

# COMUNE di GROSSETO

## Committente:

D'ALISE CARMINE nato a Grosseto il 11/06/1952 (DLSCMN52H11E202G) per 1/4  
EDILFRAMA DI MAGGI OTTORINO & C. S.A.S. con sede in Grosseto (GR) (01262080532) per 1/6  
GUIDONI ANDREA nato a Grosseto il 07/10/1962 (GDNDR62R07E202B) per 1/36  
GUIDONI ELENA nata a Grosseto il 04/01/1967 (GDNLNE67A44E202T) per 1/36  
GUIDONI SAVINO nato a Grosseto il 15/12/1935 (GDNSVN35T15E202D) per 4/36  
GUIDONI ALFREDO nato a Grosseto il 04/07/1930 (GDNFNC30L04E202V) per 1/12  
GUIDONI LUCIA nata a Scansano il 22/06/1934 (TNNGTT34H62I504Z) per 1/12  
LE PERGOLE S.R.L. con sede in Grosseto (01383240536) per 1/4

## Piano di Lottizzazione relativo all'Area di Trasformazione PRG\_RU2 ubicata in Batignano

# EL 04

## VAS – Rapporto Ambientale Preliminare



### Tecnici

dott. Arch. Cecilia Luzzetti

data: Luglio 2022

### Collaboratori

dott. Arch. Andrea Marchi

dott. Arch. Camilla Meciani

## INDICE

	<b>PREMESSA O SINTESI NON TECNICA</b>	<b>pag 2</b>
<b>1</b>	<b>RIFERIMENTI NORMATIVI</b>	<b>pag 2</b>
1.1	Direttiva comunitaria 2001/42/CE	
1.2	D.Lgs. 152/2006 (come modificato dal D.Lgs. 4/2008 e dal D.Lgs n.128/2010)	
1.3	Legge Regionale Toscana 12.2.2010 n. 10 e s.m.i.	
1.4	Legge Regionale Toscana 10.11.2014 n. 65 e s.m.i.	
<b>2</b>	<b>AMBITO TERRITORIALE DI APPLICAZIONE</b>	<b>pag 3</b>
<b>3</b>	<b>CONTENUTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE</b>	<b>pag 6</b>
<b>4</b>	<b>OBIETTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE</b>	<b>pag 7</b>
<b>5</b>	<b>RELAZIONE CON ALTRI PIANI E PROGRAMMI</b>	<b>pag 9</b>
5.1	Piano d'Indirizzo Territoriale Regionale	
5.2	Piano Strutturale Piano Operativo vigenti	
5.3	Verifica di coerenza	
<b>6</b>	<b>VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SULL'AMBIENTE E SUL PATRIMONIO CULTURALE</b>	<b>pag 13</b>
6.1	Effetti sul suolo	
6.2	Effetti sull'acqua	
6.3	Effetti sull'aria	
6.4	Effetti sull'energia	
6.5	Effetti sul sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani	
6.6	Effetti sul paesaggio e sul patrimonio culturale	
<b>7</b>	<b>VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE</b>	<b>pag 25</b>
<b>8</b>	<b>PARTECIPAZIONE</b>	<b>pag 25</b>
<b>9</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>pag 26</b>

**RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE  
PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
(Artt. 6 e 12 Dlgs 156/2006 e s.m.i; artt. 22 e 23 L.R. Toscana n. 10/2010; art. 14 L.R. 65/2014)**

**PREMESSA O SINTESI NON TECNICA**

Il Piano di Lottizzazione, sottoposto a processo di valutazione, ha per oggetto la realizzazione di un insediamento residenziale ubicato in Batignano, frazione del Comune di Grosseto.

Il PdL, previa analisi ed implementazione del quadro conoscitivo contenuto negli strumenti di pianificazione vigenti, definisce il progetto dell'insediamento residenziale nel rispetto delle risorse presenti e delle caratteristiche ambientali della zona nella quale esso è ubicato.

Il PdL definisce tutti i parametri dimensionali dell'intervento per garantire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico locale.

Il presente rapporto preliminare per la Valutazione Ambientale Strategica ha lo scopo di individuare, descrivere e valutare i possibili effetti che il PdL potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

**1. RIFERIMENTI NORMATIVI**

**1.1** La normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica ha come primo riferimento la **Direttiva comunitaria 2001/42/CE**

La Direttiva ha l'obiettivo di garantire *un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente (art. 1).*

**1.2** Costituisce il riferimento di livello nazionale il **D.Lgs. 152/2006** e successive modifiche.

L'art. 6, comma 3, del Decreto stabilisce che *per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12.*

L'art 12 prevede che nei casi suddetti sia redatto un *rapporto preliminare* comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, *facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto*.

**1.3** Il presente Rapporto preliminare è redatto inoltre con riferimento alla **Legge Regionale Toscana 12.2.2010 n. 10 e successive modifiche** “ Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione d’incidenza”

Il **Rapporto ambientale preliminare** costituisce il documento contenente le informazioni sulla base delle quali può effettuarsi la **Verifica di assoggettabilità** (fase di screening), processo eventualmente e preliminarmente attivato nei casi previsti da legge (art.5, comma 3) allo scopo di valutare se un piano o programma, o sua modifica, possa avere effetti significativi sull'ambiente e quindi sia da assoggettare alla procedura di VAS (Artt. 22 e 23 L.R. 10/2010).

