

COMUNE DI PITIGLIANO

- REGIONE TOSCANA -
Provincia di Grosseto

PROGETTO DI:

RELAZIONE N.4

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**



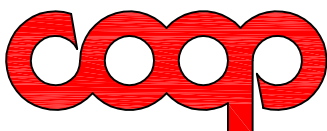
Argomento:

STATO DI PROGETTO

Descrizione:

Relazione di coerenza con il P.I.T.

IL PROPONENTE



UNIONE AMIATINA

Via Fratelli Cervi, 168 Bagnore Santa Fiora (GR)

I PROGETTISTI

Ing. Fabrizio Casciani - Geom. Marco Francardi



La trattazione che segue è volta alla verifica della coerenza del "*Piano Attuativo e contestuale variante (art.107, comma 3 della L.R.T. 65/2014) semplificata (art.30, comma 2 della L.R.T. 65/2014) per realizzazione delle previsioni di cui alla Scheda Progetto PIT03/P in Pitigliano Capoluogo*" con il vigente Piano Paesistico.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

L'intervento si colloca al margine del **centro storico di Pitigliano**, all'interno della regione del tufo della toscana meridionale denominato dal *PIT* Ambito territoriale 20: la Bassa Maremma e Ripiani Tufacei, dal *PTC*: Città del Tufo U. di P. RT.1 e nel *Piano Strutturale dei Comuni di Castell'Azzara, Pitigliano e Sorano*: Sub-Sistema *Gli speroni ed i rilievi del tufo*.

Il contesto generale è quello tipico dell'**altopiano Tufaceo caratterizzato da incisioni vallive**, che in relazione alla geologia locale assumono ampiezze e pendenze diverse (sino a diventare rupi), in cui si sviluppa una fitta rete idrografica; il tutto produce una alternanza tra aree a bassa pendenza (sia di fondovalle che di crinale e sommità) antropizzate, o ad alta pendenza, boscate (sino a divenire vere e proprie formazioni forestali rupestri). **Pitigliano** si è sviluppato su uno sperone naturale di tufo modellato dai torrenti Meleta, Lente e Prochio, in cui il progressivo espandersi dell'abitato, a partire dalle epoche più antiche, ha prodotto l'odierna immagine in cui le abitazioni formano un tutto unico con lo sperone che diventa limite netto tra "città e campagna".

La zona esatta si colloca in un'area interna al perimetro urbano con destinazione produttiva, della superficie territoriale di mq. 7.900. Si sviluppa su un modesto altomorfologico delimitato tra la principale via di comunicazione in ingresso all'abitato a nord (S.R. 74 Maremmana) e una Via interna al centro abitato a sud (Via Brodolini).

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 spesso delimitate da setti in muratura ordinaria di tufo che spesso hanno anche funzione di contenimento.

L'intera zona non ha intervisibilità con il centro storico.

LIVELLI DI TUTELA

PIT:

Elenco dei beni paesaggistici – Ambito n°20 La Bassa Maremma e Ripiani Tufacei

Aree tutelate per legge:

D.Lgs. n°42/2004, art.142, comma 1:

• **lettera c** - fiumi e torrenti,

Obiettivi perseguiti dagli strumenti di pianificazione e governo del territorio:

Tutti gli strumenti operanti perseguono l'obiettivo di tutelare e valorizzare l'area nel suo insieme in virtù dell'elevato effetto scenografico e naturalistico, mirando all'eliminazione di elementi impropri.

- Il **P.I.T.**, con valenza di Piano Paesaggistico approvato con delibera del C.R. n°37 del 27/03/2015, esplicita valori, obiettivi e interventi all'interno della schedatura dell'**Ambito n°20, La Bassa Maremma e Ripiani Tufacei**, rimarca quanto segue:

• **Ambito 20**, nella sezione 6 - *Obiettivi di qualità e direttive* - obiettivo n.4, al punto 4.13, *salvaguardare l'eccellenza paesaggistica e la forte valenza iconografica del paesaggio dei tufi, tutelando la rete dei nuclei storici e garantendo l'integrità geologica e la stabilità delle rupi tufacee*, a tutela della continuità tra lo sperone tufaceo e il costruito, e delle visuali panoramiche (principalmente quelle apprezzabili dalla viabilità pubblica limitrofa)

- Inoltre, le aree, individuate secondo i criteri stabiliti dall'**elaborato 7B - punti 4 e 8**, sono disciplinate dall'art. n°8 di cui all' **elaborato 8B** "Disciplina dei beni paesaggistici" *lettera c - fiumi e torrenti*, si rimarca principalmente :

• **lett. c)** Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

CONTESTO E USI IN ATTO

Contesto

La scheda riguarda un'area interna al perimetro urbano con destinazione produttiva, della superficie territoriale di mq. 7.900. Si sviluppa su un modesto altomorfologico delimitato tra la principale via di comunicazione in ingresso all'abitato a nord (S.R. 74 Maremmana) e una Via interna al centro abitato a sud (Via Brodolini).

