



CITTÀ DI PITIGLIANO

(Provincia di Grosseto)
Comune di Pitigliano

Verbale di deliberazione CONSIGLIO COMUNALE

Delibera n. 15 del 01-04-2025

Oggetto: Approvazione variante, ex art. 112 lrt 65/2014, al Piano Attuativo, scheda ambito PIT/03P

L'anno duemilaventicinque il giorno uno del mese di aprile, alle ore 18:35, in Pitigliano nella Sala delle adunanze presso la sede del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Sindaco Giovanni Gentili.

COMPONENTI	QUALIFICA	PRESENTI/ASSENTI
Giovanni Gentili	Sindaco	Presente
Alessio Celata	Consigliere	Presente
Piero Alberto Celata	Consigliere	Presente
Marco Ceppodomo	Consigliere	Presente
Claudia Elmi	Consigliere	Assente
Serena Falsetti	Consigliere	Presente
Irene Lauretti	Consigliere	Presente
Alessandro Polidori	Consigliere	Presente
Massimo Olivieri	Consigliere	Assente
Pier Luigi Camilli	Consigliere	Presente
Emilio Celata	Consigliere	Assente
Francesco Maria Gorini	Consigliere	Assente
Mario Testa	Consigliere	Presente

Presenti n. 9 Assenti n. 4

Tot. voti favorevoli: 9

Tot. voti contrari: 0

Tot. voti astenuti: 0

Partecipa la sottoscritta **Dott.ssa Rosella Pacchiarotti, Segretario comunale** del Comune incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

La seduta è Pubblica, di Prima convocazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- questo Ente è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C. 24 settembre 2009, n. 32, nonché di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del C.C. 24 febbraio 2015, n. 6, pubblicato sul B.U.R.T. n. 15 del 15.04.2015;
- con delibera di Giunta Esecutiva n. 20 del 22.03.2024 dell'Unione dei Comuni Colline del Fiora è stata approvata, ai sensi dell'art. 23, comma 7 della LRT 65/2014, la proposta del Piano Strutturale Intercomunale, 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;
- lo strumento della pianificazione urbanistica ha individuato, nella tavola contrassegnata "*C2.01. Assetto del territorio urbano. Pitigliano capoluogo*", ambiti destinati a funzioni produttive, "*D2 di recente realizzazione*" in loc. Vignagrande, disciplinati all'art. 41 delle Norme ed assoggettati a progettazione unitaria di cui alla scheda di progetto "PIT/03P" e "PIT14/P" dell'Appendice B4 alle stesse Norme;
- con deliberazione del C.C. n. 6 del 30.01.2023 è stato approvato, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 32 e 107 c.3 della LRT 65/2014, il piano attuativo e la contestuale variante urbanistica per l'attuazione delle previsioni degli ambiti assoggettati a progettazione unitaria di cui alle schede di progetto PIT03/P e PIT14/P, efficaci dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 8 del 22.03.2023;
- che in data 08.03.2023 è stata sottoscritta la convenzione per l'attuazione del piano attuativo sopra richiamato;

CONSIDERATO che, successivamente all'approvazione dello stesso Piano è sopraggiunta l'esigenza, da parte dell'istante, di apportare modifiche agli interventi programmati;

VISTA l'istanza per l'approvazione della variante al piano attuativo concernente l'attuazione delle previsioni dell'ambito assoggettato a progettazione unitaria di cui alla scheda di progetto PIT03/P, così come modificata a seguito dell'approvazione della variante urbanistica in premessa richiamata, presentata al protocollo generale dell'Ente al n.1523 in data 24.02.2025 ed integrata in data 26.03.2025 - prot. 2312 -, dal Sig. Fazzi Vincenzo, presidente del Consiglio di Amministrazione, della Unione Amiatina, Società Cooperativa, con sede in Santa Fiora, frazione Bagnore, corredata degli elaborati costitutivi del piano redatti dall' Ing. Fortunato Della Guerra, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n.5361;

CONSIDERATO che la richiesta di variante comporta le seguenti modifiche al 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;

DATO ATTO che:

- 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;

COMUNE DI PITIGLIANO

Verbale di Deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 01-04-2025

- la variante non comporta aumento della superficie edificabile nè del volume degli edifici previsti nel piano attuativo approvato ed oggetto di variante;
- la variante non comporta modifiche alle altezze degli edifici previsti nel piano attuativo approvato ed oggetto di variante;
- la variante in oggetto rientra nella fattispecie di cui all'art. 112 della L.R.T. 65/2014;

