

Proposta di modifica:

testo da eliminare: ~~carattere barrato~~

testo da aggiungere: carattere corsivo sottolineato

SCHEDA  
NORMATIVA

EX MAGAZZINI COMER

At6

## DATI DI BASE

COMUNE: Campiglia Marittima  
UBICAZIONE: Viale delle Terme, Venturina Terme  
UTOE: 3  
PROPRIETA': privata  
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale: mq 6.500 ca.

---

## DATI PROGETTUALI

### DESCRIZIONE

Trattasi di un lotto posto sulla testata nord di via Indipendenza, asse viario principale di Venturina Terme.

L'ambito è stato individuato come "area critica da delocalizzare" dal Piano Strutturale per la presenza di un'attività commerciale all'ingrosso di materiale edile, valutata incongrua dal punto di vista funzionale rispetto al contesto residenziale in cui è collocata. Nel frattempo, dopo l'approvazione del Piano Strutturale, l'attività è cessata e da anni l'area risulta completamente inutilizzata.

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 via delle Terme e collegare l'area del parco termale all'area dei laghetti. In data 24 agosto 2016 dette previsioni quinquennali sono decadute

In ragione dello stato di abbandono dell'area, l'Amministrazione Comunale intende anticipare la revisione generale della strumentazione urbanistica con il prossimo Piano Operativo, consentendo la demolizione complessiva degli immobili presenti sull'area e la ricostruzione di nuovi edifici con funzioni commerciali, direzionali e di servizio.

### OBIETTIVI e FINALITA'

Per il comparto At6 sono indicati nello specifico i seguenti obiettivi:

- la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area
- la realizzazione di spazi pubblici di relazione

### DISPOSIZIONI NORMATIVE GENERALI

Il progetto di riqualificazione urbanistica e la qualità architettonica dovranno essere gli strumenti volti alla creazione della porta nord dell'abitato di Venturina Terme.

L'intervento dovrà prevedere la demolizione di tutte le volumetrie e manufatti esistenti all'interno dell'ambito dell'area di trasformazione.

Conseguentemente, attraverso il **recupero della superficie edificata (S.E.) esistente ed il cambio di destinazione d'uso**, prevedere:

- almeno due medie strutture di vendita alimentare e/o non alimentare per un massimo complessivo di 1.300 mq di superficie di vendita, oltre agli spazi per depositi, magazzini servizi etc. di supporto;
- nell'ambito della disponibilità di eventuale superficie edificata residua, potranno essere ammesse attività commerciali, direzionali e di servizio in genere, oltre ad una struttura di supporto per lo svolgimento di un mercatale di produttori locali.

### **E' in ogni caso vietato l'insediamento di esercizi di vicinato.**

Ai sensi dell'art. 5 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, la previsione si attua mediante progetto unitario accompagnato da convenzione tra soggetto attuatore ed il Comune.

Il progetto unitario convenzionato deve essere corredato della documentazione prevista dall'art. 121 della L.R.T. n. 65/2014 e deve essere approvato dal Comune preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, unitamente allo schema di convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento.

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. Lo studio deve dare puntualmente atto anche delle misure progettuali finalizzate al rispetto delle prescrizioni contenute nell'elaborato 8B del PIT/PPR (in particolare artt. 7 e 8).
- **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 progettazione esecutiva correlata alla domanda di permesso di costruire dovrà inoltre ottemperare a tutte le prescrizioni disposte nell'ambito del provvedimento dirigenziale di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione della presente Variante.

## **DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Attraverso il **recupero della superficie edificata (SE) esistente ed il cambio di destinazione d'uso**, è prescrittivo prevedere:

- almeno due medie strutture di vendita alimentare e/o non alimentare per un massimo complessivo di 1.300 mq di superficie di vendita, oltre agli spazi per depositi, magazzini servizi etc. di supporto;
- attività commerciali, direzionali e di servizio in genere nella superficie edificata residua.

