



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

**Terza Seduta – 31/01/2023**

Il giorno 31/01/2023, sono riuniti in modalità videoconferenza sul link <https://spaces.avayacloud.com/spaces/60a500c4f665d979da2321fe> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. 0034135 del 20/1/2023.

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

- la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**, nella persona del funzionario Arch. Massimo Bucci, benchè sia stata convocata non è presente in video a causa di malattia.

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

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

### Premessa

- In data 20.12.2022 si è tenuta la prima seduta ed in data 19.01.2023 la seconda seduta della Conferenza;
- La Regione con nota prot.0034135 del 20/1/2023 ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione alla terza e quarta seduta della Conferenza Paesaggistica di cui all'oggetto, indetta per il 31/1/2023 ed il 07/2/2023.

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

La Conferenza apre i lavori alle ore 9.15 .

La Conferenza prende atto dell'assenza del funzionario della Soprintendenza e decide di continuare le sue valutazioni limitatamente alle previsioni che non ricadono all'interno dei Beni Paesaggistici.

La Conferenza procede pertanto all'esame delle previsioni di cui all' **ALLEGATO 1 - Schede normative e di indirizzo progettuale** del Piano Operativo fuori vincolo.

### NP 19 CAPOLUOGO – Area verde scuole

L'intervento ha una Superficie Territoriale (ST) pari a 1.070 mq circa. Si prevede l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'area, per la realizzazione di verde pubblico a servizio del complesso scolastico mediante intervento diretto di iniziativa pubblica.

L'area non interessa Beni paesaggistici.

La Conferenza ritiene la previsione conforme ai contenuti del PIT-PPR.

### NP 20 CAPOLUOGO – Ambito di riqualificazione via I Maggio (“Fornacione”)

L'area occupa una Superficie Territoriale (ST) di 4.100 mq e prevede una destinazione d'uso finalizzata alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico mediante intervento diretto di iniziativa pubblica.

Si prevedono interventi di riqualificazione degli spazi scoperti finalizzati all'adeguamento e alla razionalizzazione della viabilità all'interno dell'insediamento, con realizzazione di aree di sosta e aree sistemate a verde.

La Conferenza pur ritenendo la previsione conforme ai contenuti del PIT-PPR, rileva che l'area interessa in minima parte sul perimetro il vincolo del bosco (art. 142 lettera g D.Lgs 142/2004) pertanto si ritiene necessario che l'A.C. presenti la ripermimetrazione del vincolo boscato nel prossimo tavolo tecnico oppure escluda dalla scheda la parte vincolata.

#### **NP 21 CAPOLUOGO – Ambito di riqualificazione via I Maggio (“Fornacione”)**

Si prevedono interventi di riqualificazione dei fabbricati dell'ex mobilificio Furzi, acquisiti al patrimonio pubblico e attualmente inutilizzati, attraverso interventi di adeguamento finalizzati all'insediamento di funzioni di interesse pubblico. Si prevede la realizzazione di un centro polifunzionale che si qualifichi quale polo attrezzato per svolgere principalmente servizi socio-sanitari, supportato dalla presenza di spazi destinati allo svolgimento di attività culturali e ricreative. È ammesso l'insediamento di funzioni pubbliche, di attività private di servizio che rivestono interesse pubblico, di esercizi commerciali al dettaglio che si configurino quali attività di supporto alle attività insediate o comunque compatibili con le stesse.

La Superficie Territoriale (ST) è 4.500 mq circa con destinazione attrezzature pubbliche o di interesse pubblico con intervento diretto di iniziativa pubblica.

L'area non interessa Beni paesaggistici.

La Conferenza ritiene la previsione conforme ai contenuti del PIT-PPR.

#### **NP 41 CAPOLUOGO – Parcheggio Viale Vespa**

L'intervento diretto di iniziativa pubblica prevede l'acquisizione al patrimonio del Comune dell'area per la realizzazione di parcheggi per una superficie pari a mq 235 circa, da realizzarsi sulla copertura del fabbricato seminterrato esistente.

L'area non interessa Beni paesaggistici.

La Conferenza ritiene la previsione conforme ai contenuti del PIT-PPR.

