



Oggetto: Comune di Piancastagnaio (SI) - Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, relativa alla conformazione del PIANO OPERATIVO.

Quinta Seduta – 21/02/2023

Il giorno 21/02/2023, sono riuniti in modalità videoconferenza sul link <https://spaces.avayacloud.com/spaces/60a500c4f665d979da2321fe> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. 66126 del 7/2/2023.

- per la **Regione Toscana** Arch. Luca Signorini P.O. nel Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio (delegato dal Dirigente con Decreto n. 2962 del 16/2/2023) e Arch. Ottavia Cardillo funzionario del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

- per **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo** il funzionario Arch. Massimo Bucci (Delega Prot. 0070336 del 09/02/2023 allegata al presente verbale – allegato n. 1).

- per il **Comune di Piancastagnaio**: il Responsabile del Procedimento Arch. Laura Frosoni, il progettista Arch. Fabrizio Milesi.

Premessa

In data 20.12.2022 si è tenuta la prima seduta della Conferenza Paesaggistica, in data 19.01.2023 la seconda seduta, in data 31.01.2023 la terza seduta ed in data 07.02.2023 la quarta seduta.

La Regione con nota prot.0066126 del 07/02/2023 ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione alla quinta seduta della Conferenza Paesaggistica di cui all'oggetto, indetta per la data odierna.

La Conferenza procede all'esame dei contenuti del Piano Operativo e ricorda che ai fini del presente verbale si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e gli esiti riportati nei verbali delle precedenti sedute del 20/12/2022, del 19/01/2023, del 31/01/2023 e del 07.02.2023.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 9.20.

La Conferenza esamina le previsioni di cui all'allegato : **INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA O SPECIALISTICA ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (CS)** , partendo prima da quelle ricadenti in aree vincolate:

CS 10 VIALE ROMA

Nuova edificazione commerciale di completamento. Nell'area è ammessa la nuova edificazione a destinazione commerciale per un SE massima di mq 700, con altezza massima m 7,50 misurata sul fronte nord, con SC non superiore a mq 400. E' ammesso l'insediamento di funzioni di servizio all'attività (uffici, magazzini, ecc.), con esclusione della residenza. La superficie complessiva utile di vendita non potrà essere superiore a mq 600. La superficie permeabile, a intervento realizzato, non potrà essere inferiore al 40% della SF.

L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione che dovrà prevedere la realizzazione e cessione al Comune di parcheggi pubblici per una superficie complessiva non inferiore a mq 200.

L'intervento è soggetto ad autorizzazione ai fini del vincolo paesaggistico in quanto è ricompresa all'interno di Aree tutelate per legge di cui all'art.142. c.1, lett. g del D.Lgs. 42/2004 "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché 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" per quale si richiamano le seguenti direttive e prescrizioni:

12.2. Direttive

b - Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

3 - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed esteticoperceptivi;

4 - favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storicoidentitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;

9 - perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.

12.3. Prescrizioni

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;

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:

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.

In riferimento agli obiettivi specifici del TR 5 "TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA -T.R.5. Tessuto puntiforme" dell'invariante III risulta necessario: Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.

Si ricorda che per la trasformazione del bosco, riconducibile a quelle di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 39/2000 "Legge forestale della Toscana" possono essere realizzate solo in casi di eccezionalità (art. 80 Reg. Forestale DPGR 48/R del 2003) e comportano un pagamento di oneri, il rimboschimento compensativo (art. 44), l'autorizzazione al vincolo idrogeologico, l'autorizzazione paesaggistica ecc.

Il contributo regionale in fase di adozione evidenziava la necessità che la previsione non comportasse un'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici – culturali (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che caratterizzano figuratamente il territorio) e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agrosistemici e insediamenti storici.

Inoltre evidenziava che nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature fosse necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento e che le stesse debbano essere realizzate in aderenza a quelle preesistenti ed anche una progettazione del margine urbano tale da qualificare il passaggio dal territorio urbano al territorio rurale.

