

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

Approvazione, ex art. 112 LRT 65/2014, variante al 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 2022

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 per la variante al Piano Attuativo, di cui al comparto edificatorio PIT06/R del vigente R.U., 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 della variante al 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. 5724 in data 27.07.2021 ed integrata in data 01.03.2022 al prot. n. 1596 ed in data 08.04.2021 al prot. n. 2669, dal Sig. Biondi Alessandro, Presidente del Consorzio Comparto D, con sede in Pitigliano (Gr), 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, oggetto di variante sono identificati nelle tavole denominate "quadro progettuale" e descritti nella "relazione illustrativa" della proposta di variante al Piano Attuativo, efficace a seguito della pubblicazione, sul BURT n. 33 del 12.08.2020, dell'avviso contenente la mancata presentazione delle osservazioni, e consistenti nello:

- spostamento dell'isola ecologica, della superficie di mq 87,00, nella zona verde posta a sud del piano, riducendo la superficie di quest'ultima da mq 807 a mq 720;
- traslazione del parcheggio denominato "P3", la cui superficie è invariata e pari a mq 140, al fine di recuperare la superficie originariamente occupata dall'isola ecologica;
- ampliamento della zona a verde posta a nord, da mq 492 a mq 579, al fine di compensare la riduzione della predetta area posta a sud.

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 variante al 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 e con il piano adottato con Deliberazione di Consiglio Provinciale di Grosseto n.38 del 24/09/2021, 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 e la presente variante, 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 e la presente variante, 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 completamente della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

6. PROPRIETA'

L'istanza per l'approvazione della variante al piano attuativo concernente la richiamata area, è stata presentata al protocollo generale dell'Ente in data 27.07.2021 (prot. n. 5724) ed integrata in data 01.03.2022 al prot. n. 1596 ed in data 08.04.2021 al prot. n. 2669, 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.

In data 13.04.2021 è stata sottoscritta la convenzione per l'attuazione del piano attuativo in premessa richiamato ed oggetto della presente variante.

7. INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli interventi da realizzare, la variante al piano conferma 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 27.07.2021 presentava istanza al protocollo generale dell'Ente al n. 5724 con la quale richiedeva la variante al piano attuativo concernente la richiamata area, così come integrata in data 01.03.2022 al prot. n. 1596 ed in data 08.04.2021 al prot. n. 2669, 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;

Considerato che :

- la variante proposta non modifica il perimetro del Piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo approvato ed oggetto di variante;
- la variante non comporta aumento della superficie edificabile nè del volume degli edifici previsti nel piano attuativo approvato ed oggetto di variante;
- la variante non comporta modifiche alle altezze degli edifici previsti nel piano attuativo approvato ed oggetto di variante;

la stessa rientra nella fattispecie di cui all'art. 112 "Particolari varianti ai piano attuativi" della L.R.T. 65/2014;

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 20.04.2022 con il n. 1402;

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, non sussistono elementi ostativi all'adozione della variante al 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