



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Pianificazione del Territorio

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Trequanda (SI) - 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. 541078 del 28/11/2018 e successiva integrazione del 12/03/2019 prot. reg. n. 114495 - Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale

Verbale della riunione

Il giorno 10/05/2019, nei locali della Direzione Generale del Governo del Territorio della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Trequanda, della Regione Toscana e l'Amministrazione provinciale di Siena, collegata in videoconferenza, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale Urbanistica e pianificazione del territorio, Presidente della Conferenza delegata con D.P.G.R. n. 201 del 15/12/2014 dal Presidente della Regione;

Per la Provincia di Siena, è presente in videoconferenza la parte tecnica ed ha inviato contributo il 09/05/2019 con prot. prov. n. 9170.

Per il Comune di Trequanda, è presente il Sindaco Roberto Machetti

Il comune di Trequanda è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 25 del 12/04/1999 e successiva variante approvata con DCC n. 12 del 30.03.2011 e di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 45 del 19/09/2003 e successiva Variante Generale approvata con DCC n. 13 del 30.03.2011.

Il comune rientra pertanto nel regime transitorio di cui all'art. 222 della LR 65/2014.

Inoltre il Comune di Trequanda, insieme agli altri 9 comuni dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese, ha partecipato al Bando della Regione Toscana (2017) per la concessione dei contributi regionali per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale.

In data 20/12/2018 con delibera dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese n. 112 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Pienza, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena e Trequanda.

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando le Amministrazioni comunali ad illustrare i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale di Asciano e Rapolano Terme in quanto sono previste 6 ipotesi di previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

Descrizione delle ipotesi di trasformazione

1) Ampliamento Area Artigianale in Loc. Pian delle Fonti - Trequanda

Si tratta dell'ampliamento dell'area artigianale posta in loc. pian delle Fonti lungo la SP n. 38 finalizzata ad insediamenti a destinazione produttiva con attività manifatturiere, di mostra e di deposito con relativi impianti, parcheggi, area a verde e viabilità.

Il lotto, individuato in continuità con l'area produttiva esistente, è pari a 26.000 mq di superficie complessiva.

L'AC chiarisce in conferenza che il dimensionamento dell'intervento produttivo previsto è pari a mtq 10.000.

Non sono presenti vincoli paesaggistici salvo qualche piccola porzione di bosco ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. g del DLgs 42/2004.

Rispetto alla III invariante del PIT/PPR il morfotipo insediativo rilevato è il *5.11* rispetto al quale si evidenzia la seguente criticità:

- espansione nei fondovalle di insediamenti produttivi e relative infrastrutturazioni di servizio con occupazione delle riviere fluviali e perdita dei relativi paesaggi

e le seguenti indicazioni per le azioni:

- evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali;
- prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale.

Il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee esistente si configura con il morfotipo produttivo *TPS1* per il quale sono indicati i seguenti obiettivi specifici:

- riqualificazione del tessuto esistente, con la ricostruzione delle relazioni urbanistico ambientali e paesaggistiche.
- impedire ulteriori processi di edificazione lungo le strade ed i fiumi e riprogettazione del margine con il territorio aperto.
- trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili
- attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)

Rispetto alla IV invariante del PIT/PPR il morfotipo rurale indicato per l'area in ampliamento è quello n. 5 dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale per il quale è indicata la seguente azione:

- contrasto a fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che comportino compromissioni della sua struttura di impianto.

La scheda d'ambito n. 17 "*Val d'Orcia e Val d'Asso*" del PIT/PPR indica la seguente direttiva:

1.6 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

La medesima scheda dà i seguenti indirizzi per le politiche:

- riqualificare le aree produttive già esistenti come "area produttiva ecologicamente attrezzata".
- evitare frammentazione del mosaico agricolo ad opera di infrastrutture di carattere lineare o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la continuità.

L'AC evidenzia che la proposta di ampliamento è la naturale continuazione dell'area esistente e che pertanto possibili localizzazioni alternative risulterebbero fisicamente e funzionalmente discontinue con il contesto.

