



Oggetto: Unione dei Comuni della Valdichiana Senese – (Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Pienza, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda) (SI) – Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 0135797 del 26.03.2021 – Piano Strutturale Intercomunale.

Verbale della riunione

Il giorno 04.6.2021 nei locali della Direzione Urbanistica della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenuti e presenti in videoconferenza le Amministrazioni comunali facenti parte dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese e della Regione Toscana tutte chiamate a partecipare alla Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente Stefano Baccelli, Assessore regionale Infrastrutture, mobilità e governo del territorio, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

Per il Comune di Cetona è presente l'arch. **Elisabetta Marcellini**;

Per il Comune di Chianciano Terme è presente il Sindaco Andrea Marchetti con l'arch. **Anna Maria Ottaviani**;

Per il Comune di Chiusi è presente l'arch. **Luisa Viti**;

Per il Comune di Montepulciano è presente l'arch. **Massimo Bertone**;

Per il Comune di Sarteano è presente il Sindaco **Francesco Landi**;

Per il Comune di Sinalunga è presente l'arch. **Raffaele Lepore**;

Per L'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese è presente il componente della Giunta dell'Unione Sindaco di Sarteano Sig. **Francesco Landi** delegato legale rappresentante dal **Presidente dell'Unione Giacomo Grazi** ;

Per la Provincia di Siena, è presente **Giuseppe Gugliotti** delegato legale rappresentante dal Presidente della Provincia Sig. **Silvio Franceschelli** e l'arch. **Claudio Torsellini**. La medesima trasmette un contributo tecnico nel corso della conferenza che viene allegato al Verbale.

Premessa

Con Delibera di Giunta dell'Unione n. 112 del 20.12.2018 l'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese ha avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

Con nota protocollo regionale n. 244279 del 14.07.2020 è stata richiesta la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, conclusasi in data 16/03/2021.

Con nota del 26/03/201 (n. prot. Reg.0135797 del 26/03/2021) è stata richiesta una ulteriore convocazione della conferenza di copianificazione per l'esame di tre nuove proposte di trasformazione e consumo di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato.

In data 25.05.2021 si è svolta una conferenza con finalità tecnico-istruttorie in preparazione della odierna, a cui hanno partecipato: per il **Comune di Cetona**, il Sindaco Roberto Cottini con l'arch. Elisabetta Marcellini; per il **Comune di Chianciano Terme**, il Sindaco Andrea Marchetti con l'arch. Anna Maria Ottaviani; per il **Comune di Chiusi**, il Sindaco Juri Bettolini con l'arch. Luisa Viti; per il **Comune di Montepulciano**, il Sindaco Michele Angiolini con l'arch. Massimo Bertone; per il **Comune di Pienza**, il Sindaco Manolo Garosi; per il **Comune di San Casciano dei Bagni**, il Sindaco Agnese Carletti, l'Assessore Urbanistica Fabiola Ambrogi ed il tecnico Geom. Tiziana Alfatti; per il **Comune di Sarteano**, il Sindaco Francesco Landi; per il **Comune di Sinalunga**, il Sindaco Edo Zacchei con l'arch. Raffaele Lepore; per il **Comune di Torrita di Siena**, il Sindaco Giacomo Grazi; per il **Comune di Trequanda**, il Sindaco Roberto Machetti; per **L'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese**, il Presidente Roberto Machetti; per la **Provincia di Siena**, Giuseppe Gugliotti delegato dal Presidente della provincia con delega e l'arch. Claudio Torsellini. In quella sede la Provincia non aveva trasmesso un contributo tecnico.

