



**Oggetto: Unione dei Comuni della Valdichiana senese (SI) - Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Pienza, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda .**

**L.R. 65/2014, art. 19 – Piano Strutturale Intercomunale – ADOZIONE - Osservazione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014**

ID 94193 - 95583 – 95584 – 95585 – 95586 – 95587 - 95588 – 95589 - 955900 – 95591 - 95592 -

### **Premessa**

Con Deliberazione della Giunta dell'Unione n. 112/2018, è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi degli art. 17 e 23 della L.R. 65 / 2014;

A seguito di richieste pervenute con prot. n. 244279 del 14.07.2020, 0135797 del 26.03.2021 dall'Unione dei comuni della Valdichiana, le previsioni poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato del PSI sono state sottoposte alla valutazione della Conferenza di Copianificazione di cui ai verbali relativi alle sedute del 18 dicembre 2020 e del 27 gennaio, 10 marzo, 16 marzo e 4 giugno del 2021.

Con nota acquisita al protocollo regionale con n. 0435910 del 22/09/2023, l'Unione dei comuni della Valdichiana senese ha comunicato che è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale con le seguenti Deliberazioni:

- G.U. Valdichiana senese n. 112 del 18/7/2023,
- C.C. Chianciano terme n. 28 del 27/7/2023;
- C.C. Chiusi n. 42 del 8/8/2023;
- C.C. Cetona n. 48 del 29/8/2023;
- C.C. Montepulciano n. 59 del 31/7/2023;
- C.C. Pienza n. 44 del 28/7/2023;
- C.C. San Casciano dei Bagni n. 30 del 31/7/2023;
- C.C. Sarteano n. 35 del 8/8/2023;
- C.C. Sinalunga n. 39 del 27/7/2023;
- C.C. Torrita di Siena n. 55 del 25/7/2023.

La presente osservazione, ai sensi dell'art. 20 comma 7 e comma 6 lettera a della L.R. 65/2014, individua i profili di contrasto con singole disposizioni della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate ed i profili di incompatibilità, contrasto e incoerenza con il PIT-PPR e con i piani e programmi di settore e atti di programmazione regionali.

### **Piano Strutturale Intercomunale**

Ai sensi dell'art. 94 L.R. 65/2014 il Piano Strutturale Intercomunale contiene le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il PIT ed il PTC, con particolare riferimento:

a) alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;



- b) all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- c) alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- d) alla previsione di forme di perequazione territoriale.

Il PSI della Valdichiana senese affronta solo in parte le tematiche sopra illustrate in quanto, negli obiettivi prefissati dal PSI, non si riscontra una strategia di area vasta, così come previsto dalla L.R. 65/2014, che persegue effettivamente il contrasto al consumo di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato.

Tenendo conto di quanto previsto dallo stesso piano ai seguenti artt.:

- all'art. 1, che indica come finalità del PSI il perseguire *“la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socioeconomico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio, attraverso il contenimento dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio”*

- all'art. 26 comma 7 che elenca tra le strategie generali:

*“II. Individuazione di nuove esigenze produttive orientandole al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato;*

*III. Promozione di azioni volte alla rigenerazione delle aree produttive esistenti, o alla realizzazione di nuove aree produttive previste o dei loro ampliamenti, mediante l'applicazione di criteri di sostenibilità e efficienza energetica, secondo il modello delle Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) e con criteri di qualità e integrazione paesaggistica;*

*IV. Promozione di azioni volte alla rigenerazione di aree produttive dismesse come occasione per innovare, rendere attrattivo il territorio e offrire dei servizi alla collettività”;*

- all'art.26 comma 8 lettera a) *“Frenare il nuovo consumo di suolo ai sensi della LR 65/14, con limitazione delle previsioni al completamento e rigenerazione dell'esistente all'interno dei perimetri dei territori urbanizzati e ad un numero limitato di aree esterne ad esse”*

risulta opportuno evidenziare che sono state presentate 57 previsioni, le quali complessivamente, comportano un elevato consumo di suolo esterno al perimetro del TU, in contrasto con quanto illustrato nella strategia di cui all'art.26 della Disciplina di PSI, che di fatto evidenzia la mancanza di una pianificazione di area vasta volta effettivamente a razionalizzare le nuove previsioni insediative e considerare prioritaria la rigenerazione e riqualificazione dell'esistente.

Ai sensi dell'art. 94 co. 2 della LR 65/2014, sempre in una logica di pianificazione d'area vasta, il PSI infatti avrebbe dovuto affrontare il tema della razionalizzazione delle aree commerciali e produttive, identificando quelle più idonee e dotate di adeguate infrastrutture redistribuendo e compensando, attraverso la perequazione territoriale, i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale tra i diversi comuni ed evitando così inutili sprechi di consumo di suolo o la dispersione di previsioni commerciali e produttive.

A tal proposito sarà necessario svolgere ulteriori approfondimenti sulle previsioni del PSI che nel complesso vanno a determinare maggiore impegno di suolo rispetto agli obiettivi di recupero e rigenerazione prefissati dal PSI stesso, incentivando la riqualificazione dei complessi dismessi esistenti e vincolando la possibilità di attuare le nuove previsioni alla realizzazione anche parziale degli interventi di riqualificazione.

Sempre in merito alle strategie, l'Art. 26 – Strategie di Piano: gli Schemi direttori, elenca tra le azioni:

*“a) valorizzare il sistema infrastrutturale veloce costituito dall'Autostrada, la Superstrada Siena-Bettolle-Perugia e dalla ferrovia come sistema connettivo primario e di accesso al territorio intercomunale, mediante l'inserimento della nuova stazione dell'Alta Velocità e il nuovo svincolo autostradale di Montepulciano, con conseguente dotazione di parcheggi di scambio per favorire la intermodalità.*



Si osserva che l'individuazione di una nuova stazione dell'Alta Velocità rientra tra le competenze preminentemente statali come rilevato anche dal Settore Programmazione Grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale nel contributo (acquisito con prot. Reg. n. 0472354 del 16/10/2023) il quale ricorda che la previsione non è nemmeno ricompresa tra gli specifici interventi inseriti nel PRIIM.

Premesso che il PSI non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso dei suoli, l'inserimento della stazione AV. può essere interpretato in questa fase come una "desiderata" da parte delle A.C. in ogni caso tale indicazione può comportare una variante al PSI in caso di diversa localizzazione da parte degli organi statali preposti. Si ritiene necessario che il PSI individui la stazione AV esclusivamente come "previsione strategica puramente indicativa" e che l'individuazione nella tavola PB3 riporti tale dicitura.

In riferimento alle criticità del sistema insediativo e infrastrutturale rilevate dal piano stesso nella *Relazione di quadro conoscitivo*, risulta necessario valutare l'inserimento di strategie concrete volte alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità ed alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale.

### **Territorio urbanizzato**

Il territorio urbanizzato (art. 4 comma 3 L.R. 65/2014) è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei 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 ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (comma 4) tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Si ricorda che già nel contributo all'avvio del PSI (di cui alla nota trasmessa con prot. reg. n. 0156722 del 09/04/2019), in riferimento all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014, seppur rilevando che in fase di avvio del procedimento non è prevista la definizione di tale perimetro, veniva evidenziata la necessità di effettuare maggiori approfondimenti ed argomentazioni nella definizione dei perimetri rappresentati, apparendo particolarmente ampi.

Il Perimetro del Territorio Urbanizzato, viene rappresentato nella *Tav. PA.3 - Perimetro del territorio urbanizzato, nuclei rurali, centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza del PSI* e nell'elaborato "*PB.5.1 - Individuazione del Territorio Urbanizzato*".

Ai fini di una loro migliore comprensione si ritiene opportuno integrare tali elaborati sovrapponendoli su orto-foto. Ciò permetterebbe una miglior lettura di dettaglio dei perimetri stessi, altrimenti poco comprensibili dalla sola CTR riportata.

Si ricorda che nell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato è necessario tener conto della necessità di rispettare gli obiettivi, indirizzi e prescrizioni del PIT-PPR, richiamando i valori e le criticità della scheda d'ambito, che non dovranno essere ridotti (valori) o peggiorate (criticità).

Tali strategie dovrebbero essere adeguatamente motivate in rapporto alle possibilità di rigenerazione del territorio urbanizzato e alla impossibilità di riuso del patrimonio edilizio esistente, evidenziando la coerenza degli obiettivi di trasformazione con quelli insiti nei morfotipi delle invarianti che emergono dallo statuto del territorio e attraverso la ricognizione del patrimonio territoriale.

Risulta pertanto opportuna la redazione di una relazione dove venga descritto il percorso di valutazione della conformità del perimetro del T.U. rispetto al PIT-PPR facendo riferimento, in particolare, ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'Invariante III, e alle indicazioni di cui all'art.1 dell'allegato 1 alla DGR 682/2017 "*Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico*" e alle verifiche richieste dall'art.3 del Regolamento 5 luglio 2017, n. 32/R.

Inoltre, ai sensi dell'art. 1 della D.P.G.R. 682/2017 lettera c, il Piano Strutturale individua il perimetro del territorio urbanizzato nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 4 della L.R. 65/2014 includendo nel territorio urbanizzato le



previsioni di piani attuativi o di progetti unitari convenzionati già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata. Si ritiene necessario individuare in cartografia ed inserire gli estremi di tali previsioni.

Si rileva fin d'ora che la metodologia utilizzata per la definizione del Territorio Urbanizzato, seppure richiami (art. 5 della Disciplina) i principi di cui alla L.R. 65/2014 non risulta pienamente riscontrabile nella definizione di tale perimetro. In particolare alcuni perimetri non risultano coerenti con quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e quanto previsto nel Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'art. 62 e del Titolo V della legge regionale n. 65/2014 approvato con D.G.R. n. 682/2017 e le linee guida "Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana".

Risulta pertanto opportuno approfondire le analisi svolte e fornire un quadro dettagliato rispetto a tutti quei lotti interclusi interni al perimetro urbanizzato al fine di valutarne meglio la natura, ovvero se trattasi di aree rurali intercluse o di spazi ineditati dotati di opere di urbanizzazione primaria. La modalità di definizione dei perimetri urbanizzati ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e dell'art. 3 del D.P.G.R. 32/R/2017, dovrebbe prevedere l'identificazione non solo delle aree di cui ai comma 3, 4 e 5 supportate dalle relative analisi e strategie tenendo conto della metodologia indicata nel PIT-PPR, ma anche l'identificazione dei titoli edilizi rilasciati e vigenti e i piani attuativi già convenzionati e vigenti.

In riferimento alle aree intercluse si ritiene opportuno valutare se queste aree non costituiscono comunque territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 comma 5 lettera a della L.R. 65/2014 oppure art. 64 comma 1 lettera d "dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato".

Considerato il perimetro del territorio urbanizzato trasmesso dall'unione dei comuni in fase di avvio, viste le criticità rilevate nella nota inviata dalla Regione Toscana, si prende atto di alcune modifiche apportate in sede di adozione ma si evidenzia il permanere di criticità nelle perimetrazioni, con particolare riferimento alla definizione dei co.3 e co. 4 dell'art. 4 della LR. 65/2014 ed al PIT-PPR.

Inoltre si sottolinea che sono state ricomprese all'interno del T.U. porzioni di territorio composte da un edificato sfrangiato e discontinuo, nelle quali non si riscontrano le caratteristiche di un morfotipo urbano tali da essere ricomprese all'interno del TU ai sensi dell'art.4 L.R. 65/2014 ma che bensì si configurano più come insediamenti esistenti caratterizzati da un edificato sparso e discontinuo, oppure piattaforme con funzioni industriali/direzionali e di servizio che comunque sono in forte continuità ambientale e paesaggistica col territorio rurale, da escludere dai perimetri del TU.

In particolare si evidenziano criticità nella definizione del perimetro del T.U. nelle seguenti località:

Per il Comune di Sinalunga:

- in riferimento alla definizione del comma 3: SIN28\_1, SIN6, SIN4

- in riferimento alla definizione comma 4: SIN34\_2, SIN28\_2, SIN28\_3, SIN33\_1, SIN28\_2, SIN27, SIN25bis, SIN15, SIN10, SIN7

Località Carpineta, in riferimento alla definizione comma 4: SIN47, SIN44, SIN45 e l'area nel vincolo boscato a nord ovest di Sinalunga (ad ovest dell'area SIN 33\_1).

Inoltre non risultano avere le caratteristiche del perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, i nuclei di Farnella, Palazzolo, Scrofiano, Rigaiolo, le aree produttive tra Fontecieca e Carpineta, l'area produttiva a nord del Fosso Varniana, zona industriale di Bisciano e le aree SIN48, SIN49.

- Per il Comune di Torrita di Siena:

Si rileva che in riferimento a quanto osservato in fase di adozione del Piano Operativo adottato con D.C.C. 75 del 30-11-2022 (prot. Reg. n. 0104471 del 27/2/2023) il perimetro del T.U. viene riformulato escludendo alcune aree per le quali erano state riscontrate alcune incoerenze o contrasti.

