

**VARIANTE ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014**

**AL PIANO ATTUATIVO**

**DI CUI ALLA SCHEDA PROGETTO PIT03/P IN PITIGLIANO CAPOLUOGO**

## RELAZIONE TECNICA

La presente variante riguarda la modifica per la traslazione di un muro di contenimento all'interno delle aree destinate a parcheggi pubblici e viabilità nel Piano Attuativo di cui Scheda di Intervento PIT03/P nell'area interna al centro urbano di Pitigliano, ubicata fra S.R.74 Maremmana e via Brodolini.

Il Piano Attuativo è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 6 del 30-01-2023, pubblicato sul BURT n. 8 del 22-02-2023 e relativa convenzione urbanistica registrata a Grosseto il 15 marzo 2023 al n. 1936 serie 1T. Successivamente sono stati rilasciati i Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione e della struttura commerciale, per i quali sono iniziati i lavori, tutt'ora in corso di realizzazione.

I lavori relativi alle opere di urbanizzazione per la realizzazione dei parcheggi in adiacenza dell'edificio attualmente utilizzato dalla Croce Rossa, prevedono la ricostruzione del muro di contenimento fra il livello dei parcheggi pubblici ed il livello dell'edificio soprastante, a ridosso del fabbricato stesso. Durante i lavori sono emerse interferenze con un cavidotto dell'ENEL di media tensione, il cui tracciato era sconosciuto anche alla proprietà comunale. Il cavidotto che parte dalla cabine elettrica esistente collega le utenze al di là della S.R. 74 Maremmana, passa in corrispondenza del muro di contenimento previsto in progetto. La difficoltà verificata con l'ente Enel di modificare il tracciato del cavidotto di media tensione ha portato a valutare la ricostruzione del muro a retta nella posizione attuale, il tutto come risulta dalla planimetria a confronto(TAV.7.1).

Lo spostamento del muro lascia inalterato il perimetro dell'intervento e la porzione di area a parcheggio pubblico che resta alla quota superiore.

Per concludere fermo restando il perimetro dell'intervento, nonché i parametri urbanistici pubblici di cui alla scheda, che non subiscono alcuna variazione in diminuzione (si veda tavola 7), la modifica di cui alla presente variante deriva dalla sola necessità di spostare, rispetto al progetto assentito, il muro di separazione con l'area comunale sovrastante, lasciandolo nell'attuale posizione.

La presente quindi è una variante non di natura urbanistica ma semplicemente di ridistribuzione grafica dei parcheggi e di modifica dei lavori edilizi. Pertanto, la variante proposta rientra fra quelle previste dall'articolo 112 (Particolari varianti ai piani attuativi) della Legge Regionale 65/2014, in quanto non comporta aumento della superficie edificabile, non comporta aumento dei volumi edificati, non modifica il perimetro del piano e non comporta la riduzione degli standard pubblici del piano attuativo oggetto della variante, anzi gli incrementa. Infatti, la superficie destinata a parcheggi pubblici e viabilità nello stato modificato risulta, a fronte di una dotazione minima richiesta di 1140 mq., di mq. 1211 rispetto ai 1170 mq del Piano Attuativo approvato, con un incremento di 41 mq(si veda tabella). Il numero di posti auto pubblici all'interno dell'area del Piano Attuativo nello stato modificato aumenta di 2 unità, per un numero complessivo di 31 stalli, a fronte di 29 parcheggi presenti nello stato assentito. A fronte dell'aumento dei parcheggi pubblici diminuisce leggermente la sosta privata di relazione che resta comunque superiore alla minima dotazione richiesta di mq. 1226, passando da mq. 1384 a mq.1356; fermo restando il numero di stalli pari a 50, tale paremetro viene rispettato grazie ad una diversa ridistribuzione degli spazi.

Si riportano di seguito i parametri urbanistici del Piano Attuativo richiesti unitamente q quelli del Piano Attuativo approvato e di quello oggetto di variante:

PARAMETRI URBANISTICI DELLA SCHEDA PIT03/P	
Superficie Utile Lorda	1,800,00 mq
Superficie di Vendita massima	1.300,00 mq
Altezza massima	8,50 m
Superficie di mitigazione paesistica	500,00 mq
Sup. minima per verde pubblico	300,00 mq
Sup. minima per parcheggi pubblici	1.140,00 mq
Sup. complementari aperte al pubblico	—

P.A. APPROVATO	
1,430,00 mq	
765,00 mq	
8,35 m	
532,00 mq	di cui 206,00 mq su area di proprietà della Regione Toscana
538,00 mq	di cui 408,00 mq su area di proprietà del Comune di Pitigliano
1,170,00 mq	di cui 108,00 mq su area di proprietà del Comune di Pitigliano
78,00 mq	

P.A. VARIANTE	
1,430,00 mq	
765,00 mq	
8,35 m	
532,00 mq	di cui 206,00 mq su area di proprietà della Regione Toscana
538,00 mq	di cui 408,00 mq su area di proprietà del Comune di Pitigliano
1,211,00 mq	di cui 108,00 mq su area di proprietà del Comune di Pitigliano
78,00 mq	

VERIFICHE PARCHEGGI	
<b>Sosta stanziale</b> L. 122/89 (1 mq/10 mc di volume virtuale) vol. virt. = 1,430 mq x 3,5 = 5,000,50 mc 5,000,50 mc / 10 = 500,50 mq	500,50 mq
<b>Sosta di relazione</b> DPGR 23/R/2020 1,5 mq /mq SV = 1,5 x 765,00 = 1,148,00 mq 1 mq /mq sup. aperta al pubblico = 1 x 78,00 = 78,00 mq totale = 1,226,00 mq n. posti auto = 1,226,00 mq / 25 = 50 n. alberature alto fusto = 1,226,00 mq / 100 = 13	1.226,00 mq n. 50 n. 13

P.A. APPROVATO	
530,00 mq	
1,384,00 mq	
n. 50	
n. 13	

P.A. VARIANTE	
530,00 mq	
1,356,00 mq	
n. 50	
n. 13	

Il progetto di variante prevede piccoli aggiustamenti legati alle modifiche planimetriche della rete di illuminazione pubblica e della rete di smaltimento delle acque meteoriche in corrispondenza della zona a parcheggio, modifiche trascurabili dal punto di vista economico e sono rappresentate nelle tavole allegate(TAV.8 e TAV.10).

Inoltre il soggetto attuatore si è reso disponibile a bonificare l'area comunale sovrastante con l'abbattimento di un manufatto (tetto in eternit) e successivo rifacimento asfaltatura, per tale motivo occorrerà integrare la convenzione già sottoscritta in data 8 marzo 2023.

Si evidenzia che l'intervento edilizio oggetto della presente variante non interessa beni soggetti a tutela paesaggistica, l'intervento come specificato consiste semplicemente nel riposizionamento a pochi metri di un'opera già approvata e non sottoposta a vincolo.

Non sono necessarie ulteriori indagini geologiche come risulta dalla dichiarazione del geologo Eraldo Santarnecchi.

Da ultimo l'intervento edilizio oggetto di variante al Piano Attuativo non rientra fra quelli soggetti a Valutazione Ambientale Strategica – VAS – di cui alla Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10.