Pareri pervenuti

In merito alle previsioni oggetto della presente Conferenza sono pervenuti i seguenti pareri/contributi dai competenti settori regionali di cui si da lettura e che si allegano al presente verbale:

1. Settore Servizi Pubblici Locali Energia ed Inquinamenti;
2. Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico con Allegato;
3. Settore Pianificazione e controlli in materia di Cave;
4. Settore Prevenzione Sismica;
5. Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
6. Settore Autorità di Gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole;
7. Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente;
8. Settore Genio Civile Toscana Sud;

Si aggiunge il contributo della Provincia trasmesso nel corso della conferenza

Le 3 previsioni oggetto della presente conferenza vanno a sommarsi alle 36 previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato già oggetto di conferenza conclusa il 16 marzo 2021 ed alle 23 previsioni riconfermate, esterne ai perimetri del territorio urbanizzato, già oggetto di conferenza di copianificazione, nei relativi piani operativi adottati o approvati .

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, alle ore 9,05 apre i lavori della conferenza:

1) CHIU_IV – Potenziamento e trasformazione di una struttura turistico ricettiva esistente (Chiusi):

Descrizione

L'ambito si colloca nel settore est di Chiusi, sulla riva orientale dell'omonimo Lago. Sull'area è già presente un'attività turistico ricettiva (campeggio pesce d'oro) che si intende potenziare attraverso l'ampliamento dell'attuale area per consentire la realizzazione di 5 Bungalow, con caratteristiche edilizie adeguate al luogo, una piscina ed un eventuale altro manufatto da adibire a servizi comuni.

La Superficie territoriale è di 3.000 mq e la SE totale prevista è di 300 mq per i 5 bungalow, ulteriori 70 mq per il manufatto da adibire a servizi comuni ed una piscina.

L'area in cui è presente l'attività turistico ricettiva ricade all'interno di aree soggette a vincolo paesaggistico:

Dlgs 42/2004 art. 142 co. 1 lett. b)

D.M. 28/10/1970 G.U. 274 – 1970b Centro urbano e zona circostante del comune di Chiusi

Siti Natura 2000 – Lago di Chiusi

Istruttoria e Valutazioni della Conferenza

Premesso che l'intervento riguarda l'ampliamento di un'attività esistente produttrice di beni e servizi (art. 25 co. 2 lett. c) e pertanto può considerarsi non soggetta alla conferenza di copianificazione, è comunque opportuno evidenziare le condizionalità a cui gli interventi devono sottostare per la presenza dei beni paesaggistici di cui al D.lgs 42/2004 e per i rilievi emersi dal Settore Genio Civile Valdarno Superiore che si allega al presente verbale, in merito alla pericolosità idraulica .

In riferimento all' **art.142. c.1, lett. b**, territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi, l'Articolo 7 allegato 8 B del PIT-PPR contiene le seguenti prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;

2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;

6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Con riferimento al **D.M. 28/10/1970 G.U. 274 – 1970b** Centro urbano e zona circostante del comune di Chiusi, si riportano le indicazioni espresse nella scheda del vincolo pertinenti all'area di intervento:

2-Struttura ecosistemica/ambientale

Componenti naturalistiche

Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette, Siti Natura 2000)

Obiettivi con valore di indirizzo:

2.a.1. Tutelare l'importante area umida del Lago di Chiusi e i locali habitat e specie vegetali ed animali.

2.a.2. Mantenere bassi livelli di consumo di suolo e di impermeabilizzazione nel bacino idrografico del lago di Chiusi e migliorare qualitativamente e quantitativamente gli apporti idrici nell'area umida.

2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del SIR/SIC/ZPS Lago dei Chiusi e dell'ANPIL Lago di Chiusi.

Prescrizioni:

2.c.1. Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela degli habitat palustri, dell'equilibrio idrogeologico.

2.c.2. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo.

2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

2.c.4. Non sono ammessi interventi in contrasto con:

- le specifiche norme in materia di ZPS e ZSC;
- la disciplina del Regolamento di gestione dell'ANPIL Lago di Chiusi.

Principali obiettivi di conservazione della scheda Natura 2000-Lago di Chiusi.

Miglioramento della qualità delle acque e riduzione dei fenomeni di interrimento.

