



VARIANTE SEMPLIFICATA EX ART. 32 LRT 65/2014
MODIFICA NORMATIVA
SCHEDA AREA DI TRASFORMAZIONE AT 6 - ex Comer

RELAZIONE MOTIVATA
ART. 5 COMMA 3 TER LRT 10/2010

COMUNE DI CAMPIGLIA M.MA

Sindaco
Alberta Ticciati

Dirigente
Arch. Alessandro Grassi

Responsabile del Procedimento
Arch. Annalisa Giorgetti

Garante dell'Informazione
Anna Ferretti

Sistema Informativo Territoriale
Geom. Valerio Buonaccorsi

Riferimenti normativi

- D.Lgs 152/2006 e s.m.i. (Norme in materia ambientale)
- LRT 10/2010 e s.m.i. (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA", di autorizzazione integrata ambientale "AIA" e di autorizzazione unica ambientale "AUA")
- LRT 65/2014 e s.m.i. (Norme per il governo del territorio)

Presupposti

La LRT 17/2016 ha apportato modifiche alla LRT 10/2010 che attengono, tra le varie, l'applicazione della VAS introducendo forme di semplificazione procedurale dettate dall'esperienza maturata nell'attuazione della normativa regionale e l'aggiornamento ad intervenute modifiche normative nazionali e a riferimenti alla più recente e aggiornata normativa regionale.

In particolare, per quanto riguarda le forme di semplificazione viene introdotta una procedura di **verifica di assoggettabilità semplificata per varianti di carattere formale** che non comportino impatti sull'ambiente e che riguardino piani già sottoposti a VAS (art.3 Ambito di applicazione. Modifiche all'articolo 5 della l.r.10/2010).

Nello specifico la modifica interessa l'art.5 con l'inserimento del comma 3 ter che dispone: *“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”*.

Parallelamente viene abrogato il comma 3 dell'art.14 della LRT 65/2014 (art.50 Abrogazioni) considerato che eventuali varianti di atti di governo del territorio, ove venga omessa la valutazione ambientale strategica, sarebbero suscettibili di essere annullate per violazione dei principi della direttiva 2001/42/CE e del D.Lgs. 152/06 in attuazione della medesima direttiva. Ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 ter dell'art.5, conformemente alla normativa sopra citata, la presente relazione viene pertanto redatta allo scopo di motivare l'attivazione del procedimento di verifica di assoggettabilità semplificata per la variante in oggetto.

Inquadramento

L'area oggetto della variante urbanistica in esame è posta sulla testata nord di via Indipendenza, asse viario principale di Venturina Terme. L'area confina a nord con Viale delle Terme - Via Indipendenza, ad ovest e a sud con ambiti agricoli, mentre ad est con un piccolo lotto residenziale. Unitamente ai comparti Cp2a e Cp1b, l'ambito At6 faceva parte della più ampia trasformazione introdotta dal Regolamento Urbanistico approvato nel 2011 finalizzata alla definizione dell'ingresso nord al centro abitato di Venturina Terme che, completando il tessuto esistente, intendeva rafforzare il carattere urbano di viale delle Terme e collegare l'area del Parco Termale all'area dei Laghetti. Il Regolamento Urbanistico ha suddiviso questo vasto ambito in tre comparti:

- Ex magazzini Comer, scheda normativa At6
- Porta Nord di Venturina, scheda normativa Cp2a
- Via della Polledraia, scheda normativa Cp1b



Nel complesso l'intero ambito (At6, Cp2a, Cp1b) comprende una superficie territoriale di mq 72.070 c.a. ed un dimensionamento complessivo in numero di alloggi pari a 156 di varia tipologia edilizia.

In data 24 agosto 2016, alla scadenza del quinquennio di validità, le suddette previsioni sono decadute in assenza di attuazione.

Nelle more della formazione del nuovo Piano Operativo, l'Amministrazione Comunale ha scelto di

anticipare la revisione dell' "Area di trasformazione At6" attraverso una variante puntuale al Regolamento Urbanistico, ritenendo prioritario risolvere il tema del degrado del complesso edilizio e delle aree di pertinenza della ex Comer.

Tale variante, approvata definitivamente con Delibera di C.C. n. 2019/16 del 10/04/2019, si pone i seguenti obiettivi:

- *consentire la demolizione complessiva degli edifici e manufatti precari presenti all'interno dell'area di trasformazione e, conseguentemente, procedere con il recupero integrale della superficie edificata per la realizzazione di nuovi edifici;*

- *attraverso il recupero della superficie edificata esistente ed il cambio di destinazione d'uso, consentire la realizzazione di:*

- *almeno due medie strutture di vendita alimentare e/o non alimentare per un massimo complessivo di 1.300 mq di superficie di vendita;*
- *attività commerciali, direzionali e di servizio in genere nella SUL residua, al netto degli spazi per depositi, magazzini servizi etc. di supporto alle medie strutture di vendita;*
- *è in ogni caso vietato l'insediamento di esercizi di vicinato;*
- *sempre nell'ambito della superficie utile lorda da recuperare potrà essere realizzata una struttura di supporto per lo svolgimento di un mercatone di produttori locali;*