Si rileva che l'A.C. in fase di controdeduzione:

- ha inserito il riferimento alle aree tutelate per legge richiamate integrando i contenuti della scheda in tal senso.

- per il morfotipo TR 5, l'A.C. ritiene che la scheda contenga già specifiche indicazioni localizzative, planivolumetriche e attuative finalizzate a ridurre al minimo l'impatto visivo dei nuovi fabbricati e i livelli di impermeabilizzazione dei suoli, a ripristinare le connessioni ecologiche e ad assicurare una corretta integrazione con l'insediamento esistente.

- per l'indicazione di realizzare le nuove volumetrie in aderenza a quelle preesistenti l'A.C. ritiene che sia, oltre che difficilmente realizzabile in concreto, anche meno 'performante' dal punto di vista dell'integrazione paesaggistica, impedendo di fatto il mantenimento di varchi visuali verso valle, come invece previsto dalla soluzione definita dal PO. In ogni caso, si è ritenuto di integrare i contenuti della scheda nel modo seguente: *"Il progetto, corredato da elaborati utili a valutarne l'inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, deve prevedere soluzioni planivolumetriche, materiche e cromatiche e di sistemazione degli spazi esterni, estese all'intera area di intervento, finalizzate a ridurre al minimo l'impatto visivo dei nuovi fabbricati e i livelli di*

impermeabilizzazione dei suoli, a ripristinare le connessioni ecologiche e ad assicurare una corretta integrazione con l'insediamento esistente, preservando le visuali panoramiche verso valle”.

La Conferenza, in coerenza con i contenuti del PIT/PPR ed al fine di integrare l'intervento con il contesto paesaggistico circostante, ritiene necessario contenere la previsione limitando l'altezza del nuovo edificio ad un piano fuori terra sul fronte strada (pari a 3,00 mt) ed a un piano fuori terra sul retro ma con un'altezza max di 4,50 mt.

Inoltre ritiene necessario, al fine di una migliore integrazione paesaggistica, prevedere l'inserimento di alberature sul retro, mentre la strada di accesso ed il parcheggio dovranno localizzarsi nella parte retrostante l'edificio. Inoltre, ritiene necessario che all'interno della specifica normativa della previsione (Allegato 1 - NTA - Schede Norma e di Indirizzo Progettuale) siano riportati e declinati gli specifici contenuti sopra espressi e relativi alle direttive e prescrizioni dell'Allegato 8B, attinenti l'intervento.

CS 46 VIA DEL CASTELLUZZO

Nuova edificazione artigianale di completamento. Nell'area è ammessa la realizzazione del progetto autorizzato con Concessione edilizia n. 5425 del 15.10.2007, subordinata alla sua conformazione alle normative statali e regionali sopravvenute e ai seguenti parametri e condizioni, fatte salve le condizioni di fattibilità definite dalla presente disciplina:

1. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune per la realizzazione e cessione di parcheggi pubblici per una superficie non inferiore a mq 200.
2. La SE non dovrà essere superiore a mq 550.
3. L'altezza massima non dovrà essere superiore a m 4,50 misurata sul fronte nord.

L'intervento è soggetto ad autorizzazione ai fini del vincolo paesaggistico in quanto è ricompreso all'interno di Aree tutelate per legge di cui all'art.142. c.1, lett. g del D.Lgs. 42/2004 *“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”.*

La realizzazione della previsione non dovrà comportare un'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori eco-sistemici e paesaggistici – culturali (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che caratterizzano figuratamente il territorio) e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agro-sistemici e insediamenti storici.

Si ricorda che per la trasformazione del bosco, riconducibile a quelle di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 39/2000 *“Legge forestale della Toscana”* possono essere realizzate solo in casi di eccezionalità (art. 80 Reg. Forestale DPGR 48/R del 2003) e comportano un pagamento di oneri, il rimboschimento compensativo (art. 44), l'autorizzazione al vincolo idrogeologico, l'autorizzazione paesaggistica ecc.