Conservazione degli importanti popolamenti faunistici (e incremento delle potenzialità dell'area per l'avifauna) e delle specie vegetali rare.

Mantenimento/ampliamento degli habitat dulcacquicoli.

Ampliamento/riqualificazione delle cenosi arboree igrofile.

Controllo/eradicazione delle specie alloctone invasive.

Indicazioni per le misure di conservazione:

Interventi atti a limitare il trasporto solido e il trasporto di inquinanti verso il lago.

Ampliamento delle aree sottoposte a divieto di caccia.

Gestione del canneto finalizzata al mantenimento delle specie animali più importanti e alla diversificazione degli habitat dulcacquicoli: interventi di taglio del canneto a rotazione con salvaguardia di alcune porzioni da escludere sempre dai tagli) e di ampliamento dei prati allagati.

Incremento della disponibilità di zone umide con acqua molto bassa, anche mediante la promozione di interventi di allagamento di ex seminativi.

Attivazione di interventi per il controllo delle specie alloctone invasive.

L'arch. Bertone per conto dell'Amministrazione Comunale di Chiusi evidenzia che si tratta di un'area non integra, già parzialmente utilizzata, da riqualificare. E' presente sull'area un struttura di ristorazione e una turistico ricettiva, configurando quindi la proposta di intervento come ampliamento di destinazioni d'uso esistenti.

Conclusioni:

La Conferenza ritiene che l'intervento rientri tra i casi di esclusione dalla medesima ai sensi dell'art. 25 co. 2 lett. c) della LR. 65/2014.

In considerazione dell'estrema delicatezza del contesto paesaggistico oggetto dell'intervento la Conferenza evidenzia che nelle successive fasi procedurali si dovrà tener conto del quadro normativo e paesaggistico rappresentato e dovranno essere effettuate tutte le relative analisi e verifiche.

In particolare la Conferenza, nello spirito di collaborazione tra Enti, evidenzia fin da subito i seguenti aspetti:

considerando che l'invaso lacustre di Chiusi con la sua vegetazione ripariale e acquatica costituisce un ambiente naturalistico di grande rilevanza estetico percettiva, che la previsione riguarda il potenziamento di un'attività turistico-ricettiva già esistente, essa potrà essere paesaggisticamente ammissibile se non in contrasto con le specifiche norme in materia di ZPS e ZSC e se supportata dalle individuazioni di cui all'art. 7 dell'Elaborato 8B, cioè se sarà garantita la conservazione del territorio perilacuale nella sua componente geomorfologica, vegetazionale, ecosistemica e paesaggistica.

Inoltre a seguire dovranno essere verificate le ulteriori condizioni per l'inserimento paesaggistico, elencate nel medesimo art. 7, (accessibilità dei luoghi, ecc), e se l'utilizzo di materiali eocompatibili

garantirà il ripristino dei luoghi. In questo senso particolare attenzione dovrà essere posta anche alla realizzazione della piscina che dovrà avere dimensioni contenute e che potrà essere realizzata anch'essa solo se ecocompatibile”.

La conferenza evidenzia inoltre quanto espresso nel parere del Settore Genio Civile Valdarno Superiore in merito al fatto che “.....*l'intervento sarà consentito mediante sopraelevazione a quota di sicurezza e dimostrazione del non aggravio solo nel caso che dagli studi idraulici risulti una magnitudo moderata*”.

Dovrà essere infine verificata la legittimità dei fabbricati esistenti oggetto di condono .

2) PIE IV – Turistico ricettivo Castelluccio Bifulchi (Pienza)

Descrizione

L'ambito si colloca nel settore est di Pienza, in prossimità del confine con il comune di Montepulciano e con il comune di Chianciano Terme e ricade all'interno della zona comprendente la necropoli etrusca di Tolle, Castelluccio, La Foce.

Il territorio si presenta costellato di poderi agricoli – molto spesso di grande valore storico-architettonico e paesaggistico.

