

COMUNE DI PITIGLIANO

- REGIONE TOSCANA -
Provincia di Grosseto

PROGETTO DI:

RELAZIONE N.2

Data, 18/07/2019

**REALIZZAZIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A MEDIA
STRUTTURA DI VENDITA AVENTE LE CARATTERISTICHE DI
UN SUPERMERCATO DENOMINATO COOP UNIONE AMIATINA
IN LOCALITÀ "VIGNAGRANDE" NEL COMUNE DI PITIGLIANO**



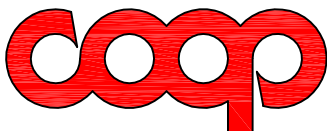
Argomento:

STATO DI PROGETTO

Descrizione:

Relazione ed elaborati variante urbanistica

IL PROPONENTE



UNIONE AMIATINA

Via Fratelli Cervi, 168 Bagnore Santa Fiora (GR)

I PROGETTISTI

Ing. Fabrizio Casciani - Geom. Marco Francardi



CONTENUTO DELLA VARIANTE

La presente variante riguarda la modifica delle previsioni attuative della Scheda di Intervento PIT03/P, "...volta alla realizzazione di attrezzature commerciali e riqualificazione..." di una area interna al centro urbano di Pitigliano, all'ingresso della S.R.74 Maremmana con provenienza da est.

La variante mira, in estrema sintesi, a rivedere alcune prescrizioni che allo stato attuale non ne consentono la piena realizzazione. In modo particolare la disposizione perequativa volta alla realizzazione di una nuova intersezione della futura viabilità locale con la S.R. 74 Maremmana su aree esterne all'ambito della Scheda PIT03/P. La nuova intersezione sarà quindi interna alla scheda di intervento e a seguito di ciò saranno rivisti i termini di alcune trasformazioni fisiche qui previste.

Come sarà evidente dalla restante parte della presente relazione, la variante può essere ammessa ad un procedimento semplificato come ipotizzato dall'art.30, comma 2, della L.R.T. 65/2014 visto che riguarda previsioni interne all'area urbanizzata, non comporta modifiche al Piano Strutturale e nemmeno al perimetro, e relativi parametri edilizi, della scheda di intervento.

PREVISIONE DELLA VIGENTE SCHEDA

La scheda riguarda un'area interna al perimetro urbano con destinazione produttiva, della superficie territoriale di mq.7.900, in cui vi è consentita la realizzazione di una SUL da destinare alla produzione di beni e servizi per complessivi mq. 1.800 di cui mq. 1.300 di superficie di vendita.

Si tratta di un'area precedentemente annessa all'insediamento produttivo della *Cantina di Pitigliano*, la cui edificazione è iniziata a partire dal 1958 per completarsi poi negli anni '70. Attualmente l'area comprende la zona di accesso dalla S.R. 74 Maremmana, una abitazione annessa al complesso enologico (ex. casa del custode), parti del piazzale e alcune aree scoperte. Dell'area fanno parte anche alcune aree già pubbliche con varie destinazioni. In generale si presenta come una zona sottoutilizzata e con situazioni più o meno accentuate di degrado.

Il principale obiettivo della attuale pianificazione è, da un lato, riqualificare la zona e, dall'altro offrire infrastrutture in grado di migliorare lo standard funzionale di questa parte del tessuto urbano.

Per questo è stata ipotizzata la presenza di una ampia zona da destinare a parcheggi

pubblici (sup. minima mq.1.140) e un raccordo viario di collegamento tra la viabilità in ingresso al centro abitato (S.R. 74 Maremmana) e quella interna (Via Brodolini).

La scheda prevede però il collegamento viario si sviluppi a partire da un innesto (a mezzo di rotatoria) con la S.R. 74 Maremmana previsto in una area esterna compresa in quella limitrofa denominata PIT10/R con destinazione residenziale.

Questa ultima previsione non risulta allo stato attuale sostenibile in virtù delle elevate difficoltà tecniche realizzative (determinano costi decisamente incongrui in rapporto al potenziale produttivo che si può esprimere anche con la completa previsione di sviluppo della scheda) e per l'impossibilità di acquisire le aree esterne, per altro collegate ad ulteriori interventi urbanistici edilizi (attuazione della scheda PIT10/R) di cui non si prevede l'avviamento sia nel breve che nel medio termine.

