



Unione di Comuni montana Colline Metallifere

Comuni di Massa Marittima, Monterotondo Marittimo, Montieri e Roccastrada

Servizio associato **Urbanistica-Ambiente (SUrbAm)**

PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI ROCCASTRADA

VARIANTE URBANISTICA n.3 SEMPLIFICATA

sub-UTOE DI RIBOLLA

- 1) NUOVO LOTTO DI COMPLETAMENTO in Via Firenze
- 2) AMPLIAMENTO TR-7 per fabbricato in Via Casetta Papi n.23

ELABORATO n.1

RELAZIONE URBANISTICA VINCOLI SOVRAORDINATI COERENZA CON IL PIT-PPR STRALCIO TAV. INS-01 VIGENTE E DI VARIANTE

Responsabile del Procedimento e Progettista: Ing. Antonio Guerrini
Responsabile Servizio associato Urbanistica - Ambiente

Roccastrada, **APRILE 2023**

Relazione urbanistica

La presente Variante semplificata al Piano Operativo del Comune di Roccastrada, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.44 del 19.09.2019, prende impulso dalla D.G.C.n.37 del 26.04.2023 con cui, anche tenendo conto dell'Obiettivo specifico n.2 del vigente Piano Strutturale "*Densificare il tessuto urbano consolidato*", si ritiene necessaria una variante al Piano Operativo che recepisca le seguenti richieste:

- 1) inserire un ulteriore lotto edificabile in Via Firenze a Ribolla;
- 2) ampliare il TR-7 afferente al fabbricato in Via Casetta Papi n.23.

Si fa da subito presente che la variante di cui trattasi ricade nell'ambito di applicazione dell'Art.30 c.2 della L.R.n.65/2014, in quanto:

- la previsione è interna al perimetro territorio urbanizzato della sub-UTOE di Ribolla, come definito all'Art.4 c.3 della L.R.n.65/2014;
- non comporta variante al Piano Strutturale, in quanto non viene aumentato il dimensionamento complessivo degli alloggi di nuova edificazione nell'UTOE "Pianura coltivata", in cui è inclusa la sub-UTOE di Ribolla, in quanto è disponibile una superficie edificabile per nuova residenza pari a 22.791 mq, di cui sono dislocati 10.680 mq, quindi rimanendo disponibili 12.111 mq, quantità notevolmente superiore a quella prevista dal lotto di tipologia "CP", pari a 240 mq;
- non riguarda la fattispecie di cui all'Art.26 della L.R.n.65/2014 (*Disposizioni per la pianificazione delle grandi strutture di vendita*).

* * * * *

In relazione a quanto previsto dalla L.R.n.10/2010, sulla variante in esame è condotta la procedura preliminare di verifica di assoggettabilità a V.A.S, ai sensi dell'Art.22 della stessa Legge Regionale, il cui esito sarà determinato con apposito atto dall'Autorità Competente, in specifico dal Nucleo di Valutazione (NUV), istituito dall'Unione di Comuni "Colline Metallifere" con D.G.E.n.1/2021 per i procedimenti che riguardano procedure di V.A.S..

Il procedimento di VAS non comprende la Valutazione di incidenza ambientale (VIncA), in quanto le aree oggetto di variante sono esterne ai siti "Natura 2000" e da essi distanti in modo notevole, pertanto la variante in esame ha effetto sostanzialmente nullo su tali siti.

* * * * *

Ai sensi dell'Art.18 della L.R.n.65/2014, si fa presente che:

- a) è assicurata la coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, in specifico il P.I.T. ed il P.T.C., in quanto la presente previsione non determina alcuna variazione al Piano Strutturale e non determina variazioni significative al Piano Operativo comunale approvato sia dalla Regione Toscana che dalla Provincia di Grosseto;
- b) vengono rispettate le disposizioni del Piano Strutturale comunale e del Piano Operativo comunale, che consentono l'attuazione, nell'U.T.O.E. di Ribolla, delle previsioni di cui trattasi;
- c) la presente variante rispetta i principi generali sanciti al Titolo I, Capo I, della L.R.n.65/2014, come evidenziato nella procedura di approvazione del Piano Strutturale comunale e del Piano Operativo comunale, soprattutto in base ai criteri dello sviluppo sostenibile e del rispetto dell'ambiente e della salute umana;
- d) l'ambito di variante è incluso dal Piano Operativo comunale nel perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE di Ribolla;
- e) pur essendo non direttamente applicabili le disposizioni del Titolo IV, Capo III, della L.R.n.65/2014 in quanto il Piano insiste sul territorio urbanizzato, la presente variante tiene conto dell'inserimento paesaggistico delle strutture di nuova edificazione in rapporto al contesto rurale di contorno;
- f) la presente variante rispetta le disposizioni normative del Titolo V della L.R.n.65/2014.