Castelluccio Bifulchi è tra i beni censiti come BSA.

Il progetto prevede la ristrutturazione con contestuale ampliamento dell'immobile denominato Castelluccio Bifulchi/Castelluccio di Pienza. La realizzazione dell'opera ha come fine la trasformazione dell'immobile in una struttura ricettiva di grande richiamo ed interesse. Le attività di ristrutturazione conservativa dell'esistente sono già in corso.

La proposta prevede i seguenti interventi:

1. intervento di restauro e risanamento conservativo dell'attuale volumetria (3.007 mq. di SE pari all'attuale consistenza) con contestuale cambio di destinazione d'uso in turistico ricettivo per servizi di vitto alloggio per un albergo di alta fascia;

2. realizzazione di nuove volumetrie interrato o parzialmente interrato per servizi connessi all'attività ricettiva per 2.000 mq di SE (SPA e cantina vinicola). La presenza dei volumi ipogei proposti potrà essere apprezzata solo una volta all'interno dell'area boscata posta lungo il versante sud-est del castello e si renderà nota attraverso pochi tagli nel terreno;

3. variazione della viabilità esistente finalizzata alla riduzione dei problemi alle costruzioni circostanti derivanti dall'elevato volume di traffico, quali in particolare polverosità e rumori. La proposta prevede il mantenimento dell'attuale tracciato pur estromettendolo, una volta realizzato il percorso alternativo, dalla circolazione ordinaria e riservandolo al solo servizio turistico e dei frontisti. Tale operazione consente la valorizzazione del bene storico e del contesto paesaggistico limitrofo, oltre a migliorare il sistema di innesto tra la SP88 e la SP40. La nuova strada proposta va a ricalcare un vecchio percorso attualmente in disuso e non comporta pertanto la realizzazione di un nuovo tracciato stradale.

L'area ricade all'interno di aree soggette a vincolo paesaggistico:

Dlgs 42/2004 art. 142 co. 1 lett. g) e lettera m).

Il Castello ha un vincolo architettonico diretto.

Valutazione della conferenza:

Castelluccio Bifulchi era un tempo utilizzato come grancia svolgendo un ruolo di presidio territoriale produttivo. La richiesta circa la modifica della destinazione d'uso dell'immobile, da agricola a turistico ricettiva, può rappresentare l'occasione di mantenere in vita un bene tutelato che è necessario preservare.

E' necessario che gli interventi risultino tali da perseguire gli obiettivi e le direttive della **scheda d'ambito n.17 “Val d'Orcia e Val d'Asso”** e ne rispettino le prescrizioni. In particolare si riportano di seguito le direttive correlate all'obiettivo 1 e 3:

1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle ai soli interventi che possano qualificare i margini di recente urbanizzazione, e predisponendo forme di riqualificazione degli

interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento.

1.5 - evitare la dispersione insediativa delle volumetrie connesse agli agriturismi e, fermo restando le esigenze funzionali, perseguire modalità di corretto inserimento paesaggistico dei manufatti di servizio all'attività agricola;

1.6 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

3.2 - tutelare i caratteri identitari dei paesaggi rurali della Val d'Orcia, favorire il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

L'area oggetto di intervento è inoltre tutelata ai sensi **dell'art. 142 co. 1 lett. g) e dell'art. 142 co. 1 lett. m** del Codice. Si richiamano gli articoli dell'allegato 8B del PIT-PPR pertinenti all'area in oggetto:

Articolo 12_I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziari e costieri" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Oltre alle prescrizioni di cui all'art. 12 dell'allegato 8B del PIT-PPR, devono essere perseguiti gli indirizzi e rispettate le prescrizioni contenute **nella Scheda di vincolo SI11** "Zona comprendente la necropoli etrusca di Tolle, Castelluccio, La Foce"

Obiettivi con valore di indirizzo

1a

– conservare al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva e storico-culturale, nonché la valenza identitaria del patrimonio archeologico e del contesto territoriale di giacenza:

– la leggibilità delle permanenze archeologiche;

– l'invarianza della regola generatrice del sistema costituito dal sistema delle necropoli di Tolle;

– gli elementi costitutivi del patrimonio archeologico.