La Regione in fase di adozione aveva rilevato la necessità di tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.

Inoltre si richiedevano chiarimenti in merito all'altezza massima prevista in relazione al contesto edilizio esistente ed in considerazione delle direttive e delle indicazioni per le politiche contenute nella scheda di ambito n. 19, con particolare riferimento alla direttiva 2.4 *“assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva”* (obiettivo 2).

L'A.C. in fase di controdeduzione chiarisce che l'area in oggetto presenta caratteristiche morfologiche ed altimetriche tali da poter ritenere che le richiamate condizioni di elevato valore di panoramicità e di intervisibilità non sussistano, in particolare se relazionate al contesto territoriale di riferimento. In ragione del forte dislivello esistente rispetto al piano stradale e della consistente presenza di schermature vegetali, costituite dalle alberature presenti lungo il viale Fonte Natali e dall'area boscata che si estende a valle dell'insediamento, l'A.C. ritiene di escludere potenziali incompatibilità con le direttive richiamate. Inoltre si chiarisce che l'altezza massima ammessa è stata definita al fine di contenere a un solo piano fuori terra l'altezza dell'edificio sul fronte localizzato lungo il Viale Fonte Natali, al fine di minimizzarne l'impatto visivo percepibile da quel versante.

La Conferenza, al fine di una maggior coerenza con i contenuti del PIT-PPR, ritiene necessario limitare la Superficie massima a 350 mq di SE, e concentrare la volumetria nella parte più bassa del lotto, prescrivendo un'altezza massima di 4,50 m con un piano fuori terra. La Conferenza ritiene inoltre necessario che:

- l'accesso sia previsto da via di San Martino;
- all'interno della specifica normativa della previsione (Allegato 1 - NTA - Schede Norma e di Indirizzo Progettuale) siano riportati e declinati gli specifici contenuti sopra espressi e relativi alle direttive e prescrizioni dell'Allegato 8B, attinenti l'intervento.

Previsioni di cui all'allegato : **INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA O SPECIALISTICA ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (CS)** , ricadenti in aree non vincolate:

CS 11 VIALE ROMA

Ampliamento di edificio esistente per realizzare un laboratorio artigianale. Nell'area è ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato per un SE massima di mq 150, con altezza massima di m 4.50, da adibire a laboratorio artigianale e magazzino, a servizio dell'attività di apicoltura, da realizzarsi in aderenza al fabbricato esistente. L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda l'impegno alla realizzazione di interventi di sistemazione e riqualificazione degli spazi scoperti, estesi all'intera area.

Sugli altri edifici esistenti sono ammessi interventi di adeguamento senza incremento di volume.

La Regione in fase di adozione aveva rilevato la necessità di tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.

L'A.C. in fase di controdeduzione chiarisce che gli interventi previsti sono subordinati alla contestuale riqualificazione degli spazi scoperti, con potenziali effetti migliorativi del margine urbano; ritiene inoltre che tali interventi, per dimensioni e localizzazione non siano ragionevolmente suscettibili di interferire negativamente rispetto ai valori di panoramicità richiamati.

La Conferenza ritiene necessario che all'interno della specifica normativa della previsione (Allegato 1 - NTA - Schede Norma e di Indirizzo Progettuale) siano riportati e declinati gli specifici contenuti sopra espressi e relativi alle direttive e prescrizioni dell'Allegato 8B, attinenti l'intervento.

CS 13 VIALE ROMA

Ampliamento fabbricato commerciale esistente.

L'A.C. comunica lo stralcio della previsione.

