

Allegato A alla Deliberazione del C.C.

Approvazione, ex art. 112 LRT 65/2014, variante al piano  
attuativo ambito PIT03/P in loc. Vignagrande

Relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento

Responsabile del Procedimento: Geom. Marzia Stefani

Marzo 2025

## **1. PREMESSA**

La presente relazione, nel rispetto degli articoli 18 e 33 della L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", accerta e certifica che il procedimento della variante al Piano Attuativo, per l'attuazione dell'ambito PIT03/P, si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, della richiamata normativa regionale, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad esse correlate, dando atto della riconducibilità della variante alla fattispecie di cui all'art. 112 della stessa legge.

## **2. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

L'istanza per l'approvazione della variante al Piano Attuativo concernente la richiamata area, corredata degli elaborati costitutivi del piano, redatto dall' Ing. Fortunato Della Guerra, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n. 5361, proposta al protocollo generale dell'Ente al n.1523 in data 24.02.2025 ed integrata in data 26.03.2025 (prot. n. 2312), dal Sig. Fazzi Vincenzo, presidente del Consiglio di Amministrazione, della Unione Amiatina, Società Cooperativa, con sede in Santa Fiora, frazione Bagnore, è finalizzata all'attuazione dell'ambito destinato a funzioni produttive, "D2 di recente realizzazione" in loc. Vignagrande, disciplinato all'art. 41 delle Norme del R.U. ed assoggettato a progettazione unitaria di cui alla scheda di progetto "PIT/03P" dell'Appendice B4 alle stesse Norme, modificata con variante urbanistica approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 30.01.2023;

La richiesta di variante comporta le seguenti modifiche agli interventi previsti dal Piano Attuativo, ed esattamente:

- ricostruzione del muro di contenimento, porzione est dell'area di trasformazione, nella posizione esistente, con conseguente realizzazione di parte dell'area a parcheggio pubblico alla quota superiore, soprastante il predetto muro;
- modifica planimetrica di porzione della rete di illuminazione pubblica e della rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- realizzazione opere esterne al comparto, finalizzate alla demolizione dei volumi esistenti, immobile localizzato in via Brodolini, distinto al Catasto fabbricati al foglio 34, particella 712, sub. 3, di proprietà dell'Ente, già inserito al punto 2, del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 20.02.2025, poiché non più idoneo, per caratteristiche architettoniche e strutturali, all'esercizio delle funzioni assegnate, la cui area di sedime verrà destinata, unitamente alla porzione circostante, ad attrezzatura collettiva come individuata dal Regolamento Urbanistico nella tavola C2.01 denominata "Assetto del territorio urbano - Pitigliano capoluogo", modificata con variante urbanistica approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 30.01.2023.

## **3. ASPETTI VALUTATIVI**

L'art. 14 della LRT 65/2014 "*Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti*" prevede che gli atti di governo del territorio e le relative varianti "*sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla LRT 12 febbraio 2010 n.10.....*", l'art. 5 bis comma 2 della richiamata LR 10/2010 prevede che "*In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all'art. 65 della LR 1/2005, nonché i piani attuativi di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali.*"

Gli interventi oggetto di variante al Piano Attuativo sono proposti in attuazione e nel rispetto degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 24 febbraio 2015, n. 6, già oggetto di procedura di VAS, nonché della successiva variante urbanistica, approvata con delibera del C.C. n. 6 del 30.01.2023, per la quale l'Autorità Competente ha emesso il provvedimento di esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in data 27.09.2022, giusta determinazione di presa d'atto del Responsabile del Servizio Vincolo Paesaggistico n. 78 del 18.10.2022.

#### 4. COERENZA ESTERNA

##### 4.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE REGIONALE e PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

L'area oggetto di piano attuativo, per la porzione interessata dagli interventi oggetto della presente variante, non ricade in aree soggette a tutela paesaggistica.

Pur comprendendo, il piano attuativo, per una porzione coincidente con la viabilità esistente, non oggetto della presente variante, un'area soggetta a tutela paesaggistica, per effetto dell'art. 8 dell'accordo sottoscritto, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014 e art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), tra il Ministero delle Attività Culturali e la Regione Toscana, non si procede all'applicazione delle Disposizioni transitorie di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR.

Si ritiene verificata la coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 37 del 27.03.2015 e successivi aggiornamenti.

Il Comune di Pitigliano appartiene all'Ambito 20, Bassa maremma e Ripiani Tufacei.

##### 4.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Si ritiene verificata la coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con Del.C.P. n. 7 del 29.02.2024.

