Oggetto: Comune di San Casciano dei Bagni (SI) - Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015 (di seguito PIT-PPR) per la verifica della Conformazione, ai contenuti del PIT-PPR, della "Piano Operativo Comunale con contestuale Variante al Piano Strutturale"

II Convocazione – 01.10.2020 **in modalità di video-conferenza.**

Il giorno 01.10.2020, sono convenuti e presenti in modalità di video- conferenza, collegati al link https://rtoscana.whereby.com/s-trv-paesaggio, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la Regione Toscana, Arch. Marco Carletti Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio, in qualità di Presidente, Arch. Cecilia Berengo, P.O. del Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Arch. Sabina Parenti, Istruttore del Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

per la Soprintendenza Archeologia, **Belle Arti e Paesaggio** per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, delegato dal Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana, l'Arch. Federico Salvini (delega acquisita al Prot. Reg. n. 334630 del 01/10/2020)

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

per il **Comune di San Casciano dei Bagni**, Sindaco Agnese Carletti, Assessore all'Urbanistica e Pianificazione Fabiola Ambrogi, Arch. Elisabetta Marcellini Responsabile del Procedimento, Geom. Tiziana Alfatti Garante della Comunicazione, Arch. Antonio Mugnai Progettista

Per la **Provincia di Siena**, Arch.Claudio Torsellini, all'uopo delegato

La Conferenza inizia i lavori alle ore 09:30

La Conferenza premette che a causa di un disguido tecnico il Verbale della seduta precedente, che si è svolta in data 04.09.2020, è stato trasmesso in forma ufficiale ai Soggetti interessati in data odierna, con Nota Prot 334548 del 01.10,2020; tuttavia, tali Soggetti, tutti, hanno comunque ricevuto, per le vie brevi, copia del Verbale, completo in tutte le sue parti

Pertanto ai fini del presente Verbale, si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria, gli esiti e le determinazioni riportati nel Verbale della precedente Seduta, che in chiusura aveva stabilito:

"La Conferenza sospende i lavori alle ore 13,15, e fin da ora stabilisce una nuova seduta per il giorno 01 Ottobre 2020 alle ore 9,30, con le stesse modalità odierne di videoconferenza, al fine di dare la possibilità all'A.C. di produrre gli approfondimenti sopra richiesti."

Prima di procedere la Regione fa presente che per un errore materiale nel Verbale della seduta precedente non è stato riportato il numero del protocollo regionale in ricezione della nota trasmessa dalla Provincia di Siena, Prot. Reg. 295365 del 31/08/2020.

La Regione ricorda che nella *Predisposizione di un calendario condiviso per la programmazione delle Conferenze paesaggistiche di cui agli art.21 e della Conferenze dei Servizi di cui all'art.23, co.3. della Disciplina del Piano del PIT-PPR nonché per la formulazione di osservazioni e/o contributi in merito alle Adozioni e agli Avvii dei procedimenti degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale* trasmesso con nota Prot Reg. 318313 del 18/09/2020 trasmesso a tutti i Soggetti interessati, è elencata la Conferenza in oggetto per la data odierna.

Il Comune di San Casciano dei Bagni, a seguito della Seduta precedente ha trasmesso ai Soggetti interessati, gli approfondimenti richiesti contenuti nella '*documentazione con le modifiche ed integrazioni apportare a seguito delle richieste della Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 04/09/2020, ai fini della nuova Conferenza Paesaggistica fissata per il giorno 01/10/2020;* tale documentazione è stata anticipata per le vie brevi dalla A.C. ai soggetti interessati, e con la nota trasmessa dalla A.C. (Prot Reg 334242 del 01/10/2020) contenente il link per la sua acquisizione. La Regione ha verificato che la documentazione trasmessa per le vie brevi corrisponde a quanto trasmesso successivamente con la nota.
Nella documentazione sono contenuti:

- l'Elaborato " *Progetti Norma Aree di Trasformazione Allegato 03 alle NTA" Versione: PROGETTI_NORMA6_0_post_conf - 25.09.20*";
- note esplicative allo scopo di facilitare la verifica delle integrazioni e modifiche effettuate con riferimento a quanto emerso dalla precedente seduta.