L'intervento dovrà essere ispirato a principi di eco-efficienza con caratteristiche progettuali, tecniche e gestionali tali da minimizzare le pressioni sull'ambiente sia sul sito direttamente interessato, sia nel più ampio contesto ambientale.

Dovranno essere applicati criteri di sostenibilità ambientale, della rete ecologica in termini di dotazioni infrastrutturali e gestione delle acque e dei rifiuti, di gestione energetica, viabilità, servizi, verde, qualità del costruito ed integrazione paesaggistica.

Sono previste opere di mitigazione delle visuali lungo gli assi stradali principali, che saranno delimitati con filari cespugliati ed alberati, in particolare lungo i due bracci della SP n. 38.

2) Realizzazione di impianto di depurazione acquedotto del Fiora S.p.A. a Petroio - Madonnino dei Monti

Si tratta della realizzazione di un impianto di depurazione a servizio dell'abitato di Petroio, dimensionato per una popolazione di 500 abitanti equivalenti, posizionato lungo la SP71A.

L'impianto è prefabbricato e completamente interrato, a ossidazione totale.

Non sono presenti vincoli paesaggistici.

L'area risulta interna all'area di pertinenza paesaggistica del centro storico ma esterna al perimetro delle "*Aree Integrative dei Centri Storici*" sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta dalle norme del PS vigente.

E' stata valutata anche la soluzione alternativa già indicata nel vecchio strumento urbanistico ovvero la localizzazione sulla parte opposta della strada che sale alla Porta Franca.

L'ipotesi è stata scartata dall'AC in quanto l'intervento richiederebbe più impianti di sollevamento, la morfologia del terreno è impervia, maggiori costi di realizzazione, modifiche ai collettori di scarico, presenza del vincolo paesaggistico di cui alla lettera g) boschi dell'art. m142 co. 1 del DLgs 42/2004.

Quali misure di mitigazione e compensazione è stato previsto il completo interrimento del depuratore. Sono inoltre previste schermature a verde in prossimità dell'accesso all'area d'intervento.

Ulteriori approfondimenti dovranno essere svolti in sede di progetto per gli impatti percettivi e visivi della recinzione e degli spazi liberi interni al lotto, dal centro storico e dalla viabilità SP n. 71A.

Rispetto alla IV invariante del PIT/PPR il morfotipo rurale indicato per l'area è quello n. 12 dell'olivicoltura per il quale è indicata la seguente azione:

- favorire la permanenza ove possibile di oliveti e di altre colture di tipo tradizionale che caratterizzano in senso storico identitario il mosaico agrario.

3) Area per attrezzature sportive a Castelmuzio

Si tratta della conferma, ridimensionata, della precedente previsione di un'area destinata a verde sportivo per la realizzazione di un campo di calcetto con relativi servizi da realizzarsi ad opera della PA ma anche da parte di privati o enti previa stipula di convenzione.

L'AC chiarisce in conferenza che il dimensionamento dell'intervento previsto è pari a mtq 200.

Sull'area non sussiste alcun vincolo paesaggistico.

Non è chiaro se il PS abbia identificato l'ambito di pertinenza del nucleo storico di Castelmuzio.

L'Ac evidenzia che l'area è posizionata in una zona non visibile dal centro storico, nè dall'edificato lineare di via della Rimembranza, nè dalla viabilità principale. In realtà è visibile dalla SP 71.

Come misura di mitigazione è proposta una fascia con sistemazioni a verde cespugliato lungo la scarpata esistente a ridosso del piazzale del centro polivalente.

Rispetto alla IV invariante del PIT/PPR il morfotipo rurale indicato per l'area è quello n. 12 dell'olivicoltura per il quale è indicata la seguente azione:

- favorire la permanenza ove possibile di oliveti e di altre colture di tipo tradizionale che caratterizzano in senso storico identitario il mosaico agrario.
- preservare la leggibilità della relazione morfologica , dimensionale, percettiva e funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura di impianto;

Rispetto alla III invariante del PIT/PPR il morfotipo insediativo rilevato è il 5.11 tra i cui valori vi sono i castelli ed i borghi fortificati collocati sui crinali.

