

Allegato A alla Deliberazione del C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione, ex art. 32 e 107 c. 3 LRT 65/2014, piano attuativo  
facente contestuale variante urbanistica semplificata al R.U.  
ambito PIT03/P in loc. Vignagrande

Relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento

Responsabile del Procedimento: Geom. Marzia Stefani

Aprile 2020

## **1. PREMESSA**

La presente relazione, nel rispetto degli articoli 18, 32 e 33 della L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio", accerta e certifica che il procedimento del Piano Attuativo facente contestuale variante urbanistica semplificata al R.U. 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. 30 comma 2 della stessa legge.

## **2. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI**

L'istanza per l'approvazione del piano attuativo concernente la richiamata area, corredata degli elaborati costitutivi del piano e della contestuale variante urbanistica semplificata, redatto dall'Ing. Fabrizio Casciani, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Grosseto al n. 641 e dal Geom. Marco Francardi, iscritto al collegio dei geometri di Viterbo al n. 1210, proposto al protocollo generale dell'Ente al n. 4971 in data 26.07.2019 dal Sig. Banchi Fabrizio, presidente dell'Unione Amiatina Società Cooperativa, con sede in Bagnore, frazione di Santa Fiora (Gr), così come integrato in data 26.08.2019 al prot. n. 5473, in data 24.09.2019 al prot. n. 6275 ed in data 28.01.2020 al prot. n. 728, è finalizzato 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;

La contestuale variante al R.U., riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 30 comma 2 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65, poiché avente per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, non comporta aumento della superficie utile lorda da destinare alla produzione di beni e servizi per complessivi mq 1.800,00 di cui mq 1.300,00 di superficie di vendita, non modifica il perimetro del comparto urbanistico e non prevede riduzione complessiva degli standard.

La stessa comporta unicamente una diversa distribuzione della viabilità di raccordo tra la S.R. 74 Maremmana e la Via Brodolini, comprendente la previsione dell'intersezione con la stessa strada regionale all'interno del comparto e non nell'area esterna del limitrofo ambito denominato PIT10/R, non comporta modifiche alla disciplina generale di piano, ma solo modeste modifiche alle previsioni della scheda di progetto di cui all'appendice B4 alle Norme, quale ambito assoggettato a progettazione unitaria, disciplinando anche una categoria di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

## **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 l.r. 12 febbraio 2010, n. 10 e dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, prevedendo altresì forme di semplificazione, attraverso l'introduzione di una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportano modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, al comma 3 ter, dell'art. 5 che testualmente dispone: "3 ter. Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa."*

Ritenuto che nel caso in specie ricorrano i sopradetti presupposti è pertanto stata redatta dal proponente la "relazione motivata", inviata con nota di prot. n. 5423 in data 21.08.2019 al competente Servizio Vincolo Paesaggistico presso l'Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora, che con nota di prot. n. 4097 del 17.09.2019 ha inoltrato all'Autorità Competente in materia di VAS la stessa relazione unitamente al suddetto piano per gli adempimenti di competenza di cui al richiamato art. 5 comma 3 ter della l.r. 12 febbraio 2010, n. 10.

L'autorità competente ha emesso il provvedimento di esclusione del piano attuativo facente contestuale variante semplificata al R.U. dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in

data 25.09.2019, giusta determinazione di presa d'atto del Responsabile del Servizio Vincolo Paesaggistico n. 33 del 26.09.2019.

#### **4. COERENZA ESTERNA**

##### **4.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE REGIONALE**

L'area oggetto di piano attuativo interessa per una porzione, coincidente con parte dell'area in cui ricade parte della viabilità esistente, aree soggette a tutela paesaggistica ed ai sensi dell'art. 23 della "Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico" la proposta di piano e la contestuale variante semplificata al R.U. è stata trasmessa alla Regione che, entro sessanta giorni dal ricevimento, ha svolto apposita conferenza di servizi con la partecipazione di tutti gli enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici di cui al piano di indirizzo territoriale (PIT) avente valenza di piano paesaggistico, approvato con DCR 27 marzo 2015, n. 37 pubblicato sul BURT n. 28 del 20.05.2015.

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. 20 del 11.06.2010, con le disposizioni generali di cui alle NORME e con le scheda di ambito PIT03/R dell'appendice B4 alle stesse Norme.

#### **5. COERENZA INTERNA del piano attuativo facente contestuale variante semplificata al R.U. con il Piano Strutturale (ai sensi dell'art. 33 della LRT 65/14):**

##### **5.1 IL PIANO STRUTTURALE**

Il Piano Attuativo facente contestuale variante semplificata al R.U. si forma in coerenza con il Piano Strutturale vigente approvato con deliberazione del C.C. 24 settembre 2009, n. 32.