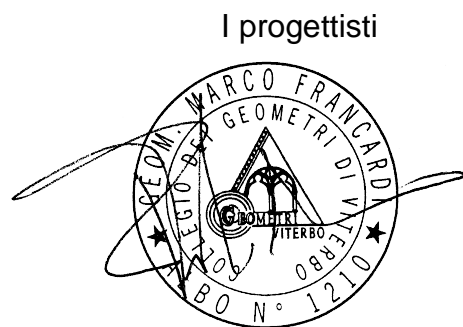
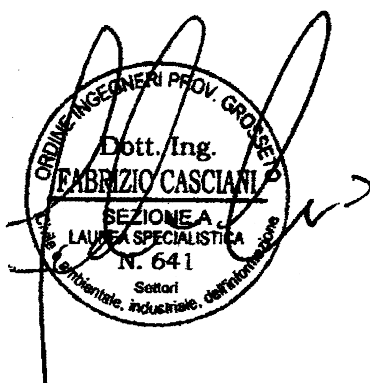
E' pertanto necessario sganciarsi da questa previsione normativa e dare risposte alle esigenze della zona con interventi da gestire all'interno della stessa scheda di intervento.

OBBIETTIVO DELLA VARIANTE

L'obbiettivo è quello di disporre del raccordo tra la S.R. 74 Maremmana e Via Brodolini già nell'ambito della superficie territoriale riconducibile alla sola scheda PIT03/P così da rimuovere ogni incertezza relativa alla realizzazione della stessa.

Tecnicamente la soluzione è quella di realizzare un idoneo dispositivo di innesto nella S.R. 74 Maremmana dal quale far partire un nuovo collegamento viario con la retrostante Via Brodolini.

L'ipotesi è quella di realizzare una rotatoria compatta in prossimità dell'innesto con la S.R. 74 e conseguentemente adeguare lo sviluppo del raccordo viario. Questa soluzione consente altresì di distinguere in maniera netta le pertinenze della struttura commerciale (fabbricato, resede, annessi spazi di sosta stanziale e di relazione) dalle restanti zone pubbliche (verde, viabilità, parcheggi ...).La conseguenza di ciò è una modesta revisione dei parametri SECONDARI.



ESTRATTO DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO
(D.C.C. N° DEL 24/02/2015)

- Disciplina;
- Zone Urbanistiche;
- Scheda progetto di intervento;

Disciplina:

.....

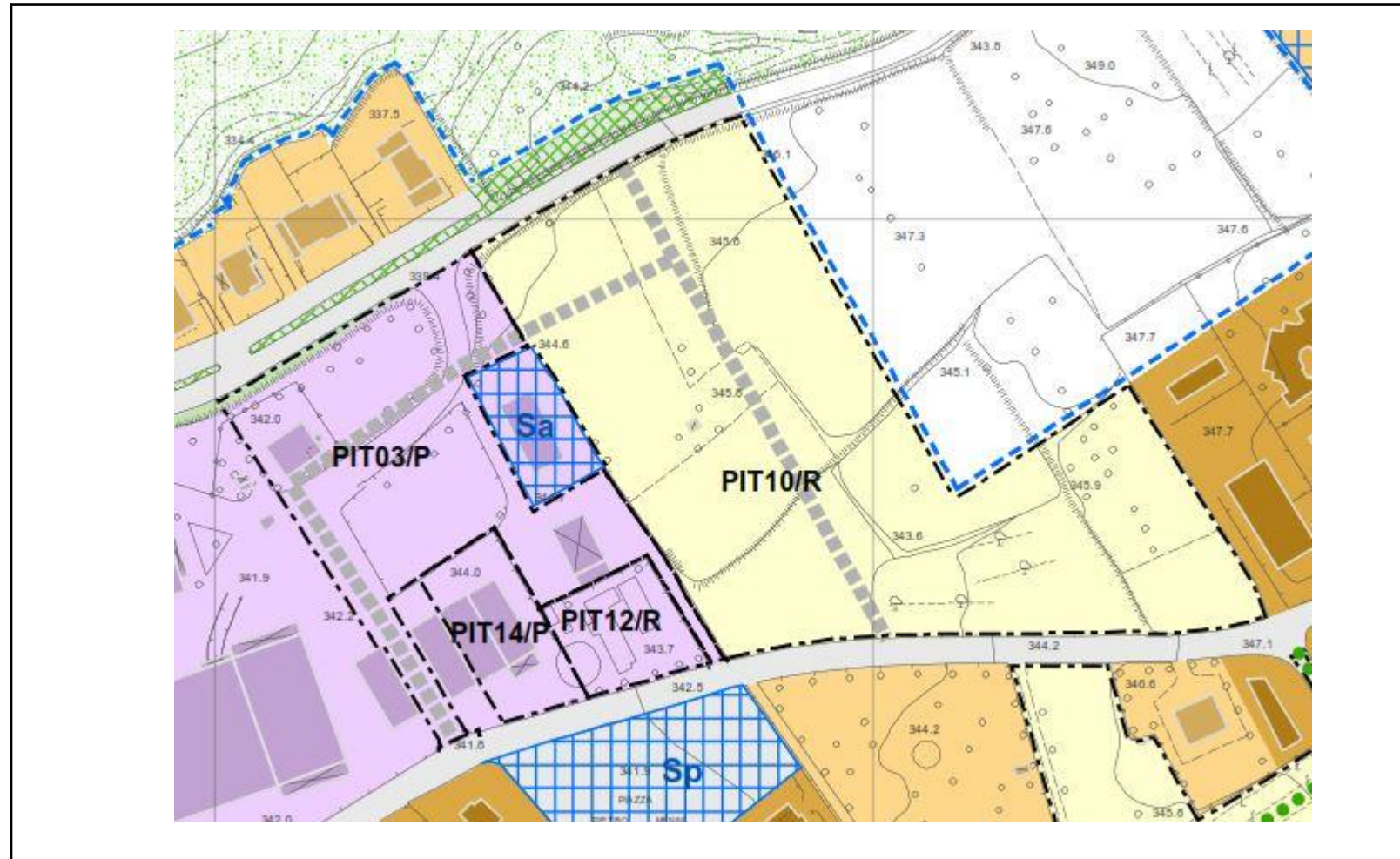
Articolo 41. Tessuto urbano prevalentemente produttivo di recente realizzazione (D2)

