

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente variante ha la finalità di individuare gli interventi ritenuti essenziali dall'Amministrazione al fine di rendere funzionale il P.R.G., in attuazione della normativa vigente ed in coerenza con gli obiettivi espressi nel documento programmatico preliminare allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 29.06.04, con cui è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale.

Con la presente variante si prevede infatti di modificare l'attuale perimetro dei comparti edificatori denominati "A"- "C" e "D" del vigente P.R.G., al fine di:

- modificare in senso riduttivo le originarie previsioni relative alla realizzazione di nuova viabilità connessa all'attuazione dei comparti edificatori denominati "C e D", attraverso il recupero e l'adeguamento di una porzione di viabilità vicinale esistente denominata "Le Prata";
- apportare modifiche al P.E.E.P., poiché l'attuale previsione risulta sovradimensionata rispetto alle effettive esigenze dell'attuale fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, facendo salvi e rendendo attuabili i soli lotti individuati con i numeri "1" e "2" di cui al piano attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55/2004, destinando le restanti previsioni ad edilizia residenziale, zona C, senza prevedere alcun aumento del carico urbanistico;

Gli interventi relativi alla variante prevedono:

Modifiche alla perimetrazione dei Comparti Urbanistici denominati "C" e "D", zona residenziale loc. Le Prata.

La variante in argomento si rende necessaria al fine di stralciare una porzione della nuova viabilità prevista dallo strumento urbanistico ma non funzionale rispetto ai comparti ed alle altre previsioni residenziali in loc. Le Prata del Comune di Pitigliano.

Premesso che, una parte della originaria previsione risulta essere in corso di realizzazione, convenzione di lottizzazione Rep. N. 322 del 09.07.06, per la porzione necessaria all'accesso al realizzando comparto "B" ed al comparto denominato "C", si ritiene indispensabile modificare in senso riduttivo le originarie previsioni, sostituendo attraverso il recupero e l'adeguamento di una porzione di viabilità vicinale esistente denominata "Le Prata", il summenzionato tratto di strada.

Il recupero e l'adeguamento della viabilità vicinale non comporterà innovazioni sostanziali rispetto alle attuali previsioni insediative e sarà determinato con esclusivo riferimento al periodo di efficacia ed agli interventi residenziali inseriti nella presente variante.

La stessa infatti, garantirà l'accesso al costruendo comparto "B" ed ai limitrofi comparti denominati "C" e "D", ciascuno dei quali obbligati per le relative porzioni, meglio evidenziate nell'allegata planimetria.

Comparto "C"

DATI QUANTITATIVI	Parametri definiti dallo S.U. generale vigente	Parametri derivanti dalla modifica allo S.U. generale vigente
SUPERFICIE COMPARTO	mq 5.220,00	mq 4.850,00
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 3.562,00	mq 3.460,00
VOLUME	mc 5.343,00	mc 5.190,00
ALTEZZA MASSIMA	3 piani fuori terra	3 piani fuori terra
INDICE TERRITORIALE	1,5 mc/mq	1,5 mc/mq
ABITANTI	53	51

Comparto "D"

DATI QUANTITATIVI	Parametri definiti dallo S.U. generale vigente	Parametri derivanti dalla modifica allo S.U. generale vigente
SUPERFICIE COMPARTO	mq 15.160,00	mq 13.920,00
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 9.845,00	Mq 9.300,00
VOLUME	mc 14.767,50	mc 13.950,00
ALTEZZA MASSIMA	3 piani fuori terra	3 piani fuori terra
INDICE TERRITORIALE	1,5 mc/mq	1,5 mc/mq
ABITANTI	147	139

Modifica alla perimetrazione del Comparto Urbanistico denominato "A" - area PEEP -

A seguito dell'approvazione del P.R.G., nella cui previsione è stata inserita una destinazione di zona in loc. Le Prata a edilizia residenziale pubblica, comparto "A", si è provveduto a costituire, nell'area interessata, una destinazione vincolata laddove, non rientrando questo Comune tra quelli obbligati a redigere un P.E.E.P. agli effetti dell'art. 1 della legge 167/1962, avrebbe potuto limitarsi ad individuare nella stessa una zona C "di espansione" e solo successivamente ed, all'occorrenza, andare a determinare la effettiva quantità di aree in funzione del fabbisogno abitativo di cui all'art. 3 della L. 167/62, così come modificata dall'art. 29 della L. 865/71 e poi dall'art. 2 della L. 10/77.

Visto che la originaria previsione di P.R.G. risulta sovradimensionata rispetto alle effettive esigenze dell'attuale fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, come dimostrato dagli atti di cui al bando di concorso indetto ai sensi dell'art. 3 della L.R.T. 96/96 e s.m.i. e pubblicato in data 28.11.2005, è intenzione di questo Ente apportare modifiche al P.E.E.P., facendo salvi e rendendo attuabili i soli lotti individuati con i numeri "1" e "2" di cui al piano attuativo approvato con deliberazione del C.C. n. 55/2004, destinando le restanti previsioni ad edilizia residenziale, zona C, senza prevedere alcun incremento di volume o aumento del carico urbanistico.

Comparto "A" - area P.E.E.P.

DATI QUANTITATIVI	Parametri definiti dallo S.U. generale vigente	Parametri derivanti dalla modifica allo S.U. generale vigente	Parametri derivanti dalla modifica allo S.U. generale - area PEEP -
SUPERFICIE COMPARTO	mq 29.418,00	mq 26.708,00	mq. 2.710,00
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 12.650,00	mq 9.940,00	mq. 2.710,00
VOLUME	mc 18.975,00	mc 14.910,00	mc. 4.065,00
ALTEZZA MASSIMA	3 piani fuori terra	3 piani fuori terra	3 piani fuori terra
INDICE TERRITORIALE	1,5 mc/mq	1,5 mc/mq	1,5 mc/mq
ABITANTI	189	149	40
Zona F1	mq 12.618	mq 12.618	
Strade di PRG	mq 2.300	mq 2.300	
Parcheggi di PRG	mq 1.850	mq 1.850	

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Vasco Mosci