

Allegato A alla Deliberazione del C.C. n. 4 del 29.01.2016

Adozione, ex art. 111 LRT 65/2014, piano attuativo area per
attività di produzione, lavorazione e deposito terricci in loc.
Pietramora

Relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento

Responsabile del Procedimento: Geom. Marzia Stefani

Gennaio 2016

1. PREMESSA

La presente relazione, nel rispetto degli articoli 18 e 33 della L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", accerta e certifica che il procedimento del Piano Attuativo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, della richiamata normativa regionale, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad esse correlate, in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'art. 10 comma 2 della stessa legge.

2. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Piano Attuativo proposto dalla Sig.ra Piccinetti Maria Pia, Legale Rappresentante della Soc. Agricola 2000, con sede in Pitigliano (Gr), S.R. Maremmana Km 45300, comodataria dei terreni oggetto di piano, unitamente al Sig. Biondi Alessandro, proprietario degli stessi, è finalizzato alla realizzazione di interventi, ai sensi dell'art. 35 delle Norme del Regolamento Urbanistico, nell'area di produzione, lavorazione e deposito dei terricci in loc. Pietramora di questo Comune, in particolare:

- realizzazione di un nuovo edificio della superficie utile lorda di mq 1500,00;
- realizzazione basamenti impermeabili per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali della superficie di mq 12.538,00;
- realizzazione vasca interrata per la raccolta delle acque piovane utilizzate per la lavorazione dei prodotti e l'abbattimento delle polveri;
- installazione di impianti e macchinari finalizzati alle attività di lavorazione dei terricci;
- riorganizzazione della viabilità di accesso esistente, pavimentata con inerti stabilizzati a prova di acqua e di polvere, dello sviluppo di mq 1.350,00;
- realizzazione percorsi di servizio pavimentati con inerti stabilizzati a prova di acqua e di polvere;
- implementazione area a parcheggio per ulteriori n. 7 posti auto;
- impianto di vegetazione arborea e siepe con specie autoctone distribuite al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico degli interventi proposti;

Gli interventi sopra elencati sono identificati nelle tavole denominate "quadro progettuale" e descritti nella "relazione illustrativa" del Piano Attuativo.

Il Piano concerne un'area di intervento per la produzione, lavorazione e deposito terricci già individuata e perimetrata dai previgenti strumenti urbanistici e pertanto già oggetto di trasformazione ai fini dell'inserimento dell'attività agricola di filiera. L'area è caratterizzata da un paesaggio agricolo circostante ben conservato, costituito da insediamenti boschivi, impianti viticoli ed olivicoli e da modeste superfici di terreno seminativo. Il sito su cui insistono i fabbricati a servizio dell'attività è prevalentemente pianeggiante, limitrofo ad un'area di cava dismessa, in cui la crescita di vegetazione ha consentito il ripristino in maniera spontanea del sito, ed avente sul lato sud, prospiciente la S.R. 74 Maremmana, e sul lato est, una leggera depressione che consente, unitamente all'impianto di vegetazione autoctona, una adeguata schermatura delle opere previste ed esistenti.

Il progetto non prevede la realizzazione di nuova viabilità ma il ripristino della viabilità esistente e la creazione di percorsi di servizio pavimentati con inerti stabilizzati a prova di acqua e di polvere.

La localizzazione dei nuovi volumi è prevista in prossimità degli edifici esistenti ed avente le medesime caratteristiche tipologiche al fine di ottimizzarne l'uso al fine preposto.

3. ASPETTI VALUTATIVI

L'art. 14 della LRT 65/2014 "Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti" prevede che gli atti di governo del territorio e le relative varianti "sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla LRT 12 febbraio 2010 n.10.....", l'art. 5 bis comma 2 della richiamata LR 10/2010 prevede che "In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all'art. 65 della LR 1/2005, nonché i piani attuativi di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali."

Gli interventi oggetto di Piano Attuativo sono proposti in attuazione e nel rispetto degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 24 febbraio 2015, n. 6, già oggetto di procedura di VAS, e pertanto escluso dalla richiamata procedura in applicazione del richiamato art. 5 bis.

L'art. 14 della richiamata LRT 65/2014 al comma 3 prevede altresì che "Non sono sottoposte a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani e i programmi di cui alla presente legge e relative varianti, ove non costituenti quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la

realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006.”

4. COERENZA ESTERNA

4.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE REGIONALE

Si ritiene verificata la coerenza con il piano di indirizzo territoriale (PIT) avente valenza di piano paesaggistico, approvato con DCR 27 marzo 2015, n. 37 pubblicato sul BURT n. 28 del 20.05.2015.