Vincoli sovraordinati

Le aree di variante non risultano assoggettate a Vincolo Paesaggistico, né al Vincolo Idrogeologico, né ad altri vincoli sovraordinati.

(si vedano i seguenti stralci da Geoscopio, con evidenziate le aree in variante con il simbolo) 



Regione Toscana



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Stralcio Variante semplificata UTOE Ribolla



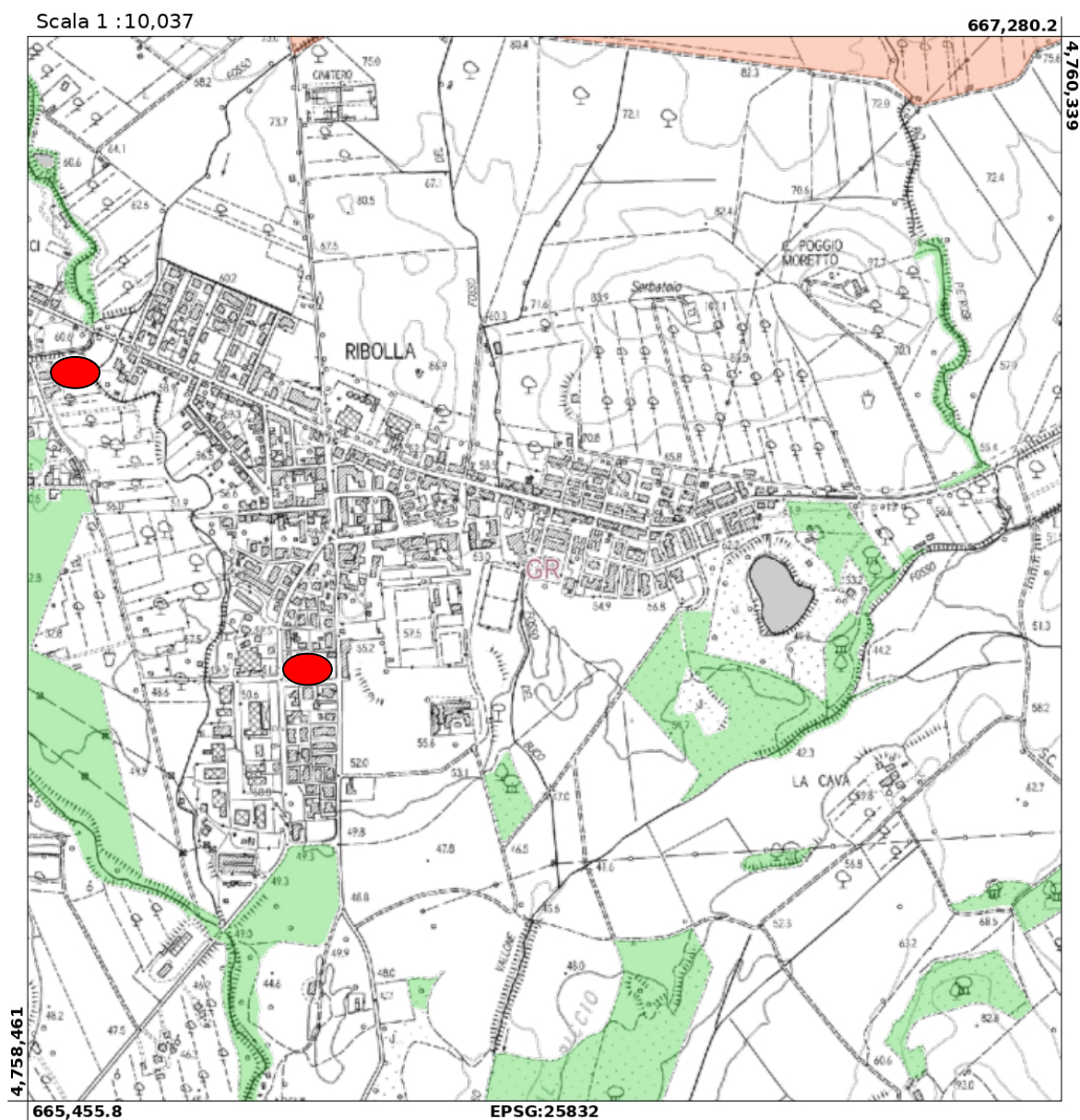


Regione Toscana



Regione Toscana - SITA: Vincolo idrogeologico

Stralcio Variante semplificata UTOE Ribolla



Coerenza con il PIT-PPR

Non essendo presenti vincoli paesaggistici nelle aree oggetto di variante, si può affermare che le previsioni rispettano in linea generale quanto previsto dalla Scheda d'Ambito n.16 – “Colline Metallifere ed Elba”, nello specifico non risultano in contrasto con le “Invarianti strutturali”, gli “Indirizzi per le politiche” e la “Disciplina d'uso” dettate dalla stessa Scheda, ovvero la variante proposta risulta conforme alla disciplina del PIT avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

* * * * *

Previsione n.1

La previsione è proposta in considerazione della necessità di definire un nuovo lotto di completamento “CP” nella porzione di terreno ubicato in Via Firenze a Ribolla, avente superficie territoriale di circa 700 mq (si veda localizzazione nello *Stralcio planimetria catastale*), rispetto alla vigente zonizzazione in ultimo stabilita dalla Variante n.2 al POC approvata con Delibera di C.C. n.53 del 28.12.2022.

Attualmente la porzione di terreno ricade all'interno dell'area “TR5 - Tessuti puntiformi a bassa densità”, in cui sono ammessi gli interventi previsti dall'art.28 delle vigenti N.T.A. del POC, che non consentono quelli di nuova edificazione.

In considerazione delle caratteristiche con le quali il POC ha definito le aree “CP - addizione di completamento residenziale” elencate al comma 2 dell'art.33 delle N.T.A. e di seguito riportate:

Art.33 c.2:

Il P.O. individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:

- *insistenza all'interno del perimetro di territorio urbanizzato;*
- *situazione di inedificazione sul lotto alla data di adozione del PO;*
- *situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione -pubblicistica o previsione di trasformazione.*

si evidenzia, attraverso l'analisi degli elaborati seguenti, come tali caratteristiche siano pienamente soddisfatte dal lotto proposto e pertanto la variazione di previsione edificatoria del lotto da “TR5 - Tessuti puntiformi a bassa densità” a “CP - addizione di completamento residenziale” sia assolutamente compatibile.

La porzione di terreno interessata dalla variante è censita al Catasto Terreni del Comune di Roccastrada al foglio 178 particelle 847 e 864 (si veda *Stralcio planimetria catastale*).

Le due particelle risultano inedificate, ubicate all'interno del centro urbano di Ribolla ed intercluse a lotti già edificati.

Con la proposta di variante si prevede di edificare un edificio unifamiliare nel limite di quanto previsto dall'art.33 del POC (max.240 mq di SE, max.n.2 piani fuoriterza, distanza minima di 5 m dai confini del lotto di pertinenza), ammissibile dalla capacità edificatoria residua del POC della sub-UTOE di Ribolla; trattandosi inoltre di un'area compresa nell'edificato esistente, gli allacci alle reti di servizio quali acquedotto, energia

elettrica, fognatura e gas, saranno di facile realizzazione collegandosi alle reti presenti nelle immediate vicinanze.

È inoltre da aggiungere che la **Previsione n.1**, ai sensi dell'Art.30 c.4 della L.R.n.65/2014, **perderà efficacia** alla scadenza quinquennale dall'entrata in vigore del piano operativo (approvato definitivamente con D.C.C.n.44 del 19.09.2019 e pubblicato sul BURT n.41 del 09.10.2019), ovvero **in data 09.11.2024**.

A seguito dell'inserimento del nuovo lotto di completamento le tabelle del dimensionamento del POC risultano integrate con l'inserimento della nuova previsione, come di seguito riportato (**evidenziata in verde**):

...omissis...

Ribolla:

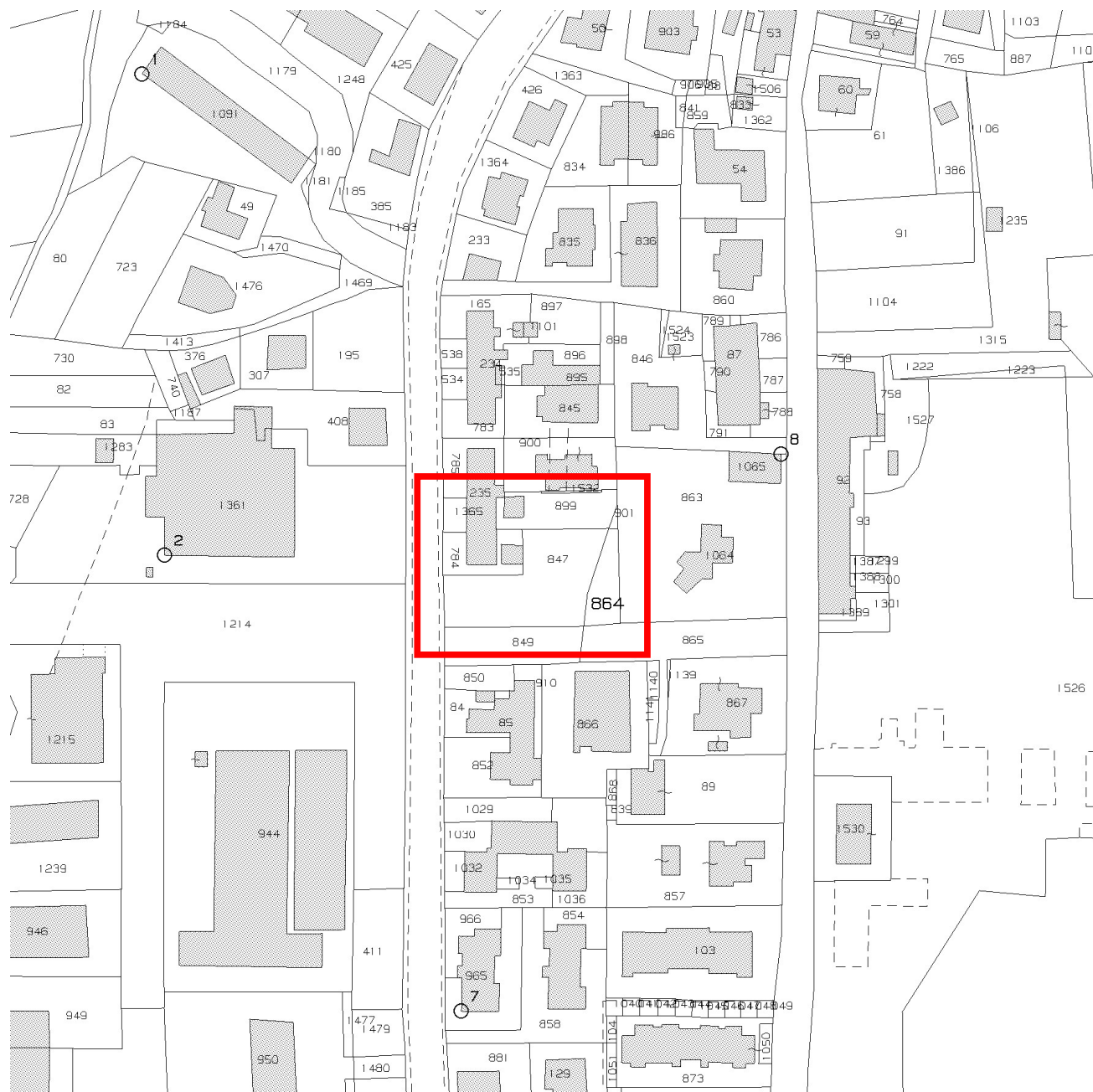
CP (Via della Collacchia)	SE: 240 mq	a) residenziale	NE
CP (Via di Montemassi)	SE: 240 mq	a) residenziale	NE
CP (Via Milano)	SE: 240 mq	a) residenziale	NE
CP (S.P. Castellaccia)	SE: 240 mq	a) residenziale	NE
CP (Via di Casetta Papi)	SE: 240 mq	a) residenziale	NE
CP (Via Toscana)	SE: 240 mq	a) residenziale	NE
CP (Via Firenze)	SE: 240 mq	a) residenziale	NE

...omissis...

Totali:

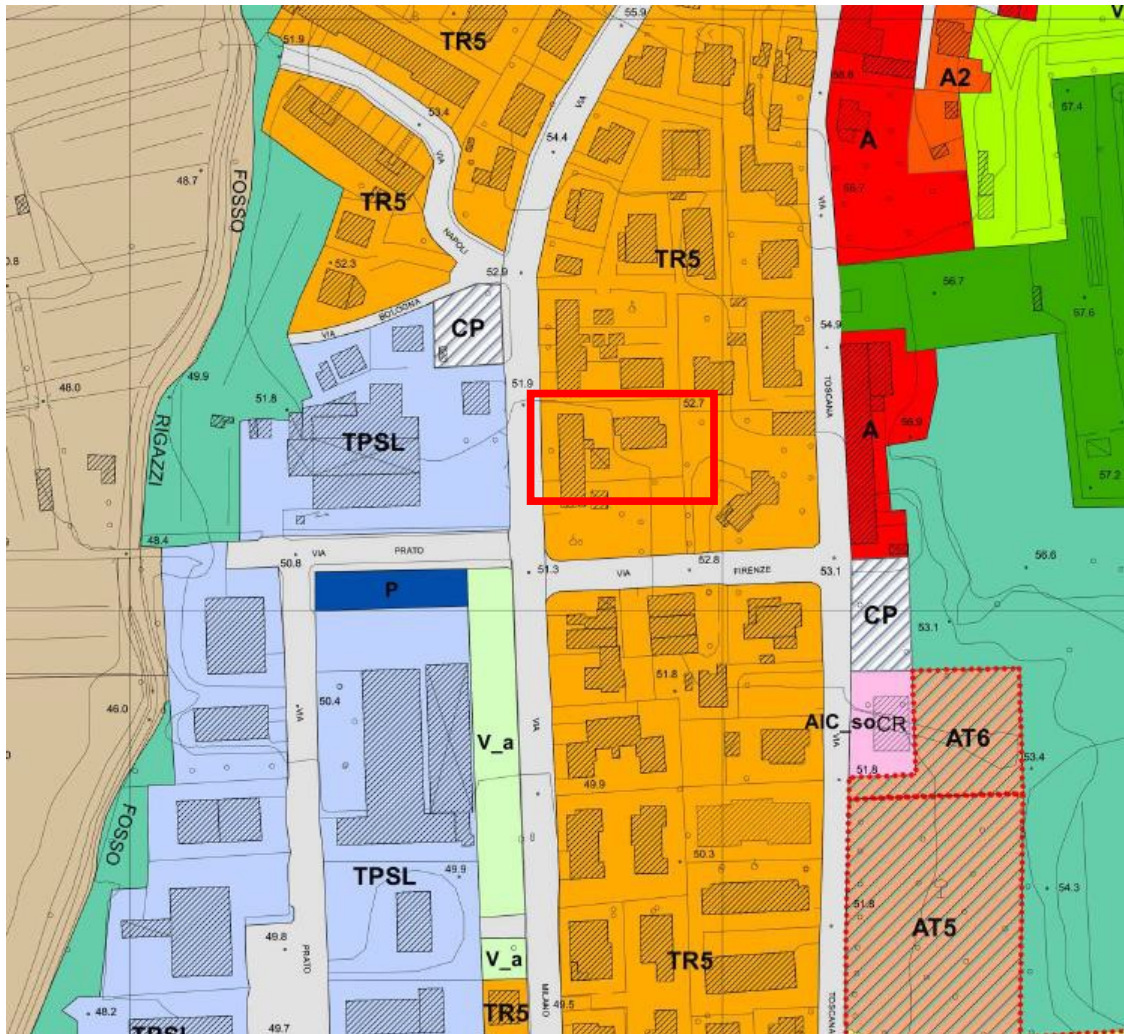
a) residenziale	1.440mq	1.680mq
-----------------	--------------------	---------

Stralcio planimetria catastale



Stralcio Tav.INS01 - Ribolla

Stato attuale



Area in evidenza



TR n Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente - Art. 28

TR1 Tessuti ad isolati chiusi a densità variabile

TR2 Tessuti ad isolati aperti a densità medio/alta posizionati in prossimità della città storica

TR3 Tessuti ad isolati aperti a densità variabile posizionati in aree periurbane

TR4 Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo

TR5 Tessuti puntiformi a bassa densità

TR6 Tessuti a densità variabile a tipologie e uso miste

TR7 Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani

TR8 Tessuti lineari discontinui a bassa o media densità con lotti disposti lungo le diramazioni viarie a pettine