### **INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA NEL TERRITORIO URBANIZZATO (CR)**

#### **CR 2 CAPOLUOGO Via Giuseppe Fatini**

Nell'area si prevede la realizzazione di una nuova unità abitativa per un SE massima di mq 150 tramite intervento diretto. Il nuovo fabbricato sarà realizzato in aderenza e con caratteristiche planivolumetriche e architettoniche tali da assicurare un'integrazione coerente con il fabbricato esistente nel lotto contiguo, con altezza massima non superiore allo stesso. È ammessa la realizzazione di volumetrie aggiuntive, prevalentemente interrato, da realizzarsi entro la proiezione dell'edificio a terra, con altezza utile non superiore a m 2,40, da destinare a box auto o altre funzioni di servizio alla residenza.

L'area non interessa beni paesaggistici.

La Conferenza ritiene la previsione conforme ai contenuti del PIT-PPR.

#### **CR 9 CAPOLUOGO Viale Gramsci**

L'intervento diretto subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo prevede l'ampliamento di un fabbricato residenziale esistente. La Superficie Fondiaria è pari a mq 950 circa mentre la SE massima complessiva ammessa per gli interventi sopradescritti è pari a mq 200.

È ammessa la realizzazione di volumetrie aggiuntive, da realizzarsi in aderenza al fabbricato esistente, esclusivamente se funzionali alla realizzazione di bussole antingresso, con altezza massima non superiore al fabbricato stesso. È ammessa, inoltre, la realizzazione di volumetrie da destinare a box auto o altre funzioni di servizio, da localizzarsi nella parte più a valle del lotto, con altezza massima non superiore a m 3,00. La realizzazione di tali interventi è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato, atto a garantire l'uso pubblico di almeno 4 posti auto durante l'orario di esercizio dell'attività commerciale esistente. Tali posti auto potranno essere localizzati indifferentemente sia all'interno della corte privata sia nella porzione della proprietà localizzata lungo la viabilità pubblica.

L'area non interessa beni paesaggistici.

La Conferenza ritiene la previsione conforme ai contenuti del PIT-PPR.

#### **CR 21 CAPOLUOGO Viale Gramsci**

Nell'area tramite intervento diretto sono ammessi interventi di ampliamento, attraverso interventi di adeguamento e/o la sostituzione dei volumi secondari esistenti alla data di adozione del PO, funzionali alla costituzione di una nuova unità abitativa, da realizzarsi in aderenza al fabbricato esistente, e di eventuali volumetrie da destinare a funzioni di servizio alla residenza, anche in localizzazione differente all'interno del lotto. La SF è di mq 1.070 circa per un SE aggiuntiva massima non superiore a mq 100.

L'area non interessa beni paesaggistici.

Al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico, ed evitare intervisibilità, la Conferenza ritiene necessario inserire nella scheda relativa all'intervento di una prescrizione in merito all'altezza dei nuovi volumi che non dovranno superare i due piani fuori terra.

### **CR 23 CAPOLUOGO Via dei Castagni**

Nell'area di Superficie Fondiaria pari a mq520 circa, è ammessa, tramite intervento diretto, una nuova edificazione residenziale di completamento con SE massima di mq 150, altezza massima non superiore a m 7,50. E' ammessa la realizzazione di volumetrie aggiuntive, per una SE massima di mq 40 e con altezza utile non superiore a m 2,40, da destinare a box auto o altre funzioni di servizio.

L'area non interessa beni paesaggistici.

La Conferenza ritiene la previsione conforme ai contenuti del PIT-PPR.

### **CR 43 VIALE FONTE NATALI**

Nuova edificazione residenziale di completamento. Nell'area è ammessa la realizzazione di una nuova unità abitativa per una SE massima di mq 150, con altezza massima non superiore a m 7,50. E' ammessa la realizzazione di volumetrie aggiuntive, per una SE massima di mq 60 e con altezza utile non superiore a m 2,40, da destinare a box auto o altre funzioni di servizio.

L'intervento non interessa beni paesaggistici.