L'area oggetto di piano attuativo non interessa beni paesaggistici.

Il Comune di Pitigliano appartiene all'Ambito 20, Bassa maremma e Ripiani Tufacei.

Non emergono profili di incoerenza rispetto alla relativa scheda di Ambito.

Gli interventi risultano coerenti con gli obiettivi espressi al “CAPO II – Disciplina delle invarianti strutturali - in particolare all'Articolo 11 - *Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”* della Disciplina di Piano.

4.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Si ritiene altresì verificata la coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con Del.C.P. n. 20 del 11.06.2010, con le disposizioni generali di cui alle NORME e con le schede relative al territorio aperto.

5. COERENZA INTERNA del piano attuativo con il Piano Strutturale e conformità al Regolamento Urbanistico (ai sensi dell'art. 33 della LRT 65/14):

5.1 IL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Attuativo si forma in coerenza con il Piano Strutturale vigente approvato con deliberazione del C.C. 24 settembre 2009, n. 32.

L'azienda Agricola oggetto di intervento ricade all'interno del *Sub Sistema 2 “I territori agricoli di Pitigliano e Sorano”*, individuato ad esclusiva funzione agricola, per il quale è stabilito, all'art. 62 lett. E) della disciplina, tra gli obiettivi strategici generali “*l'ampliamento fino ad un massimo di mq 3.000 di SUL delle attività agricole di filiera esistenti.*”.

5.2 IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Piano Attuativo si forma in conformità con il Regolamento Urbanistico vigente, redatto ai sensi dell'art. 55 della L.R.T. n. 1/05, approvato con deliberazione del C.C. 24 febbraio 2015, n. 6, pubblicato sul BURT n. 15 del 15.04.2015.

Il vigente Regolamento Urbanistico individua l'area oggetto di intervento nella tavola contrassegnata con “*C1.6 Assetto del territorio rurale e aperto*” quale area per la produzione, la lavorazione e il deposito dei terricci di cui all'art. 35 “*Attività di produzione, lavorazione e deposito dei terricci*” delle Norme.

Le condizioni indispensabili per garantire la compatibilità di tali attività con il contesto rurale, sono:

- devono configurarsi come attività integrative a quella agricola;
- non possono essere autorizzate attività che non si inseriscano nelle attività agricole di filiera;
- non possono determinare un elevato impatto ambientale;
- gli edifici e i manufatti eventualmente necessari all'esercizio dell'attività devono essere realizzati, di norma, con i criteri di cui all'Articolo 30 delle Norme del R.U.; ogni eventuale difformità deve essere motivata ed espressamente approvata da parte degli uffici comunali.

Ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli impianti, devono essere attuate le seguenti misure di mitigazione:

- per le sistemazioni del piano di campagna, devono essere limitati gli sbancamenti e i riporti di terra;
- le aree esterne ai basamenti e agli edifici non devono essere impermeabilizzate; i percorsi di servizio possono essere pavimentati con inerti stabilizzati a prova di acqua e di polvere;
- sul perimetro delle aree deve essere impiantata una vegetazione arborea d'alto fusto con specie autoctone, distribuita uniformemente;
- oltre alla vegetazione di cui al punto precedente, gli impianti, i macchinari, gli edifici e i basamenti, nei limiti consentiti dalle lavorazioni, devono essere opportunamente schermati con quinte di specie arboree d'alto fusto della specie autoctona.

L'intervento, in conformità alla disciplina di cui al citato art. 35, gode dell'esimente prevista dallo stesso circa i criteri per la realizzazione degli edifici di cui all'art. 30 delle Norme poiché, per esigenze funzionali ed al fine di adottare soluzioni che possano garantire continuità tipologica con i fabbricati esistenti, è necessario

procedere alla realizzazione del nuovo edificio adottando una copertura piana in lastre in fibro cemento o metalliche, e non in laterizio come espressamente previsto.

6. PROPRIETA'

La signora Piccinetti Maria Pia, Legale Rappresentante della Soc. Agricola 2000, con sede in Pitigliano (Gr), S.R. Maremmana Km 45300, ha presentato in data 11.06.2015 al prot. n. 3988 una proposta di piano attuativo relativa all'area per la produzione, lavorazione e deposito terricci in loc. Pietramora, avente una superficie complessiva di Ha 03.02.06, censita al Catasto Terreni del comune di Pitigliano al foglio di mappa n. 71 particelle 103/104/172/265/268/269/270/271/272 ed al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio di mappa n. 71 particella 245.