CS 15 CAPOLUOGO - EX CONSORZIO AGRARIO

Attrezzature di interesse pubblico, Direzionale e di servizio Ex Consorzio agrario. Ristrutturazione con ampliamento e contestuale cambio di destinazione d'uso. Sono ammessi interventi di ampliamento del fabbricato esistente attraverso un incremento massimo dell'altezza attuale pari a 1,50 mt, funzionale alla realizzazione di un secondo piano di calpestio con altezza utile minima pari a m 3,00, senza incrementi della superficie coperta, subordinati alla contestuale demolizione dei volumi secondari esistenti all'interno dell'area. Gli interventi, funzionali all'insediamento di destinazioni d'uso di interesse pubblico e/o attività private di servizio, dovranno essere qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e con caratteristiche materiche e cromatiche tali da assicurare la massima integrazione con l'edificio esistente.

La Regione in fase di adozione aveva rilevato la necessità di inserire uno specifico richiamo alle direttive ed alle indicazioni per le politiche contenute nella scheda di ambito n. 19, con particolare riferimento alla direttiva 2.4 *“assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva”* (obiettivo 2).

L'A.C. in fase di controdeduzione chiarisce che gli interventi in oggetto, che prevedono la sopraelevazione dell'edificio esistente, attualmente inutilizzato, e la contestuale demolizione dei volumi secondari esistenti nell'area, siano chiaramente indirizzati alla rifunzionalizzazione e alla riqualificazione dell'ambito e non prefigurino in alcun modo profili di potenziale incompatibilità con le direttive richiamate.

CS 18 VIA DEL CASTELLUZZO

Nell'area è ammessa la nuova edificazione a destinazione artigianale per un SE massima di mq 600, con altezza massima m 8,50 e SC non superiore a mq 400.

La Regione in fase di adozione aveva rilevato la necessità nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature di tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento. Si richiedono chiarimenti in merito all'altezza massima prevista in relazione al contesto edilizio esistente ed in considerazione delle direttive e delle indicazioni per le politiche contenute nella scheda di ambito n. 19, con particolare riferimento alla direttiva 2.4 *“assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva”* (obiettivo 2).

L'A.C. in fase di controdeduzione chiarisce che l'area in oggetto presenta caratteristiche morfologiche e altimetriche tali da poter ritenere che le richiamate condizioni di elevato valore di panoramicità e di intervisibilità non sussistano, in particolare se relazionate al contesto territoriale di riferimento. In ragione del forte dislivello esistente rispetto al piano stradale e della consistente presenza di schermature vegetali, costituite dalle alberature presenti lungo il viale Fonte Natali e dall'area boscata che si estende a valle dell'insediamento, si ritiene di escludere potenziali incompatibilità con le direttive richiamate. In ogni caso, al fine di contenere ulteriormente i potenziali impatti, l'A.C. ha ridotto l'altezza massima consentita da m 10,50 a m 8,50.

La Conferenza, al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico della previsione, ritiene necessario localizzare le volumetrie accorpandole all'edificato esistente e ritiene necessario non intervenire sull'argine tra la strada e l'edificato esistente.

CS 50 CASA DEL CORTO

Nuova edificazione artigianale di completamento. Nell'area è ammessa la nuova edificazione a destinazione artigianale per un SE massima di mq 2.500, con altezza massima m 10,50 e SC non superiore a mq 1.500.

In riferimento all'invariante III, TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare, si richiamano gli obiettivi specifici, in particolare:

- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica ;
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) ;
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

CS 51 CASA DEL CORTO

Nuova edificazione artigianale di completamento.

Nell'area è ammessa la nuova edificazione a destinazione artigianale per un SE aggiuntiva massima di mq 2.500, con altezza massima m 10,50 e SC complessiva non superiore a mq 1.800, con contestuale intervento di adeguamento o sostituzione del fabbricato esistente.

In riferimento all'invariante III, TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare, si richiamano gli obiettivi specifici, in particolare:

- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivocommerciali-direzionali (APEA)
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

Per entrambe le previsioni (CS 50 e CS 51) la regione aveva indicato nel proprio contributo la necessità di tenere in considerazione le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente le previsioni nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.