In merito all'invariante II, "Nodo forestale primario", si richiamano le seguenti indicazioni per le azioni:

- Mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati (castagneti cedui con intensi prelievi, pinete soggette a incendi, ecc.) e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica.
- Riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi (primari e secondari).

E si richiamano le seguenti direttive e indicazioni per le politiche della scheda di ambito n. 19.

Indirizzi per le politiche:

1. promuovere la tutela dei caratteri di naturalità dei sistemi di Dorsale ignea e Montagna vulcanica, e di Montagna e Collina calcaree, anche al fine di salvaguardare le risorse idriche;
2. contenere ulteriori interventi antropici e, nella pianificazione di nuove strutture, privilegiare soluzioni a basso impatto ambientale e paesaggistico; le strutture turistiche, in particolare, devono garantire la minimizzazione degli effetti idrogeologici, a livello di progetto e di manutenzione;
5. garantire una gestione sostenibile del patrimonio forestale volta alla conservazione dei suoli e alla riduzione o contenimento dei deflussi superficiali;

In merito all'Obiettivo 2 Salvaguardare la riconoscibilità del complesso vulcanico del Monte Amiata e del sistema insediativo storico disposto a corona lungo le pendici in corrispondenza di una linea densa di risorgive, l'importante patrimonio agroforestale, nonché i paesaggi fluviali del Fiora e dell'Albegna al fine garantire un uso sostenibile delle risorse del territorio amiatino, si individuano le seguenti Direttive correlate:

2.2 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche e gli scenari da essi percepiti, nonché le visuali panoramiche verso il sistema insediativo di medio versante, caratterizzato da piccoli nuclei e centri rurali che hanno conservato uno stretto rapporto con le aree agricole;

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

Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature il contributo regionale indicava come necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.

L'A.C. chiarisce che l'area interessata costituisce parte del resede di pertinenza dei fabbricati esistenti. Pertanto, anche a fronte dell'estensione relativamente contenuta dell'area d'intervento (mq 500), si è ritenuto di escludere alterazioni

significative in relazione al morfotipo richiamato e non si ravvisano incompatibilità rispetto ai contenuti della scheda d'ambito. In recepimento del contributo regionale, l'A.C. ha proceduto ad integrare i contenuti della scheda nel modo seguente: *“Il progetto, considerato l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area, è corredato da elaborati utili a valutarne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, attraverso la definizione di soluzioni planivolumetriche e architettoniche coerenti e il ricorso a forme, materiali, finiture e sistemazioni degli spazi scoperti idonee a garantire un'adeguata mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali, perseguendo soluzioni rivolte al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli”*.

### **CR 57 VIA GIARDINI DEL MARCHESE**

Nuova edificazione residenziale di completamento. La realizzazione di una nuova unità abitativa per un SE massima di mq 200, con altezza massima non superiore a m 7,50. E' ammessa, inoltre, la realizzazione di volumetrie aggiuntive prevalentemente interrato, da realizzarsi entro la proiezione dell'edificio a terra, con altezza utile non superiore a m 2,40, da destinare a box auto o altre funzioni di servizio.

L'aria interessa parzialmente un'area tutelata per legge di cui all'art.142. c.1, lett. g del D.Lgs. 42/2004 *“I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227”*.

In merito all'Obiettivo 2 Salvaguardare la riconoscibilità del complesso vulcanico del Monte Amiata e del sistema insediativo storico disposto a corona lungo le pendici in corrispondenza di una linea densa di risorgive, l'importante patrimonio agroforestale, nonché i paesaggi fluviali del Fiora e dell'Albegna al fine garantire un uso sostenibile delle risorse del territorio amiatino, si individuano le seguenti Direttive correlate:

2.2 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche e gli scenari da essi percepiti, nonché le visuali panoramiche verso il sistema insediativo di medio versante, caratterizzato da piccoli nuclei e centri rurali che hanno conservato uno stretto rapporto con le aree agricole;

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

L'inserimento nel contesto territoriale formato da un bosco, una villa e da un'area a verde boscata sulla quale è prevista la realizzazione di un parco pubblico crea delle perplessità sulla localizzazione in quanto non si caratterizza come un completamento di un morfotipo urbano.

Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.

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

L'A.C. chiarisce che l'area di intervento è costituita da un piazzale sterrato interamente privo di vegetazione forestale, localizzato all'interno di un'area che ricade nella definizione di 'giardino' e quindi esclusa dal vincolo ai sensi dell'art. 3, c.5, lett. a) della Legge forestale regionale. Si ritiene, inoltre, che non sussistano le caratteristiche di elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento richiamate nel contributo regionale pervenuto in fase di adozione.

La Conferenza rileva che l'area è interessata in minima parte dal vincolo del bosco ed è interamente inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

Pertanto, la Conferenza rilevando che l'area boscata è marginale rispetto all'estensione dell'area, ritiene necessario che l'A.C. presenti la ripermetrazione del vincolo boscato nel prossimo tavolo tecnico oppure escluda dalla scheda la parte vincolata.

### **CR 61 VIA CERRO DEL TASCA**

A fronte di quanto rilevato nel contributo regionale pervenuto in fase di adozione e a seguito di ulteriori approfondimenti, anche in relazione al quadro generale degli interventi di trasformazione previsti nel capoluogo, l'A.C. ha ritenuto di non confermare le previsioni in oggetto, proponendone lo stralcio. Conseguentemente, l'area è stata riclassificata tra le aree verdi di connessione ecologica di cui all'art. 64 delle NTA.

### **CR 69 CAPOLUOGO Via del Fornacione**

Nell'area tramite intervento diretto è prevista la demolizione di un fabbricato esistente attualmente adibito a magazzino per realizzare una nuova unità abitativa. È ammessa la realizzazione di una nuova unità abitativa per un SE massima di mq 150, con altezza massima m 7,50, attraverso interventi di ampliamento o demolizione del fabbricato esistente. Nell'area di Superficie Fondiaria pari a mq 320 circa, è ammessa la realizzazione di volumetrie aggiuntive, per una SE massima di mq 40 e con altezza utile non superiore a m 2,40, da destinare a box auto o altre funzioni di servizio.

L'intervento non interessa beni paesaggistici

La Conferenza ritiene la previsione conforme ai contenuti del PIT-PPR.

### **CR 81 CAPOLUOGO Viale Gramsci**

Nell'area di Superficie Fondiaria pari a mq 1.400 circa è ammessa la realizzazione di una nuova unità abitativa per un SE massima di mq 300, con altezza massima non superiore a m 7,50. È ammessa la realizzazione di volumetrie aggiuntive, per una SE massima di mq 60 e con altezza utile non superiore a m 2,40, da destinare a box auto o altre funzioni di servizio. La modalità di intervento è diretta.

La Conferenza rileva un errore nella scheda in merito al dato relativo la SE. L'AC precisa che si tratta di una SE di 300mq e che la scheda verrà corretta.

La Conferenza rileva che l'intervento interessa parzialmente il vincolo del bosco di cui all'art.142. c.1, lett. g del D.Lgs. 42/2004 *"I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227"*.

Al fine di trovare una maggiore coerenza con il PIT-PPR la Conferenza ritiene necessario addossare il nuovo edificio quanto più possibile in prossimità degli edifici esistenti.

Inoltre la Conferenza, rilevando la piccola porzione interessata dal vincolo boscato, invita l'AC a presentare la ripermutazione del vincolo boscato nel prossimo tavolo tecnico oppure escluda dalla scheda la parte vincolata.

### **CR 90 VIA GIUSEPPE FATINI**

Nuova edificazione residenziale di completamento. Nell'area è ammessa la nuova edificazione residenziale per un SE massima di mq 600, con altezza massima m 7,50, subordinata alla presentazione di un progetto unitario qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche e architettoniche tali da assicurare una integrazione coerente con gli adiacenti tessuti urbani. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune per la realizzazione e cessione di un marciapiede e di parcheggi pubblici lungo il confine adiacente alla viabilità pubblica, fatta salva la superficie necessaria a consentire l'accessibilità al lotto.

Sebbene l'area non interessi beni paesaggistici, la Regione nel contributo invitava l'AC a valutare la presenza di eventuali aree boscate ai sensi della L.R. 39/2000.