1. Sulle aree comprese nel tessuto urbano prevalentemente produttivo di recente realizzazione (D2), ricadenti all'interno di aree sottoposte a piani attuativi vigenti o a opere pubbliche approvate o a progetti approvati, sono ammissibili esclusivamente gli interventi previsti dai piani e dai progetti di cui sopra.
2. La rappresentazione grafica degli edifici e delle aree di cui alla tavola *C2. Assetto del territorio urbano* è puramente indicativa, prevale su di essa quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai piani attuativi o ai progetti approvati.
3. Sono ammesse varianti ai piani e ai progetti di cui al comma 1 purché:
 - non sia diminuita la dotazione complessiva degli spazi pubblici;
 - non sia incrementato il numero delle unità immobiliari;
 - non incidano sui parametri e sugli indici edilizi e urbanistici;
 - non comportino la modifica della scadenza della validità della convenzione eventualmente in atto.
4. Sugli immobili ricompresi nel tessuto urbano produttivo D2 sono ammissibili esclusivamente i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria, quale definita dagli artt. 135, comma 2, lett. b) e 136, comma 2, lett. a) l.r. 10 novembre 2014, n. 65 senza aumentare il numero di unità immobiliari;
 - restauro e risanamento conservativo, quale definito dall'art. 135, comma 2, lett. c) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
 - ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lett. d) l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
5. Nel tessuto urbano prevalentemente produttivo di recente realizzazione (D2) sono compatibili tutte le destinazioni d'uso ad esclusione della residenziale, salva la specificazione di cui al successivo comma.
6. Con permesso di costruire convenzionato può essere realizzata, per ciascun fabbricato industriale o artigianale esistente, una sola unità residenziale destinata alla guardiania, ove non già sussistente.

.....

Estratto del vigente R.U. - Zone urbanistiche

tav. C2.01 - scala 1:2.000



Titolo III --- Confine del sistema insediativo
Art. 67-69 --- Ambito a progettazione unitaria

ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Tessuto urbano prevalentemente produttivo