L'area oggetto di intervento ricade all'interno del *Sub Sistema 1 "Gli speroni ed i rilievi del tufo*, 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...."*.

##### **5.2 IL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Il Piano Attuativo costituisce contestuale variante semplificata al Regolamento Urbanistico vigente, redatto ai sensi dell'art. 55 della L.R.T. n. 1/05, approvato con deliberazione del C.C. 24 febbraio 2015, n. 6, pubblicato sul BURT n. 15 del 15.04.2015.

Il vigente Regolamento Urbanistico 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 R.U., riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 30 comma 2 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65, poiché avente per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, non comporta aumento della superficie utile lorda da destinare alla produzione di beni e servizi per complessivi mq 1.800,00 di cui mq 1.300,00 di superficie di vendita, non modifica il perimetro del comparto urbanistico e non prevede riduzione complessiva degli standard.

La stessa comporta unicamente una diversa distribuzione della viabilità di raccordo tra la S.R. 74 Maremmana e la Via Brodolini, comprendente la previsione dell'intersezione con la stessa strada regionale all'interno del comparto e non nell'area esterna del limitrofo ambito denominato PIT10/R, non comporta modifiche alla disciplina generale di piano, ma solo modeste modifiche alle previsioni della scheda di progetto di cui all'appendice B4 alle Norme, quale ambito assoggettato a progettazione unitaria, disciplinando anche una categoria di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

#### **6. PROPRIETA'**

L'istanza per l'approvazione del piano attuativo concernente la richiamata area, facente contestuale variante urbanistica semplificata al predetto R.U., è stata presentata al protocollo

generale dell'Ente al n. 4971 in data 26.07.2019 dal Sig. Banchi Fabrizio, presidente dell'Unione Amiatina Società Cooperativa, con sede in Bagnore, frazione di Santa Fiora (Gr), quale proprietario delle aree interessate dagli interventi. Con nota sottoscritta in data 18.07.2019, il legale rappresentante di Cantina di Pitigliano S.c.r.l. con sede in Pitigliano, Via N. Ciacci n. 974, comproprietaria di porzione delle aree oggetto di piano attuativo, individuate al foglio 34 particelle 1066/1068 e 1070, ha autorizzato il Sig. Banchi Fabrizio, presidente dell'Unione Amiatina Società Cooperativa, quale soggetto promotore, "a sottoscrivere richieste e atti inerenti il procedimento di Piano Attuativo PIT03/P a cui sono interessati gli immobili sopra citati";

## 7. INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI

Ai fini del corretto inserimento paesaggistico dei manufatti da realizzare, il 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;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana;
- realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica lungo la S.R. 74 Maremmana, attraverso il mantenimento e l'integrazione dell'alberatura ad alto fusto esistente;
- realizzazione di una quinta vegetale lungo il perimetro a confine con l'ambito PIT10/R;
- 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. Banchi Fabrizio, presidente dell'Unione Amiatina Società Cooperativa, con sede in Bagnore, frazione di Santa Fiora (Gr) ha prodotto al protocollo generale dell'Ente n. 4971 in data 26.07.2019, ed integrato in data 26.08.2019 al prot. n. 5473, in data 24.09.2019 al prot. n. 6275 ed in data 28.0.2020 al prot. n. 728, istanza per l'approvazione del piano attuativo, facente contestuale variante urbanistica semplificata al vigente R.U., concernente l'ambito assoggettato a progettazione unitaria di cui alla scheda PIT03/R dell'appendice B4 alle Norme del predetto regolamento, corredata degli elaborati costitutivi del piano e della contestuale variante, alcuni dei quali modificati e indicati con asterisco (\*) ed alcuni integrati ed indicati con doppio asterisco (\*\*), successivamente all'adozione del piano, in accoglimento delle osservazioni/contributi pervenuti, così come controdedotti nella proposta tecnica, di seguito specificata, redatti dall' Ing. Fabrizio Casciani, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Grosseto al n. 641 e dal Geom. Marco Francardi, iscritto al collegio dei geometri di Viterbo al n. 1210, di seguito elencati:

Rel. 1	Relazione quadro conoscitivo	testo
Rel. 2	Relazione ed elaborati variante urbanistica	testo
Rel. 3	Relazione motivata (art.5, c.3 della L.R.T. 10/2010)	testo
Rel. 4	Relazione di coerenza con il PIT (art. 23 Disciplina di Piano)	testo
Rel. 5	Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno	testo
Rel. 6	Valutazione di impatti acustico	testo
Rel. 7	Norme tecniche di attuazione (*)	testo
Rel. 8	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria	testo