Rispetto a tale morfotipo si rilevano le seguenti criticità:

- impatto paesaggistico causato dalle recenti espansioni insediative dei principali centri collinari e dalle infrastrutture che si sono sviluppate sui crinali interferendo con le visuali da e verso i centri e nuclei storici

e le seguenti indicazioni per le azioni :

- tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli, e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare :
 1. evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;
 2. evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;

Il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee esistente si configura con il morfotipo insediativo TR8 per il quale sono indicati i seguenti obiettivi specifici:

- riqualificazione del tessuto esistente, con la ricostruzione delle relazioni urbanistico ambientali e

La scheda d'ambito n. 17 "*Val d'Orcia e Val d'Asso*" del PIT/PPR indica la seguente direttiva:

1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito dai centri, nuclei e complessi di valore architettonico testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle;

1.2 - salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici ed i rapporti di reciproca intervisibilità

La medesima scheda da i seguenti indirizzi per le politiche:

- al fine di tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico di eccellenza rappresentato dai centri nuclei e complessi di valore storico architettonico testimoniale dei loro intorno paesaggistici è opportuno:

1. limitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi
2. promuovere, ove possibile, il mantenimento delle fasce di oliveti o di altri coltivi di impronta tradizionale

4) Area speciale di servizio per depositi a servizio imprese edili a Castelmuzio

Si tratta della realizzazione di un'area per la rimessa di macchinari materiali ed attrezzature per imprese edili degli operatori economici della zona che oggi vengono collocati nelle aree di pertinenza dei fabbricati di proprietà delle medesime imprese edili.

L'AC chiarisce in conferenza che il dimensionamento dell'intervento previsto è pari a mtq 500.

Sull'area non sussiste alcun vincolo paesaggistico.

Non è chiaro se il PS abbia identificato l'ambito di pertinenza del nucleo storico di Castelmuzio.

Sull'area, caratterizzata dalla presenza di gradoni, ciglionamenti e balze, sono presenti piante di olivo.

L'AC, dopo aver evidenziato che tali rimesse costituiscono una destinazione di servizio che difficilmente si coniugano con le necessità di tutela e di salvaguardia degli aspetti paesistici del territorio, afferma che l'area si trova in posizione sufficientemente appartata e di facile accesso.

Come misura di mitigazione dovranno essere predisposte precise norme e regolamentazioni delle attività di stoccaggio in modo da preservare il decoro e le visuali e dovranno essere realizzate opportune schermature a verde per impedire ogni tipo di visuale dal retro degli edifici di via della Rimembranza, dal piazzale del centro polivalente e dal territorio rurale circostante.

Rispetto alla IV invariante del PIT/PPR il morfotipo rurale indicato per l'area è quello n. 12 dell'olivicoltura per il quale è indicata la seguente azione:

- favorire la permanenza ove possibile di oliveti e di altre colture di tipo tradizionale che caratterizzano in senso storico identitario il mosaico agrario.
- preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura di impianto;

Rispetto alla III invariante del PIT/PPR il morfotipo insediativo rilevato è il 5.11 tra i cui valori vi sono i castelli ed i borghi fortificati collocati sui crinali.

Rispetto a tale morfotipo si rilevano le seguenti criticità:

- impatto paesaggistico causato dalle recenti espansioni insediative dei principali centri collinari e dalle infrastrutture che si sono sviluppate sui crinali interferendo con le visuali da e verso i centri e nuclei storici

e le seguenti indicazioni per le azioni :

- tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorno agricoli, e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare :
 1. evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;
 2. evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;

Il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee esistente si configura con il morfotipo insediativo *TR8* per il quale sono indicati i seguenti obiettivi specifici:

- riqualificazione del tessuto esistente, con la ricostruzione delle relazioni urbanistico ambientali e

La scheda d'ambito n. 17 "*Val d'Orcia e Val d'Asso*" del PIT/PPR indica la seguente direttiva:

1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito dai centri, nuclei e complessi di valore architettonico testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle;

1.2 - salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici ed i rapporti di reciproca intervisibilità