**1.4** La **L.R. 65/2014**, all'art. 14, comma 1, stabilisce che : *Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica “VAS”, di valutazione di impatto ambientale “VIA” e di valutazione di incidenza), e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.*

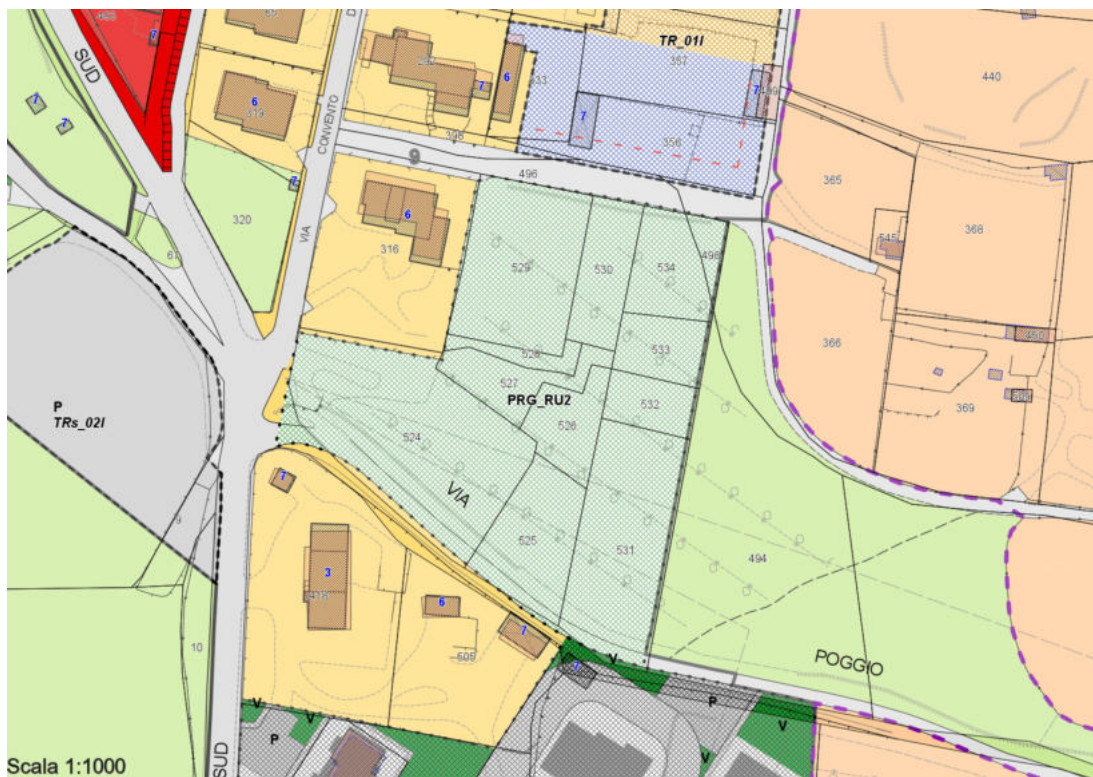
## **2. AMBITO TERRITORIALE DI APPLICAZIONE**

L'ambito di applicazione del Piano di Lottizzazione, avente superficie di circa mq 7.600, è indicato dal Regolamento Urbanistico vigente e più precisamente lo stesso è stato definito con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29 Luglio 2016, pubblicata sul B.U.R.T. n. 34 del 24/08/2016.

Si tratta di un terreno attualmente incolto, con olivi residui, adagiato sul lato sud delle pendici della collina della frazione di Batignano.



Il terreno confina sul lato ovest con una villetta e con la Via Grossetana, sul lato nord con una strada sterrata privata, sul lato est con terreni agricoli. Sul lato sud il perimetro dell'ambito di PdL confina in parte con la strada vicinale sterrata di Poggio Ciaffarello, in parte, verso la strada provinciale n. 153, ingloba la vicinale stessa.



I terreni sono catastalmente censiti al Catasto Terreni di Grosseto, Foglio 28, particelle 524,



### 3. CONTENUTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Considerata la particolare connotazione del sito sotto il profilo paesaggistico, il Piano di Lottizzazione ha implementato il quadro conoscitivo degli strumenti generali con lo studio della Visualità dell'area dal contesto, in modo particolare dalla viabilità (statale, provinciale, comunale) e dal centro storico del paese di Batignano.

La Carta della Visualità ha evidenziato che l'area dell'insediamento è scarsamente visibile dai punti di vista sopra citati, vuoi per presenza di elementi fisici, vuoi per presenza di alberature e/o vegetazione. Il Piano di Lottizzazione ha cercato di mantenere tale condizione localizzando i fabbricati secondo le curve di livello attuali del terreno, mantenendo buona parte degli olivi presenti e compensando quelli da spostare o eliminare.

Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di n. 4 edifici bifamiliari a una elevazione fuori terra, distribuiti all'interno di un'area a verde privato.

Il progetto, nella ricerca di un corretto inserimento paesaggistico, prende spunto dalla prescrizione di *conservare* la maggior parte degli olivi esistenti e definisce la localizzazione degli edifici rispettando la prevalente orografia del terreno e molti degli olivi esistenti.

L'ingresso e l'uscita dell'insediamento sono previsti sull'attuale Strada di Poggio Ciaffarello che sarà in parte asfaltata e ceduta al Comune come strada comunale che conduce al depuratore della Frazione.

La viabilità interna all'insediamento sarà privata, in modo da limitare al minimo indispensabile la superficie da sottrarre al verde.

Sul lato sud del lotto sono state progettate aree di verde pubblico dove recuperare gli olivi esistenti, e spostare alcuni di quelli che potranno interferire con la viabilità o con gli edifici, o piantumare nuovi olivi di compensazione.

Il verde pubblico e quello privato posti a sud potranno così costituire la fascia di rispetto richiesta dalla normativa di dettaglio del Regolamento urbanistico (Allegato N).

Gli edifici avranno una sola elevazione, in modo da non compromettere i con visivi verso il paese storico, posto a livello molto più alto.

Gli edifici saranno impostati a quote degradanti e non interferiranno con il bersaglio visivo costituito dal centro del Paese.