Tuttavia permangono le seguenti ulteriori criticità:

- in riferimento alla definizione del comma 3: TOR04, TOR 21, TOR 12 (PUC16 del PO) e l'area prospiciente via Niccolò Paganini (PUC15 del PO) criticità anche dal punto di vista paesaggistico in quanto ricadenti nell'intorno territoriale del centro storico di Torrita)



- in riferimento alla definizione del comma 4: TOR 06, TOR 13\_1 TOR 13\_2, TOR 14, TOR 20, TOR 23 (PUC 15 del PO)

Non sembra avere le caratteristiche del perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, il nucleo in Loc. Foenna.

- Per il Comune di Montepulciano:

- in riferimento alla definizione del comma 3: MON3, MON 5

- in riferimento alla definizione del comma 4: MON1 via Martiena, MON2 (ricadenti nel vincolo di cui al D.M. 142/1959), MON04, MON7, MON9, MON 11, MON 12, MON 13, le due aree a sud est della copianificazione MON VII, a Montepulciano l'area a Sud est di San Biagio.

Si ritiene necessario escludere dal perimetro del T.U.:

- i nuclei nel territorio rurale quali Fonte al Giunco, Castagneto, Pelago Casanova, Casenuove e Poggio al Pesco, Salcheto, Ascianello, Cervognano;

- in generale le piattaforme produttive che si trovano nel territorio rurale come ad esempio: sul Torrente Salarco, San Rocco-La Fornace, le aree produttive site in via della macchia e a fianco all'autostrada, Podere Barbesi, l'area tra il canale doccia e la ferrovia, area "Air Liquid" in via delle terme sud, Torricella, San Benedetto;

- le aree dei cimiteri di Abbazia Acquaviva, Gracciano, Ascianello, Montepulciano, l'area dell'ospedale di Nottole nel T.U., l'area di Podere San Pietro Nuovo ad Abbazia, il campo sportivo di Gracciano e di Longhino.

- Per il Comune di Pienza

Il Comune di Pienza è al momento dotato di un perimetro del TU individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014 introdotto a seguito dell'approvazione del Piano Operativo vigente (approvato con D.C.C. n. 12 del 10/05/2021 pubblicato sul BURT PARTE II n. 25 del 23/06/2021), nel quale si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti.

Nel procedimento di formazione del nuovo PSI in esame occorre rivedere tale perimetrazione, che dovrà essere definita attraverso le modalità di individuazione disciplinate dal PIT/PPR e dall'art.4 della L.R. 65/2014.

#### *05.1 - Pienza - nord*

L'area denominata Pienza Nord è costituita dalle zone PIP località Fornaci e PIP località Trieste, da due ex fornaci dismesse interessate da PUC, da una serie di ulteriori attività artigianali di media dimensione contornate da un edificato sparso.

Si richiedono approfondimenti in merito al loro inserimento all'interno dei perimetri del TU. Parte di questi insediamenti industriali sono classificati dalla Disciplina del PIT/PPR col morfotipo T.P.S.1 *Tessuto a proliferazione produttiva lineare*, si richiede di valutarne l'esclusione dai perimetri del TU in quanto area in stretta relazione col territorio rurale che non si trova in continuità col territorio urbanizzato del centro abitato di Pienza, caratterizzata da un edificato sparso e discontinuo di cui al c.5 art.4 della L.R. 65/2014.

#### *Area Ex Fornace Cherubini*

Si richiedono chiarimenti in merito all'inserimento dell'areale dell'ex Fornace Cherubini all'interno dei perimetri del TU. In particolare occorre chiarire se sono presenti Piani attuativi approvati o convenzioni vigenti. Diversamente una tale individuazione non sembra coerente con quanto disciplinato dall'art.4 c.3 della L.R. 65/2014 ne possedere le caratteristiche di un morfotipo di cui alla III invariante del PIT/PPR tale da poter essere ricompreso all'interno del TU. Si richiede pertanto di valutare la possibilità di esclusione dai perimetri di TU

#### *Pienza - sud*





PIE01: L'areale ricade all'interno del vincolo art.136 del D.Lgs 42/2004 del D.M. 79/1970 "*Centro storico e zona circostante del comune di Pienza.*"

Al momento il lotto risulta ineditato, pertanto potrebbe configurarsi come un'area agricola interclusa che qualifica il contesto paesaggistico degli insediamenti, e che presenta potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, esterna al TU ai sensi dell'art.4 c.5 della L.R. 65/2014.

Si richiede di valutare la possibilità di esclusione dai perimetri di TU.

PIE02: L'areale è stato ricompreso nel TU ai sensi del comma 4 finalizzato alla qualificazione dei margini urbani e completamento dotazioni con prescrizioni per la realizzazione di un'area parcheggio e verde di mitigazione.

Al momento sull'intero lotto si trova una coltivazione di vigneti, pertanto potrebbe configurarsi come un'area rurale interclusa che qualifica il contesto paesaggistico degli insediamenti, e che presenta potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, esterna al TU ai sensi dell'art.4 c.5 della L.R. 65/2014

PIE03: L'areale ricade in parte all'interno del vincolo art.142 c.1 del Codice lett. g) *I territori coperti da foreste e da boschi.*

L'areale identificato non sembra avere le caratteristiche di un margine da riqualificare ai sensi del c.4 art.4 L.R. 65/2014, in quanto costituito da terreni ineditati e interessati da formazioni boschive, in continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane e quindi esterne al TU.

Nel PO vigente è previsto il PUC 1 – *Parcheggio e rammagliamento viario Pienza Nord*, per la realizzazione di un rammaglio stradale con parcheggio e nella parte adiacente a Via dell'Aia è prevista la realizzazione di 2.400 mq di SE residenziale. La previsione di una nuova edificazione residenziale, in un areale con margini già ben definiti dall'attuale viabilità di distribuzione interna, potrebbe costituire l'apertura di un nuovo fronte costruito in un terreno ineditato che si apre sul paesaggio rurale circostante, creando criticità con quanto disciplinato dal PIT/PPR e dalla relativa scheda di ambito n.17 "Val d'Orcia e Val d'Asso".

PIE04: qualificazione dei margini urbani e completamento dotazioni ai sensi del c.4 art.4 con destinazione d'uso a servizi per la fruizione turistica del centro storico.

L'areale ricade all'interno del vincolo art.136 del D.Lgs 42/2004 del D.M. 79/1970 "*Centro storico e zona circostante del comune di Pienza.*"

Nel Piano Operativo è vigente la previsione PA1 - *Approdo Nord. Polo logistico-informativo del museo diffuso della Val d'Orcia e spazi ricreativi* (PA di iniziativa pubblica).

L'areale identificato, oltre che molto esteso, non sembra avere le caratteristiche di un margine da riqualificare ai sensi del c.4 art.4 L.R. 65/2014, in quanto costituito da terreni ineditati in continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane e quindi esterne al TU. Nell'ottica di una maggiore coerenza con quanto disciplinato dalla L.R. 65/2014 si richiede di valutare una ridefinizione dell'area di c.4 limitandola alle porzioni più limitrofe ai campi sportivi e all'edificato residenziale esistente.

PIE05: L'areale ricade all'interno del vincolo art.136 del D.Lgs 42/2004 del D.M. 79/1970 "*Centro storico e zona circostante del comune di Pienza.*"

L'areale è stato inserito nel TU ai sensi dell'art.4 c.4 della L.R. 65/2014 con l'obiettivo di qualificare i margini urbani.

Si richiedono chiarimenti in merito a tale individuazione con particolare riferimento agli obiettivi e prescrizioni previsti per tale porzione di territorio

#### Monticchiello (Pienza)

Tutto l'ambito territoriale della frazione di Monticchiello è ricompreso nel vincolo art.136 del D.Lgs 42/2004 D.M. 153/1973 *Zona di Monticchiello sita nel territorio del comune di Pienza.*

Si richiedono chiarimenti in merito alle seguenti porzioni di TU:



- Area del campo sportivo: area ineditata priva di urbanizzazione che non presenta continuità (art.4 c.3 L.R. 65/2014) con l'edificato del centro urbano di Montichiello, senza le necessarie opere di urbanizzazione per qualificarsi come un verde sportivo all'interno del T.U. Si ritiene più opportuno un'area del territorio rurale ineditata che, pur non ospitando funzioni agricole, non costituisce territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 64 c.1 lett d) da escludere quindi dal T.U.

- Nucleo storico Montichiello: precisare se il perimetro rappresentato coincide con quello della cinta muraria del borgo storico.

- Area verde a sud del nucleo storico ricompresa tra il parcheggio ed il borgo : chiarimenti in merito alle caratteristiche morfologiche, individuate sulla base della disciplina dell'art.4 della L.R 65/2014 e della disciplina del PIT-PPR, che sono state prese in considerazione per l'inserimento all'interno del T.U. dell'area posta tra il parcheggio ai piedi del centro storico e il borgo stesso.

- Nuova espansione residenziale: chiarimenti in merito alle caratteristiche morfologiche, individuate sulla base della disciplina dell'art.4 della L.R 65/2014 e della disciplina del PIT-PPR, che sono state prese in considerazione per la perimetrazione del TU dell'espansione residenziale di Montichiello.

#### - Per il Comune di Chianciano

In generale si rileva che i perimetri del T.U. sono ampi rispetto alla definizione dell'art.4; si rilevano inoltre criticità in riferimento alla definizione dei seguenti comma 4: CHI16, CHI17, CHI 12, CHI 19, CHI04, CHI18, CHI01, CHI02, le aree CHI 14, CHI20 (ricadenti nel vincolo D.M. 19/1968a) e l'area CHI13 (ricadente nel vincolo del fiume). Si ritiene necessario valutare la possibilità di escludere dal perimetro del T.U. l'area produttiva in loc. Astrone.

#### - Per il Comune di Sarteano

In generale si rileva che i perimetri del T.U. sono ampi rispetto alla definizione dell'art.4; si rilevano inoltre criticità in riferimento alla definizione dei seguenti comma 4: SAR07, SAR08, SAR09 ricadenti nel vincolo da D.M. 143/1972b. Si chiedono chiarimenti sull'inserimento nel T.U. dei centri Ponte alla Regina e l'area produttiva di Podere Scopeto.

#### - Per il Comune di Cetona

In generale si rileva che i perimetri del T.U. sono ampi rispetto alla definizione dell'art.4; si rilevano inoltre criticità in riferimento alla definizione dei seguenti comma 4: CET01 (nel vincolo D.M.155/1966), CET02 (nel vincolo D.M.8/1967), CET03, CET6 (nel vincolo dei fiumi) CET12 (nel vincolo D.M.155/1966), CET19, CET13, CET10, CET06.

#### - Per il Comune di Chiusi

Si rileva che i perimetri del T.U. sono ampi rispetto alla definizione dell'art.4; si rilevano inoltre criticità in riferimento alla definizione dei seguenti comma 4 : CHIU03 (ricadente nel vincolo del bosco), CHIU 18, CHIU19, CHIU15, CHIU 14, CHIU13 ed in aree con vincolo paesaggistico per DM 274/1970b: CHI08, CHIU 11, CHIU10, CHIU07, CHIU06, CHIU02 (quest'ultima anche nel vincolo dei fiumi)

Si chiedono chiarimenti sull'inserimento nel T.U. delle aree poste ad est e sud del centro di Chiusi, ed inoltre: i cimiteri in località Montallese e Chiusi, l'area ferroviaria di Chiusi Scalo, ex fornace Gonzarelli.



- Per il Comune di San Casciano dei Bagni

Si rileva che i perimetri del T.U. sono ampi rispetto alla definizione dell'art.4; si rilevano inoltre criticità in riferimento alla definizione dei seguenti comma 3: SCA 10 e SCA11 (ricadenti nel vincolo D.M.278/1973\_1) ; e dei seguenti comma 4: SCA01, SCA02, SCA03, SCA05, SCA15, SCA22, SCA23, SCA21, SCA7, SCA6 (ricadenti nel vincolo D.M.278/1973\_1) e SCA04 (vincolo del fiume e da D.M. 278/1978\_1), SCA08, SCA09, (ricadenti nel vincolo D.M.278/1978\_1) e SCA12, SCA13, SCA14, SCA16, SCA17, SCA19, SCA20.

Si ritiene necessario valutare la possibilità di rimuovere dal perimetro: l'area boscata ad est del centro di San Casciano Bagni, in località Palazzone il Podere Casella, l'area di Stabbiano e l'area del castello di Fighine, l'area degli stabilimenti termali di San Casciano Bagni il nucleo di Ponte al Rigo.

- Per il Comune di Trequanda

Il comune di Trequanda è dotato di Piano Operativo vigente approvato con D.C.C. 08/02/2023 con contestuale variante al Piano Strutturale per l'inserimento dei perimetri del TU ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014.

Il PSI adottato dai Comuni della Valdichiana Senese dovrà recepire al suo interno il perimetro del TU ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, così come indicato nella variante al Piano Strutturale di cui sopra. Si prende atto che negli elaborati di piano sono stati recepiti i perimetri del TU ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 così come riportato nella variante al PS sopra citata.

