



Oggetto: Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Asciano e Rapolano Terme. Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" 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 Strutturale Intercomunale.

Seduta n. 1 del 23/11/2022

Verbale della Riunione

Il giorno 23/11/2022, sono convenuti e presenti in videoconferenza sul link <https://spaces.avayacloud.com/spaces/60a500c4f665d979da2321fe> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. 0404318 del 24/10/2022

per la **Regione Toscana**: Arch. Marco Carletti Dirigente del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio con funzioni di Presidente, Arch. Domenico Bartolo Scarscia Dirigente del Settore Tutela Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Arch. Luca Signorini del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, Arch. Andrea Furelli funzionario del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, Arch. Sabina Parenti funzionario del Settore Tutela Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena Arezzo Grosseto**: Arch. Liliana Mauriello, Responsabile Area Funzionale Paesaggio - Siena delegato in base alla nota registrata al prot. MiBAC n.0435639 e allegata al presente verbale

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

Per il **Comune di Asciano**: Arch. Rolando Valentini

Per il **Comune di Rapolano Terme**: Il Sindaco Alessandro Starnini

per la **Provincia di Siena**: La Provincia di Siena risulta assente e comunica che invierà un parere per quanto di sua competenza

Ufficio di Piano e Progettazione Urbanistica: Arch. Laura Tavanti

Collaboratori: Patrizia Sodi, Leonardo Carta, Martina Franco

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 9:30

Quadro della pianificazione comunale vigente.

COMUNE DI ASCIANO

- con D.C.C n. 27 del 21.04.2009, è stato approvato il Piano Strutturale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1;
- con D.C.C n. 30 del 31.03.2017, è stata approvata la variante al Piano Strutturale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1;
- con D.C.C. n. 31 del 31.03.2017, è stato approvato in via definitiva ai sensi dell'art. 17 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, il Regolamento Urbanistico comunale;
- in data 27.11.2014 è entrata in vigore la L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio";
- il Comune di Asciano ha adottato il Regolamento Urbanistico e la variante al Piano Strutturale anteriormente a tale data, pertanto ai sensi dall'art. 231 delle norme transitorie della stessa legge regionale,

per l'approvazione di detti strumenti urbanistici ha proceduto nel rispetto delle disposizioni della precedente L.R. 1/2005;

COMUNE DI RAPOLANO TERME

- Il Comune di Rapolano Terme è dotato di Piano Strutturale approvato, con D.C.C. n. 27 del 31 marzo 2005, ai sensi della L.R.T. 5/1995 e di Regolamento Urbanistico approvato, con D.C.C. n. 28 del 15 aprile 2009, ai sensi della L.R.T. 1/2005.

- nell'anno 2010 è stata elaborata una variante generale al Regolamento Urbanistico (Variante 2010) approvata con D.C.C. n.4 del 7 febbraio 2011;

- nell'anno 2014 è stata nuovamente elaborata una variante al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale di adeguamento al PTCP approvata con D.C.C. n. 10 del 26/02/2015;

- in data 16 marzo 2016 è scaduto il termine quinquennale di efficacia della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Regolamento Urbanistico;

- con D.G.C. n. 21 del 10/03/2020 è stato disposto di procedere alla formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attuando la fase di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, dell'art. 23 della LR 10/2010 e degli artt. 20 e 21 della disciplina del PIT/PPR;

- con D.C.C. n. 21 del 06.03.2018 del Comune di Asciano e con D.C.C. n. 22 del 15.03.2018 del Comune di Rapolano Terme, è stata approvata la Convenzione, ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 65/2014, per l'esercizio associato delle funzioni della pianificazione territoriale tra i Comuni contermini;

- in data 08.06.2018 è stata sottoscritta tra il Comune di Asciano e il Comune di Rapolano Terme, ai sensi della L.R.T. 68/2011 la convenzione per l'esercizio associato delle funzioni della pianificazione territoriale per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 65/2014;

- l'art. 4 della suddetta convenzione individua nel Comune di Asciano l'Ente responsabile dell'esercizio associato (comune capofila) assumendo le competenze dell'art. 23 dell L.R.T. 65/2014;

- il Comune capofila di Asciano con D.G.C. n. 175 del 09.11.2018 ha dato avvio al procedimento per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale approvando il "Documento di avvio del procedimento", predisposto ai sensi degli articoli 17, 31 e 23 comma 5 della L.R.T. 65/2014 e il "Documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica" (VAS) e ai sensi dell'articolo 23 della L.R.T. 10/2010 e ss.mm.ii;

- ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR con nota del 31.12.2018 il Comune di Asciano ha inoltrato richiesta di convocazione della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 per le ipotesi di nuovo consumo di suolo esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuate nel documento di avvio

- in data 01/04/2019 si è tenuta presso la Regione Toscana la prima seduta della Conferenza di copianificazione, conclusasi con un rinvio delle decisioni al fine di poter integrare la documentazione con apposite schede di approfondimento delle varie ipotesi di nuovo impegno di suolo

- con la tornata elettorale del Maggio 2019 in ambedue i Comuni si sono insediati nuovi Sindaci e le nuove Giunte Comunali;

- nella conferenza dei Sindaci dei Comuni Associati, tenutasi in data 11.10.2019 i nuovi Sindaci hanno confermato la volontà politica di proseguire congiuntamente alla formazione del Piano, confermando e facendo propri i contenuti e le strategie per i territori individuate dall'Avvio del procedimento.

