



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.

Prima Seduta – 20/12/2022

Il giorno 20/12/2022, 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. 64859 del 17/02/2022.

- per la **Regione Toscana**, Arch. Marco Carletti Dirigente del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio con funzioni di Presidente, Arch. Luca Signorini P.O. nel Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio e Arch. Ottavia Cardillo funzionario del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, Arch. Sabina Parenti del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio.

- per **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo** il funzionario Arch. Massimo Bucci (Delega Prot. 0472747 del 06/12/2022 allegata al presente verbale – **allegato n. 1**).

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

- per il **Comune di Piancastagnaio**: Il Sindaco Luigi Vagaggini, il Responsabile del Procedimento Laura Frosoni, il progettista Fabrizio Milesi.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 9.40

Premessa

Il Comune di Piancastagnaio è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 19 del 13/02/2019 e precedentemente di P.R.G. approvato con delibera di C.C. n. 63 del 29/12/2000.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 04/09/2019 veniva dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo, al procedimento di conformazione al PIT-PPR ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 ed allo svolgimento della fase preliminare della procedura di Valutazione Ambientale Strategica e ai sensi dell'art.23 della L.R. 10/2010.

La Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, relativa a nove previsioni esterne ai perimetri urbanizzati del Piano Operativo Comunale si è svolta il 12/02/2020, nel verbale (protocollo:78632 del 26/2/2020) sono indicate alcune condizioni e prescrizioni.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 30/11/2021, il Comune di Piancastagnaio ha adottato, ai sensi dell'art. 19 e 20 della L.R. 65/2014, il Piano Operativo Comunale (BURT n.50 del 15/12/2021).

Con Deliberazione n. 34 del 29/09/2022 il Consiglio Comunale di Piancastagnaio ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione del Piano Operativo.

In data 19/10/2022 il Comune di Piancastagnaio ha inviato la richiesta di attivazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR, assunta al Protocollo Regionale n. 0399478 del 20/10/2022, indicando il link dal quale scaricare gli elaborati controdedotti.

Il Comune di Piancastagnaio ha inviato con nota Prot. Reg. n. 0409447 del 27/10/2022, il file contenente le impronte informatiche HASH dei files scaricabili dal link.

Di seguito si riportano le impronte HASH dei files ricevuti:

PO_Conformazione_PPR – Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR
734d0dd97b8b19619addf1039f2bf5171bed35083cc147c4788bc3d9bace25e2

Delibera di Consiglio Comunale n.32del29/09/2022-

Controdeduzionealleosservazionipresentateaseguitodellapubblicazione dell'adozione del piano operativo comunale
366561e1e5af134dff15cf3e7bffdad270655bf76a67af14f2897b603e363ca8

PO_All1_Schede_TestoCoordinato – Norme tecniche d'attuazione allegato 1 Schede normative di indirizzo progettuale – testo coordinato

d66868b3f69652d18030d05f68fd7bac9cf4aebc70a6ef23973bb64259c3e797

PO_All_Schede_Controdedotto - Norme tecniche d'attuazione allegato 1 Schede normative di indirizzo

96e7bcfc1f525f45050a6530439d990909442edd2d27b7aecba5f62310c5dc7e

PO_Controdeduzioni – Controdeduzioni alle osservazioni pervenute

8cf8b8d9a2a0bf37d7c865fadcd91b2dfc58ef3c32ef83b11c5b12a3140d8202

PO_NTA_TestoCoordinato – Norme tecniche d'attuazione testo coordinato progettuale

7e3d227a8f486df813272e5d90c5839a5a4040e7c25c7426170e42fbb258e2c1

PO_NTA_Controdedotto - Norme tecniche d'attuazione

5450a8bde65797a47cfa3c3da6adef865a5bc69042fbba058363b6f95b56e04

PO_Relazione – Relazione tecnica illustrativa

96cf91aca54243d0b59d1fc56f74daa6e8e1d5fdb8a957abf77a83f494e6a9f8

PO_All2_Disposizioni_Barriere_Arch-Normetecniche d'attuazioneallegato2–

Disposizioniperlaprogrammazione degliinterventivoltiall'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano

8f15197684c0b6f92d397abe3132647e256bbbc0914930b7a59c6cf86ebf1037

PO_Tab_Comparativa_Tipi_Intervento – Tabella comparativa tipologie interventi

6062fc3fbadb50b14cd14c61adaa77218780d09c3a05b474d5b764fba0a24ca3

PO0_Patrimonio_Beni_Controdedotto – Tavola patrimonio edilizio e beni paesaggistici

9abe34fd147450fdf0dbec76c42e741e90c484f7a3e156dab52604f1fab50aff

PO1_TerrRUR_Controdedotto – Disciplina del territorio rurale

aa2f36c9b8969cdfc15886a3c7dc4a492d1d6248c0f2571a3bd24092b5ff13f4

PO2_TerrURB_Controdedotto – Disciplina del territorio urbanizzato

e062ef89a336b162201df56d260c03c68139eae99ef2f62bf1e7eaf376045579

PO3a_Fattibilità Capoluogo O - Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica zona ovest capoluogo

b862bd144c7491c8ba753aa0ec8a834062add10cbf3f9467412bf5096381132c

PO3b_Fattibilità Capoluogo E Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica zona est capoluogo

1d7560fbfd65a6f02f7c7ec06987e2c04fe2f8485f8ed87655075b0729e7f507

PO3c_Fattibilità Saragiolo - Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica di Saragiolo

2f2e0cb339d28a6a8ec829b3247951c8d289132e701b4e40c4881bb771050de1

PO3d_Fattibilità Casa del Corto – Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica di Casa del Corto

8e24beaeae9a299565beb286315b70a28fce02b04ae4f5afbc414336a96c763

PO_Realzione Geologico-tecnica

5bed413ed304a86f02795ac0569267ae6c1c07105c69f5ae950e703982179002

PO_Relazione Archeologica luglio 2022

bb3a17f7471b68c787b741abbd3305c11d442ef0f752fe74e8ac9c0abe5ff8bb

PO4_Carta potenziale archeologico agosto 2022

4ca0614251ae364f8275734a0c36aa6c72160139a432c0232494c243d8bf08c2

PO_dimensionamenti_Controdedotto - Dimensioni delle previsioni quinquennali per UTOE

9cfc07546a1bb87335c4e93c448f5e48d2512fed6cbb0842969eeb1ba6fdb105

La Regione con nota prot. 0417739 del 03/11/2022 ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della presente seduta della Conferenza Paesaggistica di cui all'oggetto, indetta per la data odierna.

La Conferenza richiama:

– la D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 di approvazione dell'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e in particolare l'art.20,co.1 *“Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio”* della Disciplina di Piano, *“Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice”*;

– il nuovo *“Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiC) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione”*, sottoscritto in data 17 maggio 2018 secondo lo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018.