2a

– valorizzare, ove possibile e compatibilmente con le esigenze di tutela, il sistema costituito dalle necropoli di Castelluccio.

Prescrizioni

1c

– non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche e del sistema delle necropoli di Tolle.

3c

– l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle “Norme comuni per l’inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l’individuazione dei limiti localizzativi per l’installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell’art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004”.

4c

– non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l’ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

Il Comune di Pienza fa parte del **SITO UNESCO della Val d'Orcia**, pertanto l'area è interessata dalla "Disciplina degli ulteriori contesti" di cui all'Articolo 15 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, ai sensi della quale:

“2. Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore, i piani di gestione e gli interventi devono perseguire nei Siti Unesco i seguenti obiettivi:

b) salvaguardare il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, testimoniale ed identitario e i caratteri paesaggistici dell'intorno territoriale nelle loro componenti idro-geo-morfologiche ecosistemiche, vegetazionali e insediative, nonché le reciproche relazioni funzionali e percettive;

3. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire per i Siti UNESCO misure di salvaguardia e di utilizzazione volte a:

b) individuare “l’intorno territoriale” inteso come spazio connesso morfologicamente, funzionalmente, storicamente e percettivamente al patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale dei Siti, costituito da centri, borghi, nuclei e tessuti storici ed emergenze architettoniche, anche tramite la definizione di una perimetrazione cartografica;

d) tutelare e valorizzare i caratteri costitutivi del patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale e promuovere azioni volte alla sua manutenzione, recupero e valorizzazione:

2. assicurando il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso, situate a margine dell’edificato storico o intercluse nel tessuto edilizio storico, conservandone i caratteri tradizionali e la consistenza; 4. escludendo interventi che possano compromettere la qualità morfologica ed estetico-percettiva dell’aggregato storico;

f) salvaguardare le relazioni funzionali e percettive tra patrimonio insediativo di valore storico-culturale e l’“intorno territoriale”

Il Settore regionale Forestazione, Usi Civici e Agroambiente evidenzia che per lo spostamento della viabilità inerente Castelluccio Bifulchi che potrebbe interessare aree boscate, dovrà essere verificata la rispondenza ai dettami della LR 39/00 ed al suo Reg. di attuazione 48/r/2003.

Il Genio Civile Toscana Sud evidenzia che in base agli studi di aggiornamento del QC di pericolosità geomorfologica e idraulica rispettivamente del PAI e del PGRA del Distretto Appennino Settentrionale, emerge che l’area “Turistico ricettivo Castelluccio Bifulchi” ricade all’interno di un’area a pericolosità G2 (DPGR53r/11) e non è interessata da pericolosità PFE/PFME del PAI.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica l’area potrebbe essere interessata, qualora siano previsti interventi nel fondovalle, dall’ambito di possibile esondazione del Fosso Astroncello (Distretto Appennino Centrale), in tal caso sarà necessario che siano effettuati tutti gli approfondimenti necessari come previsto dalla LR41/18 e dalla linee guida del ex-PAI/PGRA del Distretto Appennino Centrale.

Il Comune di Montepulciano ha trasmesso, in data 20/05/2021, ad integrazione della documentazione, la D.C.C. n. 13 del 10/05/2021 del Comune di Pienza con la quale è stata approvata, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014, la Variante al Quadro Conoscitivo del PS di Pienza approvato con D.C.C. n. 26 del 17.6.2008, mediante eliminazione della classificazione a bosco dell'area e la sua individuazione come **area "Parco"**.

