

COMUNE DI MASSA MARITTIMA
Provincia di Grosseto

LOTTIZZAZIONE VIA DEL MINATORE
In località Valpiana

OGGETTO:

RELAZIONE DI COERENZA INTERNA E ESTERNA

Allegato n° 8/1

COMMITTENTE:

- Dott. Renzo Fedi – pod. Santa Maria – 58020 Scarlino (GR)
- PLT – Soc. Cooperativa – Via G. Verdi n°7 – 58020 Scarlino (GR)

Dott. Renzo Fedi

PLT – Soc. Coop. (Il presidente)
Massimo Giovannetti

Il Progettista
Arch. Carla Gaglianone

SCENARIO DI RIFERIMENTO

Lo scenario di riferimento è quello costituito dalle condizioni ambientali già presenti al momento della presentazione del progetto del Piano Attuativo di cui trattasi.

L'area oggetto di intervento ha forma pressochè pianeggiante di forma trapezoidale ed è delimitata dalla viabilità di scorrimento S.R.398 da un lato e dalla viabilità interna all'abitato di Valpiana dall'altro.

La lottizzazione si inserisce in un contesto già praticamente urbanizzato in quanto il terreno è limitrofo a zone già abitate e dotate dei relativi servizi.

Urbanisticamente l'area è individuata sia dal Piano Strutturale, sia dal Regolamento Urbanistico vigenti nel Comune di Massa Marittima; in specifico essa è inserita nell'U.T.O.E. (V) di Piano Strutturale ed in zona C3 di Regolamento Urbanistico.

DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI

Il Piano Attuativo in esame ha come obiettivo quello di aumentare la dotazione residenziale e di servizi alla residenza il centro abitato di Valpiana, mediante un intervento di trasformazione edilizio-urbanistica su di un'area individuata dallo strumento urbanistico vigente come adatta e conforme a tale scopo.

L'obiettivo maggiormente significativo riguarda non tanto la finalità di un Piano Attuativo che, per propria stessa definizione, attua delle previsioni e quindi degli obiettivi già esaminati a livello territoriale, ma riguarda proprio le scelte localizzative di sviluppo dell'Amministrazione Comunale che va ad individuare nell'U.T.O.E. (V) di Valpiana un importante obiettivo di sviluppo della nuova residenza da insediarsi all'interno del territorio del Comune di Massa Marittima.

L'obiettivo di sviluppo nell'U.T.O.E. (V) è stato definito a livello normativo mediante il Regolamento Urbanistico, in particolare rispetto alle prestazioni riferite al numero massimo di alloggi insediabili ed anche alla destinazione urbanistica dei terreni.

In questa cornice predefinita appare conseguentemente non significativo trattare gli obiettivi generali che si pongono gli attuatori privati nel realizzare un Piano Attuativo che è già stato esaminato nella sua conformità a livello territoriale sia dal Piano Strutturale, sia dal Regolamento Urbanistico vigenti, potendo affermare che l'obiettivo è quello di sviluppare il centro abitato di Valpiana a livello di nuova residenza e di servizi connessi, tra cui è previsto anche un centro commerciale.

In base a quanto suddetto, gli **obiettivi generali** si possono così riassumere:

- Aumentare la dotazione di nuovi alloggi nella frazione di Valpiana;
- Aumentare la dotazione di servizi alla residenza nella frazione di Valpiana.

VALUTAZIONE DELLA COERENZA DEGLI OBIETTIVI

L'analisi della coerenza è un percorso logico interno e si configura come elemento trasversale, attraversando e seguendo l'intero processo di formazione del piano, seguendone le fasi.

Tale analisi è introdotta al fine di verificare in quantità ed in qualità le relazioni interne ed esterne al piano, le rende trasparenti tra le diverse componenti del piano (coerenza interna) e tra i diversi livelli di pianificazione (coerenza esterna).