#### 5. COERENZA INTERNA della variante al piano attuativo con il Piano Strutturale (ai sensi dell'art. 33 della LRT 65/14):

##### 5.1 IL PIANO STRUTTURALE

La variante al Piano Attuativo si forma in coerenza con il Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C. 24 settembre 2009, n. 32, nonché con il Piano Strutturale Intercomunale, la cui proposta è stata approvata con delibera di Giunta Esecutiva n. 20 del 22.03.2024 dell'Unione dei Comuni Colline del Fiora, ai sensi dell'art. 23, comma 7 della LRT 65/2014, e adottato dai Comuni interessati con:

- delibera del Consiglio Comunale di Sorano n. 07 del 05.04.2024;
- delibera del Consiglio Comunale di Manciano n. 16 del 29.04.2024;
- delibera del Consiglio Comunale di Pitigliano n. 20 del 30.04.2024;

L'area oggetto di intervento ricade all'interno del *Sub Sistema 1 "Gli speroni ed i rilievi del tufo"* del PS, per il quale è stabilito, all'art. 61 lett. B) della disciplina, tra gli obiettivi strategici generali *"interventi di riqualificazione di porzioni dell'area della Cantina Sociale per funzioni commerciali attraverso interventi di recupero del patrimonio esistente ed ampliamento per un max di mq 1500 sul ...omissis....."*.

L'area oggetto di intervento ricade all'interno del *Sistema Territoriale 1 "Gli speroni ed i rilievi del tufo"* del PSI, di cui all'art. 14 delle Norme.

##### 5.2 IL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico e la variante allo stesso, approvata con deliberazione del C.C. n. 6 del 30.01.2023, individua l'area oggetto di intervento nella tavola contrassegnata con *"C2.01. Assetto del territorio urbano. Pitigliano capoluogo"*, quale ambito destinato a funzioni produttive, *"D2 di recente realizzazione"* disciplinato all'art. 41 delle Norme ed assoggettato a progettazione unitaria di cui alla scheda di progetto *"PIT/03P"* dell'Appendice B4 alle stesse Norme.

La variante al Piano attuativo è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 112 della l.r.t. 65/2014 poiché comporta unicamente le seguenti modifiche:

- ricostruzione del muro di contenimento, porzione est dell'area di trasformazione, nella posizione esistente, con conseguente realizzazione di parte dell'area a parcheggio pubblico alla quota superiore, soprastante il predetto muro;
- modifica planimetrica di porzione della rete di illuminazione pubblica e della rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- realizzazione opere esterne al comparto, finalizzate alla demolizione dei volumi esistenti, immobile localizzato in via Brodolini, distinto al Catasto fabbricati al foglio 34, particella 712, sub. 3, di proprietà dell'Ente, già inserito al punto 2, del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 20.02.2025, poiché non più idoneo, per caratteristiche architettoniche e strutturali,

all'esercizio delle funzioni assegnate, la cui area di sedime verrà destinata, unitamente alla porzione circostante, ad attrezzatura collettiva come individuata dal Regolamento Urbanistico nella tavola C2.01 denominata "Assetto del territorio urbano - Pitigliano capoluogo", modificata con variante urbanistica approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 30.01.2023.

Si ritiene verificata la coerenza con il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C. 24 febbraio 2015, n. 6.

## 6. PROPRIETA'

L'istanza per l'approvazione della variante al piano attuativo concernente la richiamata area è stata presentata al protocollo generale dell'Ente al n. 1523 in data 24.02.2025 ed integrata in data 26.03.2025 (prot. n. 2312), dal Sig. Fazzi Vincenzo, presidente del Consiglio di Amministrazione, della Unione Amiatina, Società Cooperativa, con sede in Santa Fiora, frazione Bagnore, quale proprietario delle aree interessate dagli interventi, nonché lottizzante.

## 7. INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Ai fini del corretto inserimento paesaggistico dei manufatti da realizzare, la variante al piano attuativo propone e conferma gli interventi previsti nella originaria previsione urbanistica, ed esattamente:

- differenziazione del materiale di demolizione e conferimento a discarica autorizzata;
- eventuali interventi di bonifica se necessari;
- supporto alla raccolta differenziata dei rifiuti attraverso la realizzazione di isole ecologiche;
- impianto di irrigazione da pozzo artesiano delle aree verdi di uso pubbliche e/o mitigazione;
- mantenimento ed integrazione dell'alberatura ad alto fusto esistente;
- realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica lungo la S.R. 74 Maremmana, attraverso la piantumazione di essenze arbustive autoctone;
- realizzazione di una quinta vegetale;
- verifica della capacità di approvvigionamento idrico ed energetico e di depurazione;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- verifica della coerenza con il piano di classificazione acustica comunale;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione al sistema insediativo di Pitigliano.

## 8. ITER PROCEDURALE

Il Sig. Fazzi Vincenzo, presidente del Consiglio di Amministrazione, della Unione Amiatina, Società Cooperativa, con sede in Santa Fiora, frazione Bagnore, ha prodotto al protocollo generale dell'Ente n.1523 in data 24.02.2025, integrata in data 26.03.2025 (prot. n. 2312), istanza per l'approvazione della variante al piano attuativo, concernente l'ambito assoggettato a progettazione unitaria di cui alla scheda PIT03/P, dell'appendice B4 alle Norme del predetto regolamento, come modificata con variante approvata con deliberazione del C.C. n. 6 del 30.01.2023, corredata degli elaborati costitutivi della variante al piano, redatti dall' Ing. Fortunato Della Guerra, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n. 5361, di seguito elencati:

### QUADRO PROGETTUALE APPROVATO E VARIANTE

	Relazione illustrativa	testo
Tav. 07	Parametri Urbanistici	tavola grafica
Tav. 07.1	Spostamento del muro a retta - piante e sezioni	tavola grafica
Tav. 8	Planimetria dell'area di progetto - Impianto fognatura acque bianche e nere	tavola grafica
Tav. 10	Impianto di pubblica illuminazione	tavola grafica

Tav. P8	Quote di proprietà e verifica standard	tavola grafica
	Schema di Convenzione	testo

L'ambito PIT03/P è stato già oggetto di Piano attuativo approvato, contestualmente alla predetta variante urbanistica al R.U., con DCC n. 6 del 30.01.2023, convenzionato con atto sottoscritto dal soggetto attuatore in data 8 marzo 2023, Rep. 62.210, Racc. 41474, registrato a Grosseto in data 15.03.2023 al n. 1936, serie 1T e trascritto in data 16.03.2023 al N. 4539 Reg. Gen. e N. 3353 Reg. Part. La predetta istanza prevede unicamente interventi edilizi finalizzati alla ricostruzione del muro di contenimento, porzione est dell'area di trasformazione, nella posizione esistente, con conseguente realizzazione di parte dell'area a parcheggio pubblico alla quota superiore, soprastante il predetto muro, alla modifica planimetrica di porzione della rete di illuminazione pubblica e della rete di smaltimento delle acque meteoriche, nonché alla realizzazione delle opere esterne al comparto, consistenti nella demolizione dei volumi esistenti, immobile localizzato in via Brodolini, distinto al Catasto fabbricati al foglio 34, particella 712, sub. 3, di proprietà dell'Ente, già inserito al punto 2, del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 20.02.2025, poiché non più idoneo, per caratteristiche architettoniche e strutturali, all'esercizio delle funzioni assegnate, la cui area di sedime verrà destinata, unitamente alla porzione circostante, ad attrezzatura collettiva come individuata dal Regolamento Urbanistico nella tavola C2.01 denominata "Assetto del territorio urbano - Pitigliano capoluogo", modificata con variante urbanistica approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 30.01.2023. La variante proposta non modifica il perimetro del Piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo approvato ed oggetto di variante, non comporta aumento della superficie edificabile nè del volume degli edifici previsti nello stesso e non comporta modifiche alle altezze degli edifici, ed è pertanto riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 112 della L.R.T. 65/2014.

## 9. PARERI E NULLA OSTA

La variante al Piano attuativo non è soggetta a deposito obbligatorio delle indagini geologiche presso il competente Ufficio regionale, in quanto la tipologia in esame ricade all'interno dell'art. 3, comma 2 lettera b) del D.P.G.R.T. 30.01.2020, n. 5/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.";

In conformità all'art. 3, comma 2 del D.P.G.R. 30.01.2020, n. 5/R, si evidenzia che il deposito iniziale inerente il Piano attuativo approvato, oggetto di variante, è stato effettuato presso la Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Genio Civile Toscana Sud in data 29.08.2022, attribuendo il n. 1408;

Dell'esito positivo del controllo effettuato sulle indagini geologiche di cui al predetto deposito, ne è stata data comunicazione con nota trasmessa dalla Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Genio Civile Toscana Sud, prot. n. 0358660 del 21.09.2022, acquisita agli atti del Comune in data 29.10.2022 al prot. n. 7946.

## 10. VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area oggetto di variante al piano attuativo non interessa aree soggette a tutela paesaggistica. Pur rientrando una porzione del piano, coincidente con la viabilità esistente, non oggetto della presente variante, nell'area soggetta a tutela paesaggistica, per effetto dell'art. 8 dell'accordo sottoscritto, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014 e art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), tra il Ministero delle Attività Culturali e la Regione Toscana, non si procede all'applicazione delle Disposizioni transitorie di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR.

Porzione della predetta area ricade tra i beni immobili del patrimonio disponibile della Regione Toscana, utilizzati dal Comune per l'erogazione di servizi e/o per lo svolgimento di funzioni istituzionali che con verbale di consegna del 29 ottobre 1997, registrato ad Orbetello il 20.11.1997 al n. 1171/1 serie 3, venivano attribuiti in proprietà a titolo gratuito, con specifico vincolo di

utilizzo al comune di Pitigliano. Con nota del 26.10.2018 prot. n. 0493305, acquisita al protocollo generale di questo Ente al n. 6699 in data 26.10.2019, la Direzione Organizzazione e Sistemi Informativi, Settore Patrimonio e Logistica della Regione Toscana ha espresso parere favorevole alla *“realizzazione della viabilità pubblica, del verde pubblico e dell'area a parcheggio su porzione della corte comune ai fabbricati, ceduti a questo Ente a titolo gratuito ai sensi della LR 105/95”*.

#### **11. CONCLUSIONI:**

Per le motivazioni illustrate in precedenza ed in considerazione dei pareri acquisiti, non sussistono elementi ostativi all'approvazione della variante al Piano Attuativo approvato con DCC n. 6 del 30.01.2023, riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 112 della L.R.T. 65/2014.

#### **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Marzia Stefani