La Conferenza procede con la verifica del recepimento delle determinazioni espresse nella precedente Seduta, e rileva quanto segue:

- **Relativamente alla specifica della Soprintendenza (in riferimento alla nota trasmessa a mezzo PEC in data 26 marzo 2019 prot. 7482), che le piscine non potranno essere previste all'interno di centri o nuclei storici e comunque, in tutte le zone interessate da vincolo paesaggistico, non potranno essere installate piscine prefabbricate totalmente fuori terra -** il Comune ha chiarito che: l'art.38 comma 5 delle NTA specifica già che: "*Nelle aree urbanizzate, ad esclusione dei sottosistemi R1 ed L1, è consentita la realizzazione di piscine private all'interno del resede dell'edificio o dell'unità immobiliare cui il manufatto è riferito.*" Il sottosistema R1, come specificato dall'art. 47 corrisponde "*ai nuclei antichi di San Casciano dei Bagni, Celle sul Rigo, Palazzone-Via Piana, Stabbiano di Sotto e Fighine*"; inoltre, sempre il comma 5 dell'art.38 stabilisce che: "*nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico non potranno essere previste piscine prefabbricate completamente fuori terra*".

- Relativamente al rilievo che nell' **l'elenco delle aree disciplinate dai Progetti Norma dell'Allegato 3 alle NTA fosse riportata l'area *AT-PA 1.8 Lottizzazione Focaiole alta 2*,* unico Piano Attuativo e che nel medesimo elenco fosse specificato *"Per quanto riguarda la AT-PA 1.8 Lottizzazione Focaiole alta 2 si rimanda integralmente alle norme e prescrizioni del Piano Attuativo vigente e per tale motivo non è stata redatta la scheda Progetto Norma*" e che nell'Allegato 3 controdedotto questa previsione fosse stata erroneamente riportata con la sigla AT-PA 1.8, anziché AT-PA 1.6. (analogo errore si riscontra nelle NTA art 88)**. - La Conferenza riscontra che dall'allegato 3 alle NTA è stato eliminato il riferimento alla AT-PA 1.8 Focaiole Alta 2 (per la quale valgono le disposizioni del comma 23 dell'art. 88 "Aree di trasformazione: disposizioni generali".); per l'individuazione cartografica verrà ricontrollata la sigla sulla tavola di Piano.

- **Riguardo a quanto espresso dalla Soprintendenza (visto il proprio contributo già fornito con nota prot. 7482 del 26 marzo 2019) che il livello di approfondimento delle schede raccolte all'interno dell'Allegato 3 non risultava sufficiente rispetto a quanto richiesto e necessario al fine di poter esprimere una piena e consapevole valutazione degli effetti sul paesaggio attesi da dette**

trasformazioni e alla richiesta di una maggiore attenzione nella compilazione delle schede al fine di adempiere ai contenuti minimi richiesti – Il Comune fa presente che: La nota citata (prot. 7482 del 26 marzo 2019) corrisponde al contributo della Soprintendenza presentato in occasione delle osservazioni al PO adottato in data 14 dicembre 2018. L'Allegato 3 alle NTA, cui ci si riferisce nella suddetta nota, corrisponde alla versione del PO adottato. In sede di controdeduzioni alle osservazioni al PO stesso, tale documento è stato integralmente revisionato ed integrato, rispetto alla precedente versione adottata. Nel documento controdedotto sono infatti state inserite le seguenti nuove sezioni: 1. Documentazione fotografica, 2. Sovrapposizione dell'area di trasformazione al Catasto Leopoldino, 3. Vincoli paesaggistici riferiti sia all'art.136 che all'art.142 del Codice, 4. Verifica di conformità dell'area di trasformazione con la scheda sezione 4 del PIT, 5. Verifica del livello di visibilità dell'intervento dai contesti paesaggistici rilevanti, 6. Esposizione degli studi progettuali sulla singola area di trasformazione.
Nelle note esplicative, è specificato che "a seguito delle richieste pervenute in sede di Conferenza di Paesaggio), tale documento è stato ulteriormente integrato e arricchito rispetto a quello approvato in sede di controdeduzione. Sono state infatti riorganizzate ed implementate, in particolare, le indicazioni e le prescrizioni per gli interventi, con un più puntuale riferimento sia agli interventi di mitigazione che agli indirizzi per gli spazi aperti, per i volumi e al rapporto dell'area di trasformazione con il contesto agricolo. Sono stati infine aggiornati ed implementati gli studi con particolare riferimento alle aree di trasformazione segnalate in sede di Conferenza di Paesaggio.
In merito a ciò la Conferenza riscontra che la sezione "Indicazioni e prescrizioni per gli interventi" dell'Allegato n.3 alle NTA del PO è stato revisionato: per ciascuna Area di Trasformazione (AT) è stato specificato che: "*Tutte le prescrizioni* [… indicate nella scheda..] *dovranno trovare adeguata rispondenza negli elaborati di progetto i quali dovranno obbligatoriamente contenere una puntuale e specifica dimostrazione del loro integrale rispetto*", "*Il progetto dovrà rispettare gli obblighi di cui al Titolo V - Promozione della qualità degli insediamenti delle NTA del PO (artt. da 15 a 21)*", nei casi in cui l'area di trasformazione si attui mediante Progetto Unitario Convenzionato (PUC) "*La relativa convenzione dovrà prevedere ed eventualmente dettagliare le seguenti prescrizioni:* [elencate per ciascuna delle singole aree]".
La Conferenza riscontra altresì che le "*indicazioni e prescrizioni*" riportate in ciascuna scheda sono state riorganizzate per punti in modo tale da risultare più chiare, oltre a renderne più immediata e semplice la verifica successiva in fase attuativa.

