



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Oggetto: Comune di San Casciano dei Bagni (SI) - Convocazione di Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR, della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con DCR n.37 del 27/3/2015 per l'esame della Conformazione, ai contenuti del PIT-PPR, della "Variante al Piano Operativo comunale" – adottato con D.C.C. n. 8 del 05/04/2024

Il giorno 30/04/2025, sono riuniti in modalità videoconferenza sul link <https://grt.webex.com/meet/Luca.Signorini> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota reg. prot. 0236967 del 09/04/2025:

- per la **Regione Toscana**, l'Arch. Luca Signorini del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio;
- per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**, Arch. Federico Salvini, delegato dal Soprintendente con nota pervenuta con prot.reg. n.0265956 del 22/04/2025.

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

- per il **Comune di San Casciano dei Bagni**: Sindaco Agnese Carletti, Tiziana Alfatti e Martina Scacciarella;
- per la **Provincia di Siena**: l'arch. Claudio Torsellini;

La **Soprintendenza e la Provincia di Siena** sono presenti e non hanno trasmesso alcun parere.

Alla Conferenza sono altresì presenti l'Arch. Luca Signorini e l'Arch. Ottavia Cardillo del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 10.17.

Premesso che:

- il Comune di San Casciano Bagni con Deliberazione del C.C. n. 40 del 20.04.2004 ha approvato il Piano Strutturale del Comune di San Casciano dei Bagni pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 16.04.2004;
- con Deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdichiana Senese n. 112 del 20.12.2018 è stato avviato il procedimento 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 Comune di San Casciano Bagni con Deliberazione del C.C. n. 63 del 09.12.2020 è stato approvato il Piano Operativo del Comune di San Casciano dei Bagni con varianti puntuali al piano strutturale;
- il Comune di San Casciano Bagni con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 09.12.2020 è stata nuovamente adottata la nuova previsione del Piano Operativo n. AT-ID 1.5 – Ampliamento stabilimento termale e aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione;
- il Comune di San Casciano Bagni con Deliberazione del C.C. n. 18 del 30.04.2022 è stata approvata la nuova previsione del Piano Operativo n. AT-ID 1.5 – Ampliamento stabilimento termale e aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione;
- 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 del 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.

- con prot. reg. n. del 0523990 del 17/11/2023 la Regione ha inviato la propria osservazione al PSI ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

Preso atto che:

- il Comune di San Casciano Bagni ha trasmesso in data 23/10/2023 (n. prot. Reg. 0484178 del 24/10/2023), la nota riportante la delibera di avvio del procedimento (D.C.C. n.39 del 06/10/2023) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e dall'art. 21 della disciplina del PIT/PPR della Variante a Piano Operativo e contestuale variante al Piano strutturale.
- il Comune di San Casciano Bagni ha trasmesso all'attenzione di questo Settore, in data 13/05/2024 (n. prot. Reg. 0252977 del 03/05/2024), la Delibera del C.C. n. 8 del 05/04/2024 di **adozione Variante generale al Piano Operativo comunale con contestuale Variante puntuale al Piano Strutturale** ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014.
- a seguito della fase di pubblicazione la Regione Toscana ha inviato un contributo tecnico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 (prot. reg. n 0364718 del 28/6/2024) nel quale si chiedevano chiarimenti in merito alla variante al PS e si davano indicazioni al fine di raggiungere un maggior allineamento con la normativa regionale.

Vista la D.C.C. n. 8 del 12.03.2025 *“Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni alla Variante al Piano Operativo del Comune di San Casciano dei Bagni”* e la relativa documentazione trasmessa. Nella quale viene precisato quanto segue:

*“VISTA l'osservazione della Regione e seguito di ulteriori confronti con gli stessi Uffici Regionali avvenuti dopo l'adozione della Variante si è chiarito la natura esclusivamente normativa di quest'ultima, la quale interviene su alcuni elaborati cartografici al solo scopo di correggere refusi ed errori di rappresentazione. Si è così stabilito che la Variante in oggetto è di natura esclusivamente normativa e pertanto di livello parziale e non generale. Conseguentemente è stato confermato il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 e pertanto modificato il perimetro del PTU adottato per riportarlo al disegno originario del vigente PO, fermo restando l'intervenuto regime di salvaguardia (art. 103 della L.R. 65/2014) conseguente all'adozione del PSI intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese della quale il Comune di San Casciano dei Bagni fa parte. **Non si procederà quindi all'approvazione della contestuale Variante al PS vigente, in quanto ritenuta non più necessaria a seguito della conferma del PTU ai sensi dell'art.224”.***

Vista la nota prot. Reg. n. 0191390 del 21/03/2025 con cui il Comune di San Casciano dei Bagni, ha richiesto l'attivazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT/PPR in quanto si tratta di una Variante agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica già conformati che interessano