

COMUNE DI ORBETELLO

Allegato "B" alla proposta di delibera C.C. n. del _____

VARIANTE NORMATIVA AL PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN LOCALITA' ALBINIA

Ai sensi dell' art. 34 L.865/71 (ex art. 8 della L.167/62)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E VALUTAZIONE INTEGRATA

REDATTA AI SENSI DELL'ART. 11 della LRT_1/05 E REGOLAMENTO 4/R (DCRT DEL 09.02.07)

Allegato all'Atto di adozione della Variante Urbanistica

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
U.O.URBANISTICA

Dirigente:

Arch. Silvia Viviani

Funzionari Tecnici:

Arch. Elena Lupi

Arch. Francesca Olivi

Responsabile del Procedimento:

Arch. Elena Lupi

Novembre 2008

Dato atto che la Variante al PEEP in oggetto non incide sul dimensionamento globale del piano vigente e non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico e che essa viene redatta ai sensi del comma 6, art. 8 della L.167 del 1962 come modificato dall'art. 34 della L. 865/71, si chiarisce che la presente relazione di valutazione è redatta ugualmente in ottemperanza del regolamento 4/R del 09 febbraio 2007 come per le Varianti approvate ai sensi della LRT 1/05 art. 11. Questo per permettere sia una maggiore trasparenza sul procedimento seguito, sia per garantire un'attenta valutazione degli effetti attesi degli interventi oggetto della Variante stessa.

Ai sensi della LRT 1/05 art. 11 e del regolamento 4/R del 09 febbraio 2007 "la valutazione integrata è il processo che evidenzia nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso".

Ai sensi dell'art. 11 del suddetto regolamento 4/R "per le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale di cui all'art. 9 della LRT 1/05 e per le varianti agli atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della LRT stessa la valutazione può essere effettuata con modalità semplificata. La valutazione con modalità semplificata comporta la possibilità di prendere in considerazione solo gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana che possono derivare dalla variante stessa." Per la variante di cui in oggetto si ritiene ammissibile, vista la limitata entità assimilabile ad "uso di piccole aree a livello locale", la procedura mediante valutazione semplificata.

ESAME DEL QUADRO ANALITICO, PRINCIPALI SCENARI DI RIFERIMENTO E OBIETTIVI:

L'intervento relativo alla variante di cui in oggetto si colloca nel centro abitato di Albinia all'interno della zona C2.5 del Piano di Edilizia Economica e Popolare.

Albinia si forma quasi completamente nel dopoguerra da un impianto di nucleo sull'omonima stazione ferroviaria completando il segmento fra l'Aurelia e ferrovia, secondo uno schema definito dalle generatrici varie ortogonali dell'Aurelia stessa e della S.S. 74, che qui si intersecano.

L'insediamento si genera in un punto nodale fra la vasta area agricola (che bonificata e ristrutturata con la "Riforma", evolve le proprie capacità produttive nel dopoguerra), e la fascia costiera (che, nel disegno unitario della Giannella e del sistema Osa-Albegna conosce, contemporaneamente, un analogo sviluppo turistico). La ragione d'essere originaria ed attuale di Albinia è rappresentata dal fatto di costituire il "riferimento urbano" di questi contesti territoriali d'uso divenuti altamente produttivi.

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in particolare riguarda una zona posta ai margini del tessuto urbano esistente, nella zona meridionale compresa fra il tracciato della Vecchia Aurelia e la linea ferroviaria, adiacente a quest'ultima, costituente in pratica un'espansione del centro abitato esistente. Il piano in oggetto è stato Approvato definitivamente con Del. C.C. n°54 del 26.07.2002. Esso prevede la realizzazione di nuova volumetria per complessivi mc 41.113,59 quasi totalmente con destinazione *residenziale* ad esclusione di una piccola porzione con destinazione *commerciale* per attività di *vicinato*. La volumetria è distribuita su quattro isolati nei quali è prevista un'edificazione con altezze massime fino a ml 15,50.

Il Piano Attuativo è attivato dal punto di vista della realizzazione dell'edificazione prevista, in quanto gli assegnatari delle aree, hanno presentato le progettazioni finalizzate alla realizzazione degli interventi previsti dal p.e.e.p. e sono state già rilasciate le relative concessioni edilizie.

È necessario chiarire che la variante normativa del PEEP vigente, a norma della legge 18/04/1962 n°167 e dell'art. 34 della L.865/71, ha l'obiettivo di aggiornare alcuni punti delle Norme Tecniche di Attuazione, per permettere la realizzazione delle tipologie dei fabbricati, rispondendo alle attuali esigenze degli assegnatari delle aree che aderiscono a tale iniziativa, rendendo così meno impattante l'inserimento della nuova edificazione, armonizzandolo con l'edificato circostante esistente.

In effetti se si considera che la progettazione del Piano originaria risale al 1994, ad oggi, considerato che sono passati quasi 15 anni, esso appare in alcuni dei suoi aspetti superato ed obsoleto.

Inoltre il nuovo contesto del centro abitato di Albinia si articola su un tessuto di opere infrastrutturali, migliorativo sia dal punto di vista quantitativo e qualitativo degli standard urbanistici già previsti e con spazi pubblici razionalizzati per una loro migliore fruizione, anche in relazione all'abitato di Albinia il cui ruolo di centralità territoriale, è dovuto all'intersezione dell'asse trasversale con quello longitudinale; basta ricordare la proposta progettuale della Variante alla Strada Statale S.S. 74 "Maremmiana", che è stata accolta dall'Amministrazione Comunale, in fase di osservazioni alla Variante generale al P.R.G. con Del.C.C. n.20 del 15.03.1997, con Del.G.R.T. n. 1283 del 15.11.99 è stata approvata definitivamente con stralci prescrizioni, raccomandazioni e inviti la variante generale al P.R.G.. Essa rappresenta l'intervento chiave nella risistemazione della viabilità del centro di Albinia. L'adozione di un collegamento diretto che permette di evitare l'attraversamento del centro abitato costituisce l'aspetto essenziale nella sistemazione della viabilità al fine di ottenere i seguenti risultati:

- per il traffico di transito attraverso Albinia, si stabilirà una continuità del collegamento lungo la direttrice Giannella-Pitigliano, senza avere le soggezioni derivate dall'attraversamento dell'Aurelia e della linea ferroviaria Pisa-Roma

- per il traffico locale, tale tratto di strada costituirà il collegamento tra le parti di Albinia rimaste divise dalla soppressione dell'attuale passaggio a livello, attraverso l'utilizzo dell'esistente svincolo, a livelli sfalsati, con la S.S. 1 "Aurelia" e con quello già in fase di realizzazione con la strada della Giannella.

Per la sistemazione della viabilità dell'abitato di Albinia si sono tenuti incontri tra RFI, Anas, Regione, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello in base ai quali Anas ha predisposto il progetto di lavori di adeguamento allo svincolo di Albinia e della viabilità accessoria. Il progetto è attualmente in corso di VIA di ordine provinciale e l'Anas dovrà attivare i procedimenti di intesa Stato Regione ex art. 81 DPR 616/77. L'Anas ha predisposto la progettazione definitiva e una volta realizzata la variante alla SRT 74, questa sarà classificata a regionale con la seguente declassificazione dell'attuale strada interna ad Albinia.

Quanto sopra riportato evidenzia ancora di più la reale necessità di aggiornare alcuni aspetti dei caratteri costruttivi di un progetto di tipo insediativo risalente in verità agli anni '90 in modo da permettere una certa soluzione di continuità non solo con l'abitato circostante, ma anche con le più moderne esigenze abitative soprattutto in vista delle opere di riqualificazione di tutto il sistema della mobilità di Albinia come confermato dagli obiettivi del Piano Strutturale di Orbetello approvato con Del. C.C. n. 16 del 19/03/2007.

L'adeguamento normativo di cui tratta la variante in oggetto non incide sul dimensionamento globale del piano e non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

COERENZA DEGLI OBIETTIVI DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE IN FORMAZIONE RISPETTO AGLI ALTRI STRUMENTI:

Il Comune di Orbetello è dotato di una Variante Generale al Piano Regolatore approvata con prescrizioni e stralci dalla Regione Toscana con Del. G. R. T. n°1283 del 15/11/1999, della quale il Consiglio Comunale ha preso atto con Del. n°43 del 12.06.2000. Con Del. C.C. n°16 del 19/03/2007 il Comune di Orbetello ha approvato inoltre il Piano Strutturale.

Dal punto di vista urbanistico, l'area insediativa è individuata nella tavola 29 di PRG vigente quale zona "C2.5- PEEP Albinia" normata all'art. 64: *"Sono recepite dalla Variante Generale di PRG le NTA come da Variante PRG per rettifica perimetrazione area PEEP di Albinia, approvata con Del. C.C. n. 54 del 26.07.02.."*

L'area oggetto di variante è inoltre individuata nell'"UTOE 3 della Piana Centrale" del Piano Strutturale, soggetta all'art. 17 della Disciplina dello stesso di cui si riportano i seguenti obiettivi:

"b) obiettivi e azioni

L'utoe è caratterizzata dall'assunzione di alcuni obiettivi strategici di rango provinciale che attengono alla valorizzazione insediativa verso l'interno e alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi puntuali di carattere strategico provinciale:omissis..... e al miglioramento del sistema della mobilità (riassetto e potenziamento "Corridoio Tirrenico" e integrazione con il sistema infrastrutturale locale, potenziamento e ammodernamento dell'asse interregionale S.R.74, realizzazione circonvallazione ad Albinia per la Maremmana)."

COERENZA ESTERNA:

Gli obiettivi della presente Variante sono in conformità con gli altri strumenti della pianificazione di cui all'art. 9 della L1/05 PTC e PIT:

In riferimento alla coerenza con i contenuti espressi dal P.T.C. si fa presente che la Variante Generale al Piano Regolatore approvata con prescrizioni e stralci dalla Regione Toscana con Del. G. R. T. n°1283 del 15/11/1999, della quale il Consiglio Comunale ha preso atto con Del. n°43 del 12.06.2000, ed il Piano Strutturale, approvato con Del. C.C. n°16 del 19/03/2007, prendono atto e risultano coerenti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La presente Variante non comporta effetti territoriali né mutazioni allo scenario della pianificazione provinciale, rispetta i criteri di cui all'art. 27 – *Struttura insediativa* – delle norme del PTC e all'art. 29 – *Criteri generali di evoluzione insediativi* – delle norme del PTC

Verifica di coerenza con il P.I.T. approvato con D.G.R.T. n°72 del 24 luglio 2007:

La variante di cui in oggetto rispetta la coerenza con i contenuti del P.I.T.

E' rispettata la coerenza anche con quanto indicato all'art. 36 del PIT *"Lo Statuto del territorio toscano. Misure di salvaguardia"* ed esplicitato nella circolare regionale *"Misure di salvaguardia del PIT – aspetti applicativi"*. Ai sensi dell'art. 36 c. 1 lettera b) del PIT è verificata e accertata *"la coerenza delle previsioni in parola ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del PIT"*.

Si fa presente inoltre che il Comune ha approvato in Giunta Comunale, ai sensi di quanto disposto dalla DGRT n. 777 del 05.11.2007, un atto di ricognizione tecnica che esplicita la coerenza tra gli strumenti della pianificazione territoriale Piano di Indirizzo Territoriale Regionale – Piano Strutturale con il PRG vigente e la L.R.T. 1/05 e i relativi regolamenti di attuazione.

Ai fini di una valutazione relativamente agli EFFETTI TERRITORIALI, AMBIENTALI, ECONOMICI, SOCIALI E SULLA SALUTE UMANA che possono derivare dalla variante stessa, risulta chiaro come l'intervento, che si limita ad un semplice aggiornamento della normativa ed in particolare prende in esame modifiche all'aspetto dei caratteri costruttivi quali la definizione di vani accessori, terrazze e balconi, garages, ecc., si configuri come un deciso miglioramento dell'attuale situazione abitativa, con conseguente innalzamento della "qualità della vita" senza arrecare particolari problematiche dal punto di vista ambientale e territoriale.

Dall'analisi del quadro conoscitivo del Piano Strutturale emerge come non vi siano sull'area particolari criticità.

Relativamente al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale a cui la Variante in oggetto fa riferimento, si fa presente che sono disponibili tutti gli studi già effettuati per la formazione dello stesso. Considerato che la Variante in oggetto apporta minime variazioni

che non comportano effetti territoriali ne' mutazioni sostanziali allo scenario della pianificazione comunale, i dati a disposizione risultano più che esaustivi al fine della procedura in oggetto.

Con la presente si accerta e certifica che il procedimento della Variante per l'adeguamento e aggiornamento della normativa contenuta si svolge nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Dato atto che l'adeguamento normativo di cui tratta la variante in oggetto non incide sul dimensionamento globale del piano e non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico per la procedura da seguire si fa espresso riferimento a quanto riportato dal comma 6, art. 8 della L.167 del 1962, come modificato dall'art.34 della L. 865/71:

".....Le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del piano e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, o costituiscono adeguamento delle previsioni del piano ai limiti ed ai rapporti di cui all'art. 17 della legge 6 Agosto 1967, n.765, sono approvate con deliberazione del consiglio comunale. La deliberazione diviene esecutiva ai sensi dell'art. 3 della legge 9 Giugno 1947, n. 530."

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Elena Lupi