Art. 41 D2 di recente realizzazione

Area di completamento urbano

Art. 42 C delle nuove addizioni

Area urbana di connessione

Art. 43 Stradale

Art. 43 Verde stradale

ACCESSIBILITA' URBANA E DESTINAZIONI D'USO VINCOLANTI

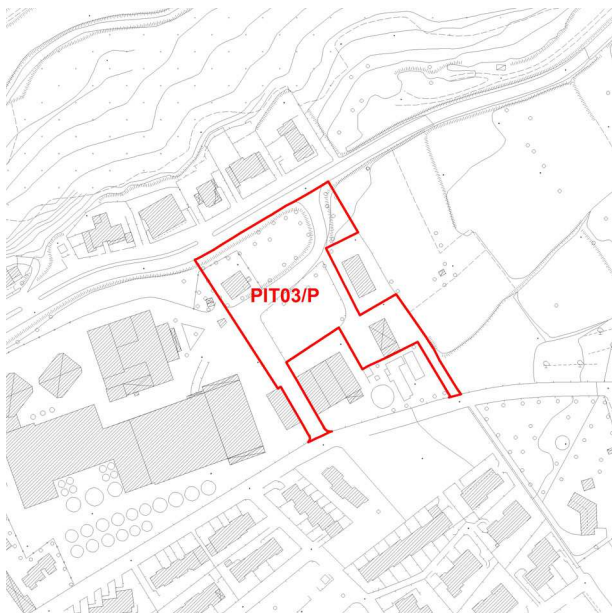
Corridoio viario

Art. 60 Standard urbanistico
(Sa) attrezzatura collettiva (Sl) attrezzatura per l'istruzione (Sp) parcheggio pubblico (Sv) verde pubblico (Svs) verde sportivo

Scheda progetto PIT03/P:



Scheda	PIT03/P	Denominazione	Centro commerciale
		Centro urbano	Pitigliano capoluogo
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	7.900 mq	Uso attuale	Produttivo
Sup. coperta	370 mq	Piano regolatore previgente	Impianto industriale esistente (D2)
		Vincoli	Assenti

Descrizione

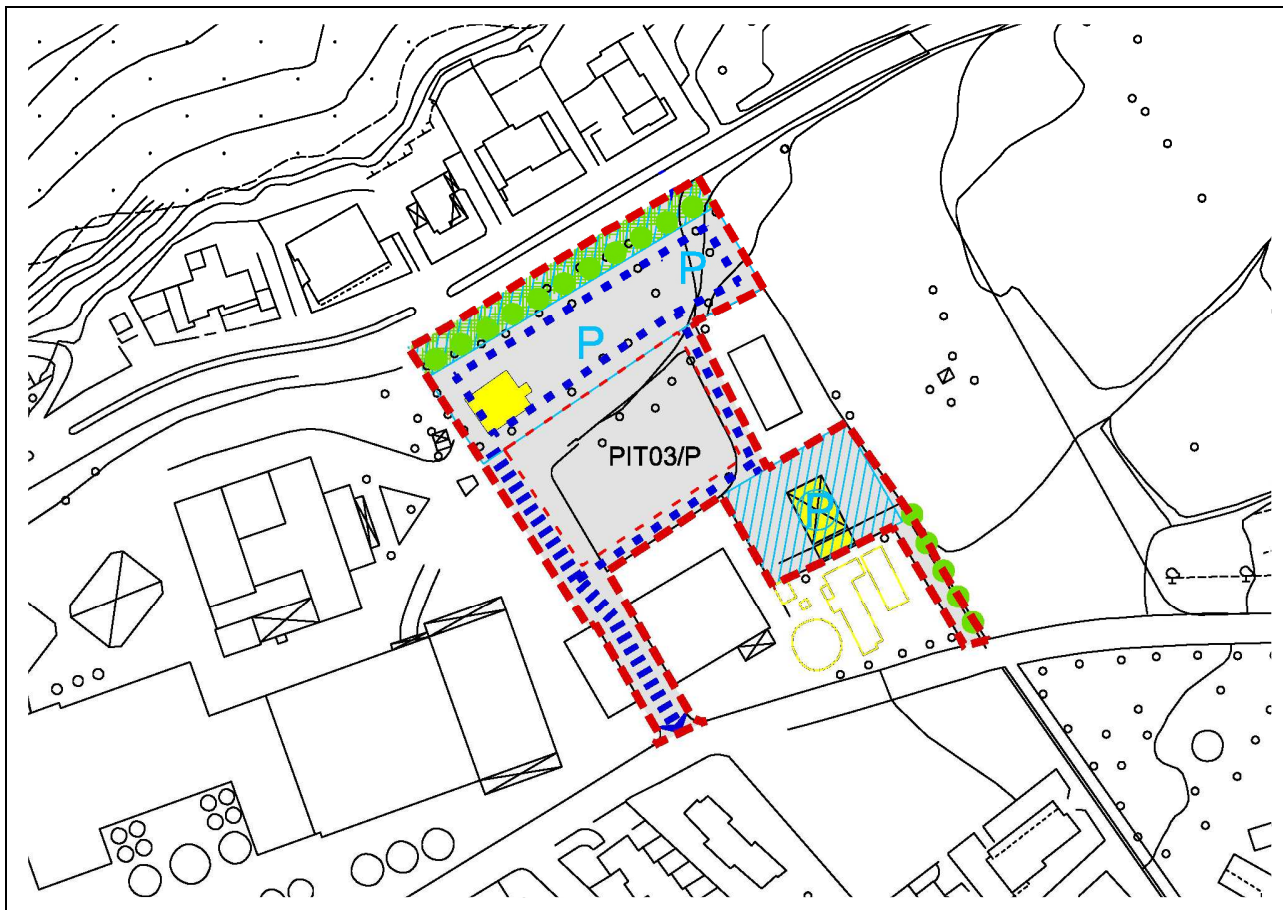
Si tratta di una porzione di area all'ingresso del centro urbano di Pitigliano, lungo la S.R. 74 Maremmana.