L'A.C., in sede di controdeduzioni, chiarisce che, stante la presenza di vegetazione forestale nell'area, questa non sia riconducibile alla definizione di area boscata ai termini delle disposizioni regionali richiamate. Si tratta di un'area recintata, interna al TU, che costituiva un lotto edificabile non realizzato relativo a una lottizzazione previgente, di cui risultano completati gli adempimenti convenzionali (cessione di aree e realizzazione di viabilità e parcheggi).

### **CR 91 CAPOLUOGO Via Giuseppe Fatini**

Sono ammessi interventi di ampliamento del fabbricato residenziale esistente, da realizzarsi in aderenza al fabbricato esistente, per una SE massima di mq 100 e altezza non superiore a quella del fabbricato esistente. È ammessa la realizzazione di volumetrie aggiuntive, per una SE massima di mq 30 e con altezza utile non superiore a m 2,40, da destinare a box auto o altre funzioni di servizio. La Superficie Fondiaria è di mq 900 circa e la modalità di l'intervento è diretta.

L'intervento deve essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche, materiche e cromatiche tali da assicurare la massima integrazione con l'edificio esistente e gli adiacenti tessuti urbani. Il progetto, corredato da elaborati utili a valutarne l'inserimento nel contesto, deve contenere una descrizione delle sistemazioni esterne previste, estesa all'intera area di intervento, che dovrà evitare, ovvero contenere al minimo indispensabile la necessità di abbattere le alberature di alto fusto presenti, fatti salvi comprovati motivi di sicurezza o di carattere fitosanitario.

L'intervento non interessa beni paesaggistici

### **CR 93 VIALE FONTE NATALI**

Recupero volumi esistenti con ampliamento per realizzare una unità abitativa. Nell'area sono ammessi interventi di ampliamento o sostituzione del fabbricato esistente, attualmente inutilizzato, per la realizzazione di una nuova unità abitativa con SE non superiore a mq 200, con altezza massima m 7,50. E' ammessa la realizzazione di volumetrie aggiuntive, per una SE massima di mq 40 e con altezza utile non superiore a m 2,40, da destinare a box auto o altre funzioni di servizio.

L'area non interessa beni paesaggistici.

In sede di adozione la regione aveva richiesto di inserire nella schda uno specifico richiamo alle direttive ed alle indicazioni per le politiche contenute nella scheda di ambito n. 19, con particolare riferimento alla direttiva 2.4 (obiettivo 2).

L'A.C., in sede di controdeduzioni, informa che, in recepimento del contributo regionale, si è proceduto a integrare i contenuti della scheda nel modo seguente: *“L'intervento deve essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche e architettoniche tali da assicurare una integrazione coerente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, con gli adiacenti tessuti urbani e con il contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva [...]”*.

### **CR 97 CAPOLUOGO Viale Gramsci**

Nell'area (SF: mq 980 circa) è ammessa la nuova edificazione residenziale per un SE massima di mq 250, con altezza massima non superiore a m 7,50. E' ammessa la realizzazione di volumetrie aggiuntive, per una SE massima di mq 60 e con altezza utile non superiore a m 2,40, da destinare a box auto o altre funzioni di servizio. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune per la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico per una superficie non inferiore a mq 120 e un minimo di 6 posti auto effettivi.

L'intervento non interessa beni paesaggistici.

La Conferenza ritiene la previsione conforme ai contenuti del PIT-PPR.

### **CR 99 VIALE GIARDINI DEL MARCHESE**

Nuova edificazione residenziale di completamento. Lotto residuo ex lottizzazione Fonte Natali. Nell'area è ammessa la nuova edificazione residenziale per un SE massima di mq 800, con altezza massima m 10,50. E' ammessa la realizzazione di volumetrie aggiuntive prevalentemente interrato, da realizzarsi entro la proiezione dell'edificio a terra, con altezza utile non superiore a m 2,40, da destinare a box auto o altre funzioni di servizio. L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione che dovrà prevedere la realizzazione e cessione al Comune di un percorso pedonale di ampiezza non inferiore a cm 150.