L'A.C. in fase di controdeduzione chiarisce che gli interventi CS 50 CASA DEL CORTO e CS 51 CASA DEL CORTO si configurano come interventi di completamento all'interno dell'insediamento produttivo esistente, definiti e dimensionati al fine di rispettarne le regole insediative, senza determinare modifiche alla configurazione urbanistica esistente. Le disposizioni definite dal PO riportano specifiche indicazioni finalizzate ad assicurare una corretta integrazione con il contesto, a mitigare gli impatti visivi dei nuovi fabbricati e a riqualificare la fascia di terreno inedificato ricompresa tra i confini dei lotti e la viabilità pubblica. In questo senso, non si ravvisano potenziali incompatibilità con gli obiettivi richiamati.

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE DI ESPANSIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA O SPECIALISTICA ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (ES)

ES 1 LA ROTA

Nell'area è ammessa la nuova edificazione artigianale per un SE massima di mq 1.200, con altezza massima m 7,50 e Superficie coperta non superiore a mq 800. Gli interventi sono subordinati alla definizione di un PUC riferito all'intera area di intervento

In riferimento all'invariante III, TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare, si richiamano gli obiettivi specifici, in particolare:

- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica

- Attrezzare ecologicamente le aree produttivocommerciali-direzionali (APEA)

- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

La Regione in sede di contributo in fase di adozione, aveva richiesto una riduzione dell'altezza indicata pari a 9,00 m al fine di contenere l'impatto paesaggistico dell'edificio, posto in un'area panoramica, più in alto rispetto agli altri volumi.

Nel contributo era stata infatti evidenziata la necessità di tenere in considerazione le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento verso la vallata per inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.

L'A.C. in fase di controdeduzione chiarisce che ha ritenuto necessario sottoporre l'intervento a specifico PUC (l'area di intervento risulta composta da due proprietà distinte) al fine di assicurare un risultato coerente, organico e finalizzato alla tutela delle vedute panoramiche verso valle. Al fine di contenere ulteriormente i potenziali impatti, è stata ridotta l'altezza massima consentita da m 9,00 a m 7,50 ed è stata integrata la disciplina nel modo seguente: [...] dovrà prevedere:

"- Soluzioni planivolumetriche realizzate nel rispetto del campo di edificazione indicato e finalizzate ad assicurare il mantenimento delle ampie vedute verso valle percepibili dalla viabilità pubblica".

La Conferenza al fine di un miglior inserimento paesaggistico in un quadro di coerenza con il PIT-PPR, ritiene necessario prevedere una cortina alberata lungo tutto il lato nord-ovest dell'area edificabile.

ES 2 LA ROTA

Nell'area è ammessa la nuova edificazione artigianale per un SE massima di mq 1.000, con altezza massima m 9,00 e Superficie coperta non superiore a mq 600. Gli interventi sono subordinati alla definizione di un PUC riferito all'intera area di intervento

In riferimento all'invariante III, TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare, si richiamano gli obiettivi specifici, in particolare:

- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica

- Attrezzare ecologicamente le aree produttivocommerciali-direzionali (APEA)

- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

La Regione in sede di contributo in adozione aveva richiesto di valutare le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento verso valle al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.

L'A.C. in fase di controdeduzione chiarisce che la conformazione altimetrica e la localizzazione dell'area di intervento, unitamente alle indicazioni planimetriche e esecutive riportate nella scheda consentano ragionevolmente di escludere interazioni potenzialmente negative rispetto alle vedute percepibili verso valle.

La Conferenza ritiene necessario per una maggiore coerenza con le disposizioni del PIT-PPR ridurre l'altezza massima dell'edificio a 7,50 m al fine di ottenere un migliore inserimento paesaggistico.

ES 4 CASA DEL CORTO

Nell'area è ammessa la nuova edificazione a destinazione artigianale per un SE massima di mq 16.000, con altezza massima m 10,50 e Superficie coperta non superiore a mq 10.000.