2. Disposizioni generali


















Obiettivo della trasformazione

Realizzazione di attrezzature commerciali e riqualificazione delle aree di risulta dell'attività produttiva esistente.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000

ambito assoggettato a progettazione unitaria			
Assetto funzionale	Assetto urbanistico	Mitigazione paesistica	Assetto dell'accessibilità
 piazza o spazio pubblico	 area da cedere al comune	 filare alberato	 collegamento
 parcheggio pubblico	 restauro o risanamento conservativo	 fascia a verde	 connessione pedonale e ciclabile
 parcheggio pertinenziale	 demolizione dei volumi	 alberatura ad alto fusto	 accesso carrabile principale
 area verde attrezzata	 area di concentrazione volumetrica	 modellazione del terreno	
 impianto sportivo	 allineamento principale degli edifici		



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano attuativo

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi	0
	di cui residenza sociale	0
	SUL residenziale totale	0 mq
	SUL per la produzione di beni e servizi	1.800 mq
	di cui superficie di vendita	1.300 mq
	SUL totale	1.800 mq
	Altezza massima consentita (ml)	8,50
	Superficie parcheggi per sosta stanziale e di relazione	secondo la LRT 28/2012
Spazi aperti	Superficie di mitigazione paesistica	500 mq
	Sup. minima per verde pubblico	300 mq
	Sup. minima per parcheggi pubblici	1.140 mq

Trasformazioni fisiche

modellazione del terreno
demolizione
nuova edificazione anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato e parcheggio anche tramite movimenti di terra

Utilizzazioni ammesse

commercio all'ingrosso
commercio al dettaglio
attività direzionali
erogazione diretta di servizi
strutture ricreative limitate a: aree attrezzate per il gioco

4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- demolizione dei volumi e degli impianti produttivi esistenti;
- limitazione dei movimenti di terra allo stretto necessario;
- dotazione di una congrua quantità di verde e parcheggio pubblico;
- realizzazione di parcheggi stanziali e di relazione secondo quanto previsto dalla LR 52/2012 e del suo regolamento attuativo;
- realizzazione di piantumazione nei parcheggi secondo quanto previsto dalla LR 52/2012 e del suo regolamento attuativo.

Opere esterne al comparto a carico del soggetto attuatore:

- realizzazione dell'intersezione stradale con la S.R. 74 Maremmana, individuata all'interno dell'ambito PIT10/R;
- nelle more della realizzazione dell'intersezione stradale sulla S.R. 74 Maremmana deve essere prodotta idonea garanzia fideiussoria per la corresponsione di un contributo straordinario in favore dell'Amministrazione, da corrispondersi secondo le modalità da definire in convenzione, con vincolo di scopo destinato alla realizzazione dell'intersezione; l'importo della fideiussione deve essere corrispondente al costo di realizzazione, stimato dall'Amministrazione al momento della sottoscrizione della convenzione;
- nelle more della realizzazione dell'intersezione stradale sulla S.R. 74 Maremmana, l'accessibilità deve comunque essere garantita secondo le prescrizioni della LR 52/2012 e del suo regolamento attuativo.