- le ulteriori previsioni emerse ad integrazione delle strategie dello sviluppo sostenibile contenute nei documenti di Avvio, la cui discussione tecnica è stata condotta l'indomani in sede di Commissione Intercomunale Permanente, hanno comportato però la necessità di effettuare l'integrazione dell'Avvio del procedimento di formazione del PSI già approvato con D.G.C. n. 175/2018.

- l'integrazione all'Avvio del procedimento del PSI dei Comuni di Asciano e di Rapolano Terme è stata approvata con D.G.C. n. 37 del 10.03.2020 da parte del Comune di Asciano – ente capofila;

- con nota pervenuta in data 18/03/2020 prot. reg. 110328 il Comune di Asciano, in qualità di ente responsabile dell'esercizio associato ha integrato la documentazione ed ha richiesto la riconvocazione della Conferenza di copianificazione di cui all'oggetto, relativa a sette strategie di consumo di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato.

- in data 06/05/2020 si è tenuta presso la Regione Toscana la seduta di Conferenza di copianificazione, conclusasi con specifiche prescrizioni indicate dalla Conferenza ai fini della conformità con il PIT/PPR, in relazione alla fattibilità delle previsioni proposte

- con D.C.C. di Asciano n. 68 del 29.09.2021 e con D.C.C. di Rapolano Terme n. 68 del 29.09.2021 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Asciano e Rapolano Terme ai sensi e con le procedure degli articoli 19 e 23 della L.R.T. 65/2014, unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non

Tecnica sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R.T. 10/2010 e alla Relazione di Incidenza di cui alla L.R.T. 30/2015;

- che con D.C.C. n.55 e del 07/09/2022 D.C.C. n.59 del 07/09/2022 il Comune di Asciano e il Comune di Rapolano Terme di approvare la proposta di controdeduzioni alle osservazioni pervenute al piano strutturale come sopra indicato.

Documentazione oggetto di valutazione.

Con nota prot. Reg. 0373121 del 30/09/2022 il Comune di Asciano, ha richiesto l'indizione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR e dell'art. 31 della L.R. n. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

La documentazione che costituisce oggetto delle valutazioni della Conferenza paesaggistica è costituita dagli elaborati con l'impronta digitale HASH elencati nel documento allegato al presente verbale, pervenuti con il suddetto protocollo reg. n.0398104 del 19/10/2022 e integrati con successiva comunicazione prot. reg. n. 0426590 del 09/11/2022.

In data 24/10/2022 con protocollo regionale n. 0404318, la Regione Toscana ha trasmesso agli enti competenti la convocazione dell'odierna seduta della Conferenza paesaggistica.

Quadro normativo del procedimento di conformazione.

La Conferenza paesaggistica tra Regione Toscana e MIC è chiamata a verificare la conformazione del Piano Strutturale Intercomunale in oggetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) ai sensi dell'art. 31, comma 1 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della *Disciplina* del PIT/PPR.

La Conferenza richiama il quadro normativo di riferimento del procedimento di conformazione. L'art. 145, comma 4 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs. n. 42/2004) prevede che i comuni, conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale.

L'art. 31, comma 1 legge regionale n. 65/2014 dispone che per la conformazione o l'adeguamento al PIT-PPR degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative varianti, la Regione convoca una Conferenza di servizi, detta "Conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti.

L'art. 20, comma 1 della Disciplina del PIT/PPR stabilisce che, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica 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'articolo 145 del Codice. Gli strumenti della pianificazione si conformano alla disciplina statutaria del PIT/PPR secondo la procedura di conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

L'art. 31 della L.R. n. 65/2014, successivamente al ricevimento da parte dell'ente procedente del provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente assunte, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti con diritto di voto. Alla conferenza sono invitati senza diritto di voto l'ente procedente al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.

La Conferenza richiama, infine, l'"*Accordo [...] tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti di pianificazione*", siglato in data 17 maggio 2018.

In particolare richiama l'art. 3, comma 6 dell'Accordo ove si stabilisce che, in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa "in forma congiunta dal MiBACT e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio".

Dichiarazione del Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento conferma la regolarità urbanistica del Piano Strutturale Intercomunale, come da relazione allegata al Piano.

Quadro vincolistico presente sul territorio comunale.

Il territorio del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Asciano e Rapolano Terme ricade nell'Ambito di Paesaggio n. 14 "Colline di Siena" del PIT-PPR ed è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici:

Aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 del D.Lgs 42/2004 – Elaborato 7B e 8B capo III e Allegato A del PIT-PPR:

- art.142. c.1, lett. b, Codice: i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi.
- art.142. c.1, lett. g, Codice: I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.
- art.142. c.1, lett. c, Codice: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.
- Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice): Zone tutelate di cui all'art.11.3 lett a) e b) dell'elaborato 7B della Disciplina dei Beni Paesaggistici
- Beni archeologici oggetto di specifico provvedimento di vincolo ai sensi della parte seconda del codice che presentano valenza paesaggistica e come tale sono individuati quali zone di interesse archeologico ai sensi dell'art.142, c.1, lett. m) del Codice (Allegato I).