Sempre nell'ambito della dotazione della **superficie edificata (SE)** da recuperare potrà essere realizzata una struttura di supporto per lo svolgimento di un mercatale di produttori locali.

### **Parametri urbanistici e edilizi**

Le definizioni dei parametri urbanistici edilizi indicati nella presente scheda sono riferite a quelle del D.P.G.R. 24 luglio 2018 n. 39/R.

Il lotto urbanistico di riferimento è quello riportato con perimetro rosso nell'allegato estratto cartografico.

Si assume per il dimensionamento del presente intervento il parametro della "superficie edificabile (o edificata)", definito dall'art. 10 del D.P.G.R. 39/R/2018.

Nell'ambito della realizzazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione deve essere garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (SF).

### **Categoria d'intervento ammessa**

- sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 134 della L.R.T. n. 65/2014, previa demolizione integrale degli edifici e manufatti precari esistenti sul lotto.

### **Destinazioni d'uso ammesse:**

- commerciale al dettaglio
- direzionale e di servizio

E' in ogni caso vietato l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato di cui alle categorie 3.01.02 (alimentare), 3.02.02, 3.02.04, definite dall'art. 17 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

## **OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO**

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.

Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.

Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.

La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.

Ai fini del calcolo della dotazione dei parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/1968, l'ambito di intervento è da assimilarsi ad area di saturazione così come disciplinato dall'art.86 delle N.T.A. del R.U.

## **INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI**

L'area del comparto non è interessata da invarianti strutturali.

Secondo la cartografia del PIT-PPR l'area ricade all'interno della perimetrazione del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 lett.b) e per una limitata porzione in ambito vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 lett.c).

L'area non ricade all'interno di Siti di Interesse Comunitario (SIC) della Rete Natura 2000 di cui alla Direttiva 92/43/CEE "Habitat".

## **GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI E FATTIBILITA' GEOLOGICA**

### **Gestione del rischio idraulico:**

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.

Pertanto, qualora la trasformazione edilizia trovasse attuazione precedentemente alla sistemazione dei corsi d'acqua che determinano il rischio, dovranno essere definite idonee misure di gestione del rischio alluvioni, volte a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, attraverso uno studio idraulico di dettaglio da presentare nell'ambito del procedimento del progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della L.R.T. n. 65/2014, la cui approvazione è preliminare al procedimento edilizio di istanza di permesso di costruire.

Le condizioni di attuazione degli interventi previsti dalla Variante per gli aspetti idraulici dovranno 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.

~~Considerato che la variante in oggetto prevede la demolizione dei volumi e manufatti esistenti e la contestuale ricostruzione, la gestione del rischio dovrà essere assicurata mediante la realizzazione di interventi di difesa locale così come indicato dall'art. 12 comma 4 della LRT 41/2018, qualora il recupero della superficie edificata esistente determini un'invarianza volumetrica.~~

Eventuali incrementi volumetrici potranno essere ammessi a condizione che siano realizzate opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e che non sottraggono volume di laminazione, così come disposto dall'art. 12 commi 2 e 3 della L.R.T. n. 41/2018.

Lo studio idraulico da depositare nell'ambito del procedimento del progetto unitario convenzionato dovrà assicurare le condizioni di cui sopra e assicurare il non aggravio del condizioni di rischio in altre aree mediante una delle due modalità indicate dall'art. 8 comma 2 della L.R.T. n. 41/2018.

In caso di trasferimento in altre aree degli effetti idraulici conseguenti alla trasformazione urbanistico-edilizia, le opere connesse sono realizzate previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente.