La medesima scheda da i seguenti indirizzi per le politiche:

- al fine di tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico di eccellenza rappresentato dai centri nuclei e complessi di valore storico architettonico testimoniale dei loro intorno paesaggistici è opportuno:
 1. limitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico ma si pongano in continuità e coerenza con essi

2. promuovere ove possibile il mantenimento delle fasce di oliveti o di altri coltivi di impronta tradizionale

5) Nuova edificazione per la realizzazione di una struttura termale turistico-ricettiva in Loc. Pecorile - Territorio Aperto

La proposta prevede la realizzazione di una struttura termale turistico ricettiva nella proprietà del Podere Pecorile al confine col comune di Pienza.

Attualmente il podere ha un'attività turistico ricettiva denominata "*Hotel Locanda Vesuna*" per una capacità di 25 pl.

L'edificio è schedato di valore architettonico.

La proprietà dice che a seguito di indagini sarebbe emersa la presenza in loco di una sorgente di acqua termale a circa 200 mt. di profondità e pertanto intende proporre la realizzazione di una nuova struttura termale turistico ricettiva in posizione staccata rispetto al podere visto che sarebbe improponibile uno stravolgimento ed ampliamento del medesimo.

L'area proposta è una porzione di un seminativo posto ad un centinaio di mt a nord dell'edificio poderale.

I parametri proposti sono:

- hotel di 120 camere;
- centro congressi di 350 posti;
- Centro Wellness e Beauty SPA;
- Ristorante;
- Sala espositiva;
- Piccola Palestra;
- Piscina termale aperta al pubblico;
- Serra

Viene rimandata al PO la modalità di attuazione, le opere di mitigazione, i caratteri tipologici ed edilizi, l'organizzazione planivolumetrica ecc.

Sull'area è presente solo marginalmente il vincolo di cui all'art. 142 co. 1 lett. g (foreste e boschi) del DLgs 42/2004.

Rispetto alla III invariante del PIT/PPR il morfotipo insediativo rilevato è il *5.11* rispetto al quale si evidenzia la seguente criticità:

- perdita delle relazioni territoriali complesse con processi di deruralizzazione e di conversione che trasformano in tutto o in parte gli organismi edilizi originari;
- realizzazione di volumi di servizio ... non compatibili con il paesaggio circostante per le dimensioni fuori scala , l'alterazione del contesto morfologico e le tipologie spesso incongruenti.

e le seguenti indicazioni per le azioni:

- tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorno agricoli, e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare :
 1. evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;
 2. evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
 3. prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale.
- evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali;

Rispetto alla IV invariante del PIT/PPR il morfotipo rurale indicato per l'area è quello n. 6 dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle per il quale sono evidenziate le seguenti criticità:

- tendenza all'erosione dello spazio agricolo per processi di urbanizzazione;

e sono indicate le seguenti azioni:

- contrastare i fenomeni di urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi;
- preservare gli spazi agricoli residui;

La scheda d'ambito n. 17 "*Val d'Orcia e Val d'Asso*" del PIT/PPR evidenzia le seguenti direttive correlate:

1.4 - tutelare le relazioni morfologiche, percettive e ove possibile funzionali tra manufatti rurali distribuiti secondo la maglia rada impressa dal latifondo mezzadrile, e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica;

1.5 - evitare la dispersione insediativa delle volumetrie connesse agli agriturismi e ferme restando le esigenze funzionale, e perseguire modalità di corretto inserimento paesaggistico dei manufatti di servizio all'attività agricola;

1.6 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

4.2 - ...programmare forme di valorizzazione turistica sostenibile e predisporre piani di gestione complessiva delle attività termali in grado di tutelare anche le importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche legate alle risorse geotermali.

La medesima scheda da i seguenti indirizzi per le politiche:

- tutelare la struttura insediativa rarefatta di origine rurale le relazioni morfologiche, percettive e - ove possibile - funzionali tra paesaggio agrario e manufatti rurali, privilegiandone il riuso per attività connesse all'agricoltura;
- al fine di garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, caratteri identitari del paesaggio dell'ambito, è opportuno favorire forme di valorizzazione e sfruttamento sostenibile, predisponendo piani di gestione complessivi della risorsa termale che tengano conto della loro vulnerabilità e finalizzati alla tutela e riqualificazione delle importanti valenze naturalistiche e paesaggistiche presenti.

