

Allegato A alla Deliberazione del C.C.

Adozione, ex art. 32 e 107 c. 3 LRT 65/2014, piano attuativo
facente contestuale variante urbanistica semplificata al R.U.
ambito PIT03/P e PIT14/P in loc. Vignagrande

Relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento

Responsabile del Procedimento: Geom. Marzia Stefani

Gennaio 2023

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., per l'attuazione dell'ambito PIT03/P e la contestuale fusione con il limitrofo ambito PIT14/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. 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. Fortunato Della Guerra, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n. 5361, proposto al protocollo generale dell'Ente al n. 5761 in data 04.08.2022 dal Sig. Banchi Fabrizio, presidente dell'Unione Amiatina Società Cooperativa, con sede in Bagnore, frazione di Santa Fiora (Gr), 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., finalizzata alla fusione dell'ambito PIT03/P con il limitrofo ambito PIT14/P, 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 i perimetri dei comparti urbanistici, prevedendo solo la loro fusione, 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, non comporta modifiche alla disciplina generale di piano, ma solo modeste modifiche alle previsioni delle schede di progetto di cui all'appendice B4 alle Norme, quali ambiti assoggettati a progettazione unitaria.

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. 6300 in data 30.08.2022 al competente Servizio Vincolo Paesaggistico presso l'Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora, che 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 27.09.2027, 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

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. verrà trasmessa alla Regione che, entro sessanta giorni dal ricevimento, dovrà provvedere a svolgere 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"* e *"PIT14/P"* dell'Appendice B4 alle stesse Norme.

La variante al R.U., finalizzata alla fusione dei due ambiti e alla diversa distribuzione degli standar, è 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 dei comparti urbanistici, ma solo la loro fusione, 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, non comporta modifiche alla disciplina generale di piano, ma solo modeste modifiche alle previsioni delle schede di progetto di cui all'appendice B4 alle Norme, quali ambiti assoggettati a progettazione unitaria.

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. 5761 in data 04.08.2022 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 04.08.2022, il legale

rappresentante di Cantina di Pitigliano S.c.r.l. con sede in Pitigliano, Via N. Ciacci n. 974, proprietaria 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 e Variante Urbanistica 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;
- 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. 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. 5761 in data 04.08.2022, 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 e PIT14/P dell'appendice B4 alle Norme del predetto regolamento corredata degli elaborati costitutivi del piano e della contestuale variante, alcuni dei quali modificati ed indicati con (*), successivamente all'adozione del piano in accoglimento delle osservazioni/contributi pervenuti, così come controdedotti nella proposta tecnica, di seguito specificata, redatti dall' Ing. Fortunato Della Guerra, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n. 5361, 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	Sezioni e profili altimetrici di progetto	Tavola grafica
Tav. 13	Viabilità pubblica, profilo longitudinale e sezioni trasversali	Tavola grafica
Tav. 14	Individuazione delle opere di urbanizzazione	Tavola grafica
Allegato 1	Parere di fattibilità degli Enti gestori delle reti dei pubblici servizi	Testo

L'ambito PIT03/P è stato già oggetto di Piano attuativo approvato con DCC n. 19 del 14.04.2020, non ancora convenzionato, la predetta istanza è infatti finalizzata alla modifica del richiamato piano, attraverso l'accorpamento del limite ambito a progettazione unitaria PIT14/P, prevedendo altresì una redistribuzione degli standard urbanistici e della viabilità di collegamento tra la S.R. 74 Maremmana e la Via Brodolini.

Con deliberazione del C.C. n. 54 del 24.10.2022, 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 16.11.2022 è stato pubblicato l'avviso di avvenuta adozione del piano e della contestuale variante sul BURT n. 46 e con nota prot. n. 8342 del 15.11.2022 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 16.11.2022 al 16.12.2022 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 Mobilità, Territorio e Ambiente, nota prot. n. 39738 del 07.12.2022, pervenuta in data 12.12.2022 ed acquisita al prot. n. 9051;
- Regione Toscana, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, nota prot. n. 485259 del 15.12.2022, pervenuta in data 21.12.2022 ed acquisita al prot. n. 9421, contenente anche i contributi dei seguenti settori regionali:
 - Genio Civile Toscana Sud;
 - Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale;

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. 30.01.2020 n. 5/R, presso la Regione Toscana, Genio Civile Toscana Sud, in data 29.08.2022 con n. 1408, pervenuto a questo Ente in data 01.09.2022 ed acquisito al protocollo n. 6381, le stesse sono sottoposte a controllo a campione, giusta nota dello stesso Settore prot. n. 0339331 del 06.09.2022, pervenuta a questo Ente in data 29.10.2022 ed acquisita al protocollo n. 7938.

In seguito al controllo a campione delle stesse il Genio Civile ha inviato comunicazione circa l'esito positivo del controllo, giusta nota dello stesso Settore prot. n. 0358660 del 21.10.2022, pervenuta al protocollo generale di questo Ente al n. 7946 in data 29.10.2022.

