

OGGETTO: *Proposta di variante urbanistica ai sensi della L.R.T. 65/2014, PIANO ATTUATIVO "TR11A" - POGGIONE*

L'obiettivo che il proponente si prefigge è di conseguire, mediante l'attuazione della proposta di Variante al vigente Piano attuativo denominato "TR11A" di cui in oggetto, un nuovo assetto dell'area oggetto di programmazione urbanistica, in grado di valorizzare le peculiarità urbanistiche, ambientali ed edilizie del comparto.

Il Piano Attuativo per la realizzazione dell'insediamento edificatorio di cui alla scheda normativa TR_11A – Poggione è stato approvato e pubblicato all'Albo Pretorio in data 4 febbraio 2020 e divenuto esecutivo in data 14 febbraio 2020.

Premesso che tutti gli interventi previsti in variante saranno realizzati nel rispetto di quanto stabilito dalle Norme Tecniche di attuazione del R.U. nonché di quelle del vigente Regolamento Edilizio Comunale e quelle di tutta la legislazione vigente, nazionale e regionale, attinente all'intervento in esame, gli aspetti di modifica della pianificazione attuativa vigente riguarderanno:

- 1) Riorganizzazione dei perimetri dei singoli lotti a seguito di esigenze commerciali;
- 2) Mantenimento del perimetro generale della lottizzazione TR11A come da precedente piano attuativo approvato;
- 3) Mantenimento degli standards di verde pubblico e parcheggio pubblico in termine di superficie complessiva, con lieve incremento di quest'ultimo;
- 4) Mantenimento degli stalli per parcheggio pubblico;
- 5) Mantenimento della SUL complessiva come da Piano Attuativo approvato.

Nel dettaglio:

- Eliminazione della porzione privata tra i lotti n° 12 e n° 13 del comparto urbanistico A con conseguente ampliamento del lotto 13; ridimensionamento della porzione privata tra i lotti n° 5a-5b e n° 6a-6b del comparto urbanistico B con conseguente ampliamento dei lotti n° 6a-6b; eliminazione della porzione privata tra i lotti n° 12b (rinominato 3b) ed ERS 3 del comparto urbanistico C con conseguente ampliamento dei lotti sopra citati.

- Spostamento dell'area adibita a parcheggio pubblico e collocata nel comparto

urbanistico A, di dimensioni mq 345, in un'area adiacente alla stessa e attualmente destinata a parcheggio privato secondo quanto riportato nel P.A. "TR11A", senza variazione alcuna di superficie;

- Estensione dell'area di massimo ingombro, degli edifici presenti nei lotti limitrofi all'area destinata a verde privato vincolato, sul confine con la stessa come meglio espresso dalle NTA;

Caratteristiche del Piano o Programma

a) Ruolo delle previsioni in quanto quadro di riferimento per altri progetti

Le modifiche apportate al Piano Attuativo TR11A hanno l'obiettivo di agevolare l'attuazione di interventi nei singoli lotti senza alterazione della SUL, mediante l'attivazione di interventi omogenei di trasformazione estesi ad un intero comparto. La possibilità di intervenire in questo contesto, ha delle potenziali ricadute positive, sia per quanto concerne la qualità del paesaggio urbano e architettonica, che oggi presenta elevata importanza come area di margine verso la parte agricola, sia per quanto concerne il sistema economico dell'ambito dell'area urbana nord ove è inserito. Ai fini della valutazione degli effetti della modifica occorre sottolineare che la variante proposta non modifica in alcun modo i parametri urbanistici, le destinazioni ammesse e le previsioni di trasformazione ammesse dal Piano Attuativo approvato e in vigore e sono pienamente coerenti con le disposizioni e con le destinazioni ammesse dal Piano Regolatore vigenti per l'area.

b) Influenza delle previsioni su altri piani e programmi

La Variante ha come obiettivo di base la possibilità di intervenire sul patrimonio edilizio senza modificare in alcun modo le previsioni di trasformazione previste dal Piano Attuativo vigente. La variante opera in conformità con Il Reg. Urb. vigente e con il Piano di classificazione acustica vigente. I suoi contenuti perciò assumo portata locale e si escludono ricadute su piani o programmi di rango sovraordinato.

c) Pertinenza delle previsioni in relazione alle esigenze di sviluppo sostenibile.

La modifica proposta rientra pienamente tra gli interventi strumentali atti a perseguire lo sviluppo sostenibile. In particolare per quanto concerne qualità

tecnica e architettonica del paesaggio urbano dell'intera lottizzazione.

d) Principali problemi ambientali pertinenti alle previsioni.