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 spesso delimitate da setti in muratura ordinaria di tufo che spesso hanno anche funzione di contenimento. In generale si presenta come una zona sottoutilizzata e con situazioni più o meno accentuate di degrado:

| | |
|--|----------|
| •viabilità interna e resedi ad uso privato, | mq. 1908 |
| •viabilità interna e resedi ad uso pubblico, | mq. 1400 |
| •aree verdi, | mq. 3490 |
| •scarpate e aree marginali, | mq. 525 |
| •fabbricati (sup. coperta), | mq. 370 |

I fabbricati sono in muratura ordinaria, vi è presente una abitazione su due livelli (ex alloggio annesso al complesso enologico) ed un magazzino (pertinenza dell'Amministrazione Comunale).

La viabilità interna ed i resedi, sia pubblici che privati, sono coperti con manto in conglomerato bituminoso.

Periodizzazione

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. Nello specifico della zona interessata sono presenti due edifici risalenti al periodo ed in prossimità di essa, a nord oltre la S.R. Maremmana 74 e a sud oltre via Brodolini, si rileva la presenza di edilizia residenziale risalente agli anni '80/90 del secolo scorso.

Sistema del verde

Le aree verdi sono in stato di parziale abbandono e vi si rileva la presenza di alcuni alberi di alto fusto (*principalmente Pinus Pinea*) perlopiù concentrati nella zona a nord, in parti marginali del tessuto e spesso su scarpate o in prossimità di esse. Questa sistemazione, come il resto dei manufatti, si è progressivamente sovrapposta al precedente tessuto rurale in sito prima della realizzazione dell'impianto enologico.

Proprietà catastali

Si rileva la presenza delle Ditte intestate di seguito indicate:

| Id. catastale | | | Ditta | Cat./Cons. attuale | |
|---|------|-----|--|--------------------|----------------------|
| F. | P. | S. | | | |
| 34 | 1066 | --- | Cantina Coop. di Pitigliano e Unione Amiatina Soc. Coop. | --- | area urbana mq.505 |
| 34 | 1067 | --- | Unione Amiatina Soc. Coop. | --- | area urbana mq.3.857 |
| 34 | 1068 | --- | Cantina Coop. di Pitigliano e Unione Amiatina Soc. Coop. | --- | area urbana mq.606 |
| 34 | 1069 | 1 | Unione Amiatina Soc. Coop. | --- | b.c.n.c. mq.490 |
| 34 | 1069 | 2 | Unione Amiatina Soc. Coop. | A/2 - 6,5 vani | --- |
| 34 | 1069 | 3 | Unione Amiatina Soc. Coop. | A/2 - 6,5 vani | --- |
| 34 | 1070 | --- | Cantina Coop. di Pitigliano e Unione Amiatina Soc. Coop. | --- | area urbana mq.211 |
| 34 | 712 | 1 | Comune di Pitigliano | --- | b.c.n.c. mq.2.915 |
| 34 | 712 | 3 | Comune di Pitigliano | C/6 - 43 mq. | --- |
| --- | --- | --- | Scarpata stradale | | |
| Superficie territoriale da annessere al Piano Attuativo della Scheda PIT03/P totale 7.900 mq. | | | | | |

Tutte le Ditte intestate hanno manifestato la volontà di sottoscrivere il piano attuativo.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO

PROGETTO URBANISTICO

L'intervento deve chiaramente dare una risposta alle richieste formulate in seno al Regolamento Urbanistico e relativa Scheda di intervento PIT03/P e, partendo dal presupposto generale di effettuare la riqualificazione dell'area interessata, si basa sui seguenti punti fissi:

- formazione di un collegamento viario tra la S.R. Maremmana 74 e Via Brodolini;
- realizzazione di un parcheggio pubblico della superficie non inferiore a mq. 1.140;
- realizzazione di un fabbricato destinato a *produzione di beni e servizi* fino ad un massimo di mq. 1.800 di s.u.l. di cui non oltre mq. 1.300 per e relativa area pertinenziale da adibire anche alle specifiche prescrizioni di cui alla LRT 28/2012;
- interventi di mitigazione, inserimento di verde pubblico e adeguamento infrastrutturale;
- realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria e reti di servizi.