La Convenzione verrà sottoscritta congiuntamente dalla signora Piccinetti Maria Pia, Legale Rappresentante della Soc. Agricola 2000, in qualità di comodataria dei terreni oggetto di piano, e dal signor Biondi Alessandro in qualità di proprietario della medesima azienda.

7. INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Ai fini del corretto inserimento paesaggistico dei manufatti da realizzare, unitamente alle specie vegetali già impiantate, a quelle spontanee esistenti ed al dislivello naturale esistente tra l'area oggetto di intervento e le porzioni circostanti, il piano propone i seguenti interventi:

- impianto di specie arboree quali "Populus alba" per una superficie di mq 2173,00 sul lato sud-ovest dell'area, disposte con formazione non lineare;
- impianto di siepe della specie "Pyracantha coccinea" per una estensione di mt 107,00 sul lato est dell'area, disposte con formazione lineare;
- realizzazione di una vasca di raccolta delle acque piovane utilizzate per la lavorazione delle materie prime e per l'abbattimento delle polveri;

8. ITER PROCEDURALE

La Sig.ra Piccinetti Maria Pia, Legale Rappresentante della Soc. Agricola 2000, con sede in Pitigliano (Gr), S.R. Maremmana Km 45300, ha presentato in data 11.06.2015 al prot. n. 3988, quale comodataria dell'area oggetto di intervento, una proposta di piano attuativo relativa all'area per la produzione, lavorazione e deposito terricci in loc. Pietramora, corredata degli elaborati costitutivi del piano redatti dalla Dott.ssa Grillo Elisa, iscritta all'ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Grosseto al n. 254; la richiamata istanza è stata oggetto di istruttoria da parte del Responsabile del Procedimento e sono state richieste integrazioni con nota di prot. n. 5506 in data 14.08.2015; esaminata la documentazione prodotta in data 19.08.2015 al protocollo n. 5563 dalla Sig.ra Piccinetti Maria Pia, Legale Rappresentante della Soc. Agricola 2000, unitamente al Sig. Biondi Alessandro, proprietario dei terreni oggetto di intervento, ad integrazione dell'istanza sopra richiamata, il responsabile del procedimento, in conformità a quanto previsto dall'art. 10 bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241, ha comunicato all'istante - nota di prot. n. 6960 del 20.10.2015 - prima della formale adozione del provvedimento negativo, i motivi ostativi all'accoglimento della domanda ribadendo altresì la carenza di parte della documentazione già richiesta; in data 17.11.2015 al protocollo generale dell'Ente n. 7726, il tecnico progettista, facendo riferimento al preavviso del provvedimento di diniego, ha prodotto elaborati grafici e descrittivi degli interventi proposti, di seguito elencati, apportandovi modifiche rispetto al progetto originario, accompagnati solo successivamente, con nota pervenuta in data 04.12.2015 al prot. n. 8144, da una adeguata osservazione sottoscritta dai richiedenti che illustra le soluzioni adottate al fine di superare i motivi ostativi all'accoglimento della domanda;

Elaborati costitutivi il piano attuativo

	Relazione illustrativa	testo
	Visure catastali	testo

Quadro Conoscitivo

Tav. 01	Inquadramento urbanistico	tavola grafica
Tav. 02	Inquadramento catastale	tavola grafica

Tav. 03	Uso del suolo	tavola grafica
Tav. 04	Planimetria e profili altimetrici fabbricati esistenti	tavola grafica
Tav. 05	Piano quotato	tavola grafica
Tav. 06	Documentazione fotografica	tavola fotografica
Tav. 06.a	Documentazione storiografica	tavola fotografica

Quadro progettuale

Tav. 01	Inquadramento urbanistico	tavola grafica
Tav. 02	Inquadramento catastale	tavola grafica
Tav. 03	Uso del suolo	tavola grafica
Tav. 03.a	Uso del suolo - dettaglio -	tavola grafica
Tav. 04	Planimetria e profili altimetrici	tavola grafica
Tav. 04.a	Dettaglio impianti	tavola grafica
Tav. 05	Piano quotato	tavola grafica
Tav. 05.a	Piano quotato	tavola grafica
Tav. 06	Documentazione fotografica della mitigazione dell'area	tavola grafica
	Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno Relazione di fattibilità	testo
	Schema di convenzione	testo

Il responsabile del procedimento, avuto riguardo delle richiamate memorie di controdeduzioni in merito alla proposta di diniego, ha accolto quanto controdedotto in punto di applicabilità alla proposta di piano attuativo così come modificata rispetto alle originarie previsioni, ed in particolare:

1. in ordine al primo punto dei motivi ostantivi all'accoglimento della domanda, che di seguito si riporta, osserva:
 - *art. 35 comma 2 ultimo alinea delle Norme generali del R.U. poiché non è espressamente ed esaurientemente documentata la necessità di adottare tipi edilizi difforni dai criteri indicati all'art. 30 delle stesse norme, condizione indispensabile per garantire la compatibilità delle attività previste con il contesto rurale;*
 - per esigenze funzionali ed al fine di adottare soluzioni che possano garantire continuità tipologica con i fabbricati esistenti è necessario procedere alla realizzazione del nuovo edificio con struttura prefabbricata, adottando una copertura piana in lastre in fibro cemento o metalliche, e non in laterizio come previsto all'art. 30 "Criteri per la localizzazione e la realizzazione di edifici e manufatti" delle Norme del R.U., si ritiene che la compatibilità dello stesso con il contesto rurale possa comunque essere garantita essendo prevista, nella nuova proposta progettuale, un'altezza massima dell'edificio di mt 7,00, la colorazione della copertura analoga al laterizio e la tinteggiatura del fabbricato con coloriture terrose.
2. in ordine al secondo punto dei motivi ostantivi all'accoglimento della domanda, che di seguito si riporta, osserva:
 - *art. 35 comma 5 secondo alinea delle Norme generali e Titolo III - Elementi e parametri urbanistici, paragrafo rubricato "Rapporto di permeabilità (Rp)", dell'appendice B1 - Definizioni del R.U. poiché da quanto si evince dagli elaborati prodotti non è garantito il mantenimento del rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria;*

- le modifiche apportate alla originaria proposta di intervento consentono di garantire un rapporto di permeabilità pari al 42% della superficie fondiaria, i basamenti impermeabili per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali opportunamente distribuiti e dimensionati, le aree esterne agli stessi non impermeabilizzate, l'area di accesso ed i percorsi di servizio pavimentati con inerti stabilizzati, permeabili, si ritiene che possano garantire l'inserimento paesaggistico degli interventi;
3. in ordine al terzo punto dei motivi ostativi all'accoglimento della domanda, che di seguito si riporta, osserva:
- *art. 35 comma 5 terzo e quarto alinea delle Norme generali del R.U. poiché ai fini del corretto inserimento paesaggistico dell'intervento è indispensabile che sul perimetro dell'area destinata alla produzione, lavorazione e deposito terricci sia previsto l'impianto di una vegetazione arborea d'alto fusto con specie autoctone, distribuita uniformemente e gli impianti, i macchinari, gli edifici e i basamenti siano opportunamente schermati, nei limiti consentiti dalle lavorazioni, con quinte vegetazionali di specie arboree di alto fusto autoctone;*
 - preso atto che la piantumazione di vegetazione in prossimità delle aree di lavorazione dei prodotti non è attuabile poiché le specie impiantate potrebbero contaminare il prodotto ottenuto dalla lavorazione compromettendone la qualità nonché limitare gli spazi di manovra durante le lavorazioni, si ritiene che le specie vegetali esistenti, il dislivello naturale tra l'area oggetto di intervento e le porzioni circostanti, unitamente all'impianto di specie arboree quali "Populus alba" sul lato sud-ovest dell'area, e della siepe "Pyracantha coccinea" sul lato est, consentono comunque un adeguato inserimento paesaggistico dell'intervento.

9. PARERI E NULLA OSTA

Al fine di adempiere a quanto previsto dalla vigente normativa si è provveduto ad effettuare il deposito delle indagini geologico tecniche, ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R, presso la Regione Toscana, Genio Civile Toscana Sud, sede di Grosseto, in data 13.01.2016 con n. 1257;

10. VINCOLI SOVRAORDINATI

La zona oggetto di piano attuativo ricade in area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, così come individuata nella tavola V1.06 "Vincoli e fasce di rispetto e di tutela in attuazione del D.Lgs 42/2004 e di altri provvedimenti" del R.U.

Il Piano è stato oggetto di valutazione da parte dell'Unione dei Comuni Montani "Colline del Fiora", Ufficio Vincolo Idrogeologico Urbano e Forestale e con determinazione n. 284 del 02.07.2015, il Responsabile dell'Ufficio ha rilasciato la prevista autorizzazione ai fini Idrogeologici e Forestali;

11. CONCLUSIONI:

Per le motivazioni illustrate in precedenza ed in considerazione dei pareri acquisiti, non sussistono elementi ostativi all'adozione del Piano Attuativo in oggetto.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Marzia Stefani