Rel. 9	Estratti catastali	testo
Rel. 10	Relazione tecnica e di calcolo illuminazione pubblica	testo
Rel. 11	Schemi unifilari quadri elettrici illuminazione pubblica	testo
Rel. 12	Schema di convenzione	testo
Tav. 01	Documentazione storica, cartografica e iconografica	tavola grafica
Tav. 02	Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà, delle superfici e elenco delle proprietà	tavola grafica
Tav. 03	Stato di fatto planimetrico e altimetrico dell'area in progetto	tavola grafica
Tav. 04	Profili altimetrici	tavola grafica
Tav. 05	Manufatti edilizi esistenti	tavola grafica
Tav. 06	Documentazione fotografica	tavola grafica
Tav. 07	Planimetria dell'area di progetto e parametri urbanistici	tavola grafica
Tav. 7/a	Struttura in progetto	tavola grafica
Tav. 08	Impianto fognatura acque bianche e nere	tavola grafica
Tav. 09	Reti dei servizi pubblici	tavola grafica
Tav. 10	Impianto di pubblica illuminazione	tavola grafica
Tav. 11	Particolari costruttivi	tavola grafica
Tav. 12	Profili altimetrici di progetto	tavola grafica
Tav. 13	Verifica delle prescrizioni impartite dall'Ente gestore in merito all'intersezione stradale (particolare planimetrico in dettaglio)	tavola grafica
Tav. 14	Verifica delle prescrizioni impartite dall'Ente gestore in merito all'intersezione stradale (verifica visibilità e traiettorie)	tavola grafica
	Relazione tecnica integrativa (**) (Settore Tutela riqualificazione e valorizzazione del paesaggio)	testo
	Relazione tecnica integrativa (**) (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto e Arezzo)	testo
Tav.Int.N. 1	Area a vincolo paesaggistico del comparto PIT03/P (**)	tavola grafica
Tav.Int.N. 2	Relazioni visive dell'area oggetto di intervento, patrimonio edilizio esistente e storicizzazione del tessuto urbano (**)	tavola grafica
Tav.Int.N. 3	Comparazione dei vincoli con il progetto, identificazione area di intervento e contesto paesaggistico. (**)	tavola grafica

Tav.Int.N. 4	Piano quotato, movimenti di terreno e opere a verde (**)	tavola grafica
Allegato 1	Parere di fattibilità degli Enti gestori delle reti dei pubblici servizi	testo
Allegato 2	Scheda di deposito Genio Civile	testo

Con deliberazione del C.C. n. 42 del 03.10.2019, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 32 e 107 comma 3 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65, è stato adottato il piano attuativo facente contestuale variante semplificata al R.U.

In data 30.10.2019 è stato pubblicato l'avviso di avvenuta adozione del piano e della contestuale variante sul BURT n. 44 e con nota prot. n. 7132 del 22.10.2019 ne è stata data comunicazione, ai sensi dell'art. 32 della l.r.t. 10 novembre 2014, n. 65, alla Regione e alla Provincia, mettendo a disposizione l'atto adottato ed i relativi elaborati in formato elettronico.

Altresì, l'avviso di adozione del Piano e della contestuale variante è stato pubblicato all'albo online del Comune dal 30.10.2019 al 29.11.2019 e nei luoghi di maggior frequenza dandone ampia diffusione.

La deliberazione consiliare di adozione e tutti gli elaborati progettuali del piano e della contestuale variante al regolamento sono stati depositati presso la sede del Comune, Ufficio Urbanistica, per trenta giorni consecutivi al fine di consentire a tutti gli interessati di poterne prendere visione e presentare le eventuali osservazioni, nonché pubblicati sul sito internet del Comune di Pitigliano.

Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 32 comma 2 e 111 comma 3 della l.r. 10 novembre 2014, n. 65, sono pervenuti i seguenti contributi/osservazioni depositati agli atti dell'Ufficio Urbanistica:

- Provincia di Grosseto, Servizio Pianificazione Territoriale, nota prot. n. 34688 del 19.11.2019, pervenuta in data 19.11.2019 ed acquisita al prot. n. 7882;
- Regione Toscana, Settore Pianificazione del Territorio, nota pervenuta in data 28.11.2019 ed acquisita al prot. n. 8107, contenente anche i contributi dei seguenti settori regionali:
  - Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
  - Settore Programmazione Viabilità;

Esaminati i contributi/osservazioni pervenuti, si è fornita un'espressa valutazione ed una conseguente proposta tecnica di controdeduzione su ciascuno di essi, le cui risultanze sono contenute nell'elaborato "*Proposta tecnica delle controdeduzioni alle osservazioni/contributi pervenuti*", parte integrante e sostanziale della proposta di deliberazione, dal quale si desume la proposta al Consiglio di accoglimento dei predetti contributi/osservazioni.