Non interessa beni paesaggistici

La scheda è stata modificata inserendo le seguenti prescrizioni:

- interventi di adeguamento del tratto di viabilità indicato nello schema planimetrico di riferimento e cessione al Comune della porzione di proprietà;
- la realizzazione e cessione al Comune di parcheggi pubblici lungo il confine sudest, fatta salva la superficie necessaria a consentire l'accessibilità al lotto.

In fase di contributo all'adozione la Regione aveva ravvisato, nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature la necessità di tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.

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

L'A.C., in sede di controdeduzioni, chiarisce che l'area di intervento si compone di due lotti residui relativi a una lottizzazione previgente realizzata solo parzialmente. Si rileva che tali interventi hanno determinato un'alterazione della qualità percettiva in un ambito certamente caratterizzato da un elevato valore di panoramicità, accentuata dal mancato completamento degli interventi previsti, che ha determinato la costituzione di una volumetria isolata e scarsamente integrata con il contesto. L'intervento è quindi configurato quale completamento della previsione inattuata, attraverso una revisione di quanto definito dalla lottizzazione previgente, con consistente riduzione delle volumetrie e riconfigurazione delle opere di urbanizzazione previste, finalizzato al conseguimento di una migliore integrazione in termini di 'ricucitura' del tessuto edilizio e di riqualificazione dell'intero ambito.

In questo senso, si ritiene che l'intervento sia da considerarsi di riqualificazione del contesto paesaggistico e di miglior definizione del margine urbano.

La Conferenza, al fine di rendere conforme l'intervento alla specifica disciplina del PIT/PPR sopra richiamata, ritiene necessaria la rimodulazione delle volumetrie per una altezza massima pari a 7,50 m ed SE max pari a 400 mq.

Inoltre risulta necessario l'inserimento nella scheda di specifiche indicazioni relative alle sistemazioni esterne al fine di raggiungere una maggiore qualità nell'inserimento dell'intervento, quali ad esempio l'inserimento di una cortina alberata, piccoli movimenti terra o sistemazioni a verde.

L'AC provvederà a modificare la scheda inserendo uno schema planimetrico, modificando i parametri urbanistici e dimensionali, con indicazioni sulla sistemazione delle aree esterne.

## **INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA O SPECIALISTICA ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (CS)**

L'AC precisa che gli interventi CS 1, CS 2, CS 3 e CS 4 costituiscono interventi di completamento finalizzati a una migliore qualificazione dell'insediamento, considerato strategico dall'Amministrazione comunale e il cui interesse di livello sovracomunale è riconosciuto dal PTCP, e al rafforzamento delle attività esistenti, in coerenza con le disposizioni del Piano Strutturale, attraverso il completamento dei lotti di proprietà pubblica rimasti inattuati nell'ambito di un PIP previsto dalla pianificazione previgente.

La Conferenza, in riferimento all'invariante III, TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare, relativamente agli interventi di cui sopra, richiama i seguenti obiettivi specifici:

- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica ;
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivocommerciali-direzionali, anche con caratteristiche APEA;
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di eco sostenibilità;

### **CS 1 LA ROTA**

Nuova edificazione artigianale di completamento. Nell'area è ammessa la nuova edificazione a destinazione artigianale per un SE massima di mq 600, con altezza massima m 7,50 e Superficie coperta non superiore a mq 400. La superficie permeabile, a intervento realizzato, non potrà essere inferiore al 40% della SF. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo atto a garantire la realizzazione di un filare alberato lungo il confine ovest del lotto, nella parte contigua alla strada pubblica, costituito con alberature di specie appartenenti alla vegetazione tipica della zona o comunque compatibili con il contesto, di altezza non inferiore a cm 180 e distanza tra i tronchi non inferiore a m 5,00.

L'area non interessa beni paesaggistici.

La Conferenza ritiene opportuno, al fine di un miglior inserimento paesaggistico, inserire un filare alberato sia nella parte alta dell'area (lungo strada) che nella parte bassa. Inoltre risulta opportuno prescrivere l'altezza massima della nuova previsione fino ad un massimo due piani senza superare la quota della viabilità posta sul lato ovest e l'altezza dell'edificio esistente posto nell'area adiacente.