Lo spazio per il parcheggio pubblico è stato studiato per essere quanto più possibile nascosto alla vista sia dall'esterno che dall'interno dell'ambito. Il parcheggio pubblico sarà ribassato rispetto all'attuale livello della Via Grossetana, in modo da renderlo meno percepibile dalla via Grossetana stessa, ma anche per consentirne l'ingresso dalla via di Poggio Ciaffarello; la sua superficie sarà

superiore a quella richiesta dal D.M. 1444/68, e sufficiente a soddisfare i requisiti del R.U.

Sulla Via grossetana un stretta fascia di verde di bordura, allontanerà i pedoni dall'affaccio sul parcheggio.

I parcheggi di pertinenza (stanziali e di relazione ex L. 122/89 e secondo quanto richiesto dal R.U. vigente), avranno accesso dalla Strada interna all'insediamento. I parcheggi privati, con fondo semi-permeabile con autobloccanti o tipo green pave, saranno ubicati all'interno delle aree verdi private.

L'illuminazione dell'ambito di lottizzazione dovrà essere assolutamente discreta, consentendo l'illuminazione richiesta dalle normative, ma senza eccedere oltre il necessario. Per le strade private saranno utilizzati fari a led di altezza contenuta, mentre l'illuminazione delle aree verdi e dei percorsi e dei punti di sosta al loro interno sarà affidata a segnalazioni o punti luce non disperdenti verso l'alto.

Sono previste in via preliminare le opere di urbanizzazione primaria che verranno convenzionate e realizzate dalla ditta lottizzante: in particolare è stata prevista una rete di fognatura bianca che andrà a recapitare le acque di pioggia nelle fosse di campo attualmente esistenti.

È stata prevista una rete fognaria per le acque nere che recapiterà i reflui sulla linea esistente collegata al depuratore della Frazione.

Sono previste le reti di adduzione dell'acqua potabile e del gas metano. Sono previste infine le reti di distribuzione dell'energia elettrica e la rete di pubblica illuminazione.

In merito al piano di raccolta dei rifiuti si è individuata un'isola ecologica sulla via grossetana, dove saranno posizionati i cassonetti per la raccolta differenziata; il dimensionamento dell'isola ecologica è stato effettuato sulla base delle indicazioni del competente ufficio comunale.

Si riporta di seguito il dimensionamento del Piano di Lottizzazione con riferimento alle minime superfici per standard.



Parametri	Regolamento Urbanistico D.M. 1444/68 – L. 122/90	Piano di Lottizzazione				
Superficie ambito	Perimetrazione grafica	Mq 7607				
Superficie territoriale		Mq 7607				
Superficie fondiaria		Mq 6164				
Superficie utile lorda = Superficie edificabile*	Mq 1700	<b>Mq 765</b>				
Volume*	2 elevazioni fuori terra	1 elevazione fuori terra <b>MC 2063</b>				
Abitanti insediabili		Mc 2063 mc/ab 80 = ab 25,78 e in c.t. Ab 26				
Verde pubblico sulla base degli effettivi abitanti insediabili	m <sup>2</sup> (9+4,5+2) x 26 ab = m <sup>2</sup> 403	<b>Mq 564</b> > m <sup>2</sup> 403				
Parcheggi pubblici sulla base degli effettivi abitanti insediabili	D.M. 1444/68 – m <sup>2</sup> 2,5 x 26 = Mq 65 R.U. m <sup>2</sup> 6 x 26 = <u>Mq 156</u> Mq 221	<b>Mq 344</b> > Mq 221				
Parcheggi privati	L.122/90+R.U. 765:3= Mq 255	Mq (21x12,5)] = <b>Mq 262,5</b> >Mq 255				
Verde privato		<b>Mq 4620</b>				
Aree permeabili		Mq (564+4620) = <b>Mq 5184</b>				
Indice permeabilità territoriale		(5184 : 7607) = <b>68 % circa</b>				
Indice di permeabilità fondiaria		(4620 : 6164) = <b>75 % circa</b>				
Viabilità pubblica e marciapiedi		Mq 535				
Superfici da cedere al Comune		Mq (564+344+535)= <b>Mq 1443</b> Verde Pubblico+Parcheggio pubblico+Viabilità				
H massima (in gronda)	2 elevazioni fuori terra	1 elevazione fuori terra m 4,20				
<b>* COMPUTO SUPERFICIE UTILE LORDA (= SUP EDIFICABILE) E COMPUTO VOLUME</b>						
Tipologia edilizia	Piano	SUL edificio m <sup>2</sup>	N. Edifici	SUL m <sup>2</sup>	Altezza m	VOLUME mc
1	PT	190,98	2	381,96	2,7	1031,29
2	PT	190,98	2	381,96	2,7	1031,29
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA</b>				<b>765</b>		
<b>TOTALE VOLUME</b>						2062,58 e in c.t. <b>2063</b>

Tabella Dimensionamento del PdL

#### 4. OBIETTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Nel fare proprie le prescrizioni del PIT regionale e del R.U. comunale, come descritte al successivo paragrafo 5, il Piano di Lottizzazione persegue i seguenti obiettivi:

-prevedere e definire *opportuni criteri tipomorfologici e localizzativi finalizzati al corretto*

*inserimento paesaggistico*

- mantenere *buona parte degli olivi esistenti*
- mantenere i *varchi visuali tra l'edificato esistente*
- tutelare le *visuali percepibili dalla viabilità e dai punti di belvedere.*
- garantire *qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito*
- garantire *qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva*
- garantire il rispetto delle *prescrizioni di carattere ambientale per gli interventi di trasformazione previsti dai Piani Attuativi o progetti unitari* di cui all'art 22 delle NTA del R.U.

## **5. RELAZIONE CON ALTRI PIANI E PROGRAMMI E VERIFICA DI COERENZA**

### **5.1 Regolamento Urbanistico vigente**

Il Regolamento Urbanistico vigente disciplina l'area di nostro interesse (PRG\_RU 02) con la scheda normativa “Allegato N” che si riporta di seguito.