6) Intervento di trasformazione per destinazioni turistico ricettive e per attività formative - Loc. Castagnolo - Trequanda - Territorio Aperto

Nel 2018 è stato siglato un accordo tra la Soc. Castello Cacciaconti Trequanda srl ed il Fondo Pensioni per il Personale Cariplo per una proposta di acquisto di un compendio immobiliare composto da due edifici nel centro storico di Trequanda e due poderi esterni tra cui il Podere Castagnolo.

Le finalità sono quelle di trasformazione delle strutture acquisite in attività turistico ricettiva, un centro arte e mestieri, una scuola di musica, una scuola di cucina, una residenza diffusa, un campus formativo di tipo universitario con alloggi e servizi per gli studenti e un centro servizi che ricomprende le funzioni di uffici direzionali, reception, uffici operativi, deposito e movimento merci, laboratori di manutenzione e centro di smistamento.

Nel Podere Castagnolo è nata l'esigenza di poter usufruire di ulteriori volumi (circa 2.000 mc) da aggiungersi al recupero delle volumetrie esistenti, da adibirsi a servizi connessi all'attività in quanto vicini, circa 1 km, dal centro storico di Trequanda.

Non sono presenti vincoli paesaggistici salvo qualche piccola porzione di bosco ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. g del DLgs 42/2004.

L'edificio poderale è degli anni '30 del '900 e non ha caratteristiche di pregio storico-architettoniche. data l'adiacenza alla SP n. 38 e la vicinanza al centro storico di Trequanda risulta funzionale per il campus formativo e il centro servizi.

Non sono previste particolari opere di mitigazione delle visuali lungo l'asse stradale principale visto che gli interventi si collocano in area con visibilità molto limitata e dovranno rispettare le distanze di legge dalla SP. n. 38.

Rispetto alla III invariante del PIT/PPR il morfotipo insediativo rilevato è il 5.11 rispetto al quale si evidenziano le seguenti indicazioni per le azioni:

- evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali;
- prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale.

Rispetto alla IV invariante del PIT/PPR il morfotipo rurale indicato per l'area in ampliamento è quello n. 5 dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale per il quale è indicata la seguente azione:

- contrasto a fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che comportino compromissioni della sua struttura di impianto.

La scheda d'ambito n. 17 "*Val d'Orcia e Val d'Asso*" del PIT/PPR indica la seguente direttiva:

1.6 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

La medesima scheda da i seguenti indirizzi per le politiche:

- evitare frammentazione del mosaico agricolo ad opera di infrastrutture di carattere lineare o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la continuità.

Sono pervenuti i seguenti contributi dei Settori Regionali che si allegano al presente verbale e di cui si dovrà tener conto nelle successive fasi procedurali :

- *Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio*
- *Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti*

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, considerato il livello di approfondimento di questa fase procedurale, visti i pareri inviati dai Settori Regionali ed il parere della Provincia di Siena, che si allegano al presente verbale, esprime quanto di seguito:

1) Ampliamento Area Artigianale in Loc. Pian delle Fonti - Trequanda

La Conferenza considera l'intervento conforme alla specifica disciplina paesaggistica del PIT a condizione che:

- siano forniti, per la successiva fase attuativa, specifici criteri e misure per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto paesaggistico esistente in coerenza con le indicazioni del PIT/PPR;
- l'intera area dovrà essere riqualificata e attrezzata ecologicamente quale area APEA;
- al fine di mitigare l'impatto sulle visuali dalla viabilità provinciale esistente dovranno essere previsti idonee fasce alberate lungo i due bracci della SP n. 38; a tal fine dovranno essere mantenute le fasce boscate esistenti all'interno dell'area oggetto d'intervento, vincolate ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. g) del DLgs 42/2004.