Vincoli ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – Elaborato 1B e 3B del PIT-PPR:

Sul territorio comunale sono presenti i seguenti vincoli per decreto elencati nell'Elaborato 1B del PIT-PPR e descritti nell'Elaborato 3B:

- Comune di Asciano - D.M. 23/05/1972 GU 14 del 1973c “ *La zona circostante l'Abbazia di Monte Oliveto Maggiore, sita nel territorio del Comune di Asciano. [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché comprende il bellissimo e singolare comprensorio che interessa il monumentale complesso abbaziale di Monte Oliveto Maggiore ed il medioevale insediamento dell'abitato di Chiusure. La località ricca di oliveti, vigneti, cipressi e boschi è particolarmente caratteristica, in senso ambientale e paesistico, in quanto vi insistono manifestazioni geologiche su terreni cretacei che nel tempo hanno dato origine ad orride, rovinose balse e calanchi. Tale ambiente, costellato anche da tipiche case rurali, fa parte di un vasto comprensorio cretaceo, che si trova a sud-est di Siena, ma nella zona circostante all'abbazia di Monte Oliveto Maggiore assume una particolare bellezza e magnificenza. Qui, infatti, le scoscese rupi e i profondissimi baratri si interpongono fra alcuni colli in cui l'ambiente orrido e selvaggio trova dei declivi coltivati e boscosi, su uno dei quali si venne a formare la monumentale e solenne abbazia. Tale ambiente si determina quindi come uno dei paesaggi più singolari e caratteristici della campagna toscana, in cui l'opera della natura e l'opera dell'uomo si è concretizzata in una delle espressioni più alte in senso spirituale e simbolico. In tal modo l'intera zona assume una notevole qualificazione nel suo insieme e resta godibile da molti punti di vista, in particolare dalla strada che collega Buonconvento ad Asciano e dal belvedere di Chiusure. Per questo si ritiene il vincolo necessario, onde impedire che anche sporadiche iniziative edilizie possano essere pregiudizievoli per la tutela delle bellezze paesistiche sopra descritte e costituire disturbo al godimento panoramico della intera località.*- Comune di Asciano - D.M. 02/08/1977 GU 245 del 1977 “*Zone verdi collinari adiacenti al centro storico di Asciano*”
[...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché comprendono le aree, verdi, circostanti il centro storico di Asciano, ed il monumentale complesso di S. Francesco ricco di numerosi episodi naturali e determinati dall'opera dell'uomo che costituiscono caratteristiche singolari dell'ambiente circostante l'antico abitato; tale aree sono degne della migliore tutela soprattutto per la salvaguardia dei notevoli quadri panoramici del centro e del sopracitato convento di S. Francesco, ambedue godibili dalla rete viaria circostante e dalla ferrovia.
- Comune di Rapolano Terme - D.M. 04/06/1976 G.U. 308 del 1976 “*Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme*” *[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché caratterizzata da una particolare fusione fra l'ambiente naturale, notevole per i movimenti collinari e la vegetazione, e gli antichi centri storici ed i complessi rurali altamente significativi che determinano un tutto organico e meritevole di tutela soprattutto per la godibilità che se ne ha dalla caratteristica rete viaria e dal nuovo tracciato del raccordo stradale Siena-Bettolle. In particolare appaiono notevoli le visioni del centro storico di Rapolano Terme, ricoperto di varia vegetazione con cipressi sulla sommità e con diversi notevoli episodi di architettura rurale, nonché quelle del centro storico di Armaiolo, rimasto sostanzialmente intatto nelle sue strutture medioevali, a quella di Poggio S. Cecilia, antico borgo che si eleva dalla pianura circostante su di un colle le cui pendici sono ricoperte da uno splendido e rigoglioso parco.”*

Ai sensi della L.R 30/2015 .-Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale sono presenti nel territorio comunale aree assoggettate a specifica disciplina, Siti Natura 2000 e Zone Speciali di Conservazione (ZSC) - ex SIC, come indicato nel Sistema Informativo Territoriale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Toscana:

- Comune di Asciano - Sito Natura 2000 (ZSC - ZPS coincidenti): Monte Oliveto e Crete di Asciano,

- Comune di Asciano - Sito Natura 2000 (ZSC - ZPS coincidenti): Crete di Camposodo e Crete di Leonina Beni di interesse paesaggistico ai sensi della L.R 30/2015 -Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale, e del PTCP della Provincia di Siena come emergenze geologiche di valore geologico e paesaggistico:
- Comune di Asciano – Geositi di importanza regionale: Biancane di Leonina
- Comune di Asciano – Geositi di importanza regionale: Calanchi di Monte Oliveto Maggiore e Chiusure
- Comune di Rapolano Terme – Geositi di importanza regionale: Montagnola di Travertino e mofeta delle Terme di San Giovanni

La conferenza stabilisce di procedere con il seguente ordine:

1-QUADRO CONOSCITIVO di MAGGIOR DETTAGLIO

La Conferenza apre i lavori prendendo in esame la proposta del Comune di Rapolano Terme di individuare un quadro conoscitivo di maggior dettaglio di cui all'art.5 comma 4 della *Disciplina dei Beni Paesaggistici Elaborato 8B* per quanto riguarda il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 c.1 lettera b) del D.lgs 42/2004.

