

CONTRIBUTO ISTRUTTORIO IN MATERIA DI VAS

Per:

LE PROCEDURE DI ASSOGGETTABILITA'

Classificazione/fascicolazione _____GR.01.25.12/319.1_____

- Contributo istruttorio emesso ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010. (per le procedure di assoggettabilità a VAS), "Variante Piano Attuativo denominato PIS area centro commerciale Maremà– Comune di Grosseto".

Risposta alla richiesta di contributo proveniente dal Comune di Grosseto (protocollo Ente richiedente n. 144678 del 29/10/2021) protocollo ARPAT n. 2021/83410 del 29/10/2021
precedenti.....NO.....
Autorità Procedente: Consiglio Comunale;
Autorità Proponente: UNICOOP Tirreno SC;
Autorità Competente: Commissione Tecnica VAS.

1. Indicazioni della documentazione esaminata per l'Istruttoria:

- Documento preliminare di VAS

2. ESAME DEI CONTENUTI DELLA DOCUMENTAZIONE**Documento preliminare**

La Variante in parola, riguarda lo spostamento di alcuni volumi già approvati all'interno delle aree private oggetto del Piano Attuativo dell'area denominata P.I.S. approvato da Consiglio Comunale con la Delibera n. 37 del 25/03/2010 e della successiva variante approvata con D.D. n. 349 del 3/3/2016.

Allo stato attuale il piano risulta edificato solo parzialmente, è presente il blocco del centro commerciale, quattro medie superfici di vendita ed il distributore.

Risultano da edificare tre unità volumetriche:

- la struttura per pubblico spettacolo,
- l'edificio direzionale e servizi (terziario in generale),
- un edificio commerciale (art. 27 codice commercio già art. 24 DGPRT 15/R/2009).

La variante prevede:

- lo spostamento dell'edificio espositivo nell'area a parcheggio a sud-est sotto il parcheggio, al fine di poter edificare il volume su un unico livello;
- spostamento della sala per spettacoli;
- riguardo all'edificio destinato al terziario è prevista una riduzione di tale funzione e lo sdoppiamento del volume in due, uno con una superficie di 2000 mq da edificarsi nella stessa localizzazione del PA, l'altro di 8000 mq prenderà il posto della sala per spettacolo.

La suddivisione delle volumetrie, in sostituzione dell'edificio a torre, permette la riduzione delle altezze, rendendo il complesso meno impattante sotto il profilo delle visuali di paesaggio e dei coni percettivi, limitando le altezze a 16 m contro quella di 40 m dell'edificio a torre previsto dal PA.

Per quanto riguarda la struttura a spettacolo ed espositiva rimangono le tipologie previste dal PA approvato. Nonostante la riduzione della superficie a parcheggio, per la realizzazione della struttura commerciale espositiva, il numero dei parcheggi per la sosta relazionale e stanziale rimane nei parametri di cui all'art. 8 del D.P.G.R.T. 23/R/2020.

Per migliorare la situazione del traffico e permettere più ottimali collegamenti fra la zona del PA e la parte di città ad ovest (via Giordania), è stata inserita una bretella di collegamento fra la rotonda di Via Germania-Via Senegal verso ovest. Tale nuova viabilità viene inserita a seguito di accordi con il Comune. Allo scopo di impattare meno possibile sul territorio libero da edificazioni e garantire sicurezza e scorrevolezza allo svincolo, sono state studiate più soluzioni, che hanno in conclusione stabilito il percorso ottimale parallelo alla viabilità con entrata dalla rotonda in prossimità dello svincolo attuale e lo slittamento dello svincolo verso

CONTRIBUTO ISTRUTTORIO IN MATERIA DI VAS

sud al centro dell'area libera a sud. Con la variante non viene alterato il dimensionamento delle aree pubbliche già realizzate, non viene aumentata la superficie coperta né la volumetria prevista dal PA, ne vengono ridotti gli standard. La variante infatti prevede solo lo spostamento di localizzazione di alcune volumetrie ancora da edificare e la scissione di una volumetria in due con una riduzione dell'altezza massima.

Nel **Documento Preliminare**, vengono affrontati tutti gli argomenti relativi alla VAS, il documento si conclude chiedendo la non assoggettabilità a VAS della Variante.

Osservazioni: nel documento preliminare sono stati affrontati tutti gli argomenti di cui all'Allegato 1 della LR 10/10 e smi, sono state descritte le caratteristiche della Variante al Piano Attuativo denominato PIS area centro commerciale Maremà, nonché le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate dal Piano stesso.

Conclusioni: presa visione della documentazione presentata e visto quanto sopra esposto, si ritiene che la "Variante al Piano Attuativo denominato PIS area centro commerciale Maremà – Comune di Grosseto", non debba essere assoggetta a procedura di VAS.