Infine così come espresso nel parere della Provincia, occorre evidenziare che l'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese con delibera n. 112 del 20/12/2018 ha avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale e che pertanto ogni ulteriore strategia produttiva dovrà essere valutata esclusivamente in quella sede.

2) Realizzazione di impianto di depurazione acquedotto del Fiora S.p.A. a Petroio - Madonnino dei Monti

La Conferenza considera l'intervento conforme alla specifica disciplina paesaggistica del PIT a condizione che:

- l'intervento sia completamente interrato,
- per la progettazione e realizzazione di eventuali opere quali accessi, piazzali o parcheggi necessari per accedere all'impianto interrato e per le varie opere di manutenzione, si utilizzino tecniche di ingegneria naturalistica e materiali ecocompatibili al fine di garantire il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.

La Provincia nel proprio parere evidenzia inoltre che la specifica norma del Piano Operativo dovrà recepire quanto espresso nella disciplina del PTCP agli artt. 10.1.2 e 10.1.6 oltre alla specifica cartografia (tav. ST IG 1 - tav. ST IG 2) e nel caso di impianto interrato dovrà verificare le condizioni di cui all'art. 10.1.2 co. 4 e co 10/11/12.

3) Area per attrezzature sportive a Castelmuzio

In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area oggetto d'intervento, posto nell'ambito di pertinenza del centro storico di Castelmuzio, la Conferenza considera l'intervento conforme alla specifica disciplina paesaggistica del PIT a condizione che:

- la parte edificata a servizi sia interrata e le sistemazioni per la realizzazione del campo di calcetto siano ridotte al minimo

4) Area speciale di servizio per depositi a servizio imprese edili a Castelmuzio

In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area oggetto d'intervento, posto nell'ambito di pertinenza del centro storico di Castelmuzio, visto quanto evidenziato dalle direttive di cui ai punti 1.1 ed 1.2 della scheda d'ambito n. 17 "Val d'Orcia e Val d'Asso" del PIT/PPR e dagli indirizzi per le politiche di cui ai punti 11 della medesima scheda, la Conferenza verifica la necessità di effettuare un sopralluogo al fine di valutare l'impatto dell'intervento.

5) Nuova edificazione per la realizzazione di una struttura termale turistico-ricettiva in Loc. Pecorile - Territorio Aperto.

La Conferenza, a seguito di quanto emerso durante il dibattito, considera l'intervento non conforme alla specifica disciplina paesaggistica del PIT in quanto risulta di significativo impatto sul contesto paesaggistico di riferimento, completamente fuori scala per quanto riguarda le sue dimensioni ed il suo rapporto col costruito e con la viabilità di accesso, determinando un'alterazione profonda del contesto morfologico e paesaggistico di un territorio agricolo incontaminato caratterizzato da sporadici episodi di edificazione rurale, raggiungibile con una sola viabilità di tipo secondario (strada bianca) .

In particolare l'intervento risulta non conforme rispetto alle direttive 1.4, 1.5, 1.6 e 4.2 della scheda d'ambito n. 17 "Val d'Orcia e Val d'Asso" della specifica disciplina del PIT/PPR oltre a presentare incoerenze rispetto agli specifici morfotipi di cui alle invarianti III e IV del PIT/PPR.

Inoltre così come emerso dalle valutazioni fatte in sede di istruttoria con i colleghi dello specifico Settore regionale relativo la gestione delle acque minerali e termali, nel territorio del Comune di Trequanda non risultano ad oggi presenti né in corso di istruttoria concessioni di acqua termale, né risultano presentate né pubblicate al sito web della Regione istanze di permesso di ricerca di acqua minerale e/o termale.

A seguito di contatti avuti con i tecnici comunali è emerso che la presenza della risorsa è esclusivamente ipotizzata dal privato che, sulla base di consulenze non documentate né specificate nella loro natura, presume l'esistenza di una risorsa termale a circa 200 mt di profondità in località Podere Pecorile nel quale viene prevista la realizzazione della struttura termale turistico-ricettiva.

A seguito delle verifiche svolte sulle banche dati geologiche a disposizione del Settore delle acque minerali e termali, è stato constatato che, per la località indicata, non risultano essere presenti emergenze termali e che per la natura geologica del luogo, almeno da una prima analisi, non sembra favorevole a ricerca di acqua termale.