Il Comune di Rapolano Terme dopo il periodo di decorrenza per la presentazione delle osservazioni al PSI adottato, ha trasmesso alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio Province di Siena, Grosseto ed Arezzo e alla Regione Toscana, la richiesta di *“attivazione procedura di ricognizione vincolo paesaggistico ex art.142 del D.Lgs n. 42/2004, ai sensi dell'art. 5, Elaborato 8B, del PIT/PPR relativamente ai laghi denominati “Lago di Sanità” e “Lago Campo d'Aia” nella zona di Modanella nel Comune di Rapolano Terme (Siena).”*

In riferimento a tale richiesta il *Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio* nel contributo pervenuto con nota prot.0380000 del 06/10/2022 afferma che:

“In riferimento a tale richiesta, acquisita dal Settore scrivente con nota Prot. 0341374 del 07/09/2022, da un primo esame risulta che:

- *il Lago di Sanità, è stato costruito a seguito della pratica presentata all'allora Genio Civile con il n.359 del 16/01/1976, a scopi irrigui agricoli, e nel corso degli anni dalla sua realizzazione, le sue sponde non sono mai state interessate dal bosco, così come definito dal Regolamento Forestale D.P.G.R. 48/R/2003*
- *il Lago di Campo d'Aia, è stato costruito a seguito della pratica presentata all'allora Genio Civile con il n.137 del 23/10/1963 a scopi irrigui agricoli.*

Per documentare ciò, il Comune ha trasmesso gli atti autorizzatori sopra citati ed un elaborato fotografico storico sullo sviluppo dell'invaso artificiale irriguo di Sanità.”

Visto quanto sopra, nella seduta odierna della Conferenza la Regione, Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio, e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo procedono all'esame congiunto della documentazione.

L'Amministrazione Comunale di Rapolano Terme illustra che:

- Il lago Sanità è un bacino realizzato a scopi irrigui la cui costruzione risale alla fine degli anni '70 del secolo scorso (pratica n. 137 del 23/10/1963 presentata al Genio Civile – opp. 359 del 16/01/1976).

L'uso delle acque del Lago è legato all'azienda Castello di Modanella srl società agricola; il suo impiego per fini produttivi è legittimato dai titoli di seguito indicati:

- Concessione demaniale idrica per la derivazione di acque pubbliche superficiali da invaso superficiale Numero di Adozione 6311 del 23/4/2019 per la durata di 15 anni ad uso agricolo;
- Denuncia di esistenza dell'invaso denominato “Invaso Sanità” registrata al n° 26/DETS_180026.

Il lago di Sanità è quindi un bacino artificiale costruito a fini irrigui agricoli e, come tale, tutt'ora usato per le finalità produttive dall'Azienda agricola Castello di Modanella srl.

Il lago Campo d'Aia è stato costruito a seguito della pratica presentata all'allora Genio Civile con il n.137 del 23/10/1963 a scopi irrigui agricoli ed è utilizzato tutt'ora per finalità produttive agricole.

Secondo quanto riportato nell'Elaborato 7B del PIT/PPR, *“Ai fini della ricognizione dei laghi quali elementi generatori del vincolo, si intendono esclusi i laghi con lunghezza della linea di battigia inferiore a 500 m, ad eccezione di quelli ricompresi nei SIR, e gli invasi artificiali realizzati per finalità produttive aziendali e agricole.”*

In virtù di quanto sopra i bacini artificiali di Sanità e Campo d'Aia non sono soggetti a vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142, comma 1, lettera b) del Codice; si tratta infatti di invasi artificiali realizzati per finalità produttive aziendali e agricole, tutt'oggi impiegati con tali finalità.

La Regione, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, preso atto di quanto dichiarato e della documentazione prodotta, verificano che il lago Sanità e il lago Campo d'Aia di cui sopra non rientrano nella definizione di cui al paragrafo 3.2 dell'Elaborato 7B “[...] si intendono esclusi i laghi con lunghezza della linea di battigia inferiore a 500 m, ad eccezione di quelli ricompresi nei SIR, e gli invasi artificiali realizzati per finalità produttive aziendali e agricole.” in quanto tuttora utilizzati a fini agricoli.

In forza di quanto disposto dall'art. 5 commi 3 e 4 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, Regione e Soprintendenza validano congiuntamente la diversa rappresentazione delle aree di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del D.Lgs 42/2004 nel territorio comunale di Rapolano Terme.

Infine si prende atto che le A.C. non procedono all'individuazione di un quadro conoscitivo di maggior dettaglio per quanto concerne gli altri vincoli di cui all'art.142 c.1 del D.Lgs 42/2004

All'interno della presente procedura di Conferenza Paesaggistica per la conformazione del Piano Strutturale Intercomunale in oggetto, il Sindaco del Comune di Rapolano Terme ha proposto la questione della deperimetrazione del vincolo dell'area industriale del Sentino situata nel Comune di Rapolano Terme e sottoposta al vincolo art.136 D.Lgs 42/2004 D.M. 04/06/1976 G.U. 308 del 1976 “Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme”.

La Conferenza evidenzia come il tema non sia di competenza del procedimento ora in esame in quanto non rientra nella fattispecie di cui all'art. 5 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, e rimanda la questione alle sedi opportune, proponendo nel frattempo come indicazione la possibilità di effettuare la compilazione di una specifica scheda di rilevamento per l'individuazione delle aree gravemente compromesse e degradate di cui all'Art. 143 comma 4 lettera b) del D.lgs 42/2004 e secondo il modello dell'Elaborato 6B della disciplina del PIT-PPR in merito a suddetta area.

2-DISCIPLINA SCHEDE DI VINCOLO

La Conferenza prende atto che i contenuti delle schede di vincolo art.136 D.Lgs 42/2004 relative all'*Allegato 3B* del PIT-PPR (Sezione 4, lettera C scheda di vincolo) sono stati declinati all'interno dell'elaborato *PR.2 Conformità_PIT_PTC* con puntuale indicazione degli elaborati grafici dov'è recepita la relativa disciplina.

3-INDIVIDUAZIONE AMBITI DI PERTINENZA CENTRI E NUCLEI STORICI

La Conferenza prende atto che in merito all'individuazione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici di cui all'art.10 della *Disciplina di Piano del PIT-PPR* e art.4 c.2 lett.c) dell'*Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR*, illustrata nell'elaborato di Piano *P.D.3 Centri_Nuclei Storici*, sono stati individuati solo quelli relativi ai nuclei storici appartenenti al territorio rurale, mentre l'individuazione degli ambiti di pertinenza relativi ai centri storici interni ai perimetri del territorio urbanizzato è stata rimandata alla redazione del Piano Operativo.

4-INDIVIDUAZIONE DEI CONTESTI FLUVIALI

La Conferenza prende atto che all'interno degli elaborati del PSI non sono stati individuati i contesti fluviali di cui all'art. 16 c.3 della *Disciplina di Piano del PIT-PPR*. La Conferenza ricorda alle A.C. che fino a quando non si provvederà a tale individuazione, vige quanto indicato all'art.16 c.4 della *Disciplina di Piano del PIT-PPR*.

Le A.C. prendono atto di quanto è stato indicato.

5-PERIMETRI DEL T.U - RIQUALIFICAZIONE DEI MARGINI ART.C.4 L.R. 65/2014

La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'inserimento di alcune aree all'interno del T.U. comportandone contestuale modifica ai relativi perimetri, a seguito di osservazioni pervenute e accolte durante la fase di adozione del PSI in esame. In particolare si richiede di fornire una descrizione delle caratteristiche morfologiche che permettono alle suddette porzioni di territorio di configurarsi come *ambiti funzionali a riqualificare il margine urbano* di cui all'art.4 c.4 della L.R. 65/2014, come classificate nell'elaborato del PSI *PD.1-Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*

- In merito all'area individuata nell'elaborato *PD.1-Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee* con il **n.3** situata nel Comune di Asciano, il Comune precisa che trattasi di una porzione di territorio interclusa fra due strade, legata al centro urbano di Asciano, tanto che anche nel precedente PS vigente era stata classificata come

nucleo satellite del centro storico di Asciano, ed è stata inserita all'interno dei perimetri del T.U. al fine di svolgere funzione di ricucitura fra due tessuti e quindi funzionale a riqualificare il margine urbano come da disciplina dell'art.4 c.4 della L.R.65/2014.

- In merito all'area individuata nell'elaborato *PD.1-Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee* con il **n.9** situata nel Comune di Rapolano Terme, il Comune chiarisce che è volontà della A.C. riprendere con consistenza dimensionale decisamente ridotta, una previsione insediativa del previgente RU non convenzionata con Piani Attuativi, da sviluppare attraverso il completamento stradale della viabilità esistente che andrà a delimitare tale area già dotata di sottoservizi. A seguito di queste motivazioni è stata classificata come funzionale a riqualificare il margine urbano come da disciplina dell'art.4 c.4 della L.R.65/2014.

- A seguito di una loro disamina la Conferenza ritiene opportuno che i lotti individuati nell'elaborato *PD.1-Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee* con i **n.11, n.12, n.14** situati in località Serre di Rapolano nel Comune di Rapolano Terme, siano classificati come lotti di completamento art.3 L.R. 65/2014 e non come art.4 c.4 della L.R.65/2014 aree funzionali a riqualificare il margine urbano.
Il Comune prende atto delle sopra citate indicazioni.

- In merito ai lotti individuati nell'elaborato *PD.1-Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee* con i **n.13 e n.15** situati in località Serre di Rapolano nel Comune di Rapolano Terme, l'A.C. chiarisce che il tessuto edificato circostante presenta le caratteristiche di un morfotipo di margine e quindi in tali porzioni di territorio si rende necessaria una riqualificazione del disegno dei margini dell'edificato.

- La Conferenza evidenzia che il lotto individuato al **n.10** nell'elaborato *PD.1-Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee* situato in località Serre di Rapolano nel Comune di Rapolano Terme non abbia le caratteristiche morfologiche tali da motivare una eventuale necessità di riqualificazione del margine urbano, ma anzi potrebbe configurarsi come l'apertura di un nuovo fronte edificato.

L'Amministrazione chiarisce che tale area nello strumento urbanistico previgente era interessata da una consistente previsione di espansione residenziale che non è stata sviluppata mediante alcun strumento attuativo. Tale previsione, all'interno del PSI in oggetto, è stata riproposta con consistenza significativamente ridotta di circa 2/3. Il lotto quindi è stato considerato funzionale a riqualificare il margine urbano proprio per permettere l'inserimento di tale previsione.

- La Conferenza richiede approfondimenti in merito alle aree individuate nell'elaborato *PD.1-Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee* con il tratteggio color arancio e definite dalla relativa legenda *come aree interessate da varianti al RU vigente*.

L'A.C. chiarisce che tali aree sono interessate da varianti al RU vigente per le quali non è stato approvato alcuna convenzione per lo strumento attuativo

La Conferenza ritiene necessario che esse vengano individuate come aree funzionali a riqualificare il margine urbano come da disciplina dell'art.4 c.4 della L.R.65/2014 .

Il Sindaco di Rapolano Terme ritiene doveroso fornire ulteriori chiarimenti a supporto delle motivazioni proposte dall'A.C. per l'inserimento all'interno del T.U. delle sopra citate aree:

- L'A.C. ha tenuto conto di vari fattori nella definizione delle strategie di rigenerazione urbana. Si ritiene importante specificare che molte delle strategie inserite fanno riferimento a previsioni già presenti nel RU previgente che sono state consistentemente ridimensionate dal PSI adottato, all'interno del quale non è prevista nessuna nuova lottizzazione. L'A.C., pur rimanendo in linea con i dati demografici in flessione degli ultimi anni, non ha voluto precludere possibili future necessità abitative legate ai potenziamenti delle prospettive di sviluppo industriale e occupazionale previste all'interno del PSI. Si ritiene dunque di essere giunti ad un giusto bilanciamento che tiene conto degli interessi della comunità senza che nessuna delle nuove previsioni snaturi complessivamente l'aspetto dei luoghi e del territorio.

6-DIMENSIONAMENTO

Relazione di monitoraggio

La Conferenza evidenzia che all'interno agli elaborati del PSI non è allegata la relazione di monitoraggio e ricognizione dell'attuazione delle previsioni del precedente strumento urbanistico (RU) , ai sensi dell'art. 95 c. 14 della LR 65/2014, da effettuarsi alla scadenza del quinquennio di approvazione del RU e finalizzata alla

verifica delle disponibilità per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale (rif. Art. 6 co. 5 e 6 del Regolamento di attuazione del Titolo V 32/R del 2017)

Le A.C. provvederanno ad integrare come sopra richiesto la documentazione del PSI.

Dimensionamento residenziale

Con riferimento all'osservazione n. 48 n. prot. 9 del 03/01/2022 del “Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio” nella quale si riteneva eccessivo il dimensionamento residenziale previsto dal PSI, la Conferenza prende atto che in seguito alle controdeduzioni tale dimensionamento non è stato ridotto.

Le A.C. ritengono che i numeri del dimensionamento residenziale proposto non risultano eccessivi se rapportati alla percentuale di crescita della popolazione prevista nell'arco dei 20 anni di validità del PSI, e in previsione del potenziamento delle realtà industriali presenti con possibilità di ricadute occupazionali sul territorio.

Dimensionamento industriale artigianale

Con riferimento all'osservazione n. 48 n. prot. 9 del 03/01/2022 del “Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio” nella quale si riteneva eccessivo il dimensionamento per la categoria industriale artigianale previsto dal PSI, la Conferenza prende atto che in seguito alle controdeduzioni tale dimensionamento è rimasto invariato. La Conferenza evidenzia inoltre che non è stato previsto un sistema di perequazione territoriale che ridistribuisca e compensi i vantaggi e gli oneri fra i Comuni di Asciano e Rapolano Terme, come previsto dalle strategie regionali ai sensi dell'art. 102 della L.R.65/2014

Le A.C. specificano che il potenziamento della zona industriale del Sentino come area produttiva centrale dell'ambito intercomunale anche con misure per l'attrattività di nuovi insediamenti e di attività di ricerca, è stato individuato dalle amministrazioni comunali di Asciano e Rapolano Terme come polo industriale di interesse intercomunale. Le A.C. valuteranno se introdurre sistemi di perequazione territoriale per le finalità sopra indicate.

Dimensionamento commerciale al dettaglio/ingrosso

Con riferimento all'osservazione n. 48 n. prot. 9 del 03/01/2022 del “Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio” nella quale si riteneva eccessivo il dimensionamento per il commerciale al dettaglio/ingrosso previsto dal PSI, le AC confermano tale dimensionamento .

La Conferenza conferma che tale dimensionamento rimane sempre eccessivo e non è rappresentata una specifica strategia di sviluppo commerciale tra i due comuni.

Inoltre nella scheda relativa l'ampliamento dell'area produttiva del Sentino sono riportata tra le destinazioni anche la commerciale all'ingrosso e la commerciale al dettaglio quando nella relativa tabella del dimensionamento dell'UTOE di Rapolano l'intera quota di SE è stata inserita nella categoria funzionale “industriale artigianale”.

7-RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

P.to 5.1 “Strategia dello sviluppo sostenibile – Strategie intercomunali” (4 “Mobilità” - 4.2, 4.3)-P.to 5.3 “UTOE” (Utoe 2, Utoe 3).

La Conferenza ritiene importante sottolineare che la gestione della viabilità stradale e ferroviaria indicata non è di specifica competenza comunale, quindi tali azioni devono essere concordate e valutate con gli specifici enti preposti. In tal senso è ritenuto necessario specificare, all'interno della relazione e della disciplina di Piano, il carattere e la coerenza degli obiettivi e delle azioni comunali ed intercomunali indicati.

Le A.C. chiariscono che in merito alle previsioni riguardanti la mobilità, l'intento del PSI è quello di delineare uno scenario di sviluppo progettuale a lungo termine che sarà poi al momento opportuno concordato nelle sedi e con gli enti preposti competenti in materia.

8-PN_DISCIPLINA DI PIANO

Art.15 – Disciplina del sistema idrografico

Per quanto riguarda la disciplina dell'art. 15 la Conferenza prende atto di quanto precedentemente stabilito al punto 4 in merito all'individuazione dei contesti fluviali di cui all'art.16 c.3 lett.a) della *Disciplina di Piano del PIT_PPR*.

Art. 16 - Disciplina delle attività estrattive

La Conferenza rimanda gli approfondimenti sulla disciplina delle attività estrattive alla successiva seduta in attesa del parere del Settore Regionale Logistica e Cave.

Art. 17 - Il potenziale rischio archeologico

La Conferenza ritiene necessario effettuare ulteriori valutazioni in merito all'elaborato *QD.2-Carta del potenziale rischio archeologico*, rimandando gli approfondimenti alla successiva seduta.

Art. 18 "Il territorio urbanizzato"

La Conferenza ritiene opportuno che la dicitura del c.1 *"Le rappresentazioni del territorio urbanizzato contenute nelle tavole PTA e PTb hanno carattere meramente descrittivo."* sia sostituita con la seguente dicitura *"Il PSI nelle tavole relative allo statuto del territorio Pta e Ptb contiene la rappresentazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 come disciplinato dall'art.92 c.3 lett.b) della L.R. 65/2014."*

Le A.C. prendono atto e provvederanno ad integrare la Disciplina di Piano all'art.18 c.1 con tali modifiche.

Art.19 – I centri e nuclei storici e i relativi ambiti di pertinenza

In merito all'individuazione degli ambiti di pertinenza di cui all'art.10 della *Disciplina di Piano del PIT-PPR* e art.4 c.2 lett.c) dell'*Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR* la Conferenza rimanda a quanto precedentemente indicato al punto 3 in merito a tale trattazione.

Art. 23 - Abitare: per una qualità della vita contemporanea nei borghi

La Conferenza richiede chiarimenti in merito alle strategie per la previsione di una nuova RSA riportata al c.1 lett.c) della Disciplina di Piano

Le A.C. riportano che tale previsione rappresenta un'indicazione strategica alta di una nuova RSA a servizio della realtà intercomunale che possa sostituire le vecchie RSA esistenti nei comuni di Asciano e Rapolano Terme.

La Conferenza ricorda che l'individuazione e la determinazione della consistenza della previsione dovrà essere verificata nella conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014.

Art. 28 - I sistemi funzionali

Al fine di una corretta declinazione del contenuto dell'articolo la conferenza ritiene necessario integrarlo con la dicitura qui di seguito riportata:

"Nel passaggio da P.S.I a P.O. le uniche modifiche che possono essere realizzate ai perimetri dei territori urbanizzati sono quelle relative al passaggio di scala degli elaborati grafici."

Le A.C. evidenziano che tale dicitura è già stata indicata all'art.18 c.5 della Disciplina di Piano in quanto l'art.28 in esame non tratta la disciplina del T.U.

Art. 30 - Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio urbanizzato.

La Conferenza e le A.C. ritengono opportuno eliminare la seguente dicitura del c.5 dall'art.30 della Disciplina di Piano:

"5.Non sono consentite nuove grandi strutture di vendita né nuove aggregazioni di lotti contigui di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture di vendita, né all'esterno né all'interno del territorio urbanizzato e neanche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente."

Art. 31 - Il sistema ambientale

La Conferenza richiede chiarimenti in merito all'individuazione degli ambiti periurbani di cui all'art.67 della L.R.65/2014 e domanda se tali ambiti, sono stati classificati con la dicitura *V.3 zone di transizione (zone cuscinetto)* disciplinata all'art.31 c.1. in quanto sia nella Disciplina del Piano che negli elaborati grafici non risultano essere stati individuati

Le A.C. chiariscono che la classificazione *V.3 zone di transizione (zone cuscinetto)* non indica gli ambiti periurbani e che la loro individuazione è stata rimandata al P.O.

La Conferenza prende atto di quanto sopra indicato.

Art. 32 - Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio rurale

La Conferenza e le A.C. ritengono opportuno eliminare la seguente dicitura del c.4 dall'art.32 della Disciplina di Piano:

“4. La realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sarà consentita anche nel Territorio Rurale alle condizioni fissate dal PO e comunque secondo forme, localizzazione e modalità di installazione tali da assicurare il minor impatto visivo possibile ai fini della tutela del patrimonio insediativo e del paesaggio rurale. Le localizzazioni dovranno quindi essere attentamente valutate in ordine al loro inserimento nel contesto, alla loro visibilità da molteplici punti di vista e dovranno essere accompagnate da interventi di mitigazione dell'impatto; nel caso in cui sia prevista la collocazione su edifici di pregio le installazioni dovranno essere completamente integrate nella copertura.”

Art.33 - Il sistema della mobilità

La Conferenza ritiene opportuno che nella *Tavola Pth_Strategie intercomunali* relativamente alla previsioni di infrastrutture per la mobilità lenta:

- Venga riportato nella legenda che tali previsioni hanno valore meramente indicativo e strategico e che l'individuazione precisa dei tracciati è demandata al P.O.
- Vengano rappresentate nella specifica tavola con segni grafici puramente indicativi;
- Nella disciplina dell'art.33 vengano riportate indicazioni solo a livello strategico

Le A.C. prendono atto di quanto sopra indicato

Art.34 UTOE Indirizzi generali :

La Conferenza ritiene che quanto riportato nel c.11 dell'art.34 vada riformulato e rivisto in quanto ritenuto non coerente con la specifica disciplina dell'art.30 della L.R. 65/2014

Le A.C. prendono atto di quanto sopra indicato

Art. 35 “Utoe 1 Asciano”, comma 4 lettera a)

Struttura turistico-ricettiva in loc. Bollano. (Turistico – ricettivo)

Si prevede il potenziamento dell'attività ricettiva esistente, per una fascia di mercato alta, da realizzarsi a cura di una azienda agricola che ormai da anni si contraddistingue per una gestione attiva rivolta sia agli interventi colturali, sia ai miglioramenti fondiari fra cui la valorizzazione del patrimonio immobiliare.

La Conferenza procede riepilogando quanto precedentemente espresso in merito alla previsione in esame:

Copianificazione (Verbale 06/05/2020)

Superficie Edificabile (SE) massima proposta: 6.000 mq

Prescrizioni

[...]La previsione presenta elevati livelli di criticità rispetto ai valori ed a quanto rilevato nella scheda d'ambito n. 14 “Colline di Siena” del PIT PPR[...]

[...]Viste le analisi effettuate e sopra riportate, in particolare le tutele previste per le Invarianti riconosciute, si ritiene che l'intervento di nuova edificazione di un nuovo complesso turistico ricettivo di 6000 mq di SE in un contesto esclusivamente agricolo, presenti notevoli criticità rispetto a quanto sopra esposto e sia sovradimensionato in rapporto al nucleo esistente e al paesaggio in cui si inserisce

Si evidenzia pertanto la necessità, laddove possibile:

-Recuperare e rifunzionalizzare il patrimonio edilizio esistente non più necessario ai fini agricoli presente all'interno della superficie territoriale

-Eventuali nuovi volumi si dovranno commisurare all'esistente, valutandone la collocazione specifica, al fine di verificare il rispetto delle tutele delle Invarianti, .

-La previsione turistico ricettivo si dovrà configurare come intervento autonomo rispetto all'attività agricola, che peraltro sarà mantenuta sulle restanti aree della proprietà, ed a tal fine dovrà essere redatto apposito PAPMAA attraverso il quale dovranno essere previste le eventuali deruralizzazioni dei terreni e dei resedi e gli eventuali cambi di destinazione d'uso degli edifici.

Adozione PSI

Dimensionamenti indicati

Nuova Edificazione SE = 4.300 mq di cui almeno il 40% delle volumetrie con collocazione ipogea

Riuso SE = 1.700 mq

Osservazione n.48 n.prot. 9 del 03/01/2022 del “Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio”

OSS.21)In seguito al permanere delle criticità rilevate in sede di copianificazione viene indicato di prevedere la riduzione delle nuove volumetrie, rapportandole all'edificato esistente al fine di limitare il

rischio di un'alterazione del paesaggio, dovuto alla diffusione di strutture turistico ricettive (ospitalità alberghiera, agriturismo e sportiva) invasive e talvolta omologate, accompagnate da frequenti episodi di banalizzazione (propagazione di filari di cipressi, cancelli, muretti per le recinzioni, ecc.) del paesaggio.

La Conferenza prende atto che a seguito delle controdeduzioni alla sopra citata osservazione del “Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio”, le volumetrie relative all'intervento non sono state ridotte. Si confermano le prescrizioni fornite in sede di Conferenza di copianificazione e quanto osservato in fase di adozione del PSI. In particolare si sottolinea la necessità di:

- Ridurre le quantità volumetriche dell'intervento
- Riportare l'intervento ad una riqualificazione e riuso dell'esistente con le nuove costruzioni rapportate all'edificato presente.
- Contestualizzare le nuove edificazioni nel paesaggio circostante anche in considerazione degli aspetti di intervisibilità.

Il Comune di Asciano introduce le principali strategie che hanno orientano l'Amministrazione nell'elaborazione degli obiettivi per la previsione in esame:

L'Amministrazione Comunale ritiene che il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva rappresenti un'opportunità economica importante per un territorio che si trova situato all'interno di un contesto caratterizzato da una elevata concorrenza turistica da parte delle realtà territoriali limitrofe, dalle quali il Comune di Asciano rischia altrimenti di essere escluso. La previsione assume quindi connotazioni importanti per gli assetti strategici comunali, si ritiene che gli impatti paesaggistici siano stati superati attraverso la parziale collocazione ipogea di parte delle volumetrie mentre, la consistenza prevista per le nuove edificazioni fuori terra, è ritenuta già ora coerentemente rapportata a quelle dell'edificato esistente.

La Conferenza ribadisce il permanere delle criticità sopra evidenziate in merito alla fattibilità dell'intervento.

A seguito di una disamina congiunta sull'edificato esistente, la Conferenza e l'A.C. di Asciano concordano nell'indicare un dimensionamento di massima pari a 2.000 mq di nuova SE (oltre i 1.700 mq di riuso di SE esistente) a cui si andranno ad aggiungere 1.200 mq di servizi ipogei. L'indicazione fornita per il dimensionamento (Max 2.000 mq di SE) rappresenta solo un valore orientativo di massima, sulla base del quale i successivi strumenti attuativi dovranno quantificare l'effettiva consistenza dell'intervento tenendo conto delle prescrizioni indicate in questa sede.

Alle ore 14:00 la conferenza chiude i lavori della presente seduta e rimanda il prosieguo dei lavori alla seduta fissata per il giorno 7 dicembre 2022 alle ore 9.30.

Letto, approvato e sottoscritto

per la Regione Toscana

Arch. Marco Carletti - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

e Arch. Domenico Bartolo Scrascia - Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio

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

Arch. Liliana Mauriello