In particolare richiama l'art. 6 c. 3 di detto Accordo, in cui si stabilisce che: *“in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa “in forma congiunta dal MiC e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio”*.

L'art. 20 comma 1 della disciplina del PIT-PPR e l'Accordo stabiliscono che per la conformazione al Piano Paesaggistico degli strumenti della pianificazione territoriali e degli strumenti della pianificazione urbanistica sia necessario:

- perseguire gli obiettivi;
- applicare gli indirizzi per le politiche e le direttive;
- rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso.

Il territorio del Comune di Piancastagnaio ricade nell'Ambito di Paesaggio n. 19 *“Amiata”* del PIT-PPR e risulta interessato dal seguente quadro delle tutele rispetto alla cartografia ricognitiva del PIT/PPR:

Nel territorio del Comune di Piancastagnaio sono presenti i seguenti beni paesaggistici:

- Immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del D. lgs. 42/2004: la porzione nordoccidentale del territorio comunale è ricompresa nell'area sottoposta a vincolo paesaggistico ex l.1497/39, di cui al D.M. 26/09/1959 G.U. 243 del 1959 denominato *“Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei Comuni Di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglione d'Orcia”*, con la seguente motivazione: *“[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale, ed offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un vasto e profondo panorama”*. L'area vincolata, che ricomprende l'apparato vulcanico del Monte Amiata, si estende per una superficie di circa 7 Km² dal confine comunale fino al tracciato della strada provinciale, che ne costituisce il confine a valle, ricomprendendo i centri minori di Quaranta e, con esclusione delle parti localizzate a valle della S.P. 18, Tre Case e Saragiolo”.

- Ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004: l'ambito paesistico del Torrente Senna e dei suoi affluenti, che attraversa trasversalmente il territorio comunale, gli ambiti del Torrente Solforate e del Torrente Siele, che ne costituiscono il confine sud, gli ambiti del Fosso Indivina e del Fosso di Valle Gelata al confine nord e nordovest;

- Ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. f) del D. lgs. 42/2004: la Riserva Naturale regionale del Pigiletto;

- Ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. g) del D. lgs. 42/2004: le aree boscate sottoposte a vincolo, concentrate principalmente nella parte occidentale e costituiscono quasi il 60% dell'intero territorio comunale;

- Beni culturali oggetto di specifico provvedimento di vincolo (art. 10, comma 1 D.Lgs. 42/2004);

- Beni tutelati ope legis (art. 10, comma 1 D.Lgs. 42/2004);

Si rileva che per il comune di Piancastagnaio l'istruttoria di accertamento Usi civici non è stata ancora eseguita.

La Conferenza apre i lavori procedendo all'esame del Piano Operativo.

Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione, comprensive dell'Allegato Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico. Disciplina;
 - Allegato 1. Schede normative e di indirizzo progettuale;
 - Allegato 2. Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano;
- Relazione Geologico-tecnica;
- Relazione archeologica.
- Elaborati grafici:
 - Tav. PO 0. Patrimonio edilizio e Beni paesaggistici
 - Tav. PO 1. Disciplina del territorio rurale;
 - Tav. PO 2. Disciplina del territorio urbanizzato;
 - Tav. PO 3a. Carta della fattibilità. Capoluogo ovest;
 - Tav. PO 3b. Carta della fattibilità. Capoluogo est;
 - Tav. PO 3c. Carta della fattibilità. Saragiolo e Tre Case;
 - Tav. PO 3d. Carta della fattibilità. Casa del Corto;
 - Tav. PO 4. Carta del potenziale archeologico.

La documentazione presentata in sede di Conferenza Paesaggistica è comprensiva della relazione denominata *“Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR”*, tale elaborato corrisponde all'Elaborato richiesto dall'art.3 dell' *“Accordo, ai sensi dell'art.31, co.1, della L.R.65/2014, ed ai sensi dell'art.21, co.3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiC) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione”*.

La Conferenza rileva che il Piano è stato integrato con l' *“Allegato 2 - Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano”*. Coerentemente, sono stati integrati i contenuti di cui agli articoli 67, 72 e 73 delle N.T.A., con l'aggiunta del seguente comma: *Tutti gli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato del capoluogo, suscettibili di coinvolgere a qualunque titolo il sistema della viabilità, con particolare riferimento alla rete dei percorsi pedonali, sono realizzati in coerenza con i contenuti e in applicazione delle disposizioni di cui all'Allegato “Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano”*.

QUADRO CONOSCITIVO

La Conferenza chiede all'A. C. se nel PO. è inserito un aggiornamento del quadro conoscitivo rispetto all'adozione.

L'A.C. precisa che a seguito dei contributi presentati dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo e dalla Regione Toscana – Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, che rilevavano l'assenza di un quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità (art. 95 comma 5, lettera b L.R. 65/2014) a seguito di controdeduzioni il piano viene integrato da una ricognizione schematica dei dati riferibili al patrimonio edilizio esistente nel suo complesso, che integra i dati raccolti in sede di stesura del PS, all'interno del documento *“Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR”*. Tale ricognizione riporta sinteticamente, inoltre, le valutazioni e i criteri che hanno indirizzato le scelte pianificatorie del

PO in relazione alla gestione degli insediamenti esistenti.

Nella stessa relazione è presente la Schedatura stato fabbricati e dei resede dei patrimonio edilizio in territorio rurale

Nel documento viene riportato un censimento e catalogazione del patrimonio culturale raccogliendo i dati già contenuti nei documenti:

- Rapporto ambientale, par. 2.: Ricognizione dei Beni paesaggistici;
- Relazione al par. 4.2: ricognizione dei beni sottoposti a vincolo di tutela monumentale per Decreto dove vengono evidenziate, alcune incongruenze tra i dati reperibili dal MiC e quanto riportato nel PIT-PPR;

L'A.C. specifica che le incongruenze sono il risultato del raffronto tra la documentazione del MiC, PIT e documenti in possesso del Comune.

Questa ricognizione ha anche una rappresentazione cartografica (PO_0, scala 1/2000) che evidenzia:

- gli edifici sottoposti a vincolo monumentale per Decreto (presenti anche nelle schedatura del MiC);
- altri edifici di valore storico – architettonico presenti nella documentazione del Comune e altri elementi delle schede MiC e che quindi sono di interesse culturale non dichiarato. Per tali edifici si rileva che non viene evidenziato che alcuni di questi sono comunque vincolati ope legis. L'A.C. comunica che provvederà ad inserire tale precisazione.
- gli edifici e altri manufatti di interesse storico-testimoniale. Si tratta di edifici e manufatti interni al territorio urbanizzato che l'A.C. ha ritenuto di interesse storico-documentale – sono edifici, fabbricati ed elementi testimoniali quali fonti, ghiacciere, seccatoi ecc. Per tali edifici è presente una apposita disciplina.

La Conferenza invita l'A.C. ad effettuare una verifica degli edifici vincolati attraverso i singoli decreti .

La Conferenza rileva inoltre che è necessario individuare non solo gli edifici con vincoli per decreto ma anche quelli vincolati ope legis.

L'A.C. provvederà a verificare con l'ufficio vincoli del ministero per migliorare le corrispondenze sulla base delle informazioni che potranno reperire e riportare negli elaborati anche i vincoli ope legis.

La Conferenza rileva che viene inserito come elaborato del quadro conoscitivo la Carta Archeologica.

PAESAGGIO RURALE

Il PS ha articolato il territorio comunale in UTOE e SUB-UTOE (UTOE Cono dell'Amiata; UTOE Valle del Paglia; SUB-UTOE Capoluogo; SUB-UTOE Quaranta; SUBUTOE Saragiolo e Tre Case; SUB-UTOE Casa del Corto).

La disciplina relativa al territorio rurale, che costituisce il Capo I del Titolo II delle N.T.A. del PO, si configura quale sostanziale recepimento delle disposizioni regionali di cui al Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014 e del relativo Regolamento di attuazione n. 63/R.

- Il PO articola il territorio rurale in coerenza con i contenuti di cui all'art. 64, c. 1 della L.R. 65/2014 ed ai sensi dell'art. 64, c. 4, ha ritenuto di articolare le zone a prevalente funzione agricola distinguendole in:

- Aree produttive agricole,
- Ambiti agropastorali prevalentemente inutilizzati,
- Aree destinate all'attività florovivaistica.

Rispetto a quanto disposto all'art. 65 il PO, l'A.C. non ha ritenuto utile procedere a specifiche classificazioni, indirizzando tutti gli interventi di trasformazione alla contestuale qualificazione e/o ripristino delle relazioni con il territorio rurale, attraverso il recupero edilizio e funzionale dei manufatti in stato di abbandono, assicurando la tutela della morfologia insediativa e dei tipi edilizi di interesse storico testimoniale o comunque riconducibili alla tradizione e stabilendo corrette relazioni con il contesto paesistico [...] escludendo l'introduzione di caratteri e elementi propri del contesto urbano o comunque non coerenti con l'immagine consolidata del territorio rurale (N.T.A., art. 36, c.2).

Il PO, inoltre, individua Ambiti di riqualificazione paesistica e ambientale (N.T.A., art. 44), che ricomprendono porzioni degli ambiti in oggetto, caratterizzate da situazioni di incongruenza con il contesto di riferimento.

Si rileva che il PO recepisce il contributo Regionale integrando i contenuti dell'art. 30 - *“Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici”* con il seguente comma: *“6. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, nei casi ammessi dalle presenti norme, sono necessariamente coerenti con le disposizioni di cui agli artt. 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014 e con il Regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della stessa L.R. 65/2014”*.

INSEDIAMENTI DEL TERRITORIO RURALE

In riferimento all'art. 36. Classificazione degli insediamenti del territorio rurale, delle N.T.A., si rileva che gli insediamenti del territorio rurale, riportati nella tav. PO 1 – Disciplina del Territorio rurale, sono individuati nel modo seguente:

- Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale;
- Insediamenti isolati in ambito periurbano;
- Insediamenti sparsi;
- Insediamenti con funzioni specialistiche.

AMBITO DI PERTINENZA DEI CENTRI E NUCLEI STORICI

Rispetto a quanto disposto agli artt. 64, 66 e 67 della L.R. 65/2014, il PO recepisce la perimetrazione del Centro storico definita dal PS ed individua i seguenti Ambiti di pertinenza degli insediamenti (Tavola 13-PO2_TerrURB_Controdedotto):

- Aree di pertinenza paesistica del Centro storico di cui all'art. 42 delle N.T.A. trovano corrispondenza con gli Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici. Al fine di una maggior chiarezza, l'A.C. in fase di controdeduzioni ha proceduto ad allineare la denominazione con la normativa e ad integrare i contenuti dell'art. 42 delle N.T.A. con il seguente comma 1: *“Gli ambiti di cui al presente articolo sono costituiti dalle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il Centro storico del capoluogo”*. Per queste aree la disciplina ammette esclusivamente interventi finalizzati alla tutela e/o al ripristino del rapporto storicamente consolidato tra spazi aperti e tessuto storico e delle strutture e manufatti, elementi decorativi, recinzioni, arredi vegetazionali, sistemazioni del suolo e percorsi di valore storico-testimoniale che concorrono a definirne il valore identitario (art. 42 delle N.T.A.).

- Aree di pertinenza degli insediamenti, di cui all'art. 43 delle N.T.A. costituiscono le aree rurali in rapporto diretto con i tessuti urbanizzati e con i Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale di Casetta e Capannacce (le aree di pertinenza degli altri nuclei ricadono all'interno delle medesime aree individuate in relazione ai tessuti urbanizzati). L'A.C. in fase di controdeduzioni chiarisce che le *Aree di pertinenza degli insediamenti* ricomprendono sia gli *ambiti di pertinenza dei nuclei rurali* di cui all'art. 64 c. 3 lett. A della L.R. 65/2014, che gli *'ambiti periurbani'* di cui all'art. 67 della L.R. 65/2014. Il PO, a fronte della sostanziale assenza di un patrimonio edilizio di valore ma, per contro, della sussistenza di un valore paesistico, peraltro attestato dalla presenza del vincolo, il PO indirizza tutti gli interventi ammessi al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di complementarietà paesaggistica, ambientale e funzionale di tali spazi rispetto agli insediamenti esistenti. Per le Aree di pertinenza degli insediamenti la disciplina ammette interventi finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di complementarietà paesaggistica, ambientale e funzionale di tali spazi rispetto agli insediamenti esistenti (art. 43 delle N.T.A.);

- Aree di riqualificazione paesistica e ambientale di cui all'art. 44 delle N.T.A. costituiscono porzioni degli ambiti descritti ai punti precedenti dove il PO, sulla base di quanto disposto dal PS, finalizza tutti gli interventi alla soluzione delle situazioni di degrado e di scarsa compatibilità paesistica e ambientale in atto. Al fine di una maggior chiarezza, in sede di controdeduzioni si è proceduto a sostituire la dizione 'Aree' con 'Ambiti' e a integrare i contenuti dell'art. 44, c.1 delle N.T.A. nel modo seguente: *“Gli ambiti di cui al presente articolo ricomprendono porzioni degli ambiti di cui agli artt. 43 e 44 delle presenti norme, caratterizzati da situazioni di incongruenza con il contesto di riferimento”*. Coerentemente con le modifiche sopraelencate, si è provveduto all'aggiornamento delle corrispondenti voci di legenda riportate nelle Tavv. PO 1 e PO 2. Per queste aree la disciplina indirizza gli interventi alla soluzione delle situazioni di degrado e di scarsa compatibilità paesistica e ambientale in atto (art 44. delle N.T.A.).

Il PO, in coerenza con lo Statuto del territorio del P.S., riporta la perimetrazione del Centro storico e delle relative aree di pertinenza paesistica. All'interno del territorio urbanizzato il PO definisce quali *“aree verdi di pregio soggette a tutela”* le aree scoperte in rapporto storicamente consolidato con i tessuti o complessi edilizi di valore storico (N.T.A., art. 61). Per queste aree tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e/o al ripristino del rapporto storicamente consolidato tra spazi aperti e tessuti o complessi edilizi di valore storico e delle strutture e manufatti, elementi decorativi, recinzioni, arredi

vegetazionali, sistemazioni del suolo e percorsi di valore storico-testimoniale che concorrono a definirne il valore identitario.

INTORNO TERRITORIALE

La Conferenza chiede se il Piano Operativo individua l'intorno territoriale ai sensi dell'art. 10 della Disciplina del PIT – PPR.

L'A.C. precisa che l'intorno territoriale non è stato individuato in quanto nel territorio comunale non sono presenti insediamenti storici vincolati con D.M..

NUCLEI RURALI

I sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica disciplinano le trasformazioni dei nuclei rurali previa classificazione degli edifici che li compongono nonché degli edifici sparsi nel territorio rurale, tale classificazione risulta nell'elaborato Tavola 13- PO2_TerrURB_Controdedotto ed è disciplinato dalle norme di cui agli artt. 36-41 delle N.T.A. del PO.

In merito alla richiesta di chiarimento della R.T. sulla presenza di una ricognizione degli edifici di valore storico architettonico e dei nuclei storici all'interno del territorio rurale e la loro disciplina specifica e nel caso sia già stata predisposta di farne riferimento nella disciplina, l'A.C. in sede di controdeduzione chiarisce che: *“dalle ricognizioni effettuate trova conferma quanto già rilevato in sede di PS (cfr. Documento di Piano pagg. 33-38), rispetto a un patrimonio edilizio del territorio rurale costituito da manufatti di valore architettonico mediamente modesto, sostanzialmente alterato nei caratteri originari dei fabbricati e degli spazi scoperti. In particolare, i nuclei presenti nel territorio rurale presentano un'evoluzione avvenuta in conseguenza dello sviluppo dell'attività di sfruttamento delle risorse minerarie, a cavallo tra i secoli XIX e XX, e risultano sostanzialmente privi di elementi valoriali. Il PO ha individuato (vedi elenco di cui all'art. 36, comma 3 delle N.T.A.) gli edifici e complessi edilizi che, ancorché alterati, conservano caratteri tipologici e architettonici di valenza testimoniale dell'identità storico-culturale del territorio rurale, definendo una disciplina orientata alla loro conservazione (N.T.A., art. 37). Si chiarisce, inoltre, che a causa di mero errore materiale nella Tav. PO 1 non sono stati riportati tali edifici (vedi Oss. formulata dall'Ufficio tecnico, punto 2). Gli interventi edilizi ammessi dal PO all'interno dei nuclei rurali sono limitati a Interventi di adeguamento, senza incremento di volume, sull'edificio principale e sui volumi secondari adibiti a uso abitativo e realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale, effettuati nel rispetto degli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti e orientati alla tutela e/o al ripristino dei caratteri originari degli edifici storicizzati, ove ancora individuabili. Il PO ammette interventi una tantum di sostituzione e ampliamento di volumi secondari diversi da quelli di cui sopra, definendo specifiche indicazioni finalizzate alla corretta integrazione di tali interventi con il contesto (N.T.A., art. 39, c. 1). Al fine di recepire quanto segnalato, considerata la prevista verifica di conformità al PIT-PPR da svolgersi in sede di Conferenza paesaggistica, si è ritenuto di riportare una ricognizione schematica dei dati riferibili al patrimonio edilizio esistente nel suo complesso, che integra i dati raccolti in sede di stesura del PS, all'interno del documento Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR”.*

La Conferenza rileva inoltre che la tavola non individua chiaramente le zone destinate allo sfruttamento della geotermia e pertanto ritiene necessario apportare le necessarie modifiche grafiche.

L'A.C. provvederà a modificare la tavola o integrare gli elaborati per meglio rappresentare le aree legate alla geotermia.

BENI PAESAGGISTICI

Nel territorio del Comune di Piancastagnaio sono presenti i seguenti beni paesaggistici:

- Ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004: l'ambito paesistico del Torrente Senna e dei suoi affluenti, che attraversa trasversalmente il territorio comunale, gli ambiti del Torrente Solforate e del Torrente Siele, che ne costituiscono il confine sud, gli ambiti del Fosso Indivina e del Fosso di Valle Gelata al confine nord e nordovest;
- Ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. f) del D. lgs. 42/2004: la Riserva Naturale regionale del Pigiletto;
- Ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. g) del D. lgs. 42/2004: le aree boscate sottoposte a vincolo, concentrate principalmente nella parte occidentale, costituiscono quasi il 60% dell'intero territorio comunale;

- Immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del D. lgs. 42/2004: la porzione nordoccidentale del territorio comunale è ricompresa nell'area sottoposta a vincolo paesaggistico ex l.1497/39, Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei Comuni Di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglione d'Orcia. L'area vincolata, che ricomprende l'apparato vulcanico del Monte Amiata, si estende per una superficie di circa 7 Km² dal confine comunale fino al tracciato della strada provinciale, che ne costituisce il confine a valle, ricomprendendo i centri minori di Quaranta e, con esclusione delle parti localizzate a valle della S.P. 18, Tre Case e Saragiolo.

- Immobili sottoposti a tutela monumentale per Decreto.

La Conferenza in riferimento ai Beni paesaggistici prende atto che il Comune ha provveduto a integrare la documentazione del PO con l'introduzione dell'elaborato grafico *TAV. PO 0 Patrimonio edilizio e Beni paesaggistici* (facendo seguito a quanto riportato nel contributo regionale all'adozione - prot. Reg. 0054772 del 11/02/2022, e a quanto osservato dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo); e, in riferimento alla perimetrazione dei *Beni paesaggistici* stessi, richiama il contributo del Settore Paesaggio sul PO controdedotto, espresso in previsione della procedura di conformazione oggi in essere, nella quale, ai sensi dell'art.5, co.4 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, il Comune può "*proporre le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previste nelle direttive della specifica disciplina e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio* [dei Beni paesaggistici ed in particolare *delle aree tutelate per legge* di cui all'art.142, co.1, del Codice] *che, una volta validate dal Ministero e dalla Regione Toscana, nell'ambito delle suddette procedure, sono recepite negli elaborati del Piano* [PIT/PPR], *ai sensi dell'art.21 della L.R.65/2015.*" (rif nota Prot. Reg. 412289 del 28/10/2022).

In quel contributo il Settore Paesaggio:

- rilevava che negli elaborati controdedotti è dichiarato che il PO *recepisce integralmente le perimetrazioni dei Beni paesaggistici dal PIT-PPR e che in relazione alle aree boscate di cui alla lett.g nella tavola* [PO 0 – Patrimonio edilizio e Beni paesaggistici] *sono evidenziate le aree ricomprese nelle perimetrazioni del PIT-PPR che, in seguito alle ricognizioni effettuate in sede di stesura del PO, sono risultate riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 3, c. 5, lett. a) e b) del L.R. 39/2000;*

- richiamava il contenuto di tale articolo della L.R. 39/2000: "*5. Non sono considerati bosco: a) i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai; b) gli impianti per arboricoltura da legno, i noceti, i nocioleti specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche*", esprimendo la necessità siano individuate con certezza le aree riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 3, c. 5, lett. a) e b) del L.R. 39/2000, evidenziate nella tavola PO 0 – Patrimonio edilizio e Beni paesaggistici;

- precisava che: "*qualora le aree riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 3, c. 5, lett. a) e b) del L.R. 39/2000, vengano confermate dall'esame congiunto della documentazione da parte di questo Settore e della competente Soprintendenza, come previsto dal sopra richiamato art.5 co.4 dell'Elaborato 8B, quanto rappresentato nella tavola PO 0 – Patrimonio edilizio e Beni paesaggistici del PO, relativamente alle Aree tutelate per legge di cui all'art.142, co.1, lett g), potrà essere validato nell'ambito della procedura di conformazione, ai sensi dell'art.21 della L.R.65/2015 della Disciplina del Piano PIT/PPR, del Piano Operativo in oggetto.*"

Il Progettista illustra i criteri adottati nella rappresentazione del vincolo art 142 lett. g), che nel PO risulta leggermente modificato rispetto alla rappresentazione della cartografia del PIT-PPR (aggiornamento 2018), chiarendo innanzi tutto che la ricognizione svolta ha riguardato esclusivamente aree localizzate all'interno o comunque in contiguità con le perimetrazioni del Territorio urbanizzato riportate dal PO, chiarendo che:

- la ricognizione svolta ha riguardato esclusivamente aree localizzate all'interno o in contiguità con le perimetrazioni del Territorio urbanizzato riportate dal PO.

- sono state individuate alcune aree, presenti nelle perimetrazioni del PIT-PPR, che risultano escluse dalla definizione di bosco ai sensi della L.R. 39/2000 in quanto di superficie inferiore a mq 2.000.

- sono state individuate alcune aree, presenti nelle perimetrazioni del PIT-PPR, risultate riconducibili ai casi di esclusione di cui all'art. 3, c. 5, lett. a) della L.R. 39/2000;

- sono state individuate alcune aree, presenti nelle perimetrazioni del PIT-PPR, risultate prive di copertura forestale;

- sono state individuate, quindi aggiunte, alcune aree riconducibili alla definizione di bosco di cui alla L.R. 39/2000

- dove il PO utilizza la rappresentazione cartografica alla scala 1:2000 si sono verificati alcuni adeguamenti alla base cartografica di maggior dettaglio, piuttosto che vere e proprie modifiche.

La Conferenza richiama che quanto sopra, e quanto rappresentato nella cartografia del PO *TAV. PO 0 Patrimonio edilizio e Beni paesaggistici*, potrà costituire aggiornamento della perimetrazione delle Aree di cui all'art 142 co. 1 lett. g)

D.Lgs42/2004, se sarà fornita da parte del Comune apposita documentazione, funzionale alla verifica e validazione congiunta da parte del Ministero e della Regione Toscana; validazione che, se i tempi lo consentiranno, potrà avvenire nel corso della procedura di Conformazione del PO, che attualmente stiamo svolgendo, oppure in un momento successivo. Pertanto la Conferenza invita l'A.C. ad inviare la documentazione relativa alla ricognizione dei vincoli al fine di effettuare la procedura di cui all'art.5 co.4 dell'Elaborato 8B all'interno della presente procedura di conformazione del piano. La Conferenza è disponibile a svolgere una apposita seduta mirata alla sola validazione della perimetrazione del vincolo lett g) proposta da Comune.

Nel caso l'A.C. non voglia intraprendere la procedura di cui all' art.5 co.4 dell'Elaborato 8B, la documentazione presente nel piano dovrà essere considerata come mero approfondimento del Quadro Conoscitivo, e dovrà essere corretta la *TAV. PO 0 Patrimonio edilizio e Beni paesaggistici* che dovrà riproporre la perimetrazione del vincolo rappresentata dalla cartografia del PIT-PPR

L'A.C. conferma la volontà di provare ad effettuare la ricognizione del vincolo boschi all'interno della procedura di conformazione del Piano ma evidenzia fin d'ora che se ci fossero difficoltà a concluderla nei tempi stabiliti, rimanderà tale ricognizione ad una prossima variante al Piano Strutturale .

La Conferenza chiede, inoltre, se è stata svolta la ricognizione delle aree escluse dalla tutela *ex lege* ai sensi dell'art.142, co.2 del D.Lgs.42/2004 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio tenuto conto della nota trasmessa dal Settore Paesaggio, su richiesta del Ministero della Cultura (prot.reg.n.76433 del 25/02/2022), con la quale è stata condivisa a tutti i Comuni della Toscana la Circolare n.12 del 23/06/2011 e definita la corretta modalità con cui applicare le esclusioni di cui al comma 2 dell'art.142.

L'A.C. risponde che il vincolo è stato riportato prendendo come base la cartografia provinciale e su base di approfondimenti e sopralluoghi effettuati dal Comune.

Zone di interesse archeologico

In merito alle Zone di interesse archeologico, il Piano Operativo si rileva che il piano è integrato a seguito di osservazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena Grosseto e Arezzo con l'introduzione dell'articolo 21bis. "Prevenzione del rischio archeologico" nelle N.T.A. subordinando gli interventi che prevedano opere di scavo al rispetto di specifiche disposizioni, in relazione al grado di rischio archeologico delle aree interessate. Il piano è stato integrato anche dai seguenti elaborati:

- Relazione archeologica;
- Tav. PO 4. Carta del potenziale archeologico.

Il dott. Altamore, archeologo della Soprintendenza, in merito agli aspetti di tutela archeologica, esaminati gli elaborati di piano denominati "*relazione archeologica*" e "*carta del potenziale archeologico*", rileva quanto segue:

- 1) Si prende atto del quadro frammentario emergente dallo spoglio dell'edito e delle motivazioni a supporto dell'attuale insufficiente livello delle conoscenze in campo archeologico, che sono da rinvenire perlopiù nella carenza di ricerca scientifica sistematica;
- 2) Si concorda con la necessità, rilevata nelle conclusioni del documento sopra citato, di attivare progetti di ricognizione diretta, al fine di recuperare una copertura esaustiva delle evidenze archeologiche conservate nel territorio del Comune di Piancastagnaio e di pervenire ad una definizione quanto più realistica del suo potenziale archeologico;
- 3) In merito alla rappresentazione cartografica delle aree di potenziale e rischio riportata nella documentazione in esame, si richiede di valutare l'opportunità, per un più efficace utilizzo degli strumenti urbanistici ai fini della tutela archeologica, di delimitare le stesse su base catastale.

La conferenza chiede di raffrontarsi con al Soprintendenza per risolvere queste richieste prima dello svolgimento della prossima seduta

PATRIMONIO CULTURALE

Per quanto riguarda gli aspetti direttamente riferibili alla tutela e valorizzazione del patrimonio culturale presente nell'ambito comunale, il PO definisce una disciplina specifica relativa ai *Tessuti insediativi storici a prevalente funzione residenziale e mista* (Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico, Tessuti urbani presenti al 1954, Edifici e altri manufatti di interesse storico-testimoniale), indirizzata alla tutela e/o al ripristino dei valori originari o comunque storicizzati, assicurando la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali qualificanti, garantendo la conservazione degli elementi decorativi originari, dei caratteri spaziali degli ambienti, dell'unitarietà

formale e percettiva storicizzata degli spazi scoperti. In particolare, il PO ha definito una specifica disciplina di attuazione degli interventi ammessi nel Centro storico, che costituisce allegato parte integrante delle N.T.A. (*Allegato: Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico. Disciplina*).

Si rileva che il PO non prevede interventi di trasformazione all'interno dei Tessuti insediativi storici, fatta eccezione per gli interventi CR 9 e CR 21, localizzati all'interno dei tessuti urbani presenti al 1954. Si tratta di interventi di ampliamento di fabbricati esistenti, di consistenza relativamente contenuta, previsti sul fronte tergale di tali fabbricati. Per quanto riguarda le azioni rivolte alla valorizzazione del patrimonio culturale, il PO definisce specifici interventi finalizzati, al potenziamento dell'accessibilità del Centro storico, alla riqualificazione delle aree di pertinenza paesistica e alla qualificazione dei collegamenti con i tessuti urbani recenti:

- Riqualificazione delle aree localizzate a nord del Centro storico, da acquisire al patrimonio del Comune, finalizzata alla costituzione di un'area di verde attrezzato, attraverso la demolizione dei fabbricati incongrui, la ridefinizione degli accessi, la realizzazione di percorsi pedonali e parcheggi (NP 12 e NP 13);
- Valorizzazione delle aree localizzate a sudovest del Centro storico, attraverso il recupero dei fabbricati dell'Ex seccatoio, funzionale all'insediamento di attività ricreative e culturali. (NP 16);
- Riqualificazione bar 'La Liccìa' (NP 17)
- Riqualificazione dell'ingresso sud al Centro storico, attraverso la ridefinizione dell'incrocio esistente e la soluzione dello stato generale di inadeguatezza dell'area, occupata in gran parte da strutture fatiscenti e caratterizzata da uno stato generalizzato di degrado (AP 13);
- Realizzazione del 'Percorso delle acque', percorso tematico finalizzato a mettere in relazione l'insieme dei manufatti (fonti, mulini, ghiacciaie) e dei luoghi storicamente legati all'acqua come elemento caratterizzante dell'identità culturale di Piancastagnaio. Nell'ambito di tale intervento si prevede l'acquisizione al patrimonio del Comune delle aree dove è localizzato il 'piatto delle streghe' (CR 40) e il recupero della vecchia ghiaccera (NP 14).

In riferimento alla richiesta di censimento e catalogazione del patrimonio culturale inoltrata in sede di contributo all'adozione dalla Soprintendenza, si rileva che, a fronte della richiesta, il piano è stato integrato con i dati relativi al patrimonio culturale, all'interno del documento *Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR*. Tali dati sono il risultato delle seguenti ricognizioni:

- Elenco dei beni sottoposti a vincolo di tutela monumentale per Decreto contenuto nella Relazione al par. 4.2, dove si evidenziano, inoltre, alcune incongruenze tra i dati reperibili dal MiC e quanto riportato nel PIT-PPR.
- Beni paesaggistici presenti nel territorio comunale contenuta nel Rapporto ambientale, par. 2.4 e nella tavola 11-PO_Patrimonio_Beni_Controdedotto.
- Altri edifici di valore storico-architettonico presenti nel Centro storico, gli edifici e complessi edilizi di interesse storico-testimoniale localizzati all'esterno del Centro storico, i manufatti (fonti, ghiacciaie) storicamente legati all'acqua, quali elementi caratterizzanti dell'identità culturale di Piancastagnaio (Tavole: 11-PO_Patrimonio_Beni_Controdedotto, 12-PO1_TerrRUR_Controdedotto, 13-PO2_TerrURB_Controdedotto).

NORME PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il Titolo II delle N.T.A. disciplina le trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente.

Si rileva che l'art. 29 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola viene integrato specificando: *"Il Piano Operativo definisce gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 79 della L.R. 65/2014"*.

Per gli *"Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola"*: si rileva inoltre che determinati interventi, localizzati all'interno degli insediamenti identificati nell'elenco di cui all'art. 36, comma 3, dai numeri 55, 58, 59, 64 e 67 sono subordinati al rispetto dei contenuti e disposizioni riportate nelle relative schede sintetiche di valutazione di cui al par. 6.1.3 "Schede sintetiche di valutazione" del Rapporto ambientale, con particolare riferimento alle misure di mitigazione ivi definite.

L'A.C. specifica che nella tavola un asterisco evidenzia gli edifici di interesse storico documentale. Questi edifici corrispondono a quelli identificati nell'elenco di cui all'art. 36, comma 3, dai numeri 55, 58, 59, 64 e 67 e corrispondono a quelli di interesse storico documentale disciplinati da apposite norme.

In riferimento all'art. 36. Classificazione degli insediamenti del territorio rurale, delle N.T.A., si rileva che gli insediamenti del territorio rurale, riportati nella tav. PO 1 – Disciplina del Territorio rurale, sono individuati nel modo seguente:

- Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale;
- Insediamenti isolati in ambito periurbano;
- Insediamenti sparsi;
- Insediamenti con funzioni specialistiche.

Il PO disciplina le modalità per gli interventi di ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente diruti, che sono stati individuati e classificati all'interno degli Insediamenti sparsi da recuperare di cui all'art. 39, comma 5 delle N.T.A.. In riferimento alla Legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 “*Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici. Modifiche alla L.R. 65/2014*” e ss.mm.ii., a seguito del contributo regionale, le N.T.A. sono integrate con l'aggiunta del seguente articolo:

“Art. 84 Riduzioni degli oneri di urbanizzazione

1. Agli interventi volti al recupero degli edifici di cui all'articolo 39, comma 5, punto 1, si applica una riduzione pari al 50 per cento degli oneri specifici di cui all'articolo 30, comma 4.

2. Agli interventi volti al recupero di edifici localizzati all'interno del Centro storico che risultano non utilizzati da almeno cinque anni alla data di entrata in vigore del PO e che presentano condizioni di degrado fisico o igienico-sanitario quali:

- *precarie condizioni di staticità, dovute all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive;*
- *diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, oppure inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;*
- *manca o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione, sia come organizzazione funzionale;*
- *ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione alla presenza di condizioni generali di insalubrità. si applica una riduzione pari al 50 per cento degli oneri previsti dalle tabelle comunali vigenti, nel caso sia garantito il miglioramento sismico e il raggiungimento della classe energetica D ai sensi delle normative vigenti.*

3. Ai fini della riduzione di cui al comma 2, le istanze sono corredate da:

- *dichiarazione sostitutiva di atto notorio a cura del richiedente che attesti l'assenza di fornitura di energia elettrica per uso domestico nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore del PO o l'esistenza di altre condizioni in grado di dimostrare lo stato di abbandono dell'immobile nel medesimo periodo;*
- *attestazione della presenza delle condizioni di degrado di cui al comma 2, nell'ambito della relazione tecnica di asseverazione.*
- *documentazione attestante il livello di risparmio energetico e di sicurezza sismica da conseguire, la cui sussistenza sarà verificata in sede di certificazione di agibilità.”*

Il Titolo III delle N.T.A. Disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Il Piano Operativo adottato contiene la previsione di 13 interventi di trasformazione localizzati all'esterno del territorio urbanizzato (individuati con la sigla CP e AP) di cui 4 di iniziativa privata, e 69 interventi di trasformazione localizzati all'interno territorio urbanizzato, di cui:

- 15 interventi di iniziativa pubblica (NP);
- 28 interventi di completamento a destinazione residenziale, di iniziativa privata (CR);
- 13 interventi di completamento a destinazione produttiva o specialistica, di iniziativa privata (CS);
- 5 interventi di ampliamento degli insediamenti a destinazione produttiva o specialistica esistenti (ES);
- 8 aree dove sono ammessi interventi di ampliamento degli insediamenti a destinazione produttiva o specialistica esistenti (RU).

La disciplina di attuazione relativa agli interventi è definita da apposite Schede normative e di indirizzo progettuale, riportate in allegato alle norme. In ciascuna scheda sono indicati:

- Dati dimensionali;

- Modalità di intervento;
- Destinazioni d'uso previste;
- Obiettivi;
- Interventi previsti;
- Patrimonio territoriale e beni paesaggistici eventualmente interessati;
- Condizioni di fattibilità;
- Disposizioni particolari.

La Conferenza rileva che nelle schede normative e di indirizzo progettuale sono riportati i riferimenti al vincolo paesaggistico ma non risultano presenti le relative prescrizioni (sono riportati solo gli estremi di cui agli artt.136 o 142 del Codice, mentre dovrebbero essere richiamate le prescrizioni contenute nella scheda dei singoli D.M. e/o i relativi articoli dell'allegato 8B del PIT-PPR). Inoltre sarebbe opportuno dotare ciascuna scheda di riferimenti fotografici e sezioni ambientali.

La Conferenza invita l'A.C. ad integrare le schede; in ogni caso la Conferenza concorda sulla possibilità di valutare l'eshaustività delle singole schede al momento in cui verranno affrontati le singole previsioni.

Dimensionamento

In riferimento al dimensionamento del piano, in recepimento al contributo della Regione Toscana, che rilevava la necessità, ai sensi dell'art. 95 comma 1 e ai sensi dell'art. 95 comma 3 lettera d della L.R. 65/2014, di inserire gli interventi di completamento a decadenza quinquennale previgenti nel dimensionamento dell'intero PO e di chiarire le quantità produttive previste nel dimensionamento con particolare riferimento all'UTOE Casa del Corto della destinazione industriale/artigianale viene inserito, all'interno del documento "*Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR*", una sintesi descrittiva finalizzata a qualificare gli interventi di nuova edificazione all'interno del territorio urbanizzato individuati dal PO in relazione a quanto previsto dalla pianificazione previgente (tabelle), con particolare riferimento agli interventi a destinazione produttiva-artigianale.

L'A.C. precisa che per l'intervento "la Rota" ed altre previsioni il piano ha confermato quanto previsto dal previgente piano individuando criteri di inserimento paesaggistico; in particolare la previsione "La Rota" il dimensionamento deriva dal mantenimento delle dimensioni inserite in un previgente P.I.P.

Nel documento "*Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR*", la tabella relativa agli interventi previsti nella località "Casa del corto" esplicita le quantità che vengono ridotte rispetto alla pianificazione previgente. Si rileva che l'area più estesa denominata ES4 viene mantenuta demandando all'attuazione tramite un piano attuativo.

L'A.C. chiarisce che il PO ha specificatamente schedato e ricompreso nella disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio tutti gli interventi comunque ascrivibili alla definizione di 'nuova edificazione' all'interno del territorio urbanizzato, compresi quelli di entità oggettivamente molto limitata, attribuendo, quindi, 'per definizione' valenza quinquennale a tali interventi, che sono stati quindi interamente ricompresi nel calcolo dei dimensionamenti.

Lo stesso criterio è stato adottato anche per quanto riguarda le Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale di cui all'art. 75 delle N.T.A.. In questo caso, coerentemente con quanto disposto all'art. 92, c. 4, lett. c) e all'art. 95, c. 8 della L.R 65/2014, tali interventi non sono stati considerati nel calcolo dei dimensionamenti.

In riferimento alle quote di dimensionamento relative al riuso e alla riqualificazione del tessuto esistente l'A.C. chiarisce che le quote di riuso sono sostanzialmente negli interventi dell'Ambito di riqualificazione via I Maggio "Il Fornacione" (NP 20 e NP 21) con finalità e destinazione di interesse pubblico (attrezzature e servizi di interesse collettivo).

Varianti a P.R.G.

In riferimento al Titolo III, capo IV – "*interventi di trasformazione disciplinati da altri atti di governo del territorio*" (artt. 76, 77, 78) delle N.T.A. del PO, a seguito di richiesta di precisazioni inviata dalla Regione, in sede di controdeduzione viene specificato che il piano recepisce:

- gli interventi previsti dall'Autorizzazione unica di cui al decreto n. 15696 del 20/09/2019, relativi alla costruzione e esercizio della centrale geotermoelettrica a reiniezione totale del fluido geotermico nelle formazioni geologiche di provenienza e con emissioni di processo nulle, denominata "Saragiolo" e di tutte le opere ad essa connesse facenti parte del programma geotermico.

In recepimento del contributo della Regione, al fine di evitare l'ultrattività di previsione del P.R.G. (interventi CV 1,2,3,4), il piano viene integrato all'art. 77 delle N.T.A. con i seguenti commi:

4. *Le previsioni di cui al comma 1 perdono efficacia se entro il termine quinquennale di vigenza del PO non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Il Comune, con unico atto da effettuarsi prima della scadenza, può prorogare tale termine per una sola volta, per un periodo massimo di cinque anni.*

5. *Le previsioni di cui al comma 2 perdono efficacia se entro il termine quinquennale di vigenza del PO non siano stati rilasciati i relativi titoli edilizi.*

- due interventi, disciplinati da Varianti al P.R.G. approvate precedentemente all'adozione del PO ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014 (CV 1 e 2)

- due interventi, disciplinati da Varianti al P.R.G. approvate precedentemente all'adozione del PO ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 (CV 3 e 4)

Per le due aree, interessate da Varianti al P.R.G. di iniziativa privata avviate ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, il cui procedimento non risulta concluso alla data di adozione del PO (indicate con la sigla CV*), in recepimento del contributo della Regione, vengono integrati i contenuti dell'art. 78 delle N.T.A. con il seguente comma:

3. *Il Piano Operativo recepisce le previsioni definite dalle varianti di cui al comma 1. Tali previsioni perdono efficacia se entro il termine quinquennale di vigenza del PO non siano stati rilasciati i relativi titoli edilizi.*

TERRITORIO URBANIZZATO

L'individuazione delle perimetrazioni del territorio urbanizzato effettuata nel PS riconosce i perimetri del Capoluogo e delle frazioni di Saragiolo, Tre Case, Quaranta e Casa del Corto.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti localizzati all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato costituisce il Capo II del Titolo II delle N.T.A. del PO. Il territorio urbanizzato viene rappresentato nella Tav. PO 2 - Disciplina del territorio urbanizzato.

Come specificato dall'art. 2 comma 1 lettera a delle N.T.A., il perimetro del Territorio urbanizzato, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, è definito come: *"l'insieme costituito dai tessuti storici e dalle altre aree edificate con continuità comprendenti i lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria"*.

La Conferenza rileva che rispetto al perimetro del territorio urbanizzato del Piano Strutturale, nel Piano Operativo il T.U. è stato modificato inserendo il parco urbano.

La conferenza rileva il contrasto con il Piano Strutturale e ritiene necessario allineare i perimetri dei due piani pertanto chiede di rimuovere l'area dedicata a parco urbano.

Il Piano Operativo potrà inserire in seguito tale area successivamente ad una variante del Piano Strutturale.

L'A.C. concorda con la Conferenza e provvederà a individuare il perimetro del T.U. in coerenza al P.S.

La Conferenza ricorda che, ai sensi dell'art. 4 co. 8 della LR 65/2014, gli interventi che comportino nuovo consumo di suolo all'interno del territorio urbanizzato sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.

In riferimento al contributo l'A.C. chiarisce che il PO ha individuato l'area produttiva di via I Maggio ('Fornazione') quale ambito interessato da previsioni riconducibili alla riorganizzazione (interventi NP 20 e NP 21, interventi ammessi nelle zone D1*). In fase di controdeduzione viene specificato quanto segue:

- nell'ambito della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, il PO definisce disposizioni finalizzate alla riqualificazione di specifici ambiti (Zone B1*, B5*, B5**, D1*, D2*, ambiti di riqualificazione paesistica e ambientale);

- il piano individua le aree da riqualificare attraverso l'attuazione di specifici interventi di trasformazione (interventi AP 13, CP 02, CP 03, CS 11, CS 15, NP 11, NP 12, NP 14, NP 16, NP 17, NP 20, NP 21).

In merito ai contributi della Soprintendenza e quello della Regione relativi alla necessità di indicare i morfotipi del territorio urbanizzato dei centri urbani presenti nel territorio comunale e la necessità di declinare le relative criticità.

obiettivi specifici e indicazioni per le azioni dell'abaco dell'Invariante III all'interno della disciplina del P.O., si rileva che l'A.C., controdeduce specificando che una ricognizione dei margini urbani e il riconoscimento dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee è stata fatta nella tavola PO_0. In tale elaborato è riportato il riferimento ai morfotipi dell'invariante III e nel documento "Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR", viene illustrato come è stato recepito l'abaco della invariante III.

In riferimento agli interventi riconducibili a finalità di qualificazione dei margini urbani, l'A.C. indica le previsioni: CP 02, CP 03, AP 13, NP 14, NP 18, NP 20, CS 11 che verranno successivamente esaminate.

La Conferenza chiede se è prevista una disciplina in merito ai margini urbani.

l'A.C. precisa che durante la redazione del piano non sono state rilevate situazioni particolari di necessità di riqualificazione del margine, tuttavia nelle singole schede degli interventi sono stati individuati degli accorgimenti per qualificazione e rapporto tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

INTERVENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

La disciplina del paesaggio urbano, dei tessuti edilizi e degli edifici all'interno delle UTOE è articolata in:

Sez. I – Tessuti insediativi storici a prevalente funzione residenziale e mista: Art. 46. Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico (La relativa disciplina è contenuta nell'Allegato Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico. [Nota: i contenuti dell'art. 46 delle N.T.A. del PO adottato sono stati riportati all'art. 1 dell'Allegato di cui sopra, alle pagine da 85 a 87 del presente documento]), Art. 47. Tessuti urbani presenti al 1954, Art. 48. Edifici e altri manufatti di interesse storico-testimoniale

Sez. II – Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista: Art. 49. Tessuti edilizi prevalentemente saturi (B1), Art. 50. Tessuti edilizi originati da interventi pianificati (B2), Art. 51. Tessuti edilizi con edifici plurifamiliari isolati sul lotto (B3), Art. 52. Tessuti edilizi con edifici mono e bifamiliari isolati sul lotto (B4), Art. 53. Tessuti edilizi dei centri minori (B5)

Sez. III – Tessuti insediativi a prevalente funzione produttiva e specialistica: Art. 54. Aree a prevalente funzione artigianale (D1), Art. 55. Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (D2), Art. 56. Aree a funzione turistico-ricettiva (D3)

Sez. IV – Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale: Art. 57. Aree per attrezzature di interesse comune (F1), Art. 58. Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero (F2), Art. 59. Aree per il culto e/o per servizi religiosi (F3), Art. 60. Aree per servizi impiantistici (F4)

Sez. V – Ambiti prevalentemente inedificati: Art. 61. Verde di pregio soggetto a tutela, Art. 62. Verde a fruizione pubblica, Art. 63. Verde pertinenziale

Alle ore 13:44 la Conferenza conclude i lavori.

La conferenza aggiorna i propri lavori alla successiva seduta, che si concorda di convocare per il 19 gennaio ore 9.30.

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana
Arch. Marco Carletti

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo
Arch. Massimo Bucci