- *urbanizzare l'area in chiave ecologicamente orientata attraverso la mitigazione del rischio idrogeologico, la restituzione di spazi urbani e, al contempo, non precludere la creazione di connessioni con le aree a verde in prossimità dei laghi artificiali, attualmente accessibili esclusivamente da via dei Molini di Fondo;*

- *l'articolazione planivolumetrica dei nuovi edifici dovrà contribuire ad organizzare, internamente al comparto, dei micro-spazi collettivi, percorsi, aree verdi, collegati fra loro e con il contesto come punti nodali funzionali;*

- *Il sistema degli spazi aperti del comparto dovrà essere messo in relazione, oltre che con il contesto naturale del parco dei laghetti di via dei Molini di Fondo, anche con il Parco Termale così da sostanziare lo spazio urbano complessivo;*

- *il progetto urbanistico e la qualità architettonica dovranno essere lo strumento del restyling urbano volto alla creazione di una nuova porta urbana;*

- *la progettazione dovrà risolvere il tema dell'accessibilità al comparto sia in relazione alle intersezioni viarie esistenti che all'identificazione della porta nord, oltre che al rispetto delle disposizioni del Codice del Commercio e del relativo regolamento di attuazione.*

Si ricorda che la suddetta variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a V.A.S. risultando assimilabile alla fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 5 bis della LRT 65/2014, conclusa con provvedimento motivato di esclusione dal procedimento di VAS - P.D. n. 2 del

11.01.2019, valutato che gli effetti conseguenti alla trasformazione non presentano evidenti criticità ambientali, disponendo le seguenti prescrizioni:

- traffico veicolare: il previsto insediamento commerciale, pur non rappresentando un impatto significativo sulle matrici ambientali e sulla salute dei cittadini, determina un incremento di traffico veicolare da risolvere con interventi prescrittivi al momento della progettazione esecutiva;
- matrice acqua: in fase di progettazione esecutiva dovranno essere previste soluzioni tecnologiche moderne di contenimento dei consumi, da affiancare alle più consuete reti duali e/o di reimpiego delle acque meteoriche in modo da poter disporre di fonti di approvvigionamento diverse dall'acquedotto per usi meno pregiati;
- clima acustico: in fase di progettazione esecutiva dovrà essere condotta un'attenta analisi delle criticità acustiche e quindi una valutazione di impatto e di clima acustico completa ed esaustiva, a partire da un'analisi dell'area di intervento, definendone le aree più critiche, le maggiori pressioni esistenti, fino ad arrivare all'analisi del singolo elemento che si va ad inserire. E' opportuno che, ai fini di una completa valutazione delle criticità acustiche, nelle future fasi di progettazione esecutiva venga redatta una valutazione del clima acustico e di impatto acustico redatta da un Tecnico Competente in Acustica ambientale (TCA) in cui si approfondiscano almeno i seguenti elementi:
 - una valutazione dell'impatto acustico prodotto dalle nuove aree/attività terziarie e commerciali e dal sistema di accesso e di parcheggi. Deve essere verificato in particolare anche, laddove applicabile, il rispetto dei livelli di immissione differenziali, sia nel periodo diurno sia nel periodo notturno. Dovrà essere valutato con particolare attenzione l'incremento del traffico stimabile in conseguenza dell'intervento e le eventuali criticità generate sui recettori esistenti;
 - una valutazione di impatto acustico relativa alla fase di cantiere che prenda in considerazione gli impatti relativi a tutte le varie fasi di lavorazione previste, la movimentazione di materiale, il traffico indotto etc, valutando gli eventuali accorgimenti necessari per minimizzare gli impatti e verificando eventualmente la necessità di procedere alla richiesta di autorizzazione comunale in deroga per alcune fasi di lavorazione.
- pericolosità da alluvione fluviale: l'area rientra in classe P2 - Alluvioni poco frequenti secondo il Piano di Gestione Rischio Alluvioni Uom Toscana Costa approvato con DPCM 27 ottobre 2016 pubblicato in GU n. 28 del 3 febbraio 2017. L'area oggetto di variante rientra nel bacino idraulico del sistema Fossa Calda-Fosso Verrocchio, il cui intervento di protezione da eventi duecentennali è già stato oggetto di progettazione da parte del Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa, ad oggi non finanziato.
La classe P2 rimane immutata nell'aggiornamento degli studi idraulici del F. Cornia e dei suoi affluenti, effettuato su incarico di questa Amministrazione dalla Soc. HS Ingegneria,

allegati alla relativa variante al Regolamento Urbanistico adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67/2018.

Le condizioni di attuazione degli interventi previsti dalla Variante per gli aspetti idraulici devono pertanto essere coerenti con le disposizioni degli artt. 9 e 10 (pericolosità da alluvione media - P2) della Disciplina di PGRA e con le disposizioni della LRT n. 41/2018.