Il territorio infatti presenta in quella zona, uno strato di copertura tale da oscurare eventuali strutture geologiche, nelle quali potrebbe essere individuata acqua termale. Da questo deriva che anche una ricerca a grande profondità, che superi questo primo strato, comporterebbe un rischio di insuccesso elevato.

Comunque niente vieta che una eventuale domanda di permesso di ricerca corredata e sostenuta da idonea documentazione, anche geologica, come previsto dalla l.r. 38/2004, possa essere presa in esame ed istruita.

Premesso quanto sopra occorre evidenziare che una previsione di Struttura Termale con centro Wellness e Beauty SPA con relativa piscina (punto 5 della relazione) può essere realizzata solo disponendo di risorsa termale riconosciuta dal Ministero ai sensi della legge 323/2000.

La Provincia nel proprio parere evidenzia che l'intervento contrasta con gli obiettivi, i contenuti, gli indirizzi ed i criteri di sviluppo per le zone a funzione agricola di cui agli artt. 14.1, 14.2 e 14.3 della Disciplina del PTCP oltre che con quanto prescritto all'art. 13.24 poiché introduce processi di urbanizzazione nel paesaggio rurale, determinando dispersione insediativa e frammentazione paesistica.

Evidenzia inoltre che all'interno dello stesso territorio, a breve distanza, nel comune limitrofo in prossimità di San Giovanni d'Asso e di Montisi sono previste altre strutture turistico ricettive di significativa dimensione, di tipologia ed offerta simili a quella in oggetto la cui moltiplicazione sminuisce, omologa e banalizza i valori che il territorio può offrire in termini di servizi.

La Conferenza evidenzia sin d'ora che una eventuale nuova proposta dovrà essere notevolmente ridimensionata e rapportata alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi. Inoltre non dovrà contenere riferimenti a centri e piscine termali fintanto non sarà effettivamente disponibile la risorsa termale, se ne conosceranno le quantità e le caratteristiche e sarà realizzato un piano complessivo di utilizzo. Dovranno inoltre essere indicati specifici criteri e misure per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto paesaggistico esistente in coerenza con le indicazioni del PIT/PPR.

6) Intervento di trasformazione per destinazioni turistico ricettive e per attività formative - Loc. Castagnolo - Trequanda - Territorio Aperto

La Conferenza considera l'intervento conforme alla specifica disciplina paesaggistica del PIT a condizione che:

- al fine di mitigare l'impatto sulle visuali dalla viabilità provinciale esistente dovranno essere previsti idonee fasce alberate lungo la SP n. 38; a tal fine dovranno essere mantenute le fasce boscate esistenti all'interno dell'area oggetto d'intervento, vincolate ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. g) del DLgs 42/2004.
- al fine di non determinare dispersione insediativa le nuove volumetrie dovranno essere realizzate in contiguità con i manufatti esistenti;
- siano fornite specifiche indicazioni e criteri per il corretto inserimento delle nuove volumetrie nel contesto paesaggistico di riferimento, in conformità con le indicazioni del PIT/PPR, assicurando la coerenza delle medesime per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze e garantendo il loro inserimento nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

Quanto sopra è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui al Capo VII art. 21 della Disciplina del PIT, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 ed in particolare dall'art. 145, in materia di *conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione ai Piani Paesaggistici*, introduce nell'iter procedurale "standard" degli Strumenti di Pianificazione, la nuova procedura della *Conferenza Paesaggistica*

con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l'adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004.

La Conferenza conclude i propri lavori di valutazione rispetto agli interventi 1, 2, 3, 5 e 6 rimanda la valutazione dell'intervento 4 ad una successiva analisi in altra seduta da convocare dopo aver effettuato il sopralluogo concordato.

Si rimandano alle successive fasi procedurali anche le valutazioni e gli approfondimenti relativi le condizioni di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica.

Il Presidente Assessore
Vincenzo Ceccarelli

Il Sindaco e/o legale rappresentante del Comune di Trequanda

.....