## 9. PARERI E NULLA OSTA

Al fine di adempiere a quanto previsto dalla vigente normativa si è provveduto ad effettuare il deposito delle indagini geologico tecniche, ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R, presso la Regione Toscana, Genio Civile Toscana Sud, in data 27.08.2019 con n. 1353, le stesse sono sottoposte a controllo a campione, giusta nota dello stesso Settore prot. n. 0337551 del 10.09.2019, pervenuta a questo Ente in data 13.09.2019 ed acquisita al protocollo n. 5995.

In seguito al controllo a campione delle stesse il Genio Civile ha inviato parere di adeguatezza, giusta nota pervenuta al protocollo generale di questo Ente al n. 6784 in data 14.10.2019, alla vigente normativa in materia.

Il Settore Programmazione Viabilità della Regione Toscana, quale Ente proprietario, con nota di prot. n. 0273496 del 22.05.2018, pervenuta a questo Ente in data 23.05.2018 ed acquisita al prot. n. 3398, e la Provincia di Grosseto, Area Viabilità e Trasporti, quale Ente gestore della stessa viabilità regionale, con nota di prot. n. 13892 del 31.05.201, pervenuta a questo Ente in data 01.06.2018 ed acquisita al prot. n. 3586 hanno espresso il proprio parere favorevole alla realizzazione dell'intersezione stradale sulla S.R. 74 Maremmana.

L'Ente gestore del Servizio Idrico, Acquedotto del Fiora Spa, Gestione Operativa Unità Programmazione e Monitoraggio Operativo, con nota in data 11.02.2019 prot. n. 13429, pervenuta

a questo Ente in data 11.02.2019 ed acquisita al prot. n. 961 ha espresso il parere di compatibilità dell'intervento con la disponibilità del Servizio Idrico Integrato.

E-distribuzione, Infrastrutture e Reti Italia, Area Centro Nord, Zona Arezzo Siena Grosseto - Uor Orbetello, con nota di prot. n. 0189330 del 28.03.2019 ha fornito il proprio parere e le indicazioni tecniche, cui la proposta di piano ha ottemperato, circa gli interventi previsti.

L'Ente Erogatore del Servizio, TIM Spa, con nota di prot. n. 2019-0104837 del 01.02.2019 ha espresso il proprio assenso alla proposta di piano;

## **10. VINCOLI SOVRAORDINATI**

L'area oggetto di piano attuativo interessa per una porzione, coincidente con parte dell'area in cui ricade parte della viabilità esistente, aree soggette a tutela paesaggistica ed ai sensi dell'art. 23 della *"Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico"* la proposta di piano e la contestuale variante semplificata al R.U., con nota del 22.10.2019 (prot. n. 7132) è stata trasmessa alla Regione che ha provveduto, per quanto di competenza, ai sensi della predetta disciplina.

Nella prima seduta, la Conferenza Paesaggistica, convocata per il giorno 3 dicembre 2019, poi posticipata all'11 dicembre 2019 su richiesta della Soprintendenza, ha sospeso i lavori in attesa della documentazione elencata nel verbale redatto in occasione della stessa seduta.

In data 13 febbraio 2020 con nota di prot. n. 1161 è stata trasmessa la documentazione integrativa richiesta alla Regione, consentendo al Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, di poter convocare una nuova seduta della Conferenza Paesaggistica per il giorno 18 marzo 2020.

Nella ultima seduta, convocata inizialmente presso la sede della Regione Toscana, poi sostituita, in adempimento delle misure straordinarie adottate dalla Regione stessa in attuazione del DPCM 11.03.2020, in modalità di videoconferenza, la Conferenza Paesaggistica ha concluso i lavori *"valutando il Piano Attuativo non in contrasto con le prescrizioni dei Beni Paesaggistici, alle condizioni riportate nel verbale della stessa ed esplicate nel parere della Soprintendenza"*.

Porzione della predetta area ricade altresì 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 utilizzazione 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 del Piano Attuativo facente contestuale variante urbanistica semplificata al R.U., avente previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Geom. Marzia Stefani