- *sotto il profilo paesaggistico la progettazione esecutiva dovrà ricercare una soluzione planivolumetrica e spaziale atta a garantire la relazione funzionale, visiva e percettiva tra l'area di trasformazione e i retrostanti parco pubblico di Tufaia e l'invaso artificiale, oltre all'inserimento del complesso nel contesto paesaggistico.*

Oggetto della variante:

Successivamente alla suddetta variante al R.U., la proprietà ha avanzato richiesta di realizzare una sola media struttura di vendita per una superficie complessivamente edificata pari a 1.500 mq, oltre alla rinuncia alle ulteriori destinazioni direzionali e di servizio ammesse.

L'amministrazione comunale, accogliendo favorevolmente la proposta avanzata, ha dovuto posticipare l'adozione della variante all'avvio del procedimento del Piano Operativo, per effetto dell'entrata in vigore delle misure di salvaguardia della L.R.T. n. 65/2014.

Fatti salvi gli obiettivi già fissati nella prima variante approvata con Delibera di C.C. n. 2019/16, la presente variante ha ad oggetto esclusivamente la modifica normativa della scheda denominata "At 6 - Ex Magazzini Comer", facente parte del Dossier F - "Schede normative e di orientamento progettuale", allegato al Regolamento Urbanistico vigente.

Non è prevista alcuna modifica cartografica, confermando pertanto il perimetro dell'area di trasformazione, interamente compreso nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014.

Le modifiche consistono :

- nella riduzione del numero delle medie strutture di vendita alimentare e/o non alimentare, originariamente previste per una superficie di vendita pari a 1.300 mq (oltre agli spazi per depositi, magazzini, servizi di supporto etc.), da due ad una unità per una superficie edificata complessiva fino a 1.500 mq;
- eliminazione della previsione di destinazioni direzionali e di servizio;
- eliminazione della previsione della struttura di supporto per lo svolgimento di un mercatoale di produttori locali.

Rimane confermato, quale modalità di attuazione, il **progetto unitario convenzionato ai sensi dell'art. 121 della LRT 65/2014**, da approvare preliminarmente al rilascio del permesso di costruire.

Il progetto unitario convenzionato deve essere altresì corredato dei seguenti approfondimenti:

- **studio dei rapporti plano-volumetrici e spaziali** atti a garantire l'inserimento del

complesso nel contesto urbano e paesaggistico di riferimento. L'articolazione planivolumetrica dei nuovi edifici dovrà contribuire inoltre ad organizzare, internamente al comparto, micro-spazi collettivi, percorsi, aree verdi, collegati fra loro e, al contempo, non precludere la creazione di connessioni con le aree a verde in prossimità dei laghi artificiali, attualmente accessibili esclusivamente da via dei Molini di Fondo.

- **studio della sistemazione a verde** dell'area oggetto di intervento;
- **studio del traffico veicolare indotto** dalla trasformazione e individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione integrative correlate all'intervento, volte a mitigare l'impatto tra il nuovo sistema viabilistico interno al comparto e l'intersezione con viale delle Terme. Lo studio dovrà dare conto anche del rispetto delle disposizioni di dettaglio del Codice del Commercio e del relativo regolamento di attuazione, in termini di varchi di entrata/uscita e di parcheggi;
- **studio idrologico-idraulico di dettaglio** coerente con le disposizioni normative del P.G.R.A e della L.R.T. n. 41/2018, così come meglio dettagliato al successivo paragrafo "Gestione del rischio alluvioni e fattibilità geologica".

La realizzazione degli interventi del comparto At6, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- *realizzazione di parcheggi e del verde;*
- *realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;*
- *qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del progetto unitario convenzionato o di rilascio del titolo abilitativo.*

Si rinvia alla scheda normativa per ulteriori dettagli.

Le modifiche proposte sono sostanzialmente di natura tecnica:

- la variante, nel confermare la demolizione integrale delle volumetrie e manufatti esistenti nell'area pari a circa 2.200 mq di superficie edificata e la sua ricostruzione di 1500 mq (comprensiva di superficie di vendita e superfici di servizio), produce come effetto la riduzione della superficie edificata di circa 700 mq.
- la minore occupazione di suolo consente una migliore distribuzione degli standard pubblici a verde e a parcheggi, oltre che degli standard commerciali richiesti dal Codice del Commercio.

In considerazione di quanto sopra espresso non si ritiene che la variante possa produrre nuovi impatti sull'ambiente rispetto alla precedente previsione urbanistica, già sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS.

Pertanto, **fatte salve tutte le condizioni e prescrizioni espresse nel provvedimento motivato n. 2 del 11.01.2019 di esclusione dalla VAS, qua richiamate integralmente**, anche per i principi di non duplicazione delle valutazioni e di efficacia dell'azione amministrativa, si propone l'esclusione della presente variante dal procedimento di VAS.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Annalisa Giorgetti
documento firmato digitalmente