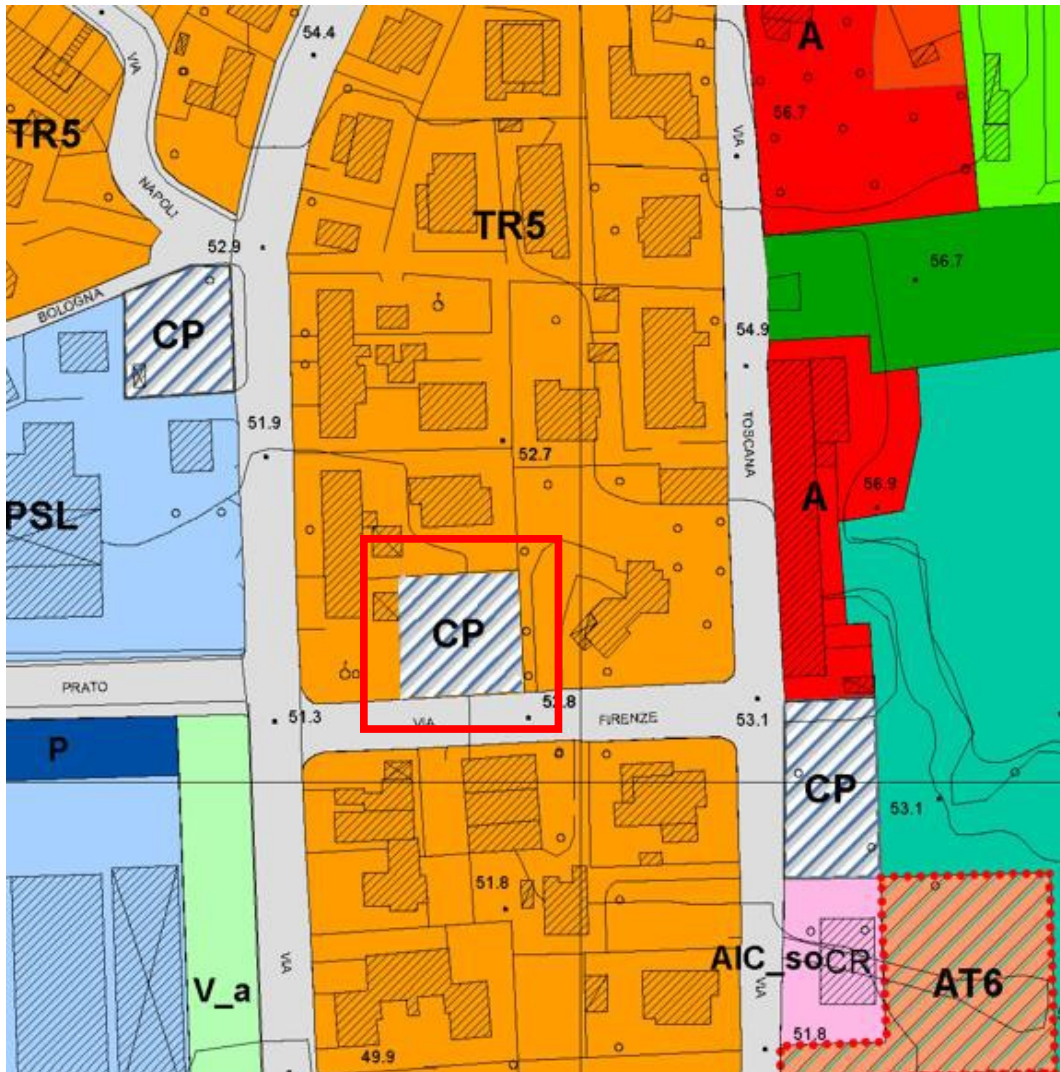
TR10 Aggregati rurali (campagna abitata) - Art. 29

Ambiti di trasformazione



CP Addizione di completamento residenziale - Art. 33

Stato di variante



Area in evidenza



TR n	Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente - Art. 28
TR1	Tessuti ad isolati chiusi a densità variabile
TR2	Tessuti ad isolati aperti a densità medio/alta posizionati in prossimità della città storica
TR3	Tessuti ad isolati aperti a densità variabile posizionati in aree periurbane
TR4	Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo
TR5	Tessuti puntiformi a bassa densità
TR6	Tessuti a densità variabile a tipologie e uso miste
TR7	Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangimenti urbani
TR8	Tessuti lineari discontinui a bassa o media densità con lotti disposti lungo le diramazioni viarie a pettine
TR10	Aggregati rurali (campagna abitata) - Art. 29

Ambiti di trasformazione

	Addizione di completamento residenziale - Art. 33
--	---

Previsione n.2

La presente previsione è proposta in considerazione della necessità di aumentare la superficie del “*TR-7 - Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani*” afferente al fabbricato ubicato in via Casetta Papi n.23 a Ribolla per consentirne l’eventuale ampliamento, ammesso dall’art.16 delle N.T.A. del POC e attualmente non possibile proprio in base alla limitata superficie anzidetta.