#### **SCHEDA URBANISTICA DI DETTAGLIO**

Il Regolamento Urbanistico conferma il Piano di Lottizzazione di cui alla previgente pianificazione con le seguenti prescrizioni:

- S.u.l. complessiva realizzabile mq. 1700 da distribuire su due elevazioni fuori terra;
- L'intervento si realizza mediante Piano Attuativo che preveda e definisca opportuni criteri tipomorfologici e localizzativi finalizzati al corretto inserimento paesaggistico;
- Al fine di ridefinire il margine urbano deve essere evitata la saldatura tra le due parti insediative esistenti e dovranno essere tutelate le visuali panoramiche. Il progetto pertanto dovrà prevedere la concentrazione delle volumetrie nell'area posta a nord del lotto d'intervento, in continuità con l'edificato esistente, lasciando un'adeguata fascia di rispetto non edificabile sul lato sud. La fascia di rispetto è finalizzata ad assicurare la tutela dei varchi visuali tra gli edificati esistenti e consente di tutelare le visuali percepibili dalla viabilità e dai punti di belvedere, da e verso l'abitato di Batignano.
- Le tipologie edilizie non dovranno essere riconducibili a lottizzazioni di tipo urbano, dovranno pertanto essere evitate cortine ed effetti barriera.
- L'intervento dovrà prevedere la conservazione di buona parte degli olivi esistenti. Sarà comunque previsto un intervento compensativo attraverso la piantumazione di nuove piante e/o lo spostamento di quelle esistenti, appartenenti all'impianto storico, nell'area edificabile all'interno della fascia di rispetto mantenuta a verde.

### **5.2 Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico**

Il PIT Toscana attualmente vigente, individua l'area d'interesse nell'*Ambito n. 18 Maremma grossetana.*

*L'ambito Maremma grossetana si contraddistingue per un mosaico articolato di paesaggi generato dalla compresenza di ambienti di collina, di pianura e costieri. Rilievi di formazione*

geologica più antica (termine meridionale della Dorsale Medio-Toscana, Colline di Montepescali-Batignano, Monti dell'Uccellina) - dalla morfologia aspra e dominati da formazioni boschive (cerrete, leccete, macchia mediterranea, sugherete), rilievi più addolciti (nella restante parte collinare dell'ambito) - in cui il bosco si contrae a vantaggio di coltivi e pascoli, caratterizzano l'ampia compagine collinare. Il sistema insediativo della collina si struttura lungo la Valle del fiume Ombrone (borghi fortificati medievali, localizzati in posizione strategica - sulla sommità o a mezza costa - e sviluppati lungo i percorsi collinari) e sulle Colline dell'Albegna (nuclei compatti medievali - rocche, edifici religiosi, castelli e borghi - arroccati sulle sommità dei versanti e lungo la viabilità di crinale). Qui i nuclei, spesso di impianto medievale - collocati in posizione dominante, dalla morfologia compatta, non di rado murati (Pereta, Magliano, Montiano, Pari, Casale di Pari, Cinigiano, Civitella Marittima, Sasso d'Ombrone, Campagnatico, **Batignano**), hanno visto salvaguardati i rapporti originari con l'intorno coltivato. (...)

Batignano, borgo storico di origine medievale, è a tutt'oggi ben conservato.

Il PIT riconosce Batignano come uno dei significativi nuclei di collina che caratterizzano la Valle del Fiume Ombrone.

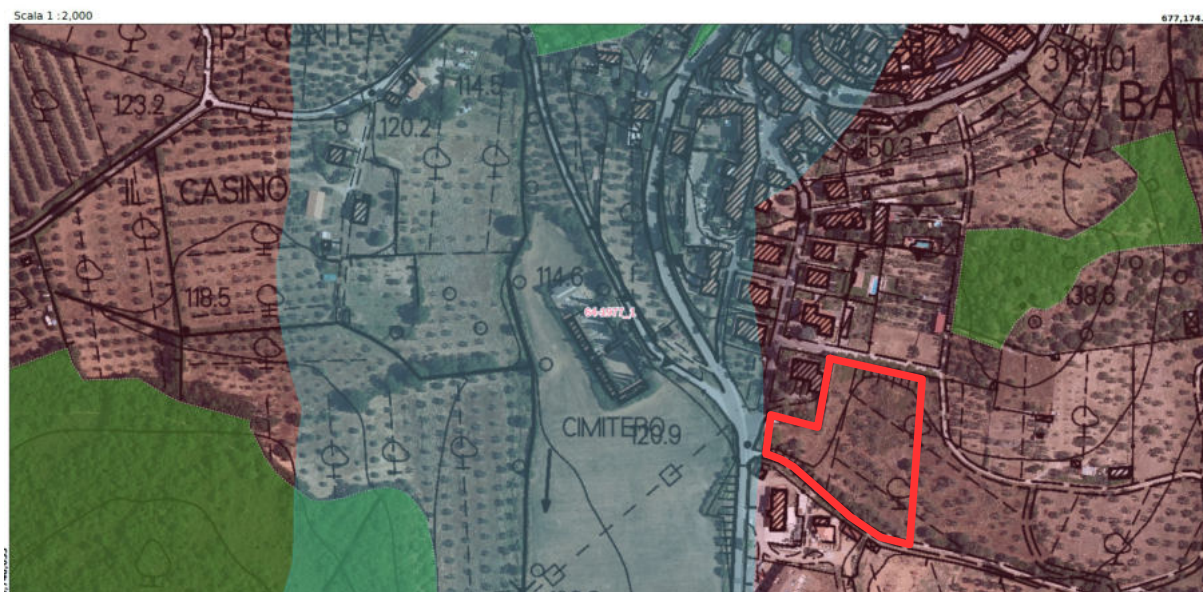
Tra i valori dell'ambito di paesaggio *Maremma Grossetana*, e in particolare del contesto di cui ci stiamo occupando, il PIT pone in evidenza *la relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario* circostante, soprattutto in presenza di tessuti culturali tradizionali ancora in essere nelle aree agricole tra un borgo e l'altro, come gli oliveti tradizionali a campi chiusi, che rivestono valore testimoniale, estetico-percettivo, ecologico.

