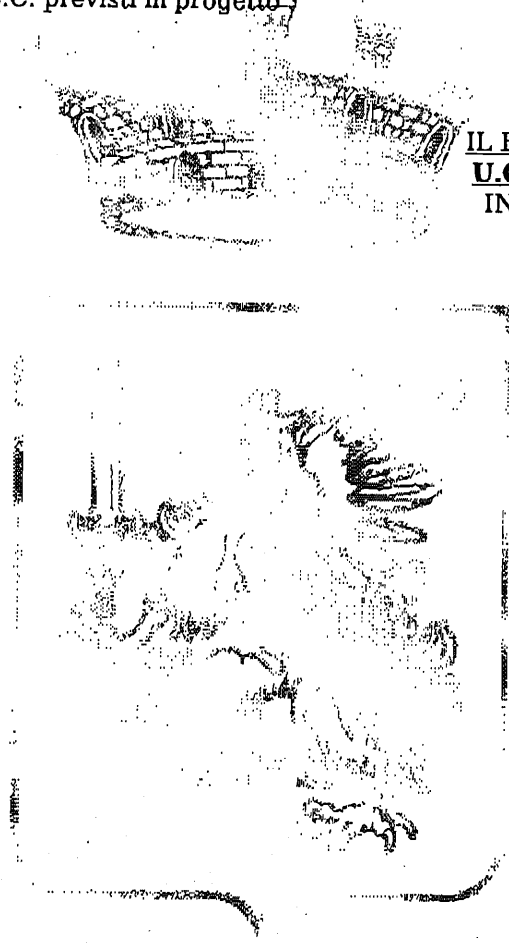
P.M. GRUFF TRAFFICO

Considerato che la porzione di C.C. che andrà a realizzarsi nell'immediato non descrive l'effettiva attrazione di traffico dovuta alle tipologie di vendita che in esso saranno effettuate;

Si ritengono indispensabili gli interventi dal n. 1 al 5 previsti nello scenario 1 completi delle viabilità considerate nello stesso scenario. Per quanto concerne il punto 6 di mitigazione si evidenzia che esso è già ritenuto importante per dare soluzione ai forti flussi con direzione ovest-nord che interessano Via Nepal - Via Giordano.

Inoltre, qualora al momento dell'apertura del C.C. non siano realizzate le opere necessarie o si rilevi una non rispondenza delle previsioni contenute nello studio effettuato alle situazioni contingenti derivante anche da situazioni imprevedibili nello scenario infrastrutturale e urbanistico questo ufficio, nell'intraprendere le azioni previste dal C.d.S. a garanzia della sicurezza della circolazione, dovrà intervenire attraverso regolamentazioni e limitazioni che potranno far assumere una diversa conformazione agli accessi al C.C. previsti in progetto.

Con Ossequi



IL Funzionario Responsabile  
**U.O. UFFICIO TRAFFICO**  
ING. *Samuele GUERRINI*

"Si informa che il procedimento è di competenza dell'U.O. Ufficio Traffico del Settore Polizia Municipale. Responsabile del procedimento è l'Ing. Samuele Guerrini - tel. 0564/488333, e-mail [samuele.guerrini@comune.grosseto.it](mailto:samuele.guerrini@comune.grosseto.it) Responsabile dell'istruttoria è l'Istruttore Tecnico Edile Dott.ssa Barbara Rocchi. Gli atti relativi all'istruttoria sono a disposizione presso la sede dell'Ufficio Traffico in Grosseto, via Zanardelli n. 2"

[www.comune.grosseto.it](http://www.comune.grosseto.it)

Indirizzo Via Zanardelli n.2 - 58100 Grosseto  
Tel: 0564/488333, Fax 0564/488336

E-mail [pm.traffico@comune.grosseto.it](mailto:pm.traffico@comune.grosseto.it)