A seguito della variante, la superficie del TR-7 afferente al fabbricato sarebbe aumentata dagli attuali 1150 mq a 1350 mq, per complessivi 200 mq circa.

La previsione qui descritta risulta coerente con le direttive del PIT-PPR in quanto, essendo l’area di interesse localizzata in un ambito di margine urbano la cui situazione di fatto consiglia di operare su di esso interventi di riqualificazione paesaggistica, a prescindere dalla volontà del richiedente di realizzare interventi edilizi di qualsiasi natura, lo stato della pianificazione urbanistica attuale impedisce che, in tale contesto, possano essere condotte le necessarie azioni di riqualificazione del margine urbano, che appunto rappresenta un obiettivo primario del PIT-PPR.

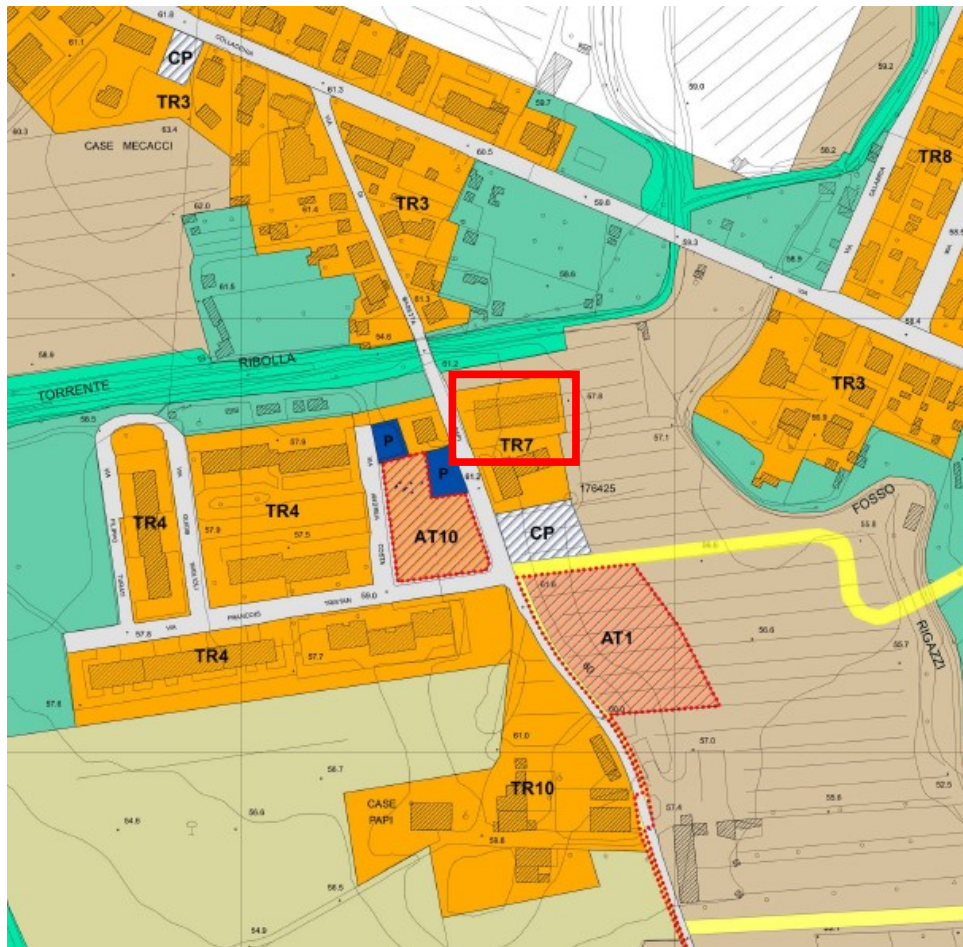
Stralcio planimetria catastale



Area in evidenza 

Stralcio Tav.INS01 - Ribolla

Stato attuale



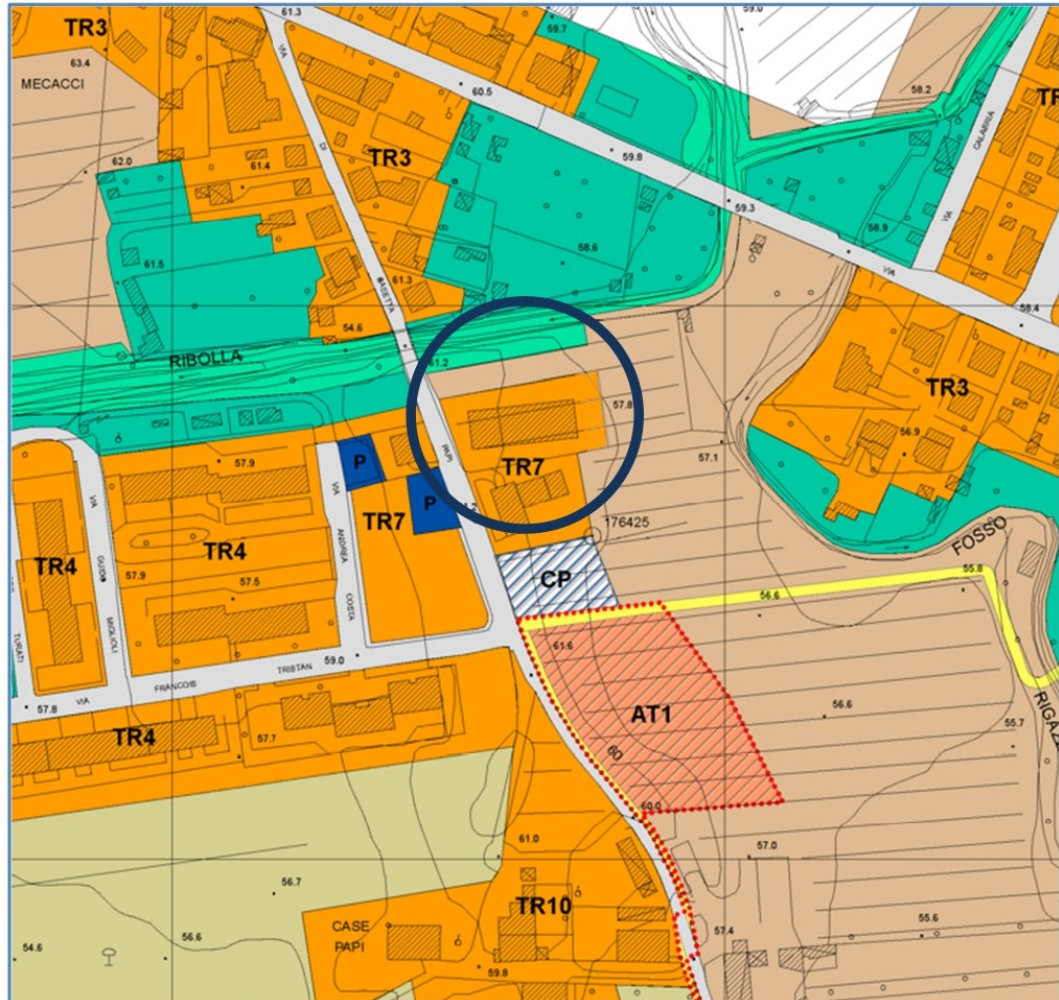
Area in evidenza



TR n	Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente - Art. 28
TR1	Tessuti ad isolati chiusi a densità variabile
TR2	Tessuti ad isolati aperti a densità medio/alta posizionati in prossimità della città storica
TR3	Tessuti ad isolati aperti a densità variabile posizionati in aree periurbane
TR4	Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo
TR5	Tessuti puntiformi a bassa densità