È ammessa la destinazione di una quota non superiore al 30% della SE prevista da destinare a attività di commercio al dettaglio per la realizzazione di medie strutture con superficie di vendita non superiore a mq 1.500. Tali attività non potranno in ogni caso configurare la costituzione di un centro commerciale.

In riferimento all'invariante III, TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare, si richiamano gli obiettivi specifici, in particolare:

- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivocommerciali-direzionali (APEA)
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

La Regione in sede di contributo in adozione aveva richiesto di valutare attentamente le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento verso valle per inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento. In riferimento alle strutture commerciali al dettaglio si ricordava quanto espresso all'art. 26 comma 1 lettera b della L.R. 65/2014 in merito alla necessità di assoggettare alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25, con i contenuti di cui all'art. 26, anche l'aggregazione di medie strutture aventi effetti assimilabili alle grandi strutture all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

In recepimento del contributo regionale, la scheda viene integrata inserendo: "Eventuali strutture destinate ad attività di commercio al dettaglio dovranno chiaramente configurarsi come autonome e indipendenti fra loro, escludendo qualsiasi tipo di aggregazione formale o funzionale. Gli interventi sono subordinati alla definizione di un Piano attuativo riferito all'intera area di intervento. Il Piano attuativo è preventivamente sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010"

ES 5 CASA DEL CORTO

Nell'area è ammessa la nuova edificazione artigianale per un SE massima di mq 4.000, con altezza massima m 10,50 e Superficie coperta non superiore a mq 2.500.

Gli interventi sono subordinati alla definizione di un Piano attuativo, riferito all'intera area di intervento.

In riferimento all'invariante III, TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare, si richiamano gli obiettivi specifici, in particolare:

- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivocommerciali-direzionali (APEA)
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

La Regione in sede di contributo in adozione aveva richiesto di valutare attentamente le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento verso valle per inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.

Per le previsioni ES 4 CASA DEL CORTO e ES 5 CASA DEL CORTO l'A.C. chiarisce quanto segue:

“Gli interventi previsti, localizzati in aree già da tempo destinate alla nuova edificazione a destinazione produttiva e in parte di proprietà pubblica, sono stati concepiti sostanzialmente nell’ottica di intercettare l’attuale domanda che, specialmente per quanto riguarda il settore della pelletteria, in forte crescita, si sostanzia nell’esigenza di spazi produttivi di grande dimensione, fortemente integrati e supportati da adeguate strutture di servizio, anche non direttamente correlate alle esigenze strettamente produttive. In questo senso, si ritiene il ricorso alla formazione di un Piano attuativo la misura necessaria e funzionale a consentire una relativa libertà nella definizione di proposte progettuali e, nel contempo, la possibilità di un ‘controllo’ alla scala adeguata e suddiviso in più fasi che garantisca la coerenza di tali soluzioni con gli obiettivi prefissati dal PO e con il contesto paesaggistico-territoriale di riferimento. Per questi interventi, il PO definisce condizioni finalizzate ad assicurare adeguate dotazioni territoriali, la qualità architettonica e impiantistica, la compatibilità paesaggistica e la sostenibilità ambientale degli interventi, facendo diretto riferimento ai criteri prestazionali previsti per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA). In particolare, il PO prescrive la definizione di un progetto organico del sistema del verde, compreso quello messo a dimora nei parcheggi e lungo la viabilità, in termini di rete ecologica, attraverso la costituzione di corridoi lineari continui e di piccole aree sistemate a giardino, eventualmente attrezzate per la sosta con panchine e percorsi e dotate di sistemi di ombreggiamento. Il PO prescrive, inoltre, che sia effettuata una preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, ai sensi dell’art. 22 della L.R. 10/2010, al fine di approfondire, in particolare, i seguenti aspetti e individuare le eventuali misure specifiche di mitigazione:

- Rischio di infiltrazione di sostanze inquinanti;
- Carichi sulle reti idriche e livelli di depurazione;
- Emissioni in atmosfera e clima acustico;
- Produzione e gestione di rifiuti;
- Relazioni e connessioni con la rete ecosistemica;
- Effettivo consumo di suolo e livelli di impermeabilizzazione;
- Ricadute sul sistema della mobilità;
- Qualità delle relazioni e livelli di integrazione con il contesto paesistico e ambientale, supportata da studi di intervisibilità.