DATO ATTO altresì che si rende necessario apportare modifiche alla convenzione urbanistica sottoscritta dal soggetto attuatore in data 8 marzo 2023, Rep. 62.210, Racc. 41474, registrata a Grosseto in data 15.03.2023 al n. 1936, serie 1T e trascritta in data 16.03.2023 al N. 4539 Reg. Gen. e N. 3353 Reg. Part;

ATTESO che, il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di VAS e per la successiva variante urbanistica, approvata con delibera del C.C. n. 6 del 30.01.2023, l'Autorità Competente ha emesso il provvedimento di esclusione della stessa 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, trova applicazione l'art. 5 bis, comma 2, della LRT 10/2010 e s.m.i. che, secondo il principio di non duplicazione delle valutazioni, prevede che non siano sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi che non comportino varianti ai piani sovraordinati, a condizione che lo stesso piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali;

DATO ATTO che:

- la porzione dell'area interessata dagli interventi oggetto della presente variante al piano attuativo 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;
- ai sensi del comma 2, dell'art. 112 della LRT 65/2014, l'area interessata dagli interventi in variante non ha ad oggetto beni soggetti alla tutela paesaggistica ai sensi del Codice;

VISTI i seguenti elaborati definitivi, prodotti in data 24.02.2025 (prot. n. 1523) ed integrati in data 26.03.2025 (prot. n.2312), redatti dall' Ing. Fortunato della Guerra, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n. 5361, costituenti la proposta di variante al Piano attuativo:

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

ATTESO che restano validi tutti gli elaborati allegati alla delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 30.01.2023, non oggetto di modifica;

DATO ATTO che, 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."*;

COMUNE DI PITIGLIANO

Verbale di Deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 01-04-2025

RICHIAMATO, in ottemperanza all'art. 3, comma 2 del D.P.G.R. 30.01.2020, n. 5/R, il deposito iniziale inerente il Piano attuativo approvato, effettuato presso la Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Genio Civile Toscana Sud in data 29.08.2022, al quale è stato attribuito il n. 1408;

DATO ATTO dell'esito positivo del controllo effettuato sulle indagini geologiche di cui al predetto deposito, come risulta dalla 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 di questo Comune in data 29.10.2022 al prot. n. 7946;

ATTESO che le funzioni di responsabile del procedimento sono assunte dal Responsabile del Servizio Urbanistica;

VISTA la Relazione del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 della L.R.T.65/2014, ed allegata alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "A";

PRESO ATTO dell'art. 36, comma 2 bis, della l.r. 65/2014 con il quale è data facoltà al comune assoggettare i piani attuativi non sottoposti a VAS ai sensi della l.r. 10/2010, come il caso in approvazione, alle attività di partecipazione previste dalla stessa legge regionale, dal regolamento attuativo e dalle linee guida regionali, restando comunque fermi gli obblighi di informazione previsti dalla suddetta normativa;

VISTO il parere di regolarità tecnica, rilasciato dal Responsabile del Servizio interessato, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 7 del Regolamento sul sistema dei Controlli Interni, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.3/2013;

ATTESTATO da parte del Responsabile dell'Area Finanziaria che la presente proposta non comporta oneri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e del Regolamento sul sistema dei Controlli Interni approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3/2013;

VISTA la LRT 65/2014 "Norme per il governo del territorio";

VISTA la LRT 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza";

VISTO il Regolamento Urbanistico ed in particolare l'art. 41 "*Tessuto urbano prevalentemente produttivo di recente realizzazione (D2)*" delle Norme, la tavola contrassegnata con "*C2.01. Assetto del territorio urbano. Pitigliano capoluogo*", nonché la scheda di progetto "PIT/03P" dell'Appendice B4 delle stesse Norme, così come modificata con variante urbanistica approvata con deliberazione del C.C. n. 6 del 30.01.2023;

VISTO l'art. 42 d.lgs. 267/2000;

Con votazione unanime favorevole espressa per alzata di mano, presenti 9 componenti su 13 in carica

DELIBERA

Per le motivazioni di cui in premessa, da intendersi qui integralmente riportate:

- 1. DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 112 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii. la variante al piano attuativo proposta dal Sig. Fazzi Vincenzo, presidente del Consiglio di Amministrazione, della Unione Amiatina, Società Cooperativa, con sede in Santa Fiora, frazione Bagnore, secondo i seguenti elaborati definitivi, prodotti in data in data 24.02.2025 (prot. n. 1523) ed integrati in data 26.03.2025 (prot. n.2312), redatti dall' Ing. Fortunato Della Guerra, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n. 5361, progettista incaricato dall'istante:

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

COMUNE DI PITIGLIANO

Verbale di Deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 01-04-2025

2. **DI STABILIRE**, ai sensi dell'art. 110 comma 1 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, che il termine entro il quale il piano attuativo deve essere realizzato è fissato in dieci anni dalla data di efficacia del piano oggetto di variante;
3. **DI DARE ATTO** che restano validi tutti gli elaborati allegati alla delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 30.01.2023, non oggetto di modifica;
4. **DI PRENDERE ATTO** della Relazione redatta dal Responsabile del Procedimento, ex art. 18 della LRT 65/2014 e s.m.i., allegata alla presente deliberazione, sotto la lettera "A" quale parte integrante;
5. **DI INCARICARE** il Servizio Urbanistica all'espletamento degli adempimenti di cui alla LRT 65/2014 e ss.mm.ii.;

Il Sindaco passa la parola alla Responsabile dell'area Tecnica Stefani Marzia la quale precisa che si tratta di una variante semplificata che non modifica gli standard urbanistici e passa a rappresentare, da un punto di vista edilizio, quello che è avvenuto: nell'area di comparto avevamo due quote distinte in prossimità dell'edificio di proprietà dove ha sede la CRI. Nel dislivello c'era un muro a retta che doveva essere arretrato verso l'edificio della CRI ma quando sono andati a fare il rilievo per eseguire i lavori si sono resi conto che lì passava una linea di alta tensione per cui non era possibile intervenire. Per cui il muro di contenimento viene realizzato nello stesso sito dove è adesso e la parte sovrastante che fa sempre parte del comparto urbanistico viene ripristinata perché una parte di parcheggi verrà lì realizzata. Quindi per questa sinergia tra pubblico e privato l'Amministrazione è riuscita a farsi fare delle opere anche fuori comparto che sono di rifacimento di tutta l'area circostante compresa quella porzione di sedime di quegli immobili ormai in condizioni che non possono più assentire a quelli che erano gli obblighi di sfruttamento per il pubblico interesse e che verranno demoliti e in tutta quell'area verranno realizzati altri parcheggi. E' la diversa collocazione di questo muro che ci ha consentito di fare delle opere in più in perequazione e che l'Amministrazione otterrà dall'Instante che è COOP.

Il Sindaco ringrazia gli Uffici per il lavoro fatto.

Segue la votazione come sopra riportata.

Alle ore 19:13 il Sindaco dichiara chiusa la seduta di Consiglio Comunale.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto digitalmente

Il Presidente
Giovanni Gentili

*Firma sostituita da indicazione a mezzo stampa ai sensi
dell'articolo 3, comma 2 del D.Lgs n.39/1993*

Il Segretario comunale
Dott.ssa Rosella Pacchiarotti

*Firma sostituita da indicazione a mezzo stampa ai
sensi dell'articolo 3, comma 2 del D.Lgs n.39/1993*



CITTÀ DI PITIGLIANO

(Provincia di Grosseto)

Comune di Pitigliano

Proposta di Delibera n. 15 del 27-03-2025

Oggetto: Approvazione variante, ex art. 112 lrt 65/2014, al Piano Attuativo, scheda ambito PIT/03P

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il sottoscritto Responsabile del Servizio esprime parere Favorevole in ordine alla Regularità tecnica della proposta di Deliberazione ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'art. 147 bis, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000, e successive modifiche ed integrazioni.

Pitigliano, 28-03-2025

Il Responsabile del Servizio
Geom. MARZIA STEFANI

Firma sostituita da indicazione a mezzo stampa ai sensi dell'articolo 3, comma 2 del D.Lgs n.39/1993



CITTÀ DI PITIGLIANO

(Provincia di Grosseto)

Comune di Pitigliano

**Verbale di deliberazione
CONSIGLIO COMUNALE**

Delibera n. 15 del 01-04-2025

OGGETTO: Approvazione variante, ex art. 112 lrt 65/2014, al Piano Attuativo, scheda ambito PIT/03P

ATTESTAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line nel sito istituzionale dell'ente ai sensi dell'art.32 L.69/2009 e s.m. dal **04-04-2025** al **19-04-2025**, per **15 giorni consecutivi**, al n. **427** del Registro delle Pubblicazioni

Pitigliano, 04-04-2025

Segretario comunale
Dott.ssa Rosella Pacchiarotti

*Firma sostituita da indicazione a mezzo stampa ai
sensi dell'articolo 3, comma 2 del D.Lgs n.39/1993*

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 14-04-2025:
essendo trascorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio.

Pitigliano, 04-04-2025

Segretario comunale
Dott.ssa Rosella Pacchiarotti

**Firma sostituita da indicazione a mezzo stampa ai
sensi dell'articolo 3, comma 2 del D.Lgs n.39/1993**

COMUNE DI PITIGLIANO

Verbale di Deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 01-04-2025