Tra le criticità del contesto il PIT individua principalmente i vasti siti minerari ancora attivi, ma che non interessano l'area oggetto di lottizzazione.

Tra gli obiettivi di qualità dell'Ambito 18 è di nostro interesse l'obiettivo 2:

*Salvaguardare e valorizzare gli articolati ed eterogenei paesaggi dei rilievi dell'entroterra, caratterizzati da sistemi agrosilvopastorali tradizionali di elevato valore paesaggistico e ambientale e dal sistema insediativo storico ben conservato, e reintegrare le relazioni ecosistemiche, morfologiche, funzionali e visuali con le piane costiere.*

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



L'area della Lottizzazione di progetto è tutelata ai sensi dell'Articolo 136, lettere c) e d) del Dlgs 42/2004.

Il D.M. 64/1977\_1 tutela l'area circostante Batignano con la seguente motivazione:

*[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché si tratta di un'ampia area avente caratteristiche di omogeneità ed integrità con insediamenti di varie epoche ben conservati; la stessa trova il suo momento di unità nelle omogeneità delle colture, nel mondo arboreo (specialmente boschi di sugheri misti ad essenze tipiche della macchia mediterranea) e nella inclusione di antichi centri storici con caratteristiche stilistiche comuni, che ben si inseriscono nell'ambiente circostante; la zona è godibile da molti punti di vista (rete viaria) e costituisce un paesaggio tipico dell'interno della Maremma e lo sfondo naturale della pianura grossetana.*

Si riporta di seguito la tabella sintetica della Scheda identificativa del vincolo contenuta nel PIT dalla quale si evince la tipologia del vincolo ex art. 136.

 Regione Toscana	<b>sezione 4</b>	<b>art.136</b> <b>D.Lgs. n. 42/2004</b> disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico	 Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
---	------------------	---	---

**A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI**

Codice Regionale	Codice Ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. - G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
9053264	90464	9053264_ID	D.M. 07/02/1977 G.U. 64 del 1977_1	GR	Grosseto	1247,95	18 Maremma Grossetana	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Zona comprendente le colline Monteleoni ed il Convento della Nave, il Convento di Batignano ed i centri abitati di Montorsao e Sticciano, per la parte ricadente entro il territorio comunale di Grosseto.									
<b>motivazione</b>		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché si tratta di un'ampia area avente caratteristiche di omogeneità ed integrità con insediamenti di varie epoche ben conservati. La stessa trova il suo momento di unità nelle omogeneità delle colture, nel mondo arboreo (specialmente boschi di sugheri misti ad essenze tipiche della macchia mediterranea) e nella inclusione di antichi centri storici con caratteristiche stilistiche comuni, che ben si inseriscono nell'ambiente circostante; la zona è godibile da molti punti di vista (rete viaria) e costituisce un paesaggio tipico dell'interno della Maremma e lo sfondo naturale della pianura grossetana.									

L'area è tutelata ai sensi dell'art 136, lettere c) e d) che corrispondono a:

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Per l'analisi di conformità alle Direttive del PIT si rinvia alla Relazione Paesaggistica, ma ricordiamo qui che tra le prescrizioni contenute nella Scheda di Vincolo quella che maggiormente interessa l'area oggetto di Piano di Lottizzazione, relativa alla Struttura antropica, è la seguente:

*3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*

*- siano mantenuti caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*

*- non siano compromessi i caratteri morfologici del centro storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani, siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);*

*- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;*

*- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*

*- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.*

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

### **5.3 VERIFICA DI COERENZA**

Per quanto concerne le prescrizioni contenute nel Regolamento Urbanistico vigente, come può constatarsi negli elaborati che lo descrivono, il Piano di lottizzazione prevede la realizzazione di n. 4 edifici per una Superficie Utile Lorda complessiva di mq 675 circa; prevede e definisce opportuni criteri tipomorfologici e localizzativi finalizzati al corretto inserimento paesaggistico; prevede la tutela delle visuali panoramiche, il mantenimento di una fascia verde sul lato sud e tipologie edilizie non riconducibili a lottizzazioni di tipo urbano.

Per quanto concerne le direttive e prescrizioni contenute nel PIT, il Progetto di Piano di Lottizzazione non interferisce con la trama viaria storica né con i manufatti che costituiscono valore storico-culturale, infatti la vecchia strada Grosseto-Siena lambisce la frazione passando nelle vicinanze dell'ambito di lottizzazione, ma senza toccarlo, mentre l'unico immobile tutelato ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004, ovvero il seicentesco Convento di Santa Croce, si trova a notevole distanza e al di fuori di ogni visuale perchè è ubicato su una collina posta a nord-ovest del centro storico.

Il PdL non compromette i caratteri morfologici del centro storico (intervenendo in area a questo esterna e posta a notevole distanza dallo stesso) e della relativa percettibilità ed accessibilità degli assi d'ingresso e salvaguarda i coni e i bersagli visivi di interesse.

L'insediamento di progetto, infatti, segue quanto più possibile l'orografia del terreno e si trova ad una quota molto più bassa del centro storico; inoltre gli allineamenti prescrittivi dei fabbricati fanno sì che risultino mantenuti liberi i coni visivi verso l'insediamento storico.