Le aree interessate dal Piano Attuativo sono localizzate in un contesto urbanizzato ed infrastrutturato. La portata delle modifiche che, si ricorda sono esclusivamente legate ai singoli lotti e allo spostamento del P.P. a nord, non cambia in alcun modo i contenuti del P.A. relativamente alle superfici interessate, alle volumetrie realizzabili e alle funzioni insediabili. La portata delle modifiche sarà quindi tale da non determinare variazioni sulle matrici ambientali che interessano l'ambito di appartenenza.

e) Rilevanza delle previsioni in relazione alla normativa ambientale comunitaria.

Le variazioni normative proposte dalla Variante al PA non contrastano con indirizzi, direttive e prescrizioni delle strumentazioni regionali e provinciali in materia territoriale e paesaggistica, le quali derivano i propri elementi di governo dalle normative di settore elaborate a scala europea.

Caratteristiche degli effetti e delle aree interessate dalla Variante

a) Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti indotti dalle previsioni.

Come è stato già ricordato, la variante al P.A. in oggetto è esclusivamente legata ai singoli lotti e allo spostamento del P.P. a nord. La Variante, pertanto, non modifica in alcun modo i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso previste dal Piano Particolareggiato approvato. E' presumibile quindi che le matrici ambientali non siano interessate dalle previsioni della Variante. Per rendere più chiara tale previsione, di seguito viene eseguita una valutazione che utilizza una serie di temi ambientali che possono essere influenzati da un Piano urbanistico.

b) Natura trasfrontaliera degli effetti

Le modifiche introdotte con la Variante hanno effetto solamente sul Piano Attuativo in oggetto ed hanno portata esclusivamente locale; è pertanto da escludere la possibilità di ricadute ambientali della Variante a livello transnazionale.

c) Rischi per la salute umana o per l'ambiente

Non essendo previsto l'inserimento di funzioni pericolose o l'intervento su ambiti intrinsecamente vulnerabili, l'attuazione delle previsioni della Variante non determina

rischi di nessun genere a carico della popolazione e dell'ambiente. Si sottolinea inoltre che non si evidenziano elementi o situazioni che richiedano interventi di bonifica o che risultino in contrasto ambientale. Non operando alcuna modifica sulla suddivisione dei comparti di intervento (A, B, C), sulle funzioni ammesse e sul dimensionamento delle stesse, la cui coerenza e compatibilità risulta già garantita dal Piano Attuativo in vigore, le modifiche normative introdotte dalla presente variante, non si vengono a creare situazioni in contrasto con la situazione ambientale o possibilità di attivazioni di interventi incompatibili con le restanti parti del complesso edilizio.

- d) entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).

L'ambito di intervento totalmente pianeggiante è legato ad una porzione della città consolidata ed individuata e delimitata dalla TR11A a ovest, a nord dalla Via Perù limitrofa al centro commerciale Maremà, a sud dalla Via Senese ed a Est dalla nuova viabilità di progetto che congiungerà la Via Senese con Via Perù a servizio della mobilità in entrata e uscita dal centro commerciale. La popolazione calcolata in abitanti equivalenti è di 458 ab. e riguarda una ristretta comunità.

- e) Valore e vulnerabilità delle aree interessate dalle previsioni

Le previsioni della Variante hanno effetto su un'area già consolidata in stato di attuazione. Si tratta di un'area che presenta delle bassissime vulnerabilità per quanto concerne la presenza di edifici moderni e attuali da punto di vista tecnico-architettonico. Tuttavia, le previsioni della Variante operano solamente sulle modalità di suddivisione dei lotti per la realizzazione degli interventi e non sugli interventi stessi che già previsti dal Piano Attuativo.

- f) Effetti su ambiti protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

L'ambito su cui agiscono le previsioni della variante è esterno al sistema dei vincoli paesaggistico-ambientali che caratterizzano parte del territorio della Città di Grosseto.

SINTESI E CONCLUSIONE

La Variante al Piano Attuativo ha carattere esclusivamente migliorativo per l'esecuzione degli interventi edilizi, senza alterazione dei parametri urbanistici.

Nei capitoli precedenti è stato verificato che le modifiche non hanno effetto negativo sulle matrici ambientali, non comportano rischi di creazione di situazioni in contrasto con la situazione ambientale e che, al contrario per alcune di esse possono aversi anche degli effetti positivi.

Si propone pertanto di non sottoporre a VAS la Variante al Piano Attuativo TR11A Borgonovo, poiché alla luce dei documenti disponibili non si ritiene che le sue previsioni possano generare effetti negativi significativi sull'ambiente.