La documentazione a corredo della Delibera, con la quale *"si evince come anche la classificazione catastale all'impianto meccanografico e fino al 1990 era Uliveto con annotazione a "Parco Parificato" poi modificata d'ufficio in bosco a causa dell'incuria nel mantenimento del parco che ha determinato la formazione di vegetazione spontanea"* non è stata trasmessa e lo stesso vale per l'identificazione di tali aree nel PS. Pertanto saranno necessari ulteriori approfondimenti circa la perimetrazione e le conseguenti verifiche in merito alla disciplina da applicarsi.

A tal proposito si riporta il contributo, allegato al presente Verbale, pervenuto dal Settore "Forestazione. Usi Civici. Agroambiente":

"In merito alla richiesta di contributi tecnici relativi all'oggetto, si comunica che per gli interventi che potrebbero interessare aree boscate, in particolare lo spostamento della viabilità inerente Castelluccio Bifolchi, dovrà essere verificata la rispondenza ai dettami della L.R 39/00 ed al suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003"

Infine si riportano le Prescrizioni da riferire al PO contenute nella proposta progettuale:

-l'intervento relativo ai nuovi volumi ipogei dovrà soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto e dovrà prevedere buone soluzioni in relazione al mantenimento della percezione visiva esistente;

- dovranno essere mantenute le alberature di alto fusto esistenti;

- la viabilità alternativa dovrà ricalcare il percorso esistente attualmente in disuso e mantenere una finitura di tipo sterrato;

- ogni attività di scavo connessa con le strutture ipogee previste in ampliamento, spa e cantina vinicola, dovranno essere preventivamente comunicate e concordate con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo;

- l'eventuale installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà essere conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004".

L'arch. Bertone, per conto dell'Amministrazione Comunale di Pienza, evidenzia che l'intervento di riqualificazione del Castello è già iniziato e che le volumetrie in più occorrono per aumentare i servizi, innalzare il livello qualitativo dell'attività e quindi rendere economicamente sostenibile la fattibilità stessa dell'intervento.

Inoltre chiarisce che la parte di ampliamento dei servizi alberghieri sarà dimensionata per 1200 mq di SE, mentre per i rimanenti 800 mq di SE la destinazione sarà agricola relativa alla realizzazione dell'area di invecchiamento dei vini.

La Provincia evidenzia il fatto che, per il PTCP, l'area risulta interna ad aree di pertinenza di BSA (scheda dell'Atlante Comunale n.020V-Castelluccio) e che per tali aree la disciplina del PTCP stabilisce all'art. 13.14 co.5 il principio di inedificabilità. Evidenzia inoltre che al momento può solo prendere atto della consistenza complessiva (SE=2000 mq) della previsione, affatto trascurabile confrontata all'attuale dimensione, da realizzarsi a mezzo di struttura/e ipogea/e non ancora localizzata/e pertanto non risulta valutabile il rapporto di interferenza con il bene generatore della pertinenza.

Per quanto concerne la previsione relativa alla viabilità (strada provinciale SP 88), la Provincia sottolinea che trattasi di strada bianca di matrice storica, presente nel catasto leopoldino e che costituisce risorsa paesaggistica e parte integrante della struttura del paesaggio da tutelare. In altri analoghi casi, la Provincia (in qualità di ente proprietario) ha consentito di interdire il traffico veicolare ordinario senza però alcuna limitazione al passaggio pedonale, cicloturistico e a cavallo, volendo

garantire comunque la godibilità del paesaggio e per le stesse motivazioni ha richiesto, per la finitura superficiale della pavimentazione, la conservazione dei caratteri tipologici attuali evitando interventi di impermeabilizzazione e soluzioni incoerenti con le caratteristiche del territorio.

Conclusioni:

La Conferenza, considerato l'elevato valore paesaggistico dell'area oggetto d'intervento, caratterizzata anche dalla presenza di beni archeologici (Scheda S11) e considerato il contributo della Provincia, evidenzia la necessità di effettuare nelle successive fasi valutative tutte le verifiche ed approfondimenti rispetto agli specifici contenuti sopra indicati del PIT/PPR.