- Riguardo alle Aree di trasformazione:

- ✔ **AT-PUC1.1 – Intervento turistico ricettivo area ex scuole (ricompreso all'interno del D.M.278/1973), la Conferenza aveva espresso valutazione favorevole rispetto alla previsione chiedendo che relativamente alle volumetrie fosse effettuata una verifica approfondita circa l'impatto e che nella Scheda norma fossero inserite prescrizioni che dettagliassero le modalità di mitigazione paesaggistica -** La Conferenza riscontra che: nell'Allegato n.3 le prescrizioni sono state integrate con quanto richiesto; la verifica approfondita circa l'impatto delle volumetrie è rinviata alla successiva fase di progetto. La Soprintendenza sottolinea, considerato il rischio archeologico connesso all'area di trasformazione - non adeguatamente delineato nella Scheda Norma - che ad una fase successiva di progetto è rinviata inoltra la necessaria verifica preventiva di interesse archeologico.
- ✔ **AT-PUC1.3 - Intervento residenziale Focaiole bassa (ricompreso all'interno del D.M.278/1973), la Conferenza aveva suggerito di approfondire il disegno cercando un maggiore allineamento lungo la viabilità esistente e prevedendo elementi di mitigazione verso lo spazio aperto, anche con la realizzazione di un'adeguata schermatura arborea; la Conferenza aveva chiesto che nella Scheda norma ciò si traducesse in prescrizioni che dettagliassero la qualità dell'intervento e le**

modalità di mitigazione paesaggistica - La Conferenza riscontra che nell'Allegato n.3 le prescrizioni richieste sono state inserite; la Soprintendenza aggiunge che c'è stato un approfondimento, pertanto esprime una valutazione positiva a livello distributivo per lo schema planimetrico, tuttavia riscontra che mancano i fotoinserimenti e per la valutazione della compatibilità paesaggistica rinvia ad una successiva fase di progetto, così come per la necessaria verifica preventiva di interesse archeologico; l'Arch. Carletti prende atto del lavoro svolto che ha portato alla riduzione in termini quantitativi; la Provincia prende atto degli esisti della Conferenza.

- ✔ **AT-ID 1.5 Ampliamento stabilimento termale (ricompreso all'interno del D.M.278/1973), la Conferenza aveva chiesto di studiare un diverso posizionamento delle nuove costruzioni fuori terra** – La Conferenza riscontra che la scheda norma è stata integralmente riformulata : nello schema grafico i nuovi volumi sono stati riposizionati andando a costituire il prolungamento dei due principali corpi di fabbrica a sud; la disciplina è stata integrata con prescrizioni al progetto che dovrà contenere *valutazioni che dovranno permettere di valutare l'inserimento dei nuovi volumi attraverso verifiche grafiche (profili e sezioni territoriali su vari versanti) e simulazioni tridimensionali (modelli, renderings, fotoinserimenti etc.) estese all'intero ambito interessato dall'intervento*. La Conferenza prende atto che la superficie edificabile SE è stata ridotta da 3000 a 2000 mq. e valuta positivamente che sia stato effettuato un approfondimento con il recepimento della soluzione indicata nella Seduta precedente; relativamente alla nuova soluzione, specifica che sia creato uno stacco visivo, attraverso vuoti-materiali-cromatismi, fra l'edificio preesistente e la nuova previsione, in modo da interrompere la continuità del fronte. La Soprintendenza aggiunge che mancano i fotoinserimenti e per la valutazione della compatibilità paesaggistica rinvia ad una successiva fase di progetto, ma che la previsione dal punto di vista archeologico confligge con i dati archeologici noti sul contesto e sull'area e che qualunque progetto dovrà essere sottoposto a saggi e indagini archeologiche preventive; la Provincia prende atto degli esisti della Conferenza.

  Relativamente all'intervento 'AT-ID 1.5 Ampliamento stabilimento termale' l'Amministrazione Comunale dichiara l'intenzione di procedere ad una nuova adozione, poiché la revisione della previsione, effettuata a seguito della Conferenza, ha modificato l'assetto dell'area andando a coinvolgere il terreno di una diversa proprietà.