Il Piano ha ricercato l'armonia di forma e dimensioni riproponendo, attualizzandole, tipologie del paesaggio rurale circostante, consolidate per aggregazione di volumi, coperture, finiture e consistenza.

Il progetto è frutto della ricerca di garantire la qualità insediativa mantenendo ampi spazi a verde e dedicando particolare attenzione agli spazi di fruizione collettiva, quali il verde pubblico, dove i percorsi previsti si snoderanno tra olivi esistenti e di nuovo impianto (o trapiantati dal sito stesso) e i punti di sosta consentiranno anche di godere delle visuali a maggiore panoramicità.

Tutto quanto sopra premesso, il Progetto di Piano di Lottizzazione risulta coerente con i Piani sopra esaminati.

## **6. EFFETTI SULL'AMBIENTE E SUL PATRIMONIO CULTURALE**

### **6.1 Effetti sul suolo**

Gli effetti sul suolo dell'attuazione delle previsioni del PdL sono ascrivibili essenzialmente alla impermeabilizzazione dello stesso dovuta alle superfici destinate alla viabilità e alla realizzazione degli edifici.

Per questa ragione è stata adottata una tipologia architettonica contenuta nella superficie coperta e che potesse distribuirsi nelle aree verdi di pertinenza in modo da lasciare ampie zone naturali, salvaguardando per quanto possibile gli olivi esistenti e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione.

Nella superficie complessiva dell'ambito di applicazione del Piano di Lottizzazione (mq 7600 circa), il progetto consente di mantenere circa mq 5184 di superficie permeabile, portando l'indice di permeabilità territoriale al 68% circa.

Sotto il profilo geologico e idrogeologico l'area non presenta criticità particolari, come può evincersi dalla relazione geologica allegata al PdL.

### **6.2 Effetti sull'acqua**

I nuovi edifici sono dimensionati per circa 26 abitanti insediabili.

Attribuendo circa litri 200/abitante/giorno per il consumo di acqua per usi domestici, la necessità di acqua stimata è pari a 5.200 litri/giorno. L'Acquedotto del Fiora ha espresso parere favorevole per quanto riguarda gli aspetti legati all'idroesigenza e allo smaltimento reflui.

Il Piano di Lottizzazione prevede in via preliminare le opere di urbanizzazione primaria che verranno convenzionate e realizzate dalla ditta lottizzante e tra queste è prevista la rete di adduzione dell'acqua potabile, la rete di smaltimento delle acque meteoriche e quella delle acque reflue.

Saranno realizzati sistemi di adduzione idrica di tipo duale, con la separazione delle condutture destinate al consumo e agli usi domestici, da quelle destinate ad uso irrigazione pertinenze o scarichi wc.

E' prevista una rete di fognatura bianca che andrà a recapitare parte delle acque meteoriche nella rete di scolo campestre esistente. Parte delle acque meteoriche sarà convogliata in adeguate vasche o cisterne, per il trattamento e riutilizzo sia per l'irrigazione delle pertinenze esterne, sia per gli scarichi dei wc.

È prevista una rete fognaria per le acque nere che recapiterà i reflui fino al depuratore che dista dall'insediamento m 200 circa . Le acque reflue saranno comunque distinte in grigie e nere e

recapitate in modalità duale alla pubblica fognatura, anche se il collettore è di tipo misto.

### **6.3 Effetti sull'aria**

Per quanto riguarda le emissioni dirette in atmosfera la previsione del Piano di Lottizzazione comporterà modeste modifiche della situazione attuale.

Infatti le abitazioni saranno ad emissioni quasi zero e la sistemazione a verde garantisce un miglioramento della CO<sub>2</sub> assorbita (v. Relazione sulla CO<sub>2</sub> assorbita\_EL 07)

Gli interventi previsti sono tali da non alterare significativamente l'attuale situazione.

### **6.4 Effetti nel settore energetico**

Il Piano di Lottizzazione prevede in via preliminare l'allaccio alla rete pubblica di energia.

Riguardo l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, il Piano di Lottizzazione prevede il rispetto della normativa vigente di riferimento Dlgs n. 28/2011, L.R. Toscana n. 39/2005 e successive modifiche.

Gli impianti di produzione di energia termica degli edifici saranno progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

Inoltre le tipologie previste dal Piano di Lottizzazione si prestano ad essere realizzate con un involucro altamente performante, ovvero molto isolato, per evitare dispersioni di calore e surriscaldamento. Infatti lo spessore delle murature esterne sarà di cm 45 e saranno adottati materiali che garantiscano un'alta efficienza di isolamento.

Inoltre l'orientamento degli edifici è tale da sfruttare al meglio l'esposizione solare e consentire di avere un'ottimale distribuzione funzionale degli ambienti domestici (tutte le zone soggiorno hanno un'esposizione prevalente a sud o sud-ovest).

Gli effetti del nuovo insediamento nel settore energetico saranno pertanto quelli legati al fabbisogno di una nuova fornitura da parte dell'Ente Gestore dell'energia. Il fabbisogno sarà tuttavia contenuto, grazie al rispetto delle normative sul risparmio energetico e alle caratteristiche di efficientamento (orientamento, materiali, ecc) previste per i nuovi edifici.

### **6.5 Effetti sul sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani**

Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di un'isola ecologica per il conferimento

differenziato dei rifiuti solidi urbani.

La localizzazione dell'isola sulla via grossetana e il suo dimensionamento (mq 20) sono stati concordati con l'Ufficio comunale competente.

## **6.6 Effetti sul paesaggio e sul patrimonio culturale**

Come descritto al punto 5.2 di questo Rapporto, l'area della Lottizzazione di progetto è tutelata ai sensi dell'Articolo 136, lettere c) e d) del Dlgs 42/2004.