La conferenza evidenzia fin d'ora la **necessità di valutare** una riduzione della SE prevista nell'area posta a sud-est del Castello (2000 mq) che di fatto amplia del 70% la SE attuale.

La conferenza ricorda inoltre che, per quanto riguarda la nuova SE a destinazione agricola (Cantina vinicola a servizio dell'azienda agricola), questa non è da sottoporre alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 co. 2 lett. e ter) della LR 65/2014. Peraltro nulla è detto sull'esistenza di un Piano aziendale (PAPMAA) a sostenere il dimensionamento di una cantina, le cui dimensioni sono emerse nel corso della conferenza; in alternativa è da intendersi come spazio di degustazione e ristoro, che potrebbe trovare ubicazione all'interno del complesso esistente.

In riferimento infine alla caratterizzazione dell'area d'intervento quale "parco" e quindi da non assoggettare al vincolo bosco di cui al Dlgs 42/2004 art. 142 co. 1 lett. g), la verifica della rispondenza ai dettami della L.R 39/00 ed al suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003 dovrà essere verificata, in concertazione anche con la Soprintendenza, nelle successive idonee fasi procedurali.

Occorre inoltre siano chiarite le condizioni attuali e le caratteristiche di progetto della viabilità di cui si richiede il ripristino tenendo conto anche di quanto espresso nel parere del Settore Forestazione. Usi Civici. Agroambiente e nel contributo della Provincia di Siena

3) SAR V – Ampliamento dell'area artigianale e commerciale esistente (Sarteano)

Descrizione

L'ambito riguarda l'attuale area artigianale ubicata nei pressi del Capoluogo.

L'intervento è finalizzato principalmente alla delocalizzazione di una parte dell'attività di gommista lavaggio auto che attualmente viene svolta in prossimità del centro storico di Sarteano. Si prevede pertanto il suo trasferimento in una nuova area posta al limite sud dell'attuale zona produttiva ubicata lungo la SP21 per Cetona. L'Amministrazione fa presente che, con l'intervento, coglie l'occasione per ridefinire in maniera adeguata e definitiva il margine sud dell'intera zona artigianale.

Nel sito attuale, vicino al centro storico, verranno mantenute le sole attività commerciali, anche nell'ottica di promuovere un'attività di noleggio biciclette.

L'area in ampliamento non sarà ubicata a contatto con la strada Provinciale ma sarà da questa separata con il previsto mantenimento dell'attuale oliveta.

I parametri progettuali di riferimento sono:

Destinazione d'uso: artigianale

Dimensionamento: nuova edificazione: SE 1200 mq.

L'area ricade all'interno di aree soggette a vincolo paesaggistico:

D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996a – Area ricadente nel Comune di Sarteano.

Istruttoria e Valutazioni della Conferenza

L'area oggetto di trasformazione è adiacente e in continuità con un comparto produttivo. Nella precedente conferenza è stata valutata l'opportunità di ampliamento del medesimo comparto in direzione nord.

Le conclusioni della precedente conferenza evidenziavano la necessità di considerare una logica di area vasta nella localizzazione di nuovi interventi con funzioni produttive. Ciò nonostante appare evidente che il Comune di Sarteano abbia la necessità di qualificare il centro storico e che preferisca potenziare l'area produttiva esistente.

In merito al completamento di un'area produttiva esistente si richiamano i contenuti della **disciplina del PIT-PPR, art. 28, co. 8**, “nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale sono osservate le seguenti prescrizioni:

- a) la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
- b) sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
- c) sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;
- d) in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
- e) devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.”

La nuova espansione ricade, a differenza della precedente collocata sul margine nord, all'interno del Vincolo paesaggistico di cui al **D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996a** – Area ricadente nel Comune di Sarteano.