- ✔ **AT-ID 2.2 Intervento residenziale campo della fiera**, **a Celle sul Rigo**, **la Conferenza, aveva chiesto che nella Scheda norma fossero maggiormente dettagliate le prescrizioni relative alla qualità delle costruzioni e alla mitigazione paesaggistica, inoltre la Conferenza aveva segnalato che in alcuni elaborati del PO l'intervento è denominato AT-PUC 2.2. –** La Conferenza riscontra che quanto richiesto è stato recepito; la Regione chiede che nello schema grafico siano indicate le alberature riportate nel disegno. La A.C. conferma che l'intervento in questione sarà attuato mediante Progetto Unitario Convenzionato, pertanto risulta corretta la sigla AT-PUC2. La Soprintendenza sottolinea, considerato il rischio archeologico connesso all'area di trasformazione - non adeguatamente delineato nella Scheda Norma - che ad una fase successiva di progetto è rinviata inoltra la necessaria verifica preventiva di interesse archeologico.

- ✔ **AT-ID 2.1 La Conferenza aveva rilevato che l'area interessata dalla previsione va ad interessare il sedime di una strada, pertanto aveva chiesto di chiarirne l'allineamento -** La Conferenza prende atto che è stata ridefinita la corretta perimetrazione dell'area, escludendo il sedime della strada esistente.

- ✔ **Previsioni relative a Ponte a Rigo, interventi diretti per nuova residenza, AT-ID 4.1, AT-ID 4.2 , AT-ID 4.3, AT-ID 4.4 e AT-ID 4.5., la Regione aveva valutato positivamente gli interventi, tuttavia aveva chiesto che fosse definito chiaramente il margine del costruito sui fronti Est e Nord, anche con la realizzazione di un'adeguata schermatura arborea migliorando i fronti**

urbani verso lo spazio agricolo, ciò anche in riferimento a quanto indicato nell'Allegato 2 del PIT-PPR '*Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea*' relativamente al tessuto '*TR6 Tessuto a tipologie miste', Ipotesi coerente con gli Obiettivi di Qualità del PP*' - La Conferenza riscontra che le prescrizioni della Scheda sono state integrate in modo da persequire quanto richiesto. con l'eccezione della valutazione preventiva di interesse archeologico, che dovrà essere predisposta nelle fasi successive di progettazione

- ✔ **Previsioni relative a Palazzone, interventi per nuova residenza, AT-PUC 3.1, AT-PUC 3.2, AT-ID 3.6, AT-ID 3.7, la Regione aveva invitato a ponderare le prescrizioni contenute nei Progetti norma alla luce dell'assetto complessivo –** La Conferenza riscontra che le prescrizioni della Scheda sono state maggiormente dettagliate e che le singole schede sono accompagnate da una rappresentazione schematica d'insieme, con l'eccezione della valutazione preventiva di interesse archeologico, che dovrà essere predisposta nelle fasi successive di progettazione.

Conclusioni

Visti gli approfondimenti, con le integrazioni e modifiche apportate all'Allegato n. 3 alle NTA del PO, la Conferenza valuta positivamente le previsioni urbanistiche; per le Schede relative agli interventi di trasformazione esprime una valutazione positiva anche ai fini delle successive fasi procedurali e autorizzative per quelli ricompresi in Beni Paesaggistici (considerando il contenuto di tali Schede come base per le valutazioni successive).
La Soprintendenza valuta positivamente gli interventi di trasformazione nella loro previsione, tuttavia le Schede dell'Allegato n. 3 non hanno un livello di approfondimento tale da consentire di valutare in modo corretto, pieno e consapevole, le ricadute e gli effetti dei singoli interventi sul paesaggio, pertanto la completa valutazione della compatibilità paesaggistica degli interventi sarà effettuata in sede di autorizzazione paesaggistica. Si segnala come le previsioni, dato l'alto rischio archeologico connesso, debbano essere nelle successive fasi autorizzative sottoposte ai procedimenti di cui all'art. 25 del D.Lgs. 50/2016, onde verificare il possibile impatto sul potenziale archeologico.

Alla luce di quanto sopra non ci sono aspetti ostativi all'approvazione del PO. La Conferenza sospende i lavori in attesa dell'Atto approvato ai fini della conclusione del procedimento di cui all'art. 21 della Disciplina del Piano del PIT-PPR.

La Conferenza sospende i lavori alle ore 13,15

La firma del Verbale sarà apposta dal Soprintendente, una volta inviato il Verbale per la firma

Per la Regione Toscana

Arch. Marco Carletti _____

CARLETTI
MARCO
REGIONE
TOSCANA
03.11.2020
11:10:49 UTC

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, il Soprintendente
Dott. Andrea Muzzi _____

Firmato digitalmente da
Andrea Muzzi
O = Min. dei beni e delle attivita' cult. e turismo
C = IT