B – Fattibilità ambientale

- differenziazione del materiale di demolizione e conferimento a discarica autorizzata;
- eventuali interventi di bonifica se necessari;
- supporto alla raccolta differenziata dei rifiuti attraverso la realizzazione di isole ecologiche;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica lungo la S.R. 74 Maremmana, attraverso il mantenimento e l'integrazione dell'alberatura ad alto fusto esistente;
- realizzazione di una quinta vegetale di alto fusto lungo il perimetro a confine con l'ambito PIT10/R;
- verifica della capacità di approvvigionamento idrico ed energetico e di depurazione;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- verifica della coerenza con il piano di classificazione acustica comunale;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione al sistema insediativo di Pitigliano.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica

ESTRATTO DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO
MODIFICATO A SEGUITO DELLA VARIANTE
(D.C.C. N° DEL 24/02/2015)

- Disciplina;
- Zone Urbanistiche;
- Scheda progetto di intervento;

Disciplina:

Non è prevista nessuna modifica

.....

Articolo 41. Tessuto urbano prevalentemente produttivo di recente realizzazione (D2)

1. Sulle aree comprese nel tessuto urbano prevalentemente produttivo di recente realizzazione (D2), ricadenti all'interno di aree sottoposte a piani attuativi vigenti o a opere pubbliche approvate o a progetti approvati, sono ammissibili esclusivamente gli interventi previsti dai piani e dai progetti di cui sopra.
2. La rappresentazione grafica degli edifici e delle aree di cui alla tavola *C2. Assetto del territorio urbano* è puramente indicativa, prevale su di essa quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai piani attuativi o ai progetti approvati.
3. Sono ammesse varianti ai piani e ai progetti di cui al comma 1 purché:
 - non sia diminuita la dotazione complessiva degli spazi pubblici;
 - non sia incrementato il numero delle unità immobiliari;
 - non incidano sui parametri e sugli indici edilizi e urbanistici;
 - non comportino la modifica della scadenza della validità della convenzione eventualmente in atto.
4. Sugli immobili ricompresi nel tessuto urbano produttivo D2 sono ammissibili esclusivamente i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria, quale definita dagli artt. 135, comma 2, lett. b) e 136, comma 2, lett. a) l.r. 10 novembre 2014, n. 65 senza aumentare il numero di unità immobiliari;
 - restauro e risanamento conservativo, quale definito dall'art. 135, comma 2, lett. c) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
 - ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lett. d) l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
5. Nel tessuto urbano prevalentemente produttivo di recente realizzazione (D2) sono compatibili tutte le destinazioni d'uso ad esclusione della residenziale, salva la specificazione di cui al successivo comma.
6. Con permesso di costruire convenzionato può essere realizzata, per ciascun fabbricato industriale o artigianale esistente, una sola unità residenziale destinata alla guardiania, ove non già sussistente.

.....

Estratto del vigente R.U. - Zone urbanistiche
modificato a seguito della variante

tav. C2.01 - scala 1:2.000



Titolo III --- Confine del sistema insediativo
Art. 67-69 --- Ambito a progettazione unitaria

**ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA
INSEDIATIVO**

**Tessuto urbano prevalentemente
produttivo**

Art. 41 D2 di recente realizzazione

Area di completamento urbano

Art. 42 C delle nuove addizioni

Area urbana di connessione

Art. 43 Stradale

Art. 43 Verde stradale

**ACCESSIBILITA' URBANA E
DESTINAZIONI D'USO VINCOLANTI**

Corridoio viario

Art. 60

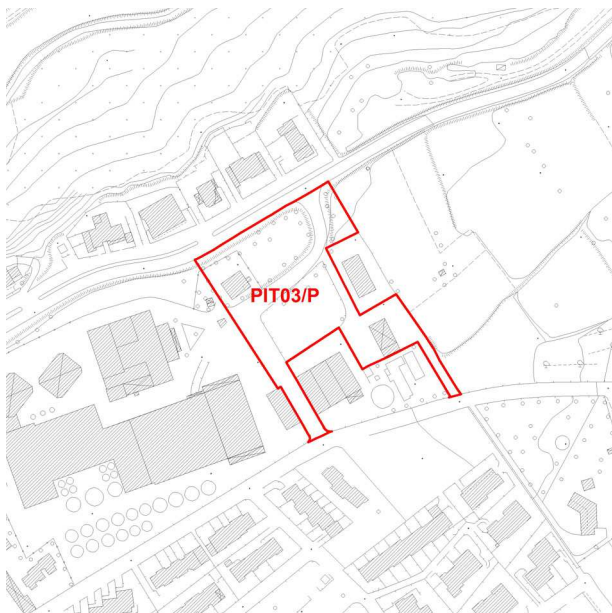


Standard urbanistico
(Sa) attrezzatura collettiva (Sl) attrezzatura
per l'istruzione (Sp) parcheggio pubblico
(Sv) verde pubblico (Svs) verde sportivo