Il contesto, alle pendici sud della collina di Batignano, è fortemente connotato dalla presenza di ampie aree con oliveti, alcuni dei quali ancora coltivati, altri in stato di abbandono, come nel caso dell'area oggetto di Piano di Lottizzazione e dei terreni posti a est di quest'ultima.

L'insediamento di Batignano, con il suo nucleo storico, è posto a nord dell'area di nostro interesse, dalla quale risulta ben percepibile perchè situato a quote notevolmente più alte.

Siamo in presenza di un paesaggio pedecollinare che conserva un alto equilibrio tra l'insediamento, costituito dal borgo medioevale posto sulla sommità della collina e dalla sua espansione recente, e il paesaggio agrario circostante.

Le colline circostanti sono coperte da boschi.

Il Piano di Lottizzazione rispetta tutte le prescrizioni contenute nel PIT Toscana, con valenza di Piano Paesaggistico, inerenti principalmente la visualità dell'area.

In ordine alla visualità, il PdL contiene un approfondimento sulla visualità dell'area allo stato attuale (TAV. QC 02) in modo particolare dalla viabilità dell'area (statale, provinciale, comunale) e dal centro storico del paese di Batignano.

La Carta della Visualità ha evidenziato che l'area dell'insediamento è scarsamente visibile dai punti di vista sopra citati, vuoi per presenza di elementi fisici, vuoi per presenza di alberature e/o vegetazione. Il Piano di Lottizzazione ha cercato di mantenere tale condizione localizzando i fabbricati secondo le curve di livello attuali del terreno, mantenendo buona parte degli olivi presenti e compensando quelli da spostare o eliminare, contenendo le altezze dei fabbricati.

Può dunque affermarsi che la Variante non interferisce negativamente con le componenti qualitative strutturali, naturalistiche, percettive e visive del paesaggio né con la tutela dei beni paesistici e del patrimonio culturale.


Si riportano di seguito la Carta della visualità e alcune immagini dell'area, con particolare attenzione a punti di vista significativi per definire la visualità dall'intorno e dalla viabilità.

Le ultime immagini sono invece scattate all'interno dell'ambito di PdL.







# Estratto della TAV. QC 02 Carta della visibilità

## LEGENDA

 Perimetro e area del Piano di Lottizzazione





### A) Caratteri fisiografici

 Cime, cacumini  
 Principali linee di crinale  
 Modellazione del rilievo  
 Fossi e reticolo idrografico

### B) Vegetazione





 Aree boscate miste  
 Formazioni arboree e siepi  
 Oliveti  
 Oliveti abbandonati  
 Filare di pini

### C) Visibilità da strada

 **Totale**  
 **Ridotta a breve distanza**  
 **Parzialmente occlusa da vegetazione o da barriere morfologiche**  
 **Parzialmente occlusa da barriere fisiche**  
 **Aperta sulla lottizzazione**

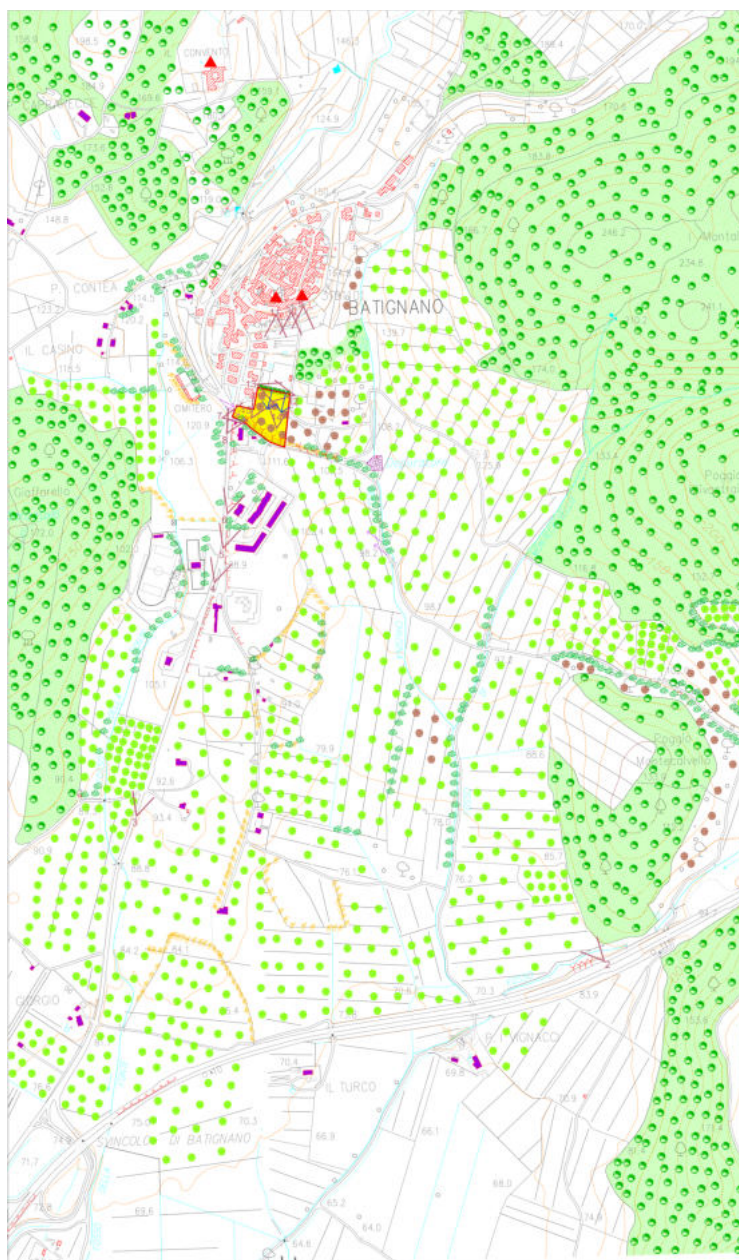
 Coni visivi

### D) Componenti puntuali

 Agglomerati urbani rilevanti  
 Edifici sparsi  
 Terrazzamenti  
 Architetture rilevanti per posizione e/o per valore