Formazione di un collegamento viario tra la S.R. Maremmana 74 e Via Brodolini

Si prevede la realizzazione di un nuovo asse viario che si svilupperà a partire dal Km. 52 + 840 del lato DX della S.R. N°74 Maremmana (zona dell'attuale ingresso al complesso enologico) per raggiungere Via Brodolini in prossimità di Piazza Nenni. Per l'intersezione con la S.R. N°74 si prevede la realizzazione di una rotatoria di tipo "*circolare a tre rami*" due provenienti dalla S.R. e uno proveniente dalla realizzazione della nuova viabilità pubblica urbana, tutti con ingresso mediante il dare precedenza. L'isola centrale è circolare con diametro di 16,00 m circondata al bordo da una fascia non sormontabile ad elementi chiari riflettenti di larghezza 2,00 m, mentre il margine esterno ha un diametro di 32,00 m. L'anello è a singola corsia di larghezza 6,00 m.

L'adozione della soluzione a rotatoria, anche in sostituzione dell'attuale intersezione di accesso all'area della Cantina Sociale e del centro commerciale, comporta i seguenti vantaggi:

- Totale sfruttamento dello spazio a disposizione;
- La rotatoria nella situazione di progetto attuale ha degli indici prestazionali elevati, quindi non ha bisogno di adeguamento nel caso vengano realizzate le aree di espansione residenziale così come previste nel R.U. del comune di Pitigliano;
- Iscrizione dei veicoli pesanti di qualsiasi tipo favorita sulle traiettorie effettivamente necessarie (transito autoarticolati per servizio centro commerciale e Cantina Sociale);

- Possibilità di deflettere le traiettorie più veloci in situazione oggettivamente critiche.

Il ramo est consentirà quindi l'innesto nella viabilità interna urbana che si svilupperà per circa m.75, caratterizzata da due corsie di larghezza netta pari a m.3,50. Da tale viabilità interna si accederà alla pertinenza dell'area commerciale.

Realizzazione di un parcheggio pubblico

Si riferisce alla prescrizione della Scheda relativa ad una area nella zona ovest direttamente raggiungibile da Via Brodolini, prospiciente il fabbricato di proprietà comunale. Avrà una superficie di mq. 1.200 in grado di ospitare 33 posti auto che in alcune zone saranno intercalati da alberi d'alto fusto e sarà dotata di un collegamento diretto pedonale/ciclabile di raccordo con la sottostante viabilità urbana di progetto e con l'area strettamente commerciale. Il raccordo con via Brodoli sarà idoneamente ristrutturato e corredato da una alberatura di alto fusto.

Realizzazione del lotto commerciale e relativa pertinenza

Il complesso impegnerà la zona nord-ovest limitrofa alla S.R. n.74 comprendendo una superficie complessiva di mq. 3.405. che si svilupperà alla quota altimetrica del limitrofo piazzale di pertinenza del complesso enologico. Ciò consentirà di limitare i movimenti di terra e conseguentemente le alterazioni all'attuale profilo altimetrico. Il lotto risulterà così articolato:

- **fabbricato** adibito a struttura di media vendita per il commercio in sede fissa, per una superficie utile lorda massima di mq. 1.800 (superficie utile lorda per attività di vendita fino ad un massimo di mq. 1.300) con altezza massima di m. 8,50.

- **parcheggi**, comprenderanno quanto afferisce alla sosta stanziale e a quella di relazione, consentendo il prescritto parcheggio di autovetture e i mezzi per il carico e scarico su apposita piazzola. Tali parcheggi saranno intercalati da alberi d'alto fusto (*si veda la tavola riepilogativa*).

- **raccordi viari e resedi**, consentiranno la fruizione delle aree di pertinenza tramite accesso ed uscita a senso unico. L'ingresso avverrà per mezzo di una rampa con immissione dalla viabilità urbana in prossimità della rotatoria, mentre l'uscita sarà posizionata nella parte intermedia della viabilità urbana. I restanti resedi consentiranno la fruizione pedonale della struttura e della varie zone adibite a parcheggio.

Interventi di mitigazione, inserimento di verde pubblico e adeguamento

infrastrutturale

Una fascia interposta tra il lotto e la S.R. 74, per una superficie complessiva di mq. 235 che assolverà al ruolo di mitigazione paesaggistica e consentirà la formazione di un ulteriore raccordo pedonale con la limitrofa zona del tessuto urbano. In prossimità della rotatoria una area di mq. 300 sarà destinata a verde pubblico.

Realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria e reti di servizi

Quote di progetto

Le quote sono dettate sostanzialmente dall'altimetria della viabilità esistente in ingresso (S.R. 74 a nord + 389,00, Via Brodolini a sud +391,00) e della limitrofa pertinenza del complesso enologico (+ 391,00) che non subiranno variazioni. Ciò consentirà di ridurre al minimo i movimenti terra. Il fabbricato sarà impostato a quota prossima a quella del lotto (+391,80).

Parametri geometrici

Il lotto ha un ingombro pressoché rettangolare di m. 64,90x57,00 per una superficie effettiva di mq. 3.405.

La viabilità carrabile avrà un nastro stradale di m. 7,00, mentre marciapiedi e altri collegamenti pedonali di m. 1,50.

All'interno delle aree a parcheggio vengono garantiti idonei spazi di manovra.

Opere di urbanizzazione primaria

Ogni opera/impianto recepisce le indicazioni di norma e dei singoli enti gestori che hanno espresso un parere preliminare di fattibilità.

Viabilità: fermo restando i parametri geometrici principali sopra indicati, il nastro stradale sarà interamente asfaltato, mentre i marciapiedi saranno pavimentati con autobloccanti in cls e delimitati da cordonato, anche questo in cls, di sezione tale da garantire una maggiore elevazione nei confronti delle corsie di cm. 15; anche il parcheggio sarà interamente asfaltato (salvo alcune aiuole) e delimitato da cordonato in cls; la posa in opera avverrà secondo gli schemi tipo graficizzati.

Acquedotto: verificata la disponibilità idrica, si ipotizza la realizzazione di un nuovo ramo

che si sviluppa lungo la viabilità esistente e di progetto; il nuovo ramo sarà sezionato introducendovi appositi pozzetti, sarà posato entro scavo alla profondità di m. 1,00 circa con rinfianco in sabbia; in corrispondenza del lotto sarà predisposto un idoneo allaccio e relativo box per la consegna da realizzare su perimetro.

Rete fognaria: sarà composta da due distinti rami (nero e bianco) di idoneo diametro e se ne ipotizza la posa a centro strada ad una profondità media di m. 1,00 circa sufficienti ad allacciare strutture seminterrate, con pendenza costante pari a 1%; le tubazioni saranno rinfiancate con cls magro e ne sarà garantita la continuità del fondello; la consegna avverrà presso Via Brodolini con innesto nei collettori esistenti; le acque meteoriche, saranno raccolte e immesse ai deflussi naturali con innesto presso il pozzino esistente lungo la SR 74.

Rete elettrica: si provvederà alla realizzazione di una cabina compatta e nuovo raccordo con la cabina esistente presso il parcheggio pubblico con le modalità indicate dal Gestore; il raccordo si svilupperà in corrispondenza dei marciapiedi o al margine della viabilità e sarà interrato alla profondità di m. 0,80 circa.

Impianto di pubblica illuminazione: sarà dotato di un impianto autonomo con allaccio presso il contatore esistente in Via N. Ciacci; prevede l'utilizzo di lampioni su palo dell'altezza pari m. 8,00 su plinto in c.l.s. installati ai limiti della viabilità pedonale; anche in questo caso la rete di distribuzione si svilupperà in corrispondenza dei marciapiedi o al margine della viabilità e sarà interrata alla profondità di m. 0,80 circa.

Rete telefonica: si svilupperà a partire dal punto di allaccio esistente e prevede il raggiungimento del lotto attraverso l'interramento di idoneo cavidotto alla profondità di m. 0,60 circa: il gestore del servizio ha provveduto ad effettuare una specifica progettazione qui allegata.

Sistemazioni esterne: le aree verdi con destinazione pubblica saranno livellate e inerbite.

La presente trattazione fa riferimento alle tavole grafiche a cui è allegata.

VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Come precedentemente rilevato nella presente trattazione e con riferimento agli elaborati grafici di inquadramento territoriale, si evidenzia il fatto che l'area strettamente tutelata rappresenta una parte marginale e irrilevante dell'intera zona da sottoporre a piano attuativo. Inoltre comprende una fascia già estromessa, con il precedente sviluppo urbanistico, dal contesto strettamente naturale e orografico che coincide con il declivio fluviale.

In ogni caso la fascia strettamente interessata è destinata ad accogliere, oltre l'adeguamento della viabilità esistente, alcune sistemazioni a verde (pubblico o di mitigazione).

Il nuovo manufatto edilizio si inserisce poi in una zona più interna con funzione di "ricucitura" tra i fabbricati esistenti in relazione ai quali non supera le quote altimetriche delle coperture e ne riprende un sommario allineamento planimetrico.

I Progettisti