Scheda progetto PIT03/P:



Scheda	PIT03/P	Denominazione	Centro commerciale
		Centro urbano	Pitigliano capoluogo
		Subsistema	1 – Gli speroni e i rilievi del tufo



Cartografia



Foto aerea

1. Principali dati conoscitivi

Sup. territoriale	7.900 mq	Uso attuale	Produttivo
Sup. coperta	370 mq	Piano regolatore previgente	Impianto industriale esistente (D2)
		Vincoli	Assenti

Descrizione

Si tratta di una porzione di area all'ingresso del centro urbano di Pitigliano, lungo la S.R. 74 Maremmana.

2. Disposizioni generali

Obiettivo della trasformazione

Realizzazione di attrezzature commerciali e riqualificazione delle aree di risulta dell'attività produttiva esistente.

Schema delle trasformazioni



Cartografia in scala 1:2000

ambito assoggettato a progettazione unitaria			
Assetto funzionale	Assetto urbanistico	Mitigazione paesistica	Assetto dell'accessibilità
piazza o spazio pubblico	area da cedere al comune	filare alberato	collegamento
parcheggio pubblico	ristrutturazione edilizia conservativa	fascia a verde	connessione pedonale e ciclabile
parcheggio pertinenziale	demolizione dei volumi	alberatura ad alto fusto	accesso carrabile principale
area verde attrezzata	area di concentrazione volumetrica	modellazione del terreno	
impianto sportivo	allineamento principale degli edifici		



3. Prescrizioni specifiche

Strumento di attuazione

Piano attuativo

Spazi edificati	Numero massimo di alloggi	0
	di cui residenza sociale	0
	SUL residenziale totale	0 mq
	SUL per la produzione di beni e servizi	1.800 mq
	di cui superficie di vendita	1.300 mq
	SUL totale	1.800 mq
	Altezza massima consentita (ml)	8,50
	Superficie parcheggi per sosta stanziale e di relazione	secondo la LRT 62/2018
Spazi aperti	Superficie di mitigazione paesistica	200 mq
	Sup. minima per verde pubblico	300 mq
	Sup. minima per parcheggi pubblici	1.140 mq

Trasformazioni fisiche

modellazione del terreno
demolizione
nuova edificazione anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica
sistemazione degli spazi scoperti a verde attrezzato e parcheggio anche tramite movimenti di terra

Utilizzazioni ammesse

commercio all'ingrosso
commercio al dettaglio
attività direzionali
erogazione diretta di servizi
strutture ricreative limitate a: aree attrezzate per il gioco

4. Valutazione

A – Fattibilità urbanistica e paesistica

- demolizione dei volumi e degli impianti produttivi esistenti;
- limitazione dei movimenti di terra allo stretto necessario;
- dotazione di una congrua quantità di verde e parcheggio pubblico;
- realizzazione di parcheggi stanziali e di relazione secondo quanto previsto dalla LR 62/2018 e del suo regolamento attuativo;
- realizzazione di piantumazione nei parcheggi secondo quanto previsto dalla LR 62/2018 e del suo regolamento attuativo.
- recupero del magazzino esistente di proprietà pubblica attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva

B – Fattibilità ambientale

- differenziazione del materiale di demolizione e conferimento a discarica autorizzata;
- eventuali interventi di bonifica se necessari;
- supporto alla raccolta differenziata dei rifiuti attraverso la realizzazione di isole ecologiche;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica lungo la S.R. 74 Maremmana, attraverso la piantumazione di essenze arbustive autoctone
- realizzazione di una quinta vegetale
- verifica della capacità di approvvigionamento idrico ed energetico e di depurazione;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- verifica della coerenza con il piano di classificazione acustica comunale;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione al sistema insediativo di Pitigliano.

C – Fattibilità geologica

- cfr. elaborati di fattibilità geologica