

COMUNE DI PITIGLIANO

- REGIONE TOSCANA -
Provincia di Grosseto

PROGETTO DI:

RELAZIONE N.3

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**



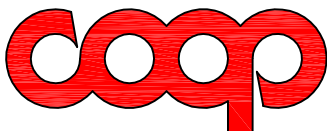
Argomento:

STATO DI PROGETTO

Descrizione:

Relazione motivata

IL PROPONENTE



UNIONE AMIATINA

Via Fratelli Cervi, 168 Bagnore Santa Fiora (GR)

I PROGETTISTI

Ing. Fabrizio Casciani - Geom. Marco Francardi



RELAZIONE MOTIVATA

(redatta ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R. N°10 del 12.02.2010 e s.m.i.)

Premessa

La L.R. n° 17 del 25.02.2016 “*Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della l.r. 22/2015 .Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014*” ha introdotto una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per varianti di carattere formale che non comportino effetti sull'ambiente e che riguardino piani già sottoposti a VAS.

Tale legge di modifica parallelamente ha abrogato l'art. 14 comma 3 della L.R. 65/2014 in considerazione che eventuali varianti di atti di governo del territorio, ove venga omessa la VAS, sarebbero suscettibili di essere annullate per violazione dei principi della direttiva 2001/42/CE e del D.Lgs. 152/2006, in attuazione della medesima direttiva. A tale scopo l'art. 5 della L.R.10/2010 è stato modificato con l'introduzione del comma 3 ter che così recita “*Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.*”

La presente relazione viene pertanto redatta conformemente alla normativa sopra richiamata, allo scopo di motivare l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità ordinaria, chiedendo attivazione del procedimento di verifica semplificato ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 ter sopra riportato.

CONTENUTO DELLA VARIANTE

Il Comune di Pitigliano si è dotato di **Piano Strutturale** approvato con D.C.C. n.32/2009 e **Regolamento Urbanistico**, comprendente l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo del P.S. e la procedura di V.A.S., con D.C.C. n.3/2016.

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'obiettivo 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.

VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI ATTESI

In primo luogo si rimarca il fatto che la variante non implica impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro dell'area urbanizzata e ne è stata rilevata la coerenza con gli obiettivi del P.I.T. a valenza di piano paesaggistico.

Considerata poi la portata della variante, che non modifica i parametri urbanistici ma rivede solo una redistribuzione funzionale delle varie zone e destinazioni specifiche, ogni valutazione, per quanto attiene agli effetti ambientali attesi e alle condizioni di pericolosità o fattibilità, è da ritenersi allineata con quanto rilevato con procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) nei termini della L.R.10/2010 effettuata in seno all'iter di adozione/approvazione del vigente Regolamento Urbanistico.

Quindi, si ritiene che quanto proposto in variante sia riconducibile ad un procedimento di cui all'art. 5, comma 3 ter della L.R.10/2010, per cui si chiede all'Autorità Competente di esprimersi *"(...) con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro 30 giorni dal ricevimento della relazione stessa"*.

I Progettisti