Si riportano pertanto le prescrizioni della scheda di vincolo a cui devono attenersi gli interventi:

Strutture del paesaggio e relative componenti

3-Struttura antropica: Insediamenti storici. Insediamenti contemporanei. Viabilità storica. Viabilità contemporanea, impianti, infrastrutture. Paesaggio agrario.

Prescrizioni:

3.a.4. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzato dalla diversificazione ecologica e paesaggistica data da varietà colturale, presenza di vegetazione boschiva e buon livello di infrastrutturazione ecologica

3.c.4. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;
- sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
- sia tutelata l'efficienza della infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.

4-Elementi di percezione: Visuali panoramiche “da” e “verso”, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere. Strade valore paesaggistico.

Prescrizioni:

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

Il Genio Civile Toscana Sud evidenzia che il QC di riferimento esistente per la determinazione del rischio geomorfologico ed idraulico risale al 1999 e che pertanto tale QC dovrà essere aggiornato alle direttive vigenti (DCR 31/20).

Infine si riportano le Prescrizioni da riferire al PO contenute nella proposta progettuale:

Prescrizioni particolari da riferire al PO:

- dovranno essere definite le modalità di accesso carrabile in sicurezza e senza costituire appesantimento della funzionalità della SP 21;
- dovranno essere definite le modalità con le quali si costituisce il nuovo margine sud dell'area produttiva (fascia verde di filtro; alberature, ecc.);
- dovrà essere effettuata verifica preliminare riferita al potenziale rischio archeologico.

Il Sindaco di Sarteano chiarisce che la previsione SAR V va ad aggiungersi alla SAR III (valutata nella precedente copianificazione) al fine di trovare una nuova collocazione ad una attività di gommista lavaggio auto che attualmente viene svolta in prossimità del centro storico di Sarteano.

Conclusioni:

La Conferenza ritiene la previsione SAR V coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- gli edifici previsti siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- sia assicurata la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;
- gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio;
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente;
- sia tutelata l'efficienza della infrastrutturazione ecologica.

La conferenza evidenzia inoltre, così come già espresso in occasione della conferenza di copianificazione relativa all'area SAR III che, ai sensi dell'art. 94 co. 2 della LR 65/2014 in una logica di pianificazione d'area vasta, sarebbe stato opportuno concepire una razionalizzazione maggiore delle aree produttive, identificando le aree più idonee e meglio infrastrutturate, (APEA) e redistribuendo e compensando i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale tra i diversi comuni attraverso la perequazione territoriale ed evitare così inutili sprechi di consumo di suolo e la dispersione delle previsioni produttive.

La Conferenza conferma la necessità di valutare la possibilità di incentivare la riqualificazione dei complessi dismessi esistenti vincolando la possibilità di attuare le nuove previsioni (anche produttive) alla realizzazione anche parziale degli interventi di riqualificazione.

La Conferenza ricorda infine quanto espresso nelle precedenti conferenze in merito alla necessità di individuare una strategia complessiva di sviluppo prima di definire nuove quantità edificatorie.

Il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all'art. 31 co.1 della L.R. 65/2014 ed al Capo VII art. 21 della Disciplina di Piano del PIT, che, in recepimento dei contenuti

espressi dal D.Lgs 42/2004 ed in particolare dall'art. 145, in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione ai Piani Paesaggistici, introduce nell'iter procedurale "standard" degli Strumenti di Pianificazione, la procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l'adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004.

Si rimandano alle successive fasi procedurali anche le valutazioni e gli approfondimenti relativi le condizioni di pericolosità e fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, alle ore 10,45 chiude i lavori della conferenza .

Il Presidente Assessore
Stefano Baccelli _____

Il Legale rappresentante dell'Unione dei Comuni Valdichiana Senese
Francesco Landi _____

Legale rappresentante della Provincia di Siena
Giuseppe Gugliotti _____