A propria volta, la **coerenza interna** è suddivisibile in:

- coerenza interna orizzontale: ha funzione di eliminare ridondanze e contraddizioni tra le diverse componenti del piano;
- coerenza interna verticale: ha funzione di verificare la coerenza tra le componenti strutturali del piano (derivanti dal quadro conoscitivo) e gli obiettivi strategici del piano (politiche).

Le azioni ed i conseguenti risultati attesi dal Piano Attuativo di cui trattasi sono essenzialmente di sviluppare la disponibilità di alloggi nell'U.T.O.E.(V), rispettando i canoni di inserimento tipologico delle costruzioni nel contesto già urbanizzato e, mediante i servizi alla residenza, prevedere che l'abitato di Valpiana possa sviluppare anche servizi di supporto alla residenza che attualmente sono ivi dislocati in modesto numero ed in modo del tutto casuale.

Tutte queste previsioni, come già visto, sono compatibili con le linee di indirizzo, scenari, obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale vigente e del Regolamento Urbanistico.

La **coerenza esterna** è suddivisibile in:

- coerenza esterna orizzontale: verifica la compatibilità del piano con piani e programmi di natura settoriale di pari livello;
- coerenza esterna verticale: verifica la compatibilità del piano con principi generali, norme di settore, vincoli, piani e programmi di livello sovraordinato;

In base a quanto esposto al punto precedente, le azioni proposte riguardo lo stesso ambito territoriale non sono in contrasto con il P.I.T., con il Piano Regionale di Azione Ambientale 2007-2010 approvato con D.C.R.n.32 del 14.03.2007, e non sono altresì in contrasto con il P.T.C. provinciale.

Per quanto attiene alla rispondenza delle definizioni e previsioni di rischio idraulico all'interno dell'area di lottizzazione con le indicazioni contenute all'interno del PAI e con le previsioni di edificazione previste nel P.A., presentato, anche in considerazione della Legge finanziaria R.T. n°66 del 27/12/11 artt. 141 e 142, si dichiara che:

- a) non rientra nei casi previsti in quanto la porzione di superficie interessata è classificata a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) e non molto elevata (P.I.M.E.);
- b) è stata dimostrato mediante studio idrologico-idraulico che detta porzione di superficie, indicata nella cartografia del PAI quale P.I.E., non è interessata dalla piena duecentennale e per essa è stato ottenuto il parere favorevole da parte dell'Autorità di Bacino in data 08/02/2011 prot. 31819.

Il Piano Attuativo non è inoltre interessato da Rischio Geomorfologico in quanto l'area ricade in classe 1 di pericolosità geomorfologica.

Parte del lotto ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n°42 (lettera c) *"Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"*.

Tale norma è riportata nella tav. 3b del Regolamento Urbanistico Comunale denominata "Vincolo Aree Tutelate".

Analisi della coerenza interna orizzontale

In base a tale definizione di coerenza, per il piano, a seguito di opportuna verifica, non si rilevano elementi di ridondanza o contraddizione tra le sue diverse componenti.

Analisi della coerenza interna verticale

In base a tale definizione di coerenza, per il piano, a seguito di opportuna verifica, non si rilevano elementi contraddizione tra il quadro conoscitivo di riferimento e gli obiettivi del piano.

Analisi della coerenza esterna orizzontale

In base a tale definizione di coerenza, il piano, a seguito di opportuna verifica, rileva che non vi sono piani settoriali di pari livello significativi in merito agli obiettivi dell'atto.

Analisi della coerenza esterna verticale

Dall'esame di:

- vincoli sovraordinati (storico-architettonico, archeologico, paesaggistico, idrogeologico);
 - normative di settore (D.P.R.380/01 e leggi collegate, L.R.1/05 e suoi Regolamenti di Attuazione);
 - piani sovraordinati (P.I.T. regionale, P.T.C. provinciale, P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico);
- non si rilevano elementi contrastanti con il piano proposto.