La Provincia di Grosseto, Area Tecnica, quale Ente gestore della stessa viabilità regionale, con nota di prot. n. 31764 del 07.10.2022, pervenuta a questo Ente in data 10.10.2022 ed acquisita al prot. n.7381 ha 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, già 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, di cui al piano approvato con DCC n. 19 del 14.04.2020, con la disponibilità del Servizio Idrico Integrato.

E-distribuzione, Infrastrutture e Reti Italia, Area Centro Nord, Zona Arezzo Siena Grosseto - Uor Orbetello, già con nota di prot. n. 0189330 del 28.03.2019 ha fornito il proprio parere e le indicazioni tecniche, cui la proposta di piano approvato con DCC n. 19 del 14.04.2020 ha ottemperato, circa gli interventi previsti.

L'Ente Erogatore del Servizio, TIM Spa, già con nota di prot. n. 2019-0104837 del 01.02.2019 ha già espresso il proprio assenso alla proposta di piano di cui alla DCC n. 19 del 14.04.2022;

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. è stata trasmessa alla Regione che, entro sessanta giorni dal ricevimento, ha provveduto a svolgere 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.

La Conferenza Paesaggistica, nella seduta del 19 dicembre 2022, ha terminato i lavori traendo le seguenti conclusioni: *“la Conferenza, esaminati gli elaborati acquisiti con la nota Prot. Reg. 0436632 del 15.11.2022, ritiene, alla luce dell'istruttoria condotta, che dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico il Piano attuativo per l'attuazione dell'ambito PIT03/P, sito nel Comune di Pitigliano, rispetti le prescrizioni della specifica Disciplina dei beni paesaggistici.”*, riferendo altresì: *“Con riferimento ai profili afferenti alla tutela del patrimonio archeologico, considerato che i lavori di scavo in progetto sono ubicati in zona indiziata archeologicamente e ricadono nell'“Ambito 20” (“Bassa Maremma e ripiani tufacei”) disciplinato dal PIT (“piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico”) Regione Toscana; visti gli obiettivi di cui al punto 4.10 della sezione 6 della scheda relativa all'ambito di cui sopra, che prevedono di “tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nei territori di Sorano, Pitigliano e Sovana”; ritenuto, pertanto, che sussista il ragionevole rischio di intercettare in corso d'opera evidenze di natura archeologica riconducibili al popolamento antico dell'area sopra descritta e compatibili con il quadro restituito dai rinvenimenti pregressi, si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla esecuzione degli interventi di scavo previsti in progetto, a condizione che essi avvengano con la sorveglianza continua di un archeologo professionista.*

Si rammenta che le attività di sorveglianza di cui sopra dovranno essere condotte da personale specializzato (archeologo qualificato ai sensi del D.M. 244 del 20.05.2019), il cui curriculum verrà sottoposto all'approvazione di quest'Ufficio, sotto la Direzione scientifica della SABAP SI, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Si richiede fin d'ora che vengano comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con opportuno anticipo (almeno 20 giorni), l'effettivo inizio lavori e il nominativo dell'archeologo incaricato della loro esecuzione.

Rimane in ogni caso inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. del D.Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questo Ufficio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Si fa inoltre presente che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto dell'intervento in esame potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

Si coglie l'occasione infine per rappresentare la necessità che, in rapporto alle previsioni e norme contenute negli strumenti di governo del territorio, le valutazioni di competenza archeologica vengano condotte sulla base di una ricognizione esaustiva del patrimonio archeologico ricadente nel territorio comunale di Pitigliano.

È appena il caso di evidenziare, a tal proposito, come la conoscenza preventiva del potenziale e del rischio archeologico connessi alle evidenze ricognite contribuisca significativamente, grazie al suo valore predittivo, all'efficacia di ogni intervento di modifica degli assetti territoriali e, contestualmente, all'adozione di scelte compatibili con la preservazione e la valorizzazione delle testimonianze del passato.

Si ritiene opportuno, pertanto, richiedere che venga elaborata, in dotazione degli strumenti di governo del territorio, una “Carta del potenziale e del rischio archeologico” del Comune di Pitigliano, a cura di professionisti archeologi, corredata di indicazioni prescrittive, da sottoporre per approvazione all'Ufficio scrivente.

La valutazione dei gradi di potenziale e rischio archeologico e l'elaborazione delle norme prescrittive di cui sopra dovranno essere condotte sulla base della metodologia impostata all'Allegato 3 della Circolare ex Direzione Generale Archeologia 20 gennaio 2016, n. 1 e tenendo presenti le indicazioni contenute in Milletti M., Tabolli J., Salvi A., “L'Archeologia nei Piani. La redazione della Carta del potenziale e del rischio archeologico”, in AA.VV., “Indirizzi metodologici per l'adeguamento e la conformazione della pianificazione urbanistica comunale al PIT-PP della Regione Toscana”, Santarcangelo di Romagna 2019, pp. 81-82.

Si rammenta infine che, nel caso di progetti ricompresi tra gli interventi di trasformazione di cui si è detto, riconducibili alle fattispecie contemplate nel D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e comportanti opere di scavo, dovrà essere inviata a questa Soprintendenza la documentazione utile ai fini archeologici, di cui all'art. 25 del sopracitato D.Lgs. e al DPCM 14 febbraio 2022.”;

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 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'adozione 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