

Allegato A alla Deliberazione del C.C. n. _____ del _____

Adozione, ex art. 111 LRT 65/2014, piano attuativo per
l'attuazione delle previsioni di cui all'ambito a progettazione
unitaria PIT06/R in loc. Le Prata

Relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento

Responsabile del Procedimento: Geom. Marzia Stefani

Aprile 2020

1. PREMESSA

La presente relazione, nel rispetto degli articoli 18 e 33 della l.r. 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

L'istanza per l'approvazione del piano attuativo concernente l'area individuata dallo strumento della pianificazione urbanistica nella tavola contrassegnata "C2.01. Assetto del territorio urbano. Pitigliano capoluogo" quale ambito di completamento urbano destinato a funzioni residenziali in loc. Le Prata, corredata degli elaborati costitutivi del piano, redatti dall' Ing. Francesco Paris, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Viterbo al n. 327 e dal Geom. Alessandro Pallotta, iscritto al collegio dei geometri di Viterbo al n. 1104, proposta al protocollo generale dell'Ente al n.8435 in data 11.12.2019 dal Sig. Biondi Alessandro, Presidente del Consorzio Comparto D, con sede in Pitigliano (Gr), così come integrato in data 20.02.2020 al prot. n. 1338 ed in data 04.03.2020 al prot. n. 1731, è finalizzata all'attuazione del suddetto ambito, "C delle nuove addizioni", disciplinato all'art. 42 delle Norme del R.U. ed assoggettato a progettazione unitaria di cui alla scheda di progetto "PIT/06R" dell'Appendice B4 alle stesse Norme;

Gli interventi previsti sono identificati nelle tavole denominate "quadro progettuale" e descritti nella "relazione illustrativa" del Piano Attuativo, consistenti nella realizzazione di n. 22 alloggi suddivisi in 6 lotti di diverse dimensioni, aventi diverse tipologie edilizie, adatte ad una utenza differenziata, e dotati di idonei standard urbanistici quali:

- dotazione di una congrua quantità di parcheggio e di verde pubblico;
- realizzazione della distribuzione stradale all'interno del comparto coordinato con il comparto adiacente (PIT05/R);
- realizzazione di due posti macchina pertinenziali per alloggio in aggiunta a quelli pubblici;

nonché la previsione di opere fuori comparto, per la partecipazione alla riqualificazione della viabilità di collegamento con il centro urbano nelle forme e nella misura stabilite dall'amministrazione comunale.

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 esclusi dalla richiamata procedura in applicazione del richiamato art. 5 bis.

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.

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.

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'area oggetto di intervento ricade all'interno del *Sub Sistema 1 "Gli speroni ed i rilievi del tufo*, per il quale è stabilito, all'art. 61 della disciplina, tra gli obiettivi strategici generali *"interventi di nuova edificazione del centro abitato di Pitigliano per un massimo di 262 alloggi ...omissis....."*.

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 *"C2.01. Assetto del territorio urbano. Pitigliano capoluogo"*, quale ambito di completamento urbano destinato a funzioni residenziali, *"C delle nuove addizioni"* in loc. Le Prata, disciplinato all'art. 42 delle Norme ed assoggettato a progettazione unitaria di cui alla scheda di progetto *"PIT/06/R"* dell'Appendice B4 alle stesse Norme;

Le condizioni indispensabili per garantire la compatibilità di tali interventi sono:

- dotazione di una congrua quantità di parcheggio e verde pubblico;
- realizzazione della distribuzione stradale all'interno del comparto, coordinato con il comparto adiacente (PIT05/R);
- realizzazione di due posti macchina pertinenziali per alloggio in aggiunta a quelli pubblici;
- la realizzazione di opere fuori comparto per la partecipazione alla riqualificazione della viabilità di collegamento con il centro urbano nelle forme e nella misura stabilite dall'amministrazione comunale.

Ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli interventi, devono essere attuate le seguenti misure:

- supporto alla raccolta differenziata dei rifiuti, anche attraverso la realizzazione di isole ecologiche;
- incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse, preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
- realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito confinanti con la campagna;
- percorsi pedonali e piste ciclabili caratterizzate dalla presenza di verde e di alberi costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

6. PROPRIETA'

L'istanza per l'approvazione del piano attuativo concernente la richiamata area, è stata presentata al protocollo generale dell'Ente al n. 8435 in data 11.12.2019 dal Sig. Biondi Alessandro, presidente del Consorzio "Comparto D", con sede in Pitigliano, costituito dai proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel perimetro del comparto edificatorio, calcolati in base all'imponibile catastale delle aree interessate dagli interventi.

Il presidente del Consorzio, in ottemperanza all'ordinanza del TAR Toscana (provvedimento n. 652/2019) ed in conformità alle disposizioni di cui all'art. 108 comma 1 della l.r. 10 novembre 2014, n.65, ha provveduto ad interpellare il Sig. Pierino Palombi, proprietario di una porzione di terreno ricadente all'interno del comparto edificatorio di cui alla scheda di progetto PIT06/R ma non facente parte del consorzio.

Il suddetto proprietario non aderente al consorzio, già a conoscenza del procedimento in corso, è stato informato con nota prot. n. 2604 del 10.04.2020 della presentazione della proposta, la cui progettazione è stata definitivamente integrata, unitamente allo schema di convenzione, in data 4 marzo ultimo scorso, nonché depositata in formato digitale in data 08.04.2020, ai fini dell'eventuale sottoscrizione della medesima previa adesione al consorzio, ricordando che in caso contrario il Comune, successivamente all'eventuale approvazione del piano attuativo, dovrà procedere secondo quanto previsto all'art. 108 commi 2 e 3 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

7. INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli interventi da realizzare, il piano propone i seguenti interventi:

- supporto alla raccolta differenziata dei rifiuti, attraverso la realizzazione di isola ecologica;
- incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse, preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
- realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito confinanti con la campagna;
- percorsi pedonali e piste ciclabili caratterizzate dalla presenza di verde e di alberi a completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

8. ITER PROCEDURALE

Il Sig. Biondi Alessandro, presidente del Consorzio denominato "Comparto D", con sede in Pitigliano, in data 18.11.2019 presentava istanza al protocollo generale dell'Ente al n. 7843 con la quale richiedeva "*la prosecuzione dell'istanza*" per l'approvazione del piano attuativo concernente la richiamata area, presentata in data 11.03.2019 al prot. n. 1577, così come integrata in data 13.04.2019 al prot. n. 2319, corredata degli elaborati costitutivi del piano redatti dall' Ing. Francesco Paris, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Viterbo al n. 327 e dal Geom. Alessandro Pallotta, iscritto al collegio dei geometri di Viterbo al n. 1104;

La richiamata istanza è stata oggetto di istruttoria a seguito della quale sono stati rilevati profili ostativi all'accoglimento della proposta di piano, sui quali si è invitato il privato al contraddittorio prima dell'adozione del provvedimento finale, giusta nota del 3 dicembre 2019 (prot. n. 8214). In data 11.12.2019 l'istante, con nota avente ad oggetto "*Deposito Piano Attuativo*", pervenuta al prot. n. 8435, presentava le proprie osservazioni/integrazioni nelle quali in sostanza avanzava una nuova proposta attuativa, sostanzialmente innovativa quanto a progettazione. Esaminate le suddette osservazioni/integrazioni proposte dalla proprietà, nelle quali si avanzava una nuova proposta attuativa, si rilevavano persistenti profili di carenza, con riferimento ad elementi essenziali ai fini dell'adozione ed approvazione del piano attuativo, richiedendo pertanto al soggetto proponente le integrazioni, modifiche e specificazioni dettagliatamente indicate nella nota del 20.01.2020 (prot. n. 486). Esaminata la documentazione integrativa prodotta in data 20.02.2020 al prot. n. 1338 ed in data 04.03.2020 al prot. n. 1731, sono stati confermati alcuni degli elementi di criticità, che nell'ottica di una fattiva collaborazione e speditezza del procedimento amministrativo, alla luce della concreta natura delle stesse criticità, si ritiene possano essere superate per il tramite di apposite prescrizioni e prese d'atto in sede di adozione di Piano attuativo, come di seguito desumibile:

- il "rapporto superficie permeabile" indicato nella tavola "P4", denominata "Pavimentazioni esterne" e nella tavola "P1- Inquadramento catastale" non rileva ai fini della definizione della superficie permeabile di pertinenza, poiché parametro edilizio non previsto dal

vigente R.U. nell'allegato "Definizioni". Dalla verifica effettuata d'Ufficio il "Rapporto di permeabilità", quale porzione espressa in percentuale tra la superficie permeabile di pertinenza e la superficie fondiaria, risulta comunque non essere inferiore al 35%, così come previsto all'art. 42 comma 4 delle Norme del Regolamento Urbanistico;

- la nuova progettazione proposta prevede la realizzazione della pista ciclabile, così come indicata nelle tavole di progetto (P2/P3/P4/P5A/P5B/P5C/P5D/P6/P7), ma la "sezione stradale tipologica" prodotta ("Tav. P3") non rileva la presenza di tale pista ciclabile: trattasi di mero errore materiale ininfluenza sulla concreta comprensione e completezza del progetto, stante la corretta indicazione dell'opera resa negli ulteriori elaborati grafici di progetto;
- lo schema di convenzione proposto contiene errate indicazioni nonché articolazione degli impegni non condivisibile alla luce del concreto assetto della disciplina dello strumento locale e della vigente normativa. In particolare:
 - all'art. 6 punto 1 è erroneamente riportato il richiamo al REC in luogo del RU, pur indicando gli estremi di approvazione di quest'ultimo: l'indicazione deve essere corretta con "R.U.";
 - all'art. 6 punto 3 è riportato l'errato riferimento al "prezzario comunale" invece che al "prezzario regionale": l'indicazione deve essere corretta con "prezzario regionale";
 - all'art. 11 punto 1 è prevista, quale alternativa alla cessione delle aree all'Amministrazione Comunale, la possibilità che "le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione destinate dalla presente convenzione a rimanere, eventualmente di proprietà privata ma aperte all'uso pubblico e le opere realizzate su di esse, funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte all'art. 4, saranno invece oggetto di formale asservimento all'uso pubblico". Tale ipotesi non risulta condivisibile poiché tutte le aree e le opere di urbanizzazione dovranno essere cedute all'amministrazione mediante atto notarile, le cui spese saranno a totale carico del promotore: la relativa previsione deve intendersi per non apposta alla bozza di convenzione e dalla medesima espunta;
 - la garanzia fideiussoria prevista all'art. 12 punto 1 deve essere prodotta in sede di sottoscrizione della convenzione: la relativa previsione deve, pertanto, essere integrata con la seguente indicazione "La garanzia fideiussoria prevista all'art. 12 punto 1 deve essere prodotta in sede di sottoscrizione della convenzione";
 - all'art. 18 "Validità del piano" è erroneamente indicato il riferimento all'art. 32 comma 3 della l.r. 10 novembre 2014, n.65, lo stesso è infatti pertinente il "procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo" e non anche per i piani attuativi disciplinati al titolo V capo II della richiamata normativa regionale: il suddetto richiamo normativo deve intendersi per non apposto alla bozza di convenzione e dalla medesima espunto;
- la normativa tecnica di attuazione all'art. 9 riferisce e disciplina "Varianti al piano attuativo" ma i piani attuativi costituiscono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del R.U., pertanto la normativa del piano attuativo non può integrare o sostituire la normativa sovraordinata. In particolare i piani attuativi e le loro varianti sono disciplinati al titolo V capo II della l.r. 10 novembre 2014, n. 65: l'articolo 9 delle NTA deve, pertanto, intendersi per non apposto e espunto dalle norme tecniche di attuazione.

Avuto riguardo delle richiamate integrazioni, ed effettuate le considerazioni e precisazioni di cui alla richiamata istruttoria, con nota in data 01.04.2020 (prot. 2363) è stato comunicato ai proponenti che "ai fini della proposizione della istanza al consiglio Comunale, è necessario produrre in formato digitale gli elaborati dell'atto di governo del territorio da adottare corredati delle relative schede per il deposito, presso il competente ufficio regionale, delle indagini geologiche".

Pervenuta la richiamata documentazione digitale in data 04.04.2020, poi perfezionata in data 06.04.2020 ed in data 08.04.2020, si è provveduto ad inoltrare al competente ufficio regionale istanza di deposito delle indagini geologico - idrauliche sismiche ai sensi del DPGR 30.01.2020 n.5/R, in vigore dal 6 aprile u.s., ottenendo il deposito delle stesse in data 10.04.2020 con il n.1367.

Gli elaborati definitivi, prodotti in data 11.12.2019 (prot. n. 8435) ed integrati in data 20.02.2020 al prot. n. 1338 ed in data 04.03.2020 al prot. n. 1731, redatti dall' Ing. Francesco Paris, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Viterbo al n. 327 e dal Geom. Alessandro Pallotta,

iscritto al collegio dei geometri di Viterbo al n. 1104, costituenti la proposta di Piano attuativo, di seguito elencati, devono pertanto intendersi integrati alla luce delle richiamate prescrizioni, precisazioni e rilievi:

	Relazione Generale	testo
	Computo Metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste	testo
	Schema di convenzione	testo
	Visure Catastali	testo
	Relazione Geologica e caratterizzazione geotecnica	testo
Tav. C1	Inquadramento Urbanistico	tavola grafica
Tav. C2	Inquadramento Catastale	tavola grafica
Tav. C3	Piano quotato	tavola grafica
Tav. C4	Uso del suolo	tavola grafica
Tav. C5	Sottoservizi e reti pubbliche	tavola grafica
Tav. C6	Documentazione storiografica	tavola grafica
Tav. C7	Documentazione fotografica	tavola grafica
Tav. P1	Inquadramento catastale	tavola grafica
Tav. P2	Sistemazioni a verde	tavola grafica
Tav. P3	Rete viaria, parcheggi e spazi pubblici	tavola grafica
Tav. P4	Pavimentazioni di progetto	tavola grafica
Tav. P5/A	Rete fognante	tavola grafica
Tav. P5/B	Rete adduzione acqua	tavola grafica
Tav. P5/C	Rete metanodotto	tavola grafica
Tav. P5/D	Rete elettrica e telefonica	tavola grafica
Tav. P6	Zonizzazione	tavola grafica
Tav. P7	Tipologie edilizie	tavola grafica
Tav. P8	Quote di proprietà e verifica standard	tavola grafica
Tav. P9	Norme Tecniche di Attuazione	testo

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. 30.01.2020 n. 5/R, presso la Regione Toscana, Genio Civile Toscana Sud, in data 10.04.2020 con il n. 1367;

10. VINCOLI SOVRAORDINATI

La zona oggetto di piano attuativo non ricade in area soggetta a vincolo idrogeologico e paesaggistico.

11. CONCLUSIONI:

Per le motivazioni illustrate in precedenza ed in considerazione dei pareri acquisiti, tenendo conto delle prescrizioni e prese d'atto sopra esplicitate, alla luce della concreta natura delle criticità evidenziate, che nell'ottica di una fattiva collaborazione e speditezza del procedimento amministrativo si ritiene possano essere superate come sopra indicato, non sussistono elementi ostativi all'adozione del Piano Attuativo per l'attuazione delle previsioni di cui all'ambito a progettazione unitaria PIT06/R del vigente R.U..

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Marzia Stefani