Considerato che la variante urbanistica prevede la **demolizione integrale dei volumi e manufatti esistenti e la contestuale ricostruzione**, la gestione del rischio dovrà essere assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento di un livello di rischio medio (R2) rispetto ad un battente idraulico cautelativamente individuato in 30 cm su tutto l'ambito "At6":

1. **INVARIANZA VOLUMETRICA** (art. 12 comma 4 della LRT 41/2018). Qualora il recupero della superficie edificata (S.E.) esistente non determini incrementi volumetrici, dovranno essere messi in opera interventi di difesa locale, quali porte a tenuta stagna o paratie antiaggimento, opportunamente dimensionati rispetto ai battenti attesi nell'area in modo da scongiurare danni agli edifici.
2. **INCREMENTO VOLUMETRICO** (art. 12 commi 2 e 3 della LRT 41/2018). Eventuali incrementi volumetrici potranno essere ammessi a condizione che la **porzione di "eccedenza volumetrica"** sia progettata con una delle seguenti modalità alternative :
  - sia sopraelevata con strutture di tipo "trasparente" rispetto al battente idraulico, tali da non costituire ostacolo al deflusso delle acque, da non sottrarre volume di laminazione e non aggravare le condizioni di rischio in altre aree;
  - sia previsto il rialzamento della struttura o del solo piano di calpestio interno fino oltre al battente idraulico, con un franco di sicurezza di almeno 20 cm, mettendo contestualmente in opera almeno una delle misure volte a non aggravare le condizioni di rischio in altre aree indicate all'art. 8 comma 2 lettere a) o b) della L.R.T. n. 41/2018. Considerata la modesta entità dei battenti previsti nell'area dovrà essere realizzato un intervento di tipo a), ovvero un'opera che assicuri il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore, che potrà essere individuato o nel Fosso Verrocchio oppure nella Fossa Calda, entrambi prossimi all'area di Variante. Lo studio idraulico, da depositare nell'ambito del procedimento del progetto unitario convenzionato, dovrà dimostrare il non aggravio del rischio in altre aree con un dettagliato progetto che illustri il dimensionamento del sopra richiamato intervento di tipo a).

Il progetto dell'urbanizzazione dell'area dovrà essere corredato da un adeguato sistema di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche dell'intero comparto, assicurando l'invarianza idraulica.

#### **Fattibilità geologica:**

Il Piano di bacino stralcio "Assetto Idrogeologico" (PAI) approvato con Deliberazione 25 gennaio 2005 n.13, in seguito all'approvazione del PGRA, mantiene vigenti i propri

contenuti per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica del bacino. Con riferimento al quadro conoscitivo della pianificazione di bacino, fatto proprio con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distretturale dell'Appennino Settentrionale n. 6 del 9 febbraio 2018 a seguito di trasferimento di competenza dalla Regione Toscana con nota n. 2617 del 06.07.2017, l'area interessata dalla variante non risulta classificata a pericolosità geomorfologica PFE e PFME.

Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade infatti nella Classe G.2c (pericolosità media) (verificare con PAI) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato, coerentemente con il quadro conoscitivo dello strumento urbanistico vigente (tavola 8.3 del R.U.).

**Tutela della risorsa idrica:**

Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 2 – Tutela Alta.

**OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

L'intervento di riqualificazione urbana previsto deve contribuire alla valorizzazione del paesaggio nei suoi aspetti più generali.

Tutti gli approfondimenti di natura paesaggistica devono essere contenuti nel progetto unitario convenzionato da approvarsi preliminarmente al rilascio del permesso di costruire.

**MODALITA' D'ATTUAZIONE**

Approvazione del progetto unitario convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R.T. n. 65/2014 e successivo rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 della medesima legge. La convenzione urbanistica dovrà contenere gli obblighi e le prescrizioni di cui alla presente scheda normativa.

**DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO**

In caso di scadenza della validità quinquennale della presente previsione senza che sia intervenuto il rilascio del permesso a costruire, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- ristrutturazione edilizia r1 (senza possibilità di cambio d'uso).

**DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire agli immobili compresi nella presente area di trasformazione si applica la categoria di intervento "r1" - ristrutturazione edilizia, nella gamma delle destinazioni d'uso ammesse in via ordinaria dalla presente scheda.