Si ricorda che, con l'adozione e l'entrata in vigore del PSI, troveranno diretta applicazione, rispettivamente, le seguenti disposizioni contenute nel Testo Unico dell'Edilizia: - art. 12 "Presupposti per il rilascio dei permessi di costruire" c. 3: "3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. (...)" - art. 15 "Efficacia temporale e decadenza del permesso a costruire" c. 4: "4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio." Dette disposizioni, recepite negli art. 103 e 133 della L.R. 65/14, configurandosi quali principi fondamentali ai sensi dell'art. 117 della Costituzione, non sono derogabili né in sede di legislazione regionale concorrente, né, tanto meno, nell'ambito della pianificazione territoriale ed urbanistica degli enti locali.

Pertanto ai sensi del co 1 dell'art. 103 della LR 65/2014 il Comune deve sospendere "...ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con lo strumento di pianificazione territoriale o con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati oppure con le misure cautelari di cui all'articolo 13" e che ai sensi del co. 2 "Non sono ammessi interventi soggetti a SCIA in contrasto con le norme di salvaguardia del piano strutturale adottato o con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati oppure con le misure cautelari di cui all'articolo 13".

Salvaguardie

Si rileva che l'art. 60 della disciplina del P.S.I. prevede che fino all'approvazione del P.O. sono fatti salvi:

- a) gli interventi relativi a previsioni non decadute negli strumenti urbanistici comunali vigenti e non in contrasto con quanto specificato al comma 2;
- b) gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti attuativi di iniziativa privata ancora in vigore, se convenzionati;
- c) gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti attuativi di iniziativa pubblica ancora in vigore;
- d) gli interventi previsti dai P.A.P.M.A.A. in vigore.





In riferimento alle norme di salvaguardia, dal momento che con l'adozione del PSI risultano a tutti gli effetti cogenti i nuovi perimetri del TU individuati ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014, occorre determinare una norma transitoria per definire una specifica disciplina di salvaguardia che regoli tutte quelle previsioni interne al TU ai sensi dell'art.224 della L.R. 64/2014 che col nuovo PSI risultano esterne ai perimetri ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014. Tali previsioni non dovranno essere in contrasto con la disciplina e con gli obiettivi strategici del nuovo PSI, fermo restando che non sono previste nuove edificazioni residenziali esterne al TU ai sensi dell'art.4 comma 2 della L.R. 65/2014.

Risulta necessaria la predisposizione di una tavola del P.S.I. che individui esclusivamente il perimetro del T.U. suddiviso nelle sue componenti di seguito descritte:

- a) Aree riconducibili all'art. 4 comma 3 (tessuto esistente);
- b) Aree riconducibili all'art. 4 comma 4 (riqualificazione del margine);
- c) Aree ancora non trasformate ma sulle quali risultano sottoscritte e siano vigenti al momento dell'adozione del PS le convenzioni dei relativi Piani Attuativi già approvati, oppure siano stati rilasciati i titoli edilizi per gli interventi diretti previsti dagli strumenti vigenti precedentemente all'adozione del P.S.
- d) Aree rurali intercluse qualificanti il contesto (art. 4 co. 5 lett. a).

#### **Previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato**

Con riferimento alle previsioni presentate in Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, si ricorda che il piano strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo pertanto dovrebbe contenere indicazioni sulle strategie di PSI esterne ai perimetri del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014. Sarà poi il PO a localizzare e disciplinare, in sede di copianificazione, gli interventi specifici.

In riferimento alle finalità del Piano Strutturale Intercomunale richieste dalla legge risulta necessario integrare il piano con l'insieme delle analisi necessarie a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile (art. 92 c. 2 L.R. 65/2014) ed inoltre si ricorda che per il territorio rurale il nuovo consumo di suolo, qualora sia indicato a livello di piano strutturale, andato in copianificazione è un valore di massima, necessario per l'attività di monitoraggio previsto dalla legge, che dovrà essere ulteriormente verificato e valutato nelle successive fasi conformative del piano, mentre il nuovo consumo di suolo da non assoggettare a copianificazione dovrà essere indicato a consuntivo e non quale dato dimensionale, fermo restando che ai sensi dell'art.5 comma 2 del Regolamento 5 luglio 2017, n. 32/R la definizione delle dimensioni massime sostenibili del piano strutturale è riferita alle UTOE esclusivamente per le parti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Il PSI riporta alcune previsioni esterne al T.U. sottoposte alla conferenza di copianificazione all'interno di procedure relative ad altri strumenti comunali (Piani Strutturali o Piani Operativi di singoli comuni).

Si ritiene necessario chiarire se tali previsioni sono fatte salve con una specifica norma del PSI e occorre illustrare in che modo tali previsioni rientrano nella strategia del PSI medesimo. A tal proposito occorre sottolineare che il PSI si configura come un piano di area vasta dove le varie previsioni contenute al suo interno vengono esaminate sulla base di una strategia complessiva che ne valuta la fattibilità e i possibili effetti all'interno del contesto territoriale di riferimento. Pertanto si rende necessario fornire un elenco di tutte le previsioni, già sottoposte alla conferenza di copianificazione all'interno di precedenti procedimenti di formazione di Piani Strutturali o Piani Operativi di singoli comuni, i cui effetti saranno rivalutati in riferimento alle strategie intercomunali prefissate dal PSI.

Si ricorda che già in fase di copianificazione si invitava le A.C. a valutare la possibilità di incentivare la riqualificazione dei grandi complessi dismessi esistenti vincolando la possibilità di attuare le nuove previsioni alla realizzazione anche parziale degli interventi di riqualificazione.



Nel piano adottato non è stata inserita alcuna indicazione specifica rispetto a tale disciplina. Si conferma la necessità ai sensi dell'art.1 comma 1 della L.R. 65/2014 di prevedere incentivi in via prioritaria alla riqualificazione dell'esistente rispetto al nuovo consumo di suolo.

Si evidenzia inoltre quanto già rilevato in copianificazione ai sensi dell'art. 94 co. 2 della LR 65/2014 *“.....in una logica di pianificazione d'area vasta, sarebbe stato opportuno concepire una razionalizzazione maggiore delle aree produttive, identificando le aree più idonee e dotate di idonee infrastrutture, redistribuendo e compensando i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale tra i diversi comuni attraverso la perequazione territoriale ed evitare così inutili sprechi di consumo di suolo e la dispersione delle previsioni produttive”*.

Dal momento che nel piano adottato non si riscontra alcun riferimento a tale razionalizzazione, si chiedono chiarimenti in merito ai contenuti riferiti alle politiche e strategie intercomunali ai sensi dell'art 94 della L.R. 65/2014, in quanto cogenti nella formazione del PSI.

Si ritiene necessario chiedere chiarimenti sulla strategia intrapresa per le due previsioni di campi da golf (Montepulciano MON I e Sinalunga SIN IX) già oggetto di perplessità in sede di conferenza di copianificazione con particolare riferimento alla loro sostenibilità paesaggistica ed ambientale.

È necessario che vengano declinati in riferimento al PIT-PPR e L.R. 65/2014 appositi criteri e regole al PO al fine di creare i presupposti di una corretta verifica di sostenibilità delle previsioni rispetto alla disciplina urbanistica vigente, tenuto conto del complesso delle previsioni commerciali e produttive previste nel PSI che determinano nell'insieme un elevato consumo di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato.

In riferimento anche alle criticità del sistema insediativo e infrastrutturale rilevate a pag. 36 della Relazione di quadro conoscitivo, si evidenzia che tra le previsioni previste dal PSI, esterne ai perimetri del territorio urbanizzato, la previsione SIN XI (130.00 mq di SE) si somma alle previsioni lungo la fascia autostradale : SIN III, SIN V, SIN XIII, MON VII tra le quali vi è l'area *RE.DI.MI - Previsione di un'area produttiva di interesse sovra locale* - nel comune di Montepulciano che porta con se una nuova SE di 32.000 mq, comportando un elevato consumo di suolo esterno ai perimetri del T.U.

Si riscontra inoltre la necessità di verificare che le quantità proposte, compresi gli aumenti volumetrici, ed i cambi d'uso, concorrano all'obiettivo concreto di valorizzare e riqualificare l'ambito e non si traduca invece in un aggravio delle criticità evidenziate dal PIT/PPR.

In riferimento alle nuove previsioni, si richiama l'art. 27 comma 12 della disciplina del PIT-PPR: *“Nuovi insediamenti che inducano una mobilità veicolare ulteriormente gravante in misura consistente su nuovi tronchi stradali nazionali o regionali e su quelli entrati in funzione nel periodo compreso nei cinque anni precedenti la vigenza del presente Piano, non sono ammissibili dagli strumenti della pianificazione territoriale, a meno che non specificamente previsti nella progettazione delle opere stradali approvate”*.

Si richiedono chiarimenti in merito.

Tenuto conto di quanto premesso, si evidenziano di seguito le nuove previsioni in territorio rurale presentate nel PSI, per le quali permangono criticità rispetto a quanto già evidenziato nelle conferenze di copianificazione tenute nelle date: 12.12.2018, 10.05.2019, 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021.

## **UTOE 1: SINALUNGA E RIGOMAGNO**

**SIN VII - Fornace Poggiali** (Sinalunga): recupero e riuso delle strutture industriali dismesse esistenti anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore storico testimoniale ed un possibile incremento delle quantità esistenti attraverso interventi di ampliamenti e/o nuove edificazioni.



**Destinazione d'uso:** attività produttive; direzionale e di servizio. Si rileva che viene modificata la destinazione d'uso escludendo la destinazione commerciale e commerciale all'ingrosso.

**Verifica di recepimento delle indicazioni della Conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

Si evidenzia la necessità di recepire quanto espresso dal Settore Paesaggio in sede di conferenza di copianificazione:

- alla necessità di verificare che le quantità proposte, compresi gli aumenti volumetrici, ed i cambi d'uso, concorrano all'obiettivo concreto di valorizzare e riqualificare l'ambito e non si traduca invece in un aggravio delle criticità evidenziate dal PIT/PPR.
- fatta salva la necessità di recuperare le aree dismesse, anche con cambio d'uso, affinché tale recupero sia un'effettiva opportunità per la valorizzazione del contesto territoriale interessato e non si traduca in aggravio delle criticità rilevate dal PIT-PPR, è opportuno, prima di definire nuove quantità edificatorie, individuare una strategia complessiva di sviluppo; ciò anche considerando che le previsioni, in particolar modo le Fornaci Montemartino e le Fornaci Tempora, per la loro ubicazione ed estensione, possono assumere un ruolo significativo per l'assetto urbanistico, e quindi paesaggistico, in primis rispetto agli abitati esistenti di Sinalunga, Bettolle e Guazzino, e poi in relazione al più ampio contesto dell'intera Val di Chiana.

**SIN X - Nuova area per attrezzature sportive** (Sinalunga): nuovo assetto insediativo a destinazione commerciale e servizi dell'area commerciale e artigianale della Pieve in prossimità del centro sportivo comunale (Stadio e Palazzetto).

**Destinazione d'uso:** servizi di uso pubblico (attrezzature sportive); attività produttive; direzionale e di servizio; commerciale,

**Verifica di recepimento delle indicazioni della Conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

Le SE risultano modificate a seguito della conferenza di Copianificazione, diminuendo la quota di produttivo (da 10.000 a 8000 mq di SE) e quella commerciale (da 3000mq a 1500mq di SE).

Non viene specificata la tipologia prevista relativa alla media distribuzione per cui è necessario specificare se rispetto ai 1500 mq disponibili totali, si rientra nelle casistiche di cui all'art. 27 o meno e quindi se debba essere oggetto di conferenza o meno.

Si ritiene necessario rispondere a quanto richiesto dalla Conferenza nelle conclusioni della seduta:

*“La Conferenza ritiene che la previsione non presenti particolari incoerenze rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR ma ritiene necessario che vengano chiariti gli aspetti relativi alle destinazioni ed alla tipologia commerciale di media struttura di vendita prevista con particolare riferimento alla congruenza fra le finalità della previsione e le quantità previste per le diverse destinazioni d'uso.*

*In particolare si evidenzia che ai sensi dell'art. 26 co. 1 anche le aggregazioni di medie strutture di vendita, se hanno effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, sono da sottoporre alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 26 della LR 65/2014. Per tali valutazioni è quindi necessaria una verifica che tenga conto, oltre di quanto previsto dall'articolo 25, comma 5, dei seguenti criteri:*

- a) la capacità di assorbimento, da parte dell'infrastrutturazione stradale e ferroviaria presente nel territorio del comune e in quello dell'ambito di interesse sovracomunale, del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio;*
- b) il livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita;*
- c) la sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'Organizzazione delle Nazioni unite per l'educazione, la scienza e la cultura (UNESCO) sulla base delle tipologie individuate dalla Convenzione per la salvaguardia del patrimonio mondiale, culturale ed ambientale, firmata a Parigi il 16 novembre 1972, dai Paesi aderenti all'UNESCO, delle reti di fruizione storica del territorio e dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;*



d) le conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate;

e) le conseguenze attese sui caratteri specifici e sulle attività presenti nei centri storici compresi nell'ambito sovracomunale, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità.

Si ricorda inoltre la eventuale conferenza dei servizi di cui all'art. 4 co.2 lett. b della LR 62/2018 e art. 5 del DPGR 09/04/2020 n. 23/R (Codice del Commercio)".

**SIN XIV - Nuova area per attrezzature sportive campi da tennis (Sinalunga):** potenziamento delle attrezzature sportive del capoluogo attraverso la realizzazione di nuovi campi da gioco e relative strutture di servizio.

**Destinazione d'uso:** servizi di uso pubblico (attrezzature sportive)

**Verifica di recepimento delle indicazioni della Conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

Si ritiene necessario recepire le indicazioni della conferenza di copianificazione:

*"La Conferenza ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che la trasformazione rispetti la prescrizione 12.3 dell'Allegato 8B del PIT/PPR, sopra indicata.*

*Occorre inoltre declinare i contenuti della specifica Disciplina paesaggistica dell'Allegato B del PIT/PPR sopra evidenziati, fornendo idonei criteri e regole al PO finalizzati al successivo corretto inserimento della previsione nell'ambito territoriale e paesaggistico di riferimento.*

*La Conferenza rileva inoltre che l'ampliamento delle opere pubbliche esistenti potrebbe rientrare tra gli interventi esclusi dalla conferenza, ai sensi del co. 2, lett. d) dell'art. 25."*

**SIN XV - Sviluppo e potenziamento area sportiva Paintballs (Sinalunga):** potenziamento del livello di ospitalità turistico-ricettiva integrata a strutture sportive e ricreative per il tempo libero ed il benessere mediante la realizzazione di bungalow ed il recupero delle volumetrie esistenti.

**Destinazione d'uso:** turistico ricettiva (per la realizzazione di bungalow, ai sensi dell'art. 24 "Campeggi" della L.R. 86/2016 "Testo unico del sistema turistico regionale" e recupero della volumetria esistente)

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

Si evidenzia no criticità in quanto non risultano recepite le indicazioni della conferenza: *"l'area d'intervento sia notevolmente ridimensionata al fine di rendere la previsione coerente per forma e dimensioni al contesto paesaggistico ed all'attività esistente oltre che per limitare l'eccessivo consumo di suolo agricolo".*

**SIN XVI - Nuova area commerciale, produttiva e logistica in loc. Pieve - svincolo Poggiola Fratta (Sinalunga):** realizzazione di una nuova area industriale, logistico e commerciale prospiciente il tracciato del nuovo collegamento viario

**Destinazioni d'uso:** attività produttive; direzionale e di servizio; commerciale.

**Verifica di recepimento delle indicazioni conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

Seppure la previsione risulta ridimensionata, si rilevano le conclusioni della conferenza che non risultano del tutto recepite: *"Si ricorda che ai sensi dell'art. 26 co. 1 anche le aggregazioni di medie strutture di vendita, se hanno effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture, sono da sottoporre alla conferenza di copianificazione di*





cui all'art. 26 della LR 65/2014. Per tali valutazioni è quindi necessaria una verifica che tenga conto, oltre di quanto previsto dall'articolo 25, comma 5, dei seguenti criteri:

- a) la capacità di assorbimento, da parte dell'infrastrutturazione stradale e ferroviaria presente nel territorio del comune e in quello dell'ambito di interesse sovracomunale, del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio;
- b) il livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare attesa dalla nuova struttura di vendita;
- c) la sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'Organizzazione delle Nazioni unite per l'educazione, la scienza e la cultura (UNESCO) sulla base delle tipologie individuate dalla Convenzione per la salvaguardia del patrimonio mondiale, culturale ed ambientale, firmata a Parigi il 16 novembre 1972, dai Paesi aderenti all'UNESCO, delle reti di fruizione storica del territorio e dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice;
- d) le conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate;
- e) le conseguenze attese sui caratteri specifici e sulle attività presenti nei centri storici compresi nell'ambito sovracomunale, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità.

Si ricordano le procedure di cui all'art. 4 co.2 lett. b della LR 62/2018 e art. 5 del DPGR 09/04/2020 n. 23/R (Codice del Commercio) oltreché alle eventuali procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)."

## **UTOE 2: TORRITA E BETTOLLE**

**SIN III - Nuova area commerciale e direzionale** (Sinalunga): nuova area a destinazione commerciale, direzionale e di servizio, finalizzata anche alla realizzazione di un ampio parcheggio pubblico a servizio dell'uscita autostradale.

**Destinazione d'uso:** servizi di uso pubblico (parcheggi), commerciale, direzionale e di servizio.

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

Rispetto alla copianificazione è stata aggiunta la destinazione di servizio ed è stata diminuita la SE per le funzioni commerciali (da 1500mq a 1000 mq di SE). Le indicazioni della Conferenza risultano recepite.

**SIN V - Completamento area produttiva Bisciano** (Sinalunga): completamento dei programmi di sviluppo artigianale e produttivo dell'area di Bisciano

**Destinazione d'uso:** attività produttive

In riferimento ai contenuti del PIT-PPR si evidenzia:

Invariante I – Morfotipo della PBC - Sistema morfogenetico pianure bonificate per diversione e colmata: Questo sistema è uno dei principali prodotti e testimoni della storia delle bonifiche in Toscana. La manutenzione costante è il prerequisito della permanenza del sistema, che altrimenti si trasformerebbe rapidamente nel sistema delle Depressioni Umide. I sistemi di bonifica sono concepiti come un tutto unico, e la tendenza a smantellare le porzioni terminali, a livello di unità culturale, potrebbe determinare difficoltà. La concentrazione di acque di varie provenienze tende a caricare il sistema di drenaggio di sostanze eutrofizzanti e di inquinanti di origine diffusa, con effetti potenzialmente pericolosi per le aree umide prospicienti. Le **indicazioni per le azioni per questo morfotipo sono:**

- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;

- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;

- evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediate verso le aree umide.

In riferimento ai contenuti della Scheda d'Ambito n. 15, per quanto riguarda la disciplina d'ambito si rileva:

Obiettivo 1 *Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il*





territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.

**Direttive**

*1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuare nella carta della "Rete degli Ecosistemi")*  
*Orientamenti: Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a: le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire"; La pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi").*

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021) in riferimento a quanto emerso in copianificazione, risulta necessario che l'intervento sia contestualizzato in una strategia complessiva che ne supporti l'attuazione e siano ridotte ulteriormente le quantità previste tenendo conto dei contenuti del PIT-PPR richiamati.

**SIN VI - Fornace Montemartino (Sinalunga):** recupero e riuso delle strutture industriali dismesse esistenti anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore storico testimoniale ed un possibile incremento delle quantità esistenti attraverso interventi di ampliamenti e/o nuove edificazioni.

**Destinazione d'uso:** attività produttive; direzionale e di servizio

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

Si ritiene necessario recepire le indicazioni della Conferenza la quale *"conferma quanto già espresso per la previsione SAR \_I in riferimento alla necessità di valutare la possibilità di incentivare la riqualificazione dei grandi complessi dismessi esistenti vincolando la possibilità di attuare le nuove previsioni alla realizzazione anche parziale degli interventi di riqualificazione.*

*La Conferenza evidenzia inoltre quanto espresso dal Settore Tutela, Valorizzazione e Riqualificazione del Paesaggio in merito:*

*- alla necessità di verificare che le quantità proposte, compresi gli aumenti volumetrici, ed i cambi d'uso, concorrano all'obiettivo concreto di valorizzare e riqualificare l'ambito e non si traduca invece in un aggravio delle criticità evidenziate dal PIT/PPR .*

*- fatta salva la necessità di recuperare le aree dismesse, anche con cambio d'uso, affinché tale recupero sia un'effettiva opportunità per la valorizzazione del contesto territoriale interessato e non si traduca in aggravio delle criticità rilevate dal PIT-PPR, è opportuno, prima di definire nuove quantità edificatorie, individuare una strategia complessiva di sviluppo; ciò anche considerando che le previsioni, in particolar modo le Fornaci Montemartino e le Fornaci Tempora, per la loro ubicazione ed estensione , possono assumere un ruolo significativo per l'assetto urbanistico, e quindi paesaggistico, in primis rispetto agli abitati esistenti di Sinalunga, Bettolle e Guazzino, e poi in relazione al più ampio contesto dell'intera Val di Chiana.*

*- l'area è interessata da un corridoio ecologico fluviale individuato dal PIT/PPR lungo il corso del torrente Foenna. "*

**SIN IX - Nuova area turistico ricettiva - Golf e Aviosuperficie (Sinalunga):** realizzazione di un nuovo polo turistico ricettivo collegato al potenziamento dell'attuale campo da golf con l'inserimento di nuove volumetrie in specifiche "zone di recupero" da subordinare a piano attuativo

**Destinazione d'uso:** turistico ricettivo, direzionale e di servizio (comprese le attività sportive), commerciale al dettaglio direttamente riferibili alla funzione turistico ricettiva e sportiva.



Risulta che il PSI seppur riconoscendo il sistema della bonifica leopoldina comprensivo delle case Leopoldine in quanto rappresentanti testimonianza di valore storico dell'edilizia rurale della bonifica della Val di Chiana non risulta in questa ed in altre previsioni declinare le indicazioni del PIT-PPR non individuando il sistema della bonifica come valore dell'area da individuare come invariante strutturale. In riferimento ai contenuti del PIT-PPR, si evidenziano criticità e indicazioni per ciascuna delle invarianti che denotano il territorio interessato dalla previsione:

Invariante I – Morfotipo della PBC - Sistema morfogenetico pianure bonificate per diversione e colmata: Questo sistema è uno dei principali prodotti e testimoni della storia delle bonifiche in Toscana. La manutenzione costante è il prerequisito della permanenza del sistema, che altrimenti si trasformerebbe rapidamente nel sistema delle Depressioni Umide. I sistemi di bonifica sono concepiti come un tutto unico, e la tendenza a smantellare le porzioni terminali, a livello di unità culturale, potrebbe determinare difficoltà. La concentrazione di acque di varie provenienze tende a caricare il sistema di drenaggio di sostanze eutrofizzanti e di inquinanti di origine diffusa, con effetti potenzialmente pericolosi per le aree umide prospicienti. Le **indicazioni per le azioni per questo morfotipo sono:**

- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;
- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediate verso le aree umide.

Per l' Invariante II il morfotipo è quello della Matrice agroecosistemica di pianura. La principale criticità è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione, legati allo sviluppo dell'edificato residenziale sparso o concentrato, delle zone commerciali/artigianali/industriali e della rete infrastrutturale (strade, linee elettriche, ecc.). Tali complessivi processi di artificializzazione costituiscono anche un elemento di elevata pressione antropica sulle relittuali zone umide di pianura di interesse conservazionistico. Si rilevano le seguenti **indicazioni per le azioni:**

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete eco - logica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.
- Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.
- Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Direttrici di connettività da ricostruire/riqualificare.

Il Torrente Foenna inferiore risulta all'elenco di cui all'allegato L "Elenco di Fiumi e Torrenti riconosciuti tramite CTR" del PIT-PPR, pertanto fino all'individuazione dei contesti fluviali di cui al comma 3, lettera a) dell'art. 16 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, i comuni, nella fascia di 150 metri da fiumi e torrenti evitano i processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti e ulteriori processi di urbanizzazione."

Per l'Invariante IV i morfotipi interessati sono due.

Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle, per il quale si rilevano le seguenti indicazioni per le azioni:



Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti culturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);

- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;

- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;

- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica; In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;

- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale;

- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;

- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle, per il quale si rilevano le seguenti indicazioni per le azioni:

L'indicazione principale è perseguire una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali) che caratterizza sul piano morfologico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque. Tale obiettivo di qualità può essere conseguito attraverso:

- la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano e fondovalle (scoline, fossi, drenaggi);

- il mantenimento della vegetazione non culturale e delle siepi che corredano i bordi dei campi;

- l'introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista. La scelta degli elementi da inserire dovrà orientarsi verso specie autoctone e tipicamente impiegate, a livello locale, nella costituzione di siepi e filari;

- la realizzazione, negli interventi di ristrutturazione fondiaria e/o agricola, di appezzamenti di dimensione anche maggiore rispetto all'assetto precedente e che comportano un allargamento della maglia agraria, purché siano



morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma e orientamento) e rispettino le direttrici della rete scolante storica con finalità di funzionalità idraulica.

- Ulteriore obiettivo di qualità – in particolare nei contesti caratterizzati da un buon grado di permanenza dell’assetto insediativo storico – è la tutela dell’integrità dei nuclei edificati di matrice rurale e della loro relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il tessuto dei coltivi.

In riferimento ai contenuti della Scheda d’Ambito n. 15, per quanto riguarda la disciplina d’ambito si rileva:

Obiettivo 1 *Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.*

Direttive

1.2 - evitare l’ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le “Direttrici di connettività” (individuate nella carta della “Rete degli Ecosistemi”) *Orientamenti: Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le “Direttrici di connettività” con particolare riferimento a: le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della “Rete degli Ecosistemi” come “Direttrice di connettività da ricostituire”; La pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia (“Direttrice di connettività da riqualificare” individuata nella carta della “Rete degli Ecosistemi”);*

Torrente Esse e Torrente Foenna - Fra gli Elementi funzionali della rete ecologica regionale, sono classificati come *Corridoio ecologico fluviale da riqualificare*; nell’Abaco delle Invarianti è scritto che *le più significative criticità ambientali si localizzano nei tratti fluviali classificati come “Corridoio ecologico fluviale da riqualificare” nell’ambito della Rete ecologica Regionale.*

Per i corridoi ecologici fluviali da riqualificare il PIT-PPR riporta fra le “Indicazioni per le azioni”: Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale riducendo i processi di consumo di suolo e miglioramento dei livelli di qualità e continuità degli ecosistemi fluviali attraverso la riduzione e mitigazione degli elementi di pressione antropica e la realizzazione di interventi di riqualificazione e di ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali.

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

La previsione risulta, riformulata per quanto riguarda la SE, tuttavia si richiamano le conclusioni della conferenza paesaggistica che risultano solo in parte recepite.

*“La Conferenza, così come già espresso per le previsioni CHI II e CHI III, ritiene la realizzazione di un campo da golf a 18 buche di forte impatto paesaggistico ed ambientale soprattutto in riferimento al consumo della risorsa idrica, che dovrà essere adeguatamente approfondito in sede di VAS.*

*Inoltre la previsione, che prevede l’impiego di un’area della grandezza di circa 67 ha, presenta criticità rispetto alla specifica disciplina del PIT sopra evidenziata, costituendo un episodio di disvalore per l’intero sistema paesaggistico nel quale si inserisce, poiché comporta:*

- consumo di suolo agricolo destinato a seminativi estensivi non irrigui e aumento dei livelli di impermeabilizzazione;
- alterazione del valore percettivo del paesaggio;
- interventi di rimodellazione della configurazione orografica esistente ;
- una possibile alterazione degli equilibri eco-sistemici dell’area;





- la compromissione dell'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica esistente costituita da elementi vegetali lineari e puntuali.

La Conferenza ribadisce che la previsione di 4 nuovi campi da golf a 18 buche con le relative strutture turistico ricettive non è sostenibile dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e priva di qualsiasi presupposto di fattibilità economico finanziaria.

Tuttavia la Conferenza evidenzia anche che l'area in oggetto si presta più delle altre alla realizzazione di un campo da golf a 18 buche in quanto si configura come un potenziamento di un'attività esistente e sono già presenti opere infrastrutturali, accessibilità all'area, strutture ricettive ecc.

La Conferenza evidenzia inoltre che :

- la previsione ed i successivi interventi, sia sull'edificato che sulle aree di pertinenza, dovranno essere conformi a quanto prescritto dalle NTA del PdP Leopoldine Approvato con D.C.R. n.13 del 25/02/2020.

- dovranno essere effettuate tutte le valutazioni espresse nel parere del Settore Tutela, Valorizzazione e Riquadificazione del Paesaggio che si allega al presente verbale, con particolare riferimento alle quantità previste di nuova edificazione che sembrano aggravare le criticità rilevate dalla Scheda d'Ambito rischiando quindi incoerenze col PIT/PPR;

- fino all'individuazione dei contesti fluviali di cui al comma 3, lettera a) dell'art. 16 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, i comuni, nella fascia di 150 metri da fiumi e torrenti di cui all'Allegato L della medesima disciplina, evitano i processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti e ulteriori processi di urbanizzazione. ”

**SIN XI - Nuova area produttiva e logistica in loc. Bettolle (Sinalunga):** realizzazione di un nuovo polo industriale logistico all'uscita Valdichiana dell'Autostrada del Sole.

**Destinazione d'uso:** attività produttive; direzionale e di servizio. Con SE: 130.000 mq. per la destinazione produttiva artigianale e logistica (comprensiva di una quota massima pari al 10% di destinazione direzionale e di servizi).

L'area è caratterizzata dalla presenza di campi e sistemazioni agrarie tipiche della bonifica della Valdichiana e l'attività agricola è sempre presente .

Tale complessità e ricchezza di forme e sistemazioni idraulico-agrarie ne caratterizzano la valenza paesaggistica così da poter rappresentare un carattere specifico e principio generativo di una componente identitaria che qualifica il patrimonio territoriale della Valdichiana (invariante strutturale).

Appare improprio l'inserimento di una previsione urbanistica in questo contesto, con l'apertura di un nuovo fronte urbanizzato verso il Canale della Chiana.

Si rilevano inoltre elevate criticità dal punto di vista idraulico.

In riferimento ai contenuti del PIT-PPR si evidenziano criticità rispetto a ciascuna delle invarianti che denotano il territorio interessato dalla previsione:

In relazione all'invariante 1 del PIT-PPR, l'area è caratterizzata dal morfotipo PBC Pianura Bonificata per diversione e colmate. Per tale invariante si evidenzia che è necessario:

- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica; limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche; evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediate verso le aree umide.

In relazione all'Invariante II, Matrice ecosistemica di pianura, si rileva che, in generale, la principale criticità è legata ai processi di frammentazione degli agroecosistemi e di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari (strade, ferrovie, elettrodotti, ecc.) con alterazione della tessitura agraria e perdita del rapporto tra gli agroecosistemi di pianura e le aree agricole collinari. [...] Ai processi di





artificializzazione delle pianure agricole si possono anche associare fenomeni di alterazione del reticolo idrografico minore e della qualità delle acque superficiali e di falda. [...]

Le azioni necessarie in questo contesto risultano le seguenti:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi ineditati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità.

[...]

- Mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi e il mantenimento dei residui elementi naturali (ad es. boschetti planiziali) e seminaturali.

- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.

Relativamente all'Invariante IV, Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle (7)

I valori sono rappresentati dalla:

- permanenza di una maglia agraria d'impronta storica che favorisce lo smaltimento delle acque superficiali;
- ruolo di presidio idrogeologico nei contesti in cui il reticolo di scolo delle acque è mantenuto in condizioni di efficienza;
- in alcuni contesti buona infrastrutturazione ecologica e paesaggistica data dagli elementi di corredo vegetale che sottolineano la maglia agraria; buona vocazione alla produzione agricola per la presenza di una maglia agraria idonea per forma alla meccanizzazione; buon grado di biodiversità e naturalità idoneo anche alle produzioni biologiche.

Le maggiori criticità sono rappresentate dalla:

- scarsa redditività dell'attività agricola causata dalla limitata dimensione degli appezzamenti; possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta a processi di urbanizzazione; rischio di semplificazione e banalizzazione della maglia agraria storica con cancellazione della rete scolante, realizzazione di grandi appezzamenti, eliminazione del corredo vegetale non colturale.

Per tali valori e criticità vengono indicate le seguenti azioni:

- perseguire una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali) che caratterizza sul piano morfologico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque. Tale obiettivo di qualità può essere conseguito attraverso:

- la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano e fondovalle (scoline, fossi, drenaggi);

- il mantenimento della vegetazione non colturale e delle siepi che corredano i bordi dei campi;

- l'introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista.

La scelta degli elementi da inserire dovrà orientarsi verso specie autoctone e tipicamente impiegate, a livello locale, nella costituzione di siepi e filari;

- la realizzazione, negli interventi di ristrutturazione fondiaria e/o agricola, di appezzamenti di dimensione anche maggiore rispetto all'assetto precedente e che comportano un allargamento della maglia agraria, purché siano morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma e orientamento) e rispettino le direttrici della rete scolante storica con finalità di funzionalità idraulica.

- Ulteriore obiettivo di qualità – in particolare nei contesti caratterizzati da un buon grado di permanenza dell'assetto insediativo storico – è la tutela dell'integrità dei nuclei edificati di matrice rurale e della loro relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il tessuto dei coltivi.

In riferimento ai contenuti della Scheda d'Ambito n. 15, per quanto riguarda la disciplina d'ambito si rileva:



Obiettivo 1 *Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.*

Direttive

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")  
Orientamenti: Mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" con particolare riferimento a: le residuali aree agricole comprese tra Sinalunga, Bettolle e Torrita di Siena e lungo il torrente Foenna, individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi" come "Direttrice di connettività da ricostituire"; La pianura del torrente Esse con nuove espansioni commerciali/ industriali in loc. Farniole e Pieve Vecchia ("Direttrice di connettività da riqualificare" individuata nella carta della "Rete degli Ecosistemi");

Torrente Esse e Torrente Foenna - Fra gli Elementi funzionali della rete ecologica regionale, sono classificati come Corridoio ecologico fluviale da riqualificare; nell'Abaco delle Invarianti è scritto che le più significative criticità ambientali si localizzano nei tratti fluviali classificati come "Corridoio ecologico fluviale da riqualificare" nell'ambito della Rete ecologica Regionale.

Per i corridoi ecologici fluviali da riqualificare il PIT-PPR riporta fra le "Indicazioni per le azioni": Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale riducendo i processi di consumo di suolo e miglioramento dei livelli di qualità e continuità degli ecosistemi fluviali attraverso la riduzione e mitigazione degli elementi di pressione antropica e la realizzazione di interventi di riqualificazione e di ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali.

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

Nonostante la previsione sia stata riformulata rispetto a quella presentata in conferenza di copianificazione escludendo la destinazione commerciale, si rilevano molteplici aspetti critici, molti dei quali già rilevati in conferenza:

*"Visto il livello di approfondimento della documentazione trasmessa ed i pareri pervenuti, in considerazione della notevole dimensione della previsione, considerato che la medesima va pesantemente ad impattare su un'area prevalentemente agricola integra ed intatta che mantiene le caratteristiche della tessitura agraria della bonifica leopoldina, aprendo un nuovo fronte di costruito, la conferenza ritiene che l'intervento comporti elevate criticità rispetto ai principi espressi dalla L.R. 65/2014 in tema di sviluppo sostenibile, riduzione del nuovo consumo di suolo e valorizzazione del patrimonio territoriale e rispetto alla specifica disciplina paesaggistica sopra evidenziata oltreché quella relativa l'incentivazione degli interventi di riqualificazione e rigenerazione delle aree degradate ed industriali dismesse.*

[...]

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

*Tutto ciò tenuto conto anche delle ulteriori aree produttive e commerciali esterne ai perimetri urbanizzati, che sono già andate in copianificazione nei precedenti PO e fatte salve dal presente PSI.*

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



*Si ricordano infine i contenuti del parere del Settore regionale Programmazione e Viabilità in merito alla necessità di effettuare ulteriori verifiche e valutazioni rispetto alla sostenibilità e fattibilità della previsione”.*

Si aggiungono inoltre ulteriori criticità:

- per questo territorio, in attuazione degli obiettivi di qualità espressi nella scheda di ambito n.15 “Piana di Arezzo e Val di Chiana”, sono da recepire e da attuare le finalità e le norme contenute nel Progetto di Paesaggio Leopoldine in Valdichiana, approvato con D.C.R. n.13 del 25/02/2020, che rappresentano una modalità di attuazione degli obiettivi di qualità del PIT-PPR, secondo quanto previsto nel **Protocollo di Intesa** approvato con DGR 415 del 10/05/2016 *“finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana: ville-fattoria, case coloniche “leopoldine” e sistema poderale” e sottoscritto anche dai Comuni di Sinalunga, Chiusi, Montepulciano, Torrita di Siena e Trequanda).*

- si ricorda quanto ribadito dal Settore Programmazione Grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale Prot. 0316850 del 2021 rilasciato in sede di conferenza di copianificazione”*“Relativamente alle nuove previsioni in adiacenza al tracciato autostradale si invitano gli enti interessati ad un confronto con Autostrade S.p.a. sulla sostenibilità degli incrementi di traffico, delle fasce di rispetto stradali secondo quanto disposto dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 495/92 e per la verifica della previsione nazionale in merito a eventuali potenziamenti della A1 nella tratta interessata.*

*In particolare, in prossimità del casello autostradale di Bettolle è prevista una vasta area finalizzata alla realizzazione di un nuovo polo industriale, logistico e commerciale Nei documenti esaminati relativi al procedimento urbanistico per le aree sopra riportate è indicato quanto segue:*

*[...]*

*Restano impregiudicati:*

*1. Gli aspetti relativi agli eventuali aggravii di carico sulla viabilità di collegamento delle aree con il casello autostradale data l'assenza di studi di traffico a supporto delle previsioni.”*

- la necessità di effettuare specifiche valutazioni in merito alla pericolosità idraulica dell'area da approfondire con gli uffici competenti.

Per tutto quanto richiamato si osserva che la previsione, con le relative quantità previste (130.000 mq. di SE), si configura non coerente con le finalità ed i contenuti sopra espressi della L.R. 65/2014 e del PIT-PPR ed inoltre risulta in grado di generare un effetto barriera dell'infrastruttura autostradale ed accrescere la conurbazione Bisciano-Farniole - Outlet della Val di Chiana – Bettolle.

**SIN XIII - Parcheggio pubblico in loc. Bettolle (Sinalunga):** area da destinare alla realizzazione di un ampio parcheggio pubblico a servizio del centro storico di Bettolle.

**Destinazione d'uso:** servizi di uso pubblico (parcheggi)

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

Si segnala che la Conferenza riteneva necessario che venissero *“verificate anche eventuali ipotesi alternative maggiormente sostenibili, ai sensi dell'art. 25 co. 5 della LR 65/2014, aree con minori pendenze e quindi che necessitano di minori sistemazioni idro-geologiche e minori riprofilature e rimodellamenti. occorre considerare che vi è una ulteriore previsione per un parcheggio pubblico nell'area posta più in basso, vicino al casello, dove è previsto l'intervento SIN III “Nuova area commerciale e Direzionale con Parcheggio Pubblico”.*”



**SIN XVII - Nuovo impianto crematorio in loc. Bettolle (Sinalunga):** realizzazione di un nuovo complesso destinato ad impianto crematorio di livello sovra comunale in continuità all'area cimiteriale esistente in località Bettolle.

**Destinazione d'uso:** servizi e attrezzature di interesse collettivo

**Conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

Si ricorda che la Regione Toscana non si è ancora dotata di un Piano Regionale di Coordinamento dei Crematori con cui dovrà individuare anche le linee guida per la realizzazione dei medesimi da parte dei Comuni.

#### **UTOE 4: MONTEPULCIANO STAZIONE – VALDICHIANA**

**MON VII - Nuova area produttiva – “REDIMI” (Montepulciano):** posta tra le frazioni di Stazione di Montepulciano ed Acquaviva nell'area interclusa tra l'Autostrada A1 e la ferrovia, ad integrazione ed ampliamento delle zone produttive già presenti nelle due frazioni.

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (Rif. Verbale della Conferenza di copianificazione del 27/02/2017, ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 479627 del 25/11/2016 relativa a previsioni localizzative del Piano Operativo).

Si ricordano le conclusioni della conferenza di copianificazione:

“In riferimento alle destinazioni produttive la conferenza evidenzia che tra le previsioni riconfermate dal PSI, esterne ai perimetri del territorio urbanizzato, vi è l'area RE.DI.MI - Previsione di un'area produttiva di interesse sovra locale - nel comune di Montepulciano tra le frazioni di Stazione di Montepulciano ed Acquaviva nell'area interclusa tra l'Autostrada A1 e la ferrovia che porta con se una nuova SE di 32.000 mq oltre ad altre funzioni che si vanno ad aggiungere ai 310.000 mq circa oggetto della presente copianificazione.

Con riferimento allo sviluppo industriale/produttivo dal 2013 ad oggi relativo ai 10 comuni dell'Unione così come evidenziato dai dati pubblicati dall'Osservatorio Territoriale dell'Irpet 2017/2019 - considerati gli indicatori di crescita stazionaria, riferiti al Sistema Locale di riferimento e relativi agli addetti al produttivo, appare quantomeno eccessivo il nuovo consumo di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato previsto nel PSI della Valdichiana Senese.

Inoltre dal confronto delle singole schede con i dati riportati nella tabella riepilogativa allegata alla documentazione relativa la conferenza di copianificazione, risulta che alcuni interventi sono indicati con la SC, altri con la SE, altri ancora con la SUL e nel conteggio finale viene riportato un totale in SE.

Occorre pertanto rivedere ed uniformare tali dati.

In generale si suggerisce alle A.C. la creazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) in quanto costituiscono un sistema di insediamenti di nuova generazione, dove vengono utilizzate tecnologie ambientali e soluzioni gestionali, in grado di minimizzare gli impatti ambientali diretti ed indiretti delle attività produttive.

E si ritiene necessario recepire le indicazioni della conferenza paesaggistica (prima seduta) tenutasi il 31/5/2023:

“La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune e riportata in narrativa, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti, ritiene conforme alla specifica disciplina del PIT/PPR la “VARIANTE NORMATIVA ALLA SCHEDA D'INTERVENTO STPA05” del Comune di Montepulciano, controdedotta con DCC. n. 10 del 31/1/2023 a condizione che la scheda di trasformazione venga modificata inserendo specifiche indicazioni volte a:

- ☐ contenere al massimo le aree impermeabilizzate;
- ☐ preservare il più possibile il sistema della bonifica idraulica;
- ☐ salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- ☐ effettuare specifici studi per il convogliamento delle acque di drenaggio delle aree insediate;





- ☐ migliorare la permeabilità ecologica, già fortemente penalizzata dalla presenza della barriera principale infrastrutturale costituita dall'Autostrada A1;
- ☐ mantenere dei varchi inediti;
- ☐ garantire la massima qualità architettonica per la realizzazione degli edifici e garantire il rispetto di tutti i requisiti ambientali delle aree APEA;
- ☐ individuare sia nella disciplina che nella cartografia della scheda norme prescrittive che determinano l'organicità e l'unitarietà della previsione oltre a garantirne il coordinamento nella realizzazione.
- ☐ eliminare riferimenti a "possibili modifiche in quanto indicazioni di massima";
- ☐ prescrivere specifiche modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto le opere di urbanizzazione di ogni singolo stralcio dovranno essere previste e realizzate tenendo conto della loro continuità, sviluppo e funzionalità anche oltre l'area d'intervento di competenza. Per questo la Conferenza ritiene necessario integrare la disciplina con una norma che prescriva che in assenza della realizzazione delle O.O.U.U. relative al comparto 1 non sarà possibile trasformare i comparti 2 e 3 a meno che i medesimi comparti non si assumano la realizzazione anche delle O.O.U.U del comparto 1."

## **UTOE 5: PIENZA**

### **PIE I - Nuova area produttiva artigianale loc. Ponticino (Pienza):**

Completamento di un tessuto produttivo esistente posto in fregio alla viabilità principale costituendosi di fatto come la naturale occupazione di un lotto intercluso tra edifici produttivi esistenti.

Nella Disciplina di Piano non sono state recepite le indicazioni e effettuati gli approfondimenti richiesti in fase di copianificazione qui di seguito riportati

**Destinazione d'uso:** industriale e artigianale;

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (Rif. Verbale della Conferenza di copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

*"La Conferenza ritiene l'intervento di completamento di un insediamento produttivo rarefatto esistente in un contesto già infrastrutturato coerente rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che rispetti gli specifici obiettivi e le misure di salvaguardia e di utilizzazione dei Siti Unesco definiti all'art. 15 commi 2 e 3 della Disciplina del PIT.*

*[...]La Conferenza ricorda infine quanto espresso dal Settore Tutela, Valorizzazione e Riquadificazione del Paesaggio nel proprio parere in merito alla necessità di :*

- *inquadrare gli interventi in un più ampio progetto di riquadificazione complessiva dell'area produttiva di Ponticino anche guardando alla qualità propria delle aree APEA ;*
- *prima di definire nuove quantità edificatorie è opportuno individuare una strategia complessiva di sviluppo;*
- *inquadrare gli interventi di recupero e riuso dell'esistente come azione prioritaria rispetto alla nuova edificazione ."*

Si evidenzia inoltre quanto di seguito espresso in copianificazione:

*"La conferenza tuttavia ricorda che, ai sensi dell'art. 94 co. 2 della LR 65/2014 in una logica di pianificazione d'area vasta, sarebbe stato opportuno concepire una razionalizzazione maggiore delle aree produttive, identificando le aree più idonee e meglio infrastrutturate, e redistribuendo e compensando i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale tra i diversi comuni attraverso la perequazione territoriale ed evitare così inutili sprechi di consumo di suolo e la dispersione delle previsioni produttive.*

*"La Conferenza conferma inoltre quanto già espresso sulla necessità di valutare la possibilità di incentivare la riquadificazione dei complessi dismessi esistenti (vedi nel PO adottato i vicinissimi interventi di recupero dell'ex*





*Fornace Crestini, dell'ex fornace Cherubini e della ex Kres) vincolando la possibilità di attuare le nuove previsioni (anche produttive) alla realizzazione anche parziale degli interventi di riqualificazione [...]."*

In considerazione di quanto sopra si richiedono chiarimenti sullo stato di attuazione delle previsioni corrispondenti alle schede progettuali PUC R4, PUC R5, PUC R6 del PO vigente.

**PIE II - Nuova area produttiva artigianale loc.Fornacino (Pienza):**

Il progetto prevede il completamento del tessuto produttivo (PIP) previgente in fregio alla viabilità esistente, valorizzando e sfruttando l'accesso già esistente.

**Destinazione d'uso:** industriale e artigianale;

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (Rif. Verbale della Conferenza di copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

Nella Disciplina di Piano non sono state recepite le indicazioni e effettuati gli approfondimenti richiesti in fase di copianificazione, qui di seguito riportati:

*"La Conferenza ritiene l'intervento di completamento di un insediamento produttivo rarefatto esistente in un contesto già infrastrutturato coerente rispetto alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che rispetti gli specifici obiettivi e le misure di salvaguardia e di utilizzazione dei Siti Unesco definiti all'art.*

*15 commi 2 e 3 della Disciplina del PIT.*

*[...]La Conferenza ricorda infine quanto espresso dal Settore Tutela, Valorizzazione e Riqualificazione del Paesaggio nel proprio parere in merito alla necessità di :*

- *inquadrare gli interventi in un più ampio progetto di riqualificazione complessiva dell'area produttiva di Ponticino anche guardando alla qualità propria delle aree APEA ;*

Si evidenzia inoltre quanto di seguito espresso in copianificazione:

*"La conferenza tuttavia ricorda che, ai sensi dell'art. 94 co. 2 della LR 65/2014 in una logica di pianificazione d'area vasta, sarebbe stato opportuno concepire una razionalizzazione maggiore delle aree produttive, identificando le aree più idonee e meglio infrastrutturate, e redistribuendo e compensando i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale tra i diversi comuni attraverso la perequazione territoriale ed evitare così inutili sprechi di consumo di suolo e la dispersione delle previsioni produttive.*

*La Conferenza conferma inoltre quanto già espresso sulla necessità di valutare la possibilità di incentivare la riqualificazione dei complessi dismessi esistenti (vedi nel PO adottato i vicinissimi interventi di recupero dell'ex Fornace Crestini, dell'ex fornace Cherubini e della ex Kres) vincolando la possibilità di attuare le nuove previsioni (anche produttive) alla realizzazione anche parziale degli interventi di riqualificazione [...]."*

In considerazione di quanto sopra si richiedono chiarimenti sullo stato di attuazione delle previsioni corrispondenti alle schede progettuali PUC R4, PUC R5, PUC R6 del PO vigente

**Art. 39 - UTOE 5: Pienza comma 4**

Si richiedono chiarimenti in merito alla presente dicitura:

*4. Per gli interventi di cui al comma 2 sono confermate le analisi e le previsioni già contenute nel Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 12 del 10/05/2021. Tali interventi sono da considerare in corso di attuazione o potranno essere attuati nei tempi di legge, con le indicazioni e prescrizioni contenute nelle specifiche schede del Piano Operativo vigente.*



In particolare si richiede di specificare se tale enunciato fa salve le previsioni già previste nel PO vigente da quanto indicato in merito dalla conferenza di copianificazione.

#### **UTOE 6: MONTEPULCIANO E CHIANCIANO**

**CHI II - Nuova area sportiva/ricreativa Loc. Acqua Bianca (Chianciano Terme):** riqualificazione dell'area ex tiro al volo, di proprietà pubblica, per un utilizzo ad attività sportive e ricreative all'aperto.

**Destinazione d'uso:** servizi di uso pubblico

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021).

La previsione viene riformulata prevedendo la sola destinazione a servizi di uso pubblico per una SE di 500 mq ed escludendo la precedente formulazione che prevedeva il campo da golf.

Si chiedono chiarimenti in merito alla mancata rappresentazione in conferenza di copianificazione.

**CHI III - Polo ricreativo/sportivo loc. Caggiolo (Chianciano Terme):** nuova polarità a carattere sociale, culturale sportivo e ricreativo ed eventuale valorizzazione delle attività collegate con l'agricoltura (quale ad esempio una fattoria didattica o simile).

**Destinazione d'uso:** turistico ricettivo; direzionale e di servizio; servizi di uso pubblico.

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021).

La previsione viene riformulata rispetto a quella presentata in copianificazione prevedendo una destinazione turistico ricettivo; direzionale e di servizio; servizi di uso pubblico con SE complessiva: 3.000 mq ed escludendo il campo di golf.

Si chiedono chiarimenti in merito alla mancata rappresentazione in conferenza di copianificazione.

#### **UTOE 8: CETONA E SARTEANO**

**SAR I - Cartiera dismessa (Sarteano):** intervento di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse esistenti con ipotesi di destinazione d'uso di tipo artigianale e/o agricolo produttiva.

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021 e 16.03.2021)

Si ricordano le conclusioni della Conferenza di copianificazione in quanto non sembrano essere state recepite:

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

☐ *la nuova edificazione sia coerente per tipologia, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inserita nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*

☐ *propedeuticamente alla realizzazione della previsione dovrà essere prevista la preventiva bonifica ambientale e messa in sicurezza dei luoghi.*

*La conferenza evidenzia che il piano contiene, oltre agli interventi di riqualificazione dei grandi complessi dismessi, ben 11 nuove previsioni con funzioni industriali ed artigianali per un tot. di circa 340.000 mq di SE e 4 aree commerciali di nuova previsione per un tot. di circa 80.000 mq di SE.*

*Tutto ciò senza considerare gli ulteriori interventi produttivi o commerciali presenti in alcune delle 23 previsioni vigenti, già oggetto di copianificazione nei relativi strumenti urbanistici, che il PSI riconferma.*

*Per quanto sopra, al fine di rendere le previsioni coerenti con i principi espressi dalla L.R. 65/2014 in tema di sviluppo sostenibile, riduzione del nuovo consumo di suolo e valorizzazione del patrimonio territoriale ed al fine di renderle coerenti con quanto espresso dalla disciplina del PIT in tema di recupero delle aree produttive dismesse (art. 28), occorre valutare la possibilità di incentivare la*



riqualificazione e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, non solo con l'inserimento di meccanismi di premialità volumetrica o di trasferimento di volumetrie, ma anche valutando l'opportunità di vincolare l'attuazione delle nuove previsioni previste alla realizzazione anche parziale degli interventi di riqualificazione dei grandi complessi dismessi.

Occorre inoltre declinare la disciplina del PIT/PPR per fornire una serie di regole e criteri al PO finalizzati al corretto inserimento degli interventi nella successiva fase conformativa”.

**SAR III - Ampliamento zona artigianale (Sarteano):** intervento di ripermimetrazione del margine.

Destinazione d'uso: attività produttive (area a parcheggio privato e servizi mezzi pesanti)

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

Si ricordano le seguenti indicazioni della Conferenza:

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

La Conferenza evidenzia infine che nelle aree che ricadono nella scheda di vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lett. c) del DLgs 42/2004 “Fiumi, torrenti e corsi d'acqua” non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali.

La Conferenza ricorda anche quanto espresso dal Settore Tutela, Valorizzazione e Riqualificazione del Paesaggio nel proprio parere in merito alla necessità di :

☐ prima di definire nuove quantità edificatorie è opportuno individuare una strategia complessiva di sviluppo”.

Si chiedono chiarimenti sulla definizione dell'intervento come “intervento di ripermimetrazione del margine” poiché, come tale, avrebbe dovuto essere proposto come un comma 4 dell'art. 4 della L.R. 65/2024.

**SAR IV - Area a parcheggio e servizi mezzi pesanti (Sarteano):** con attrezzature a servizio della stessa funzione e di un nuovo volume da destinarsi a ricovero attrezzature per la manutenzione dei mezzi.

Destinazione d'uso: attività produttive (area a parcheggio privato e servizi mezzi pesanti)

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione delle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021, 16.03.2021)

Si ricordano le seguenti indicazioni della conferenza in quanto non sembrano essere state recepite:

“- dovrà essere declinata nel PSI, sotto forma di criteri e regole per il successivo Piano Operativo ai fini di un corretto inserimento paesaggistico degli interventi, la specifica disciplina del PIT/PPR;

- l'intervento si dovrà configurare come un reale recupero e riqualificazione di una situazione esistente e dovranno essere messe in atto le attenzioni necessarie al migliore inserimento paesaggistico (considerato il pregevole territorio di matrice rurale, anche codificato dal D.M. 20/03/1996 G.U. 155 del 1996a “Area ricadente nel Comune di Sarteano”), anche prevedendo dotazioni arboree-arbustive di ambientazione e schermatura, un'illuminazione contenuta allo stretto necessario, e rispettando per la nuova edificazione la quantità indicata nella Relazione illustrativa”

**SAR V - Ampliamento dell'area artigianale e commerciale esistente (Sarteano):**

finalizzato principalmente alla delocalizzazione di una parte dell'attività di gommista lavaggio auto che attualmente viene svolta in prossimità del centro storico di Sarteano.

**Destinazione d'uso:** attività produttive



**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (rif. Verbale della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 0135797 del 26.03.2021)

Si ricordano le seguenti conclusioni della conferenza in quanto non sembrano essere state recepite:

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

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

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

#### **UTOE 9: PIAZZE E PALAZZONE**

**CET IV – Fabiani (Cetona):** attraverso il potenziamento dell'area agricola produttiva attualmente adibita a cantina vinicola lungo la SP82 attraverso un intervento di ampliamento volumetrico delle strutture esistenti.

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (Rif. Verbale della Conferenza di copianificazione del 13/03/2020, ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n.211.382 del 23/05/2019 relativa a previsioni localizzative del Piano Operativo).

Si ricordano le seguenti indicazioni della conferenza che risultano parzialmente recepite:

*Si ritiene l'intervento conforme alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che :*

*“- non dovranno essere previsti interventi di impermeabilizzazione dei suoli;*

*- si dovrà perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile;*

*- la realizzazione di eventuali piazzali dovrà esser fatta con materiali permeabili e non dovrà comportare un'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici .*

*- eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*

*- gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:*

*1. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;*

*2. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;*

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

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

*5. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui”.*





**CET V - Nuove attrezzature di interesse collettivo (Cetona):** attraverso la conferma di una previsione di un nuovo edificio, destinato ad accogliere attività sociali, culturali e ricreative, in un'area agricola intatta.

Destinazione d'uso: servizi di uso pubblico

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (Rif. Verbale della Conferenza di copianificazione del 13/03/2020, ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n.211.382 del 23/05/2019 relativa a previsioni localizzative del Piano Operativo).

**CET VI - Nuova area produttiva Artigianale in loc. Piazze (Cetona):** quale conferma di una previsione del RU previgente tesa a realizzare un nuovo piccolo insediamento produttivo.

Destinazione d'uso: attività industriali ed artigianali

**Verifica di recepimento delle indicazioni della conferenza di Copianificazione** (Rif. Verbale della Conferenza di copianificazione del 13/03/2020, ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n.211.382 del 23/05/2019 relativa a previsioni localizzative del Piano Operativo).

Per le previsioni **CET V** e **CET VI** si rileva il parziale recepimento delle indicazioni della conferenza che si riportano di seguito:

*“Poiché entrambi gli interventi ricadono parzialmente (in particolare il n. 6) nel vincolo di cui alla lettera c) fiumi torrenti e corsi d'acqua dell'art. 142 co. 1 del DLgs 42/2004 si ricorda che in tali aree “non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato”.*

*Pertanto tali previsioni dovranno essere ridefinite tenendo conto della prescrizione di cui sopra.*

*Occorre inoltre evidenziare le seguenti criticità, di cui si dovrà tener conto nella rielaborazione degli interventi previsti, e relative ai seguenti obiettivi del morfotipo n. 15:*

- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;*
- nei contesti a più forte pressione antropica, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio;*

*relative alle seguenti direttive della scheda d'ambito n. 15 “Piana di Arezzo e Val di Chiana”:*

*1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le “Diretrici di connettività” (individuare nella carta della “Rete degli Ecosistemi”)*

*1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva; e relative alle seguenti direttive di cui all'Allegato 8B (lettera c fiumi torrenti e corsi d'acqua) dell'art. 142 co. 1 del DLgs 42/2004:*

*i - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;*

*l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;*

*o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico – percettivo;*

*Infine con riferimento all'intervento n. 6 ovvero la realizzazione di un nuovo modesto insediamento produttivo occorre specificare che, ai sensi dell'art. 94 co. 2 lett. b della LR 65/2014, tali strategie rientrano fra quelle di area vasta oggetto di condivisione nel redigendo PSI della Valdichiana Senese.”*





## **UTOE 11: PONTE A RIGO**

**SCA I - Ampliamento area produttiva Artigianale loc. Ponte a Rigo (San Casciano dei Bagni):** attraverso la realizzazione di nuove volumetrie con destinazione industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso e direzionale, oltre all'ampliamento degli edifici esistenti con mantenimento della destinazione residenziale ed il suo riconoscimento anche in forma autonoma rispetto alla destinazione produttiva cui la stessa era originariamente legata.

Destinazione d'uso: attività produttive

Si chiedono chiarimenti in riferimento alla indicazione di rendere autonoma la residenza rispetto all'attività produttiva in quanto ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. 65/2013 non sono consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato.

## **Dimensionamento**

Si ricorda che ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014 e dell'art. 5 del DPGR 32/R/2017, il dimensionamento del PSI deve essere riferito esclusivamente ai nuovi insediamenti ed alle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato. Le eventuali previsioni di consumo di suolo esterne a tali perimetri, valutate in sede di conferenza di copianificazione, sono valori di massima, necessari per l'attività di monitoraggio previsto dalla legge, che dovranno essere ulteriormente verificati e valutati nelle successive fasi conformative del piano.

Le tabelle di cui alla DPGR 32/R/2017, non potranno contenere nuovo consumo di suolo a destinazione residenziale fuori dal territorio urbanizzato. Inoltre ai sensi dell'art. 83 comma 7 della L.R. 65/2014, fermo restando quanto previsto all'articolo 81, in sede di definizione dei contenuti del quadro previsionale strategico quinquennale del piano operativo e del relativo dimensionamento per UTOE e destinazioni d'uso, i comuni tengono conto degli edifici che hanno mutato la destinazione d'uso agricola nei cinque anni precedenti. A tal fine, il quadro previsionale è corredato dal computo delle superfici complessivamente deruralizzate nel quinquennio trascorso.

Fatte salve le verifiche di sostenibilità svolte in sede di VAS, resta difficile valutare il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale in assenza di un preciso monitoraggio che indichi il consumo di nuovo suolo determinato dai vecchi strumenti di governo del territorio e tenendo conto anche del fatto che sembra siano sempre vigenti alcuni piani attuativi. Occorre riportare, oltre all'elenco dei piani attuativi convenzionati sempre vigenti, anche la capacità edificatoria contenuta nei medesimi piani non ancora realizzati.

In adempimento di quanto disciplinato dagli artt. 54 bis e segg. della L.R. 65/2014 ed in particolare di quanto lì previsto ai commi 4 e 5 e in attuazione del Regolamento 32R/2017 art. 16, comma 3, si ricorda l'obbligo per il Comune di dimensionare PS, PSI, PO e POI conformemente alle tabelle allegate alla D.G.R. n. 682 del 26/07/2017, sin dall'adozione. Allo scopo, nell'ambito dell'Ecosistema Informativo Regionale Integrato per il Governo del Territorio, è stato predisposto il software INPUT che consente il corretto inserimento del dimensionamento sulla base delle suddette tabelle e la stampa di un file pdf riepilogativo da allegare alla Disciplina di Piano, in adozione e in approvazione. L'indirizzo del portale dell'Ecosistema Informativo è <https://www.govter.toscana.it/>.

Il percorso per accedere al software di dimensionamento è il seguente: -->accedi ai servizi -->monitoraggio urbanistico.

Le credenziali per l'accesso al login sono:

username: Ø+codice ISTAT del comune

password: 27102017 (provvisoria con modifica al primo utilizzo).

## **Intorni territoriali**

Il piano oltre che individuare l'intorno territoriale, ovvero gli ambiti di pertinenza, dei centri, nuclei ed aggregati storici così come indicato all'art. 10 della Disciplina del PIT, dovrà declinare una apposita disciplina che dovrà recepire tutte le



indicazioni delle specifiche direttive della scheda di vincolo. Si ricorda che ai sensi dell'art. 4 co. 2 lett. c dell'allegato 8B del PIT/PPR occorre "...riconoscere, nell'ambito del procedimento di adeguamento o conformazione dei propri strumenti urbanistici e ove espressamente previsto dalla Sezione 4 delle schede di vincolo relative alle aree di notevole interesse pubblico, l'intorno territoriale dei centri e nuclei storici, ovvero l'ambito di pertinenza paesaggistica inteso quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e su quello storicamente funzionale".

Ai sensi dell'art.10 - Disposizioni per i centri e i nuclei storici della disciplina del PIT PPR assicurano, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze. A tal fine risulta opportuno integrare il piano con specifica disciplina volta:

e) alla tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano;

f) alla non alterazione della godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico- testimoniale ivi compresi il loro intorno territoriale anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche, ivi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili;

g) alla non compromissione della permanenza degli abitanti e del ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti. In relazione alle trasformazioni dirette e indirette conseguenti ai carichi indotti dai flussi turistici.

L'individuazione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici di cui all'art. 66 della L.R. 65/2014, contestualmente agli intorni territoriali di cui all'art.4 c.2 della Disciplina del PIT/PPR è stata riportata nella Tav.PA3 così come indicato dall'art.5 comma 3 della Disciplina di Piano.

Tuttavia, in riferimento a quanto disciplinato dall'art.4 c.2 lett.a) lett.c) dell'*Elaborato 8B* si evidenzia che non sono stati individuati i seguenti intorni territoriali come indicato nelle schede dei vincoli art.136 c.1 D.Lgs 42/2004:

- D.M. 100/1970 "Zona collinare del territorio del comune di Chianciano Terme."

*Obiettivo 3.a.2.* Tutelare e valorizzare il patrimonio costituito dagli importanti stabilimenti termali di origine storica di Chianciano: Parco di Fucoli, stabilimento e Parco dell'Acqua Santa, sorgente di Sant'Elena, e il loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica.

- D.M. 26/02/1958 "Parco e villa Tosoni con terreni adiacenti siti nel comune di Chiusi."

*Direttiva 3.b.1 Riconoscere:* l'ambito di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;

- D.M. 278/1973-1 "Centri abitati e zone circostanti di San Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo."

*Direttiva 3.b.1:* individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, i centri murati di San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo, Fighine e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;

*Direttiva 3.b.2:* tutelare l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, dei centri storici orientando gli interventi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio rurale contermino;



D.M. 155/1996 “Area ricadente nel Comune di Cetona”

*Direttiva 3.b.2.* Riconoscere: l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, del complesso della Villa fattoria di Camposervoli da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

*Direttiva 3.b.3.* Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: tutelare l'integrità dell'intorno territoriale del complesso della Villa fattoria di Camposervoli, i percorsi di accesso di impianto storico, conservando i caratteri e gli assetti di matrice storica e le relazioni percettive tra la Villa e il paesaggio circostante;

D.M. 155/1996-a “Area ricadente nel Comune di Sarteano”

*Obiettivo 3.a.2.* Conservare gli aggregati, i piccoli nuclei, il sistema dei poderi e delle case sparse, il patrimonio edilizio rurale sparso e/o aggregato, gli edifici e i manufatti di valore storico-tipologico e testimoniale nonché le relazioni spaziali e funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali e l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente.

*Direttiva 3.b.2.* Riconoscere: il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;

D.M. 8/1967 “Zona del centro abitato ed area circostante, nel Comune di Cetona.”

*Obiettivo 3.a.2.* Tutelare il centro murato di Cetona e il suo basamento collinare costituito da oliveti, nonché l'intorno territoriale ad esso adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra gli insediamenti storici e l'intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storicoculturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

Tutelare la permanenza delle aree verdi e rurali ricomprese tra l'abitato storico di Cetona e il perimetro del vincolo paesaggistico nel tratto BC.

*Direttiva 3.b.2.:* riconoscere il relativo intorno territoriale ovvero ambito di

pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo,

identitario e storicamente su quello funzionale;

*Direttiva 3.b.3.:*

- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento

storico e il contesto paesaggistico (rilevanza paesistica del basamento collinare, caratterizzato dalla presenza di oliveti), garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini;

- limitare gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo, incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e orientando quelli ammissibili, nell'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed esteticopercettiva del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;



DM 25.6.1959 “Parco Terrosi Vagnoli sito nel comune di Cetona.”

*Direttiva 3.b.2.* Riconoscere l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del parco da intendersi quale area ad esso fortemente interrelata sia sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

*Direttiva 3.b.3.* Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- mantenere e/o ripristinare il rapporto storicamente consolidato tra il parco e l'intorno territoriale ad esso adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica tramite la conservazione degli elementi che connotano l'integrità storico-culturale e naturalistica del Parco.

D.M. 143/1971b “Zona del centro urbano e area circostante, sita nel territorio del comune di Sarteano”

*Obiettivo 3.a.1.* Tutelare il centro storico di Sarteano, circondato da vecchie mura quasi integre culminanti con la rocca, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

*Direttiva 3.b.1.* - riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro storico di Sarteano e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale

D.M. 274/1970b “Zona costituita dal centro urbano ed area circostante, sita nel territorio del comune di Chiusi”

*Obiettivo 3.a.3.* Tutelare il centro storico murato di Chiusi, l'alto strutturale su cui sorge nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il paesaggio rurale circostante, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

*Direttiva 3.b.2.* individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro murato di Chiusi e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;

*Direttiva 3.b.3.:*

- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del centro storico di Chiusi, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio rurale;

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e orientando quelli ammissibili, nell'intorno territoriale, verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;



*Obiettivo 3.a.6.* Tutelare gli aggregati, gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle ville, fattorie e al loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale e le visuali panoramiche da essi offerte.

D.M. 19/1968 a *“Zona costituita dall’antico nucleo caratteristico del comune di Chianciano ed area adiacente”*

*Obiettivo 3.a.1.* Tutelare il centro murato di Chianciano e l'intorno territoriale ad esso adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il rispettivo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

*Direttiva 3.b.1.* individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro murato di Chianciano e il relativo intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;

D.M. 274/1967b *“Zona costituita dal centro urbano ed area circostante, sita nel territorio del comune di Chiusi”*

*Obiettivi: 3.a.3.* Tutelare il centro storico murato di Chiusi, l'alto strutturale su cui sorge nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il paesaggio rurale circostante, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

*Direttive:*

3.b.2. -individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro murato di Chiusi e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;

3.a.6. Tutelare gli aggregati, gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle ville, fattorie e al loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale e le visuali panoramiche da essi offerte.

3.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del centro storico di Chiusi, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio rurale;
- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, e orientando quelli ammissibili, nell'intorno territoriale, verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;

D.M. 142/1969 *“Zona circostante l’abitato comunale di Montepulciano (Siena).”*

*Obiettivi:*





3.a.1. Tutelare il centro di Montepulciano racchiuso entro le sue mura e l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il rispettivo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

3.a.3. Tutelare l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, del centro abitato di Montepulciano caratterizzato da un sistema dell'appoderamento diffuso e dalla presenza di importanti complessi religiosi, tra i quali spicca il complesso architettonico della Madonna di San Biagio con l'annesso edificio della Canonica, emergenza architettonica ad elevata valenza paesaggistica e fulcro visivo di grande rilevanza.

*Direttive:*

3.b.1. - riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro murato di Montepulciano e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;

3.b.3. Riconoscere l'ambito di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;

D.M. 153/1973 *"Zona di Monticchiello sita nel territorio del comune di Pienza"*

*Obiettivi:*

3.a.1. Tutelare il centro murato di Monticchiello, il basamento collinare - che trova il suo indissolubile completamento nell'insediamento storico di crinale - nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e le relazioni figurative tra l'insediamento e l'intorno territoriale, i caratteri storicoarchitettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato dalla presenza di olivi e colture promiscue a terrazzi e ciglioni nel basamento collinare intorno al centro murato di Monticchiello e dai paesaggi caratterizzati dai seminativi nudi segnati dal limite abbastanza netto del bosco, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento storico di crinale

*Direttive:*

3.b.1. - individuare il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;

3.b.2. - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del centro murato, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il

contesto paesaggistico (rilevanza paesistica del basamento collinare, caratterizzato dalla presenza di oliveti), garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini;

D.M. 2/12/1977 *"Parco Bologna - Buonsignori in località "Le Pietrose" sito nel comune di Montepulciano"*

*Obiettivi:*



4.a.1. Conservare la qualità estetico-percettiva del Parco, espressa dalla visione d'insieme così come percepito dal suo intorno territoriale e l' integrità percettiva degli scenari da esso percepiti.

D.M. 294/1970 *“Zona della località Montefollonico sita nel comune di Torrita di Siena.”*

*Obiettivi:*

3.a.1. Tutelare il centro murato di Montefollonico nonché l'intorno territoriale, ovvero l'ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

*Direttive:*

3.b.1. Riconoscere:

il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata

al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;

il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata

al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;

3.b.2. - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del centro murato di Montefollonico, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico, (rilevanza paesaggistica del basamento collinare caratterizzato da una matrice boschiva compatta al cui interno si individuano piccole isole di coltivazioni prevalentemente arboree) garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini;

- limitare gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo orientando quelli ammissibili nell'intorno territoriale verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro murato di Montefollonico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insedia;

D.M. 79/1970 *“Centro storico e zona circostante del comune di Pienza.”*

*Obiettivi:*

3.a.1. Tutelare il centro murato di Pienza, il basamento collinare - che trova il suo indissolubile completamento nel centro storico rinascimentale, costituendo un insieme di alto valore iconografico che spicca sul nudo paesaggio delle Crete – nonché l'intorno

territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e le relazioni figurative tra l'insediamento storico e l'intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.

3.a.3. Tutelare il centro monumentale intorno alla piazza centrale e i con i visivi che da essa si traggono.

*Direttive:*



3.b.1. - individuare il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;

3.b.2 - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale del centro murato di Pienza, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico (rilevanza paesistica del basamento collinare, caratterizzato dalla presenza di oliveti), garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini;

- limitare i processi di urbanizzazione orientando quelli ammissibili, nell'intorno territoriale, verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente;

### **Ambiti di pertinenza paesaggistica/intorno territoriale dei beni culturali immobili**

Si ricorda che ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera G dell'Elaborato 8B del PIT-PPR, gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a riconoscere per i beni culturali immobili le aree di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale.

Si chiedono chiarimenti se tali intorni siano coincidenti con quelli individuati dall'art. 22 della disciplina del PSI.

### **Contesti fluviali**

Si rileva che il PSI non ha individuato i contesti fluviali ai sensi dell'art. 16 della disciplina del PIT-PPR.

Si ricordano gli adempimenti previsti per gli atti di governo del territorio e per gli strumenti della pianificazione territoriale dall'art. 16 co. 3 della Disciplina del PIT/PPR. Fino all'individuazione dei contesti fluviali di cui al comma 3 lettera A e fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, i comuni nella fascia di 150 mt da fiumi e torrenti di cui all'allegato L individuata con le modalità di cui all'allegato 7B :

a) tutelano i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti e gli aspetti storico culturali del paesaggio fluviale;

b) evitano i processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti ed ulteriori processi di urbanizzazione, garantendo che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi.

### **Vincoli paesaggistici**

In riferimento ai Vincoli per decreto presenti all'interno dei dieci territori comunali si chiede se sono state ottemperate gli adempimenti espressi dalla specifica disciplina, in particolare con le direttive dei seguenti decreti: D.M. 278/1973-1, D.M. 155/1996, D.M. 155/1996-a, D.M. 8/1967, DM 25.6.1959, D.M. 143/1971b, D.M. 274/1970b, D.M. 19/1968 a, D.M. 100/1970, D.M. 274/1967, D.M. 142/1969, D.M. 153/1973, D.M. 2/12/1977, D.M. 294/1970, D.M. 153/1973, D.M. 79/1970, D.M. 218/1970, D.M. 294/1970

Si rileva inoltre che il territorio comunale di Pienza ricade all'interno degli Ulteriori contesti di cui dall'art. 15 della Disciplina del PIT-PPR, pertanto si chiedono chiarimenti sul recepimento di tale disciplina.



### **Cartografia**

Al fine di migliorare la lettura complessiva del piano, si ritiene utile che nelle tavole cartografiche vengano riportati i riferimenti ai singoli articoli della disciplina, si ricorda anche la necessità di distinguere nella cartografia le parti di cui al comma 3 e di cui al comma 4, le aree rurali intercluse di cui al comma 5 dell'art. 4 della LR 65/2014 ed i piani attuativi vigenti, privati convenzionati e quelli pubblici approvati. Infine si ritiene opportuno l'individuazione all'interno degli elaborati cartografici degli eventuali ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b), (art. 92, comma 4 lett. c).

Ai sensi dell'art. articolo 88, comma 7, lettera c), L.R. n. 65/2014, il PSI contiene l'indicazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di previsioni e/o interventi sul territorio di competenza regionale.

### **Conferenza paesaggistica**

In previsione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014, si ricorda fin da adesso che ai fini delle valutazioni che verranno svolte in tale sede dovrà essere fornita la seguente documentazione:

- documentazione richiesta nell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione - sottoscritto il 17 maggio 2018;
- una relazione illustrativa delle sole previsioni che ricadono all'interno dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 del Codice BBCCPP;
- la tavola relativa al rischio archeologico;

Si evidenzia inoltre all'AC che è necessario fornire una idonea documentazione relativa alle sole previsioni che si attuano con piani attuativi e PUC all'interno di aree vincolate.

Si allegano infine i seguenti contributi e le osservazioni dei seguenti Settori regionali:

- *Settore Logistica e Cave;*
- *Settore Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale;*
- *Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche ;*
- *Settore Genio Civile Toscana sud;*
- *Settore Sismica;*
- *Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico ;*
- *Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici;*
- *Settore Turismo, Commercio e Servizi;*
- *Settore Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica;*
- *U.O. Sistema Informativo Regionale di telerilevamento e cartografico, per il monitoraggio ed il governo del territorio;*

Il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.



**REGIONE TOSCANA**  
**Giunta Regionale**

Direzione Urbanistica  
*Settore Sistema Informativo e  
Pianificazione del Territorio*

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Luca Signorini tel. 055-438 5229 e-mail [luca.signorini@regione.toscana.it](mailto:luca.signorini@regione.toscana.it)  
Titolare di I.E.Q. Coordinamento per l'uniforme applicazione delle normative e discipline regionali per il Governo del Territorio. Attuazione della Legge Regionale sul Governo del Territorio con specifico riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di Regione, Province e Comuni - Toscana Sud Ovest
- Arch. Ottavia Cardillo tel. 055-438 2961 e-mail [ottavia.cardillo@regione.toscana.it](mailto:ottavia.cardillo@regione.toscana.it)  
Funzionario referente dell'istruttoria regionale
- Arch. Andrea Furelli tel. 055-438 2301 e-mail [andrea.furelli@regione.toscana.it](mailto:andrea.furelli@regione.toscana.it)  
Funzionario referente dell'istruttoria regionale
- Roberta Giannini tel. 055-438 2521 e-mail [roberta.giannini@regione.toscana.it](mailto:roberta.giannini@regione.toscana.it)  
Referente amministrativo

Cordiali saluti,

Il Responsabile del Settore  
*Arch. Marco Carletti*

ls/oc/af