A fronte di questo quadro, si ritiene che gli interventi in oggetto e, in generale, l’insieme delle previsioni riferite all’insediamento produttivo di Casa del Corto, configurino una strategia di riqualificazione e di completamento sostanzialmente coerente con gli indirizzi previsti per il morfotipo richiamato.

Per quanto riguarda il riferimento al potenziale determinarsi di aggregazioni di medie strutture di vendita, si chiarisce che la disciplina del PO esclude la possibilità di configurare la costituzione di un centro commerciale. In ogni caso, al fine di chiarire meglio tale prescrizione, in recepimento di quanto osservato, si ritiene opportuno integrare i contenuti della scheda nel modo seguente: *“Eventuali strutture destinate a attività di commercio al dettaglio dovranno chiaramente configurarsi come autonome e indipendenti fra loro, escludendo qualsiasi tipo di aggregazione formale o funzionale”*.

La Conferenza prende atto delle modifiche apportate.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA NEL TERRITORIO RURALE (RU)

Per gli interventi di trasformazione di iniziativa privata “RU”, la Conferenza ritiene la tipologia di interventi, per contenuti e caratteristiche, riconducibile a quella relativa agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e pertanto da assoggettare alla disciplina degli Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola (art. 79 della L.R. 65/2014).

L’A.C. ritiene di poter inserire gli interventi “RU” all’interno di una norma generale sugli ampliamenti e/o all’interno delle schede relative agli edifici storici.

CONTESTI FLUVIALI

In riferimento ai contesti fluviali di cui all’art. 16 della Disciplina del PIT-PPR la Conferenza chiede se il Piano Operativo riconosce i contesti fluviali posti in continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con i corpi idrici di riferimento (i fiumi e i torrenti individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico) e se definisce strategie, misure e regole di utilizzo di tali contesti in coerenza con il PIT-PPR.

L’A.C. precisa che in sede di redazione del Piano Operativo non sono stati riconosciuti i contesti fluviali. La Conferenza pertanto richiama la norma di salvaguardia cui all’art. 16 del PIT-PPR.

USI CIVICI

In relazione agli usi civici, il Comune di Piancastagnaio risulta tra quelli per i quali l'istruttoria di accertamento non è stata ancora eseguita.

La Conferenza invita l'A.C. ad un confronto con gli uffici regionali (i quali stanno redigendo una ricognizione delle aree soggette ad usi civici per l'intera regione) ed ad effettuare la ricognizione delle aree soggette ad usi civici presenti nel territorio comunale.

CARTOGRAFIA

In recepimento del contributo Regionale e della Soprintendenza, la documentazione del PO è stata integrata con l'introduzione dell'elaborato grafico 11 Tav. PO_Patrimonio edilizio e Beni paesaggistici nel quale sono individuati:

- gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e dell'art. 136 del Codice;
- le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice.
- i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, di elenchi compilati, di provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, ai sensi dell'art. 157 del Codice.

Si rileva inoltre che la Tav 1 – "Disciplina del territorio rurale" è stata modificata inserendo in legenda le Aree percorse dal fuoco a fronte della segnalazione di cui all'oss. 2, formulata dall'ufficio tecnico.

Alle ore 13,15 la Conferenza chiude i lavori della presente seduta e si aggiorna alla prossima da convocare solo successivamente alla trasmissione da parte dell'AC della documentazione con le modifiche e le integrazioni agli elaborati di Piano indicate nel presente e nei precedenti verbali.

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana
Arch. Luca Signorini

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo

Arch. Massimo Bucci