TR6	Tessuti a densità variabile a tipologie e uso miste
TR7	Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangimenti urbani
TR8	Tessuti lineari discontinui a bassa o media densità con lotti disposti lungo le diramazioni viarie a pettine
TR10	Aggregati rurali (campagna abitata) - Art. 29

Stralcio Tav.INS01 - Ribolla

Stato di variante



TR n	Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente - Art. 28
TR1	Tessuti ad isolati chiusi a densità variabile
TR2	Tessuti ad isolati aperti a densità medio/alta posizionati in prossimità della città storica
TR3	Tessuti ad isolati aperti a densità variabile posizionati in aree periurbane
TR4	Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo
TR5	Tessuti puntiformi a bassa densità
TR6	Tessuti a densità variabile a tipologie e uso miste
TR7	Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangimenti urbani
TR8	Tessuti lineari discontinui a bassa o media densità con lotti disposti lungo le diramazioni viarie a pettine
TR10	Aggregati rurali (campagna abitata) - Art. 29

* * * * *

La Variante in esame è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborato n.1 – *Relazione urbanistica - Vincoli sovraordinati - Coerenza con il PIT-PPR - Stralcio TAV. INS-01 vigente e di variante*

Elaborato n.2 – *Documento preliminare di VAS*

Elaborato n.3 – *Relazione geologica ai sensi del D.P.G.R.n.5/R/2020*