### E) Elementi detrattori

 DEPURATORE



## L'ambito del Piano di Lottizzazione



(immagine tratta da google maps)



(immagine tratta da google maps)

## Passando dalla S.S. Aurelia

L'ambito del PdL è appena percepibile facendo riferimento al filare di pini che ne definisce il perimetro a nord, barriere fisiche (edifici a sud del lotto) e vegetazione ne limitano la visibilità



1



2

### Passando dalla S.P. 153

Dalla Strada Provinciale 153 l'area d'intervento ha una visibilità totalmente occlusa nel tratto a nord dello svincolo della S.S. Aurelia posto a sud, molto occlusa da barriere fisiche (edifici residenziali, agricoli e produttivi) e vegetazione nella parte più vicina all'incrocio con la Strada di Poggio Ciaffarello.



3



4 (immagine tratta da google maps)



5 (immagine tratta da google maps)



6 (immagine tratta da google maps)

## L'incrocio tra la S.P. 153, la Strada di Poggio Ciaffarello e la Via Grossetana



7



8 (immagine tratta da google maps)

## Dal Centro di Batignano (Via F. Petrarca)

La visualità dell' ambito del Piano di Lottizzazione, dalla Via Francesco Petrarca che costeggia il Centro storico di Batignano, ha una visualità limitata prevalentemente dalla vegetazione. L'area dell'insediamento di progetto è percepibile, soli in pochi punti, facendo riferimento al filare di pini che ne definisce il confine nord. Oltre i pini il terreno degrada rapidamente verso la pianura formando una conca, scarsamente percepibile, nella quale gli edifici saranno immersi nel verde e tra gli olivi.



9 (immagine tratta da google maps)



10

Dalla Strada Privata posta a nord ed esterna all'ambito di PdL



12



13



Dall'interno dell'ambito di PdL



14



15

## 7. VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE

Nella fase di analisi e progettazione del Piano di Lottizzazione sono state valutate numerose alternative inerenti sia l'impianto urbanistico, sia le tipologie edilizie.

L'elaborazione finale è frutto di un continuo confronto con gli Enti preposti alla valutazione paesaggistica, urbanistica ed edilizia, nonché con le strutture tecniche dei gestori delle reti infrastrutturali.

Escludendo l'alternativa 0, ovvero la non realizzazione dell'intervento, poiché la stessa negherebbe anni di pianificazione di quest'area, la cui previsione risale agli anni '80, le altre alternative valutate sono state scartate per la non completa rispondenza ad un corretto inserimento paesaggistico.

## 8 PARTECIPAZIONE

Il presente rapporto ambientale preliminare sarà parte integrante del Piano di Lottizzazione da approvarsi ai sensi della L.R. 65/2014. Le fasi di partecipazione saranno pertanto demandate, oltre che alla pubblicazione delle determinazioni del Nucleo di valutazione, anche alla fase di Osservazioni prevista dalla procedura di approvazione del PdL.

In relazione ai contenuti del Piano di Lottizzazione si propone un elenco di soggetti competenti in materia ambientale (SCA) da coinvolgere nella procedura di valutazione di cui all'art 23 della L.R. Toscana 10/2010 e successive modifiche:

### **Regione Toscana**

Presidente NURV  
Piazza Unità n. 1  
50123 Firenze  
[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

### **Provincia di Grosseto**

Piazza Dante Alighieri, 35  
58100 Grosseto  
[provincia.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it)

### **SABAP Siena Grosseto e Arezzo**

Via di città 138/140, Siena  
[mbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.it)

### **ARPAT**

Dipartimento Provinciale di Grosseto  
Via Fiume 35  
58100 Grosseto  
[arpaprotocollo@postacert.toscana.it](mailto:arpaprotocollo@postacert.toscana.it)

**AZIENDA USL Toscana Sud-Est**  
via Cimabue 109, 58100 Grosseto  
[ausltoscanasudest@postacert.toscana.it](mailto:ausltoscanasudest@postacert.toscana.it)

**GENIO CIVILE TOSCANA SUD**  
Sede di Grosseto  
Corso Carducci, 57 58100 Grosseto  
[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

**AUTORITA' IDRICA TOSCANA**  
[protocollo@pec.autoritaidrica.tosca.it](mailto:protocollo@pec.autoritaidrica.tosca.it)

**ACQUEDOTTO DEL FIORA S.P.A.**  
Via Mameli, 10  
[protocollo@pec.fiora.it](mailto:protocollo@pec.fiora.it)

**N.B. Al proposito di ADF si fa presente che la stessa Società, in data 03/03/2021 (prot. 6566) ha espresso parere favorevole all'intervento sia per quanto riguarda la fornitura idrica del nuovo insediamento, sia per quanto riguarda lo smaltimento reflui. Il parere di cui sopra è stato trasmesso al Comune, Settore Pianificazione Urbanistica.**

**SEI TOSCANA**  
[seitoscana@legalmail.it](mailto:seitoscana@legalmail.it)

**E-DISTRIBUZIONE**  
Macro area territoriale Centro  
Zona Siena-Grosseto  
Via Spoleto – Casella postale 229  
00040 Pomezia  
[e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it](mailto:e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it)

**SERVIZI COMUNE DI GROSSETO**  
Settore LLPP  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
Servizio Ambiente  
POAP Mobilità, Traffico e TPL  
Ufficio Verde Pubblico  
LORO SEDI

## **9 CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto sopra descritto ed illustrato in ordine agli effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale derivanti dall'attuazione del Piano di Lottizzazione, è da ritenersi che tali effetti non debbano considerarsi significativi e, pertanto, che il Piano non debba essere assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica.