

ALLEGATO 1 - Relazione d'Ufficio

RELAZIONE D'UFFICIO

Il Piano Attuativo CP02b di iniziativa privata finalizzato all'attuazione degli interventi di insediamento residenziale nel quartiere di San Luigi, è stato approvato in data 26.08.2014 con D.G.C. n.151 e pubblicato sul B.U.R.T. n.36 in data 10.09.2014. Esso dispone circa:

- la ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso nei lotti 1 e 3;
- la nuova costruzione di 2 villette unifamiliari nei lotti 2 e 4;
- la costruzione di autorimesse pertinenziali interrate nel lotto 5;
- parcheggi pubblici nel lotto 6;
- l'area destinata a verde pubblico nel lotto 7.

L'obiettivo della presente variante riguarda la eliminazione del vincolo di "rispetto di sagoma" per gli edifici esistenti e soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia, in conformità a quanto disposto con il Decreto n. 69/2013, denominato Decreto del Fare, convertito con modificazioni dalla L. 98/2013 con cui viene modificato l'art. 3 del D.P.R. 380/01 sopprimendo la parola "e sagoma" in riferimento agli interventi di demolizione e ricostruzione che, qualora verificato il solo vincolo di stessa volumetria e comunque al di fuori delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/04, sono identificati come ristrutturazione edilizia.

Infatti il Piano approvato prevede il rispetto della distanza minima dai confini di 5 m, così come prescritto dalla scheda di completamento CP02b del R.U, anche se il fabbricato dell'ex bar lotto 3 risulta ubicato a m. 4,83 dal marciapiede attuale.

Tra l'altro il tema della modifica della sagoma era già stato introdotto con l'accoglimento delle osservazioni presentate rispetto alle coperture, con la quale si concedeva la realizzazione di porzioni di falda inclinata anziché rigorosamente piana.

Poiché il progetto di ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti dei lotti 1 e 3 possono prevedere la completa demolizione e successiva ricostruzione, come previsto all'Art. 3 c. 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e visto che:

- 1- non vi sono nei fabbricati esistenti elementi di pregio da mantenere;
- 2- si intende riportare il fabbricato del lotto 3 alla distanza legale e questa operazione contrasterebbe col vincolo di sagoma riportato nella sopracitata N.T.A. del Piano Attuativo;
- 3- che il vincolo di sagoma, essendo un concetto volumetrico e non solo planimetrico era già stato contraddetto dalla norma che prevedeva tetti piani laddove quelli esistenti erano inclinati;

si provvede a variare le N.T.A. allegate al Piano Attuativo suddetto, in conformità alla sopraggiunta modifica della normativa in materia edilizia, e nello specifico all'Art.6 *Prescrizioni specifiche aree private*, si elimina il capoverso: "per i fabbricati esistenti dovrà essere mantenuta la sagoma esistente".

Procedimento deposito indagini geologiche

Per quanto disposto al Regolamento Regionale 53/R in applicazione dell'art. 104 c. 9 della L.R.T. 65/14 circa la verifica delle condizioni di pericolosità idrogeologica, idraulica e sismica, si invia la "Scheda di deposito delle indagini geologiche-tecniche" [All. 2] per il deposito all'Ufficio Regionale per la Tutela delle Acque e del Territorio di Grosseto con comunicazione inviata in data odierna, con la quale si certifica l'esenzione e si richiamano gli atti già depositati con n. 1214/2014, ed allegati alla Delib G.C. di approvazione del Piano Attuativo dell'area di completamento CP02b-Quartiere di San Luigi, n. 151 del 26/08/2014;

Procedimento V.A.S.

Per quanto disposto all'art. 5bis della L.R. n. 10/10, così come modificato dalla L.R. 6/2012 e successiva L.R. 17/2016, che regola il principio di non duplicazione delle valutazioni, la presente variante al Piano Attuativo non è da sottoporre a V.A.S. né a verifica di assoggettabilità, in quanto non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigente, non introduce ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.

Procedimento di approvazione

La variante normativa richiesta, che non comporta aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici e non modifica il perimetro del piano né la riduzione complessiva degli standard e né comporta il superamento delle altezze massime previste previsti nel piano attuativo approvato con DGC 151 del 26/08/2014 di cui si dispone la presente modifica, è considerata "particolare variante" in applicazione dell'art. 112 della L.R. 65/14 e s.m.i.

Conclusioni

A seguito delle verifiche effettuate e sopra descritte la presente variante al P.A. è coerente con le disposizioni dettate dalle Norme allegate al Piano Strutturale vigente, ne assume i criteri e gli indirizzi e non contrasta né con le prescrizioni di tutela e salvaguardia né con lo statuto dei luoghi e le invarianti strutturali, è coerente con le disposizioni generali e particolari delle Norme del Regolamento Urbanistico vigente ed è coerente con il Piano di Lottizzazione approvato con D.G.C. n. 151 del 26/08/2014.

Lì 01/08/2016

Il Responsabile del Procedimento
(geom. Elisabetta Tronconi)