Al fine di una migliore chiarezza della scheda si ritiene opportuno l'inserimento di una sezione trasversale che illustri i rapporti tra le altezze dei nuovi volumi con le preesistenze (strada ed edifici).

### **CS 2 LA ROTA**

Nuova edificazione artigianale di completamento. Nell'area è ammessa la nuova edificazione a destinazione artigianale per un SE massima di mq 400, con altezza massima m 7,50 e Superficie coperta non superiore a mq 250.

La superficie permeabile, a intervento realizzato, non potrà essere inferiore al 30% della SF.

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato, atto a garantire la realizzazione di parcheggi pubblici nella fascia di terreno lungo strada.

L'area non interessa beni paesaggistici.

La Conferenza ritiene opportuno, al fine di un miglior inserimento paesaggistico, di prescrivere una altezza di massimo un piano fuori terra.

### CS 3 LA ROTA

Nuova edificazione artigianale di completamento. Nell'area è ammessa la nuova edificazione a destinazione artigianale o, in alternativa, commerciale, per una SE massima di mq 1.000, con altezza massima m 9,00 e Superficie coperta non superiore a mq 600. La superficie permeabile, a intervento realizzato, non potrà essere inferiore al 30% della SF.

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo atto a garantire la realizzazione di parcheggi di uso pubblico per una superficie complessiva non inferiore a mq 250. Tali aree di sosta potranno essere localizzate sia all'interno del campo di edificazione sia nelle aree pertinenziali. In caso di destinazione commerciale dell'area le aree di sosta dovranno comunque rispettare i dimensionamenti minimi previsti dalle norme regionali vigenti. Dovrà essere inoltre garantita la realizzazione di un filare alberato lungo il confine ovest del lotto, costituito con alberature di specie appartenenti alla vegetazione tipica della zona o comunque compatibili con il contesto, di altezza non inferiore a cm 180 e distanza tra i tronchi non inferiore a m 5,00.

L'area non interessa beni paesaggistici

In riferimento alla destinazione d'uso artigianale o commerciale, l'A.C. precisa che si tratta di attività commerciale al dettaglio.

La Conferenza, al fine di raggiungere una maggior coerenza con i contenuti del PIT-PPR, ritiene opportuno l'inserimento di cortine alberate su entrambe le viabilità.

### CS 4 LA ROTA

Nuova edificazione artigianale di completamento. Nell'area è ammessa la nuova edificazione a destinazione artigianale per un SE massima di mq 1.000, con altezza massima m 7,50 e Superficie coperta non superiore a mq 600.

La superficie permeabile, a intervento realizzato, non potrà essere inferiore al 40% della SF. I nuovi fabbricati dovranno rispettare una distanza minima di m 3,00 dal confine est del lotto. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, atto a garantire la realizzazione della viabilità di accesso e del parcheggio come indicato nello schema planimetrico di riferimento.

Dovrà essere inoltre garantita la realizzazione di un filare alberato lungo il confine nord del lotto, costituito con alberature di specie appartenenti alla vegetazione tipica della zona o comunque compatibili con il contesto, di altezza non inferiore a cm 180 e distanza tra i tronchi non inferiore a m 5,00.

L'area non interessa beni paesaggistici

La Conferenza ritiene opportuno, al fine di un miglior inserimento paesaggistico, inserire un filare alberato sia nella parte alta dell'area (lungo strada) che nella parte bassa. Inoltre risulta opportuno prescrivere l'altezza massima della nuova previsione fino ad un massimo due piani senza superare la quota della viabilità posta sul lato ovest e l'altezza dell'edificio esistente posto nell'area adiacente.

Al fine di una migliore chiarezza della scheda si ritiene opportuno l'inserimento di una sezione trasversale che illustri i rapporti tra le altezze dei nuovi volumi con le preesistenze (strada ed edifici).

\*\*\*

Alle ore 13:40 la Conferenza conclude i lavori.

La conferenza aggiorna i propri lavori alla successiva seduta già convocata per il 07/02/2023 alle ore 9.00.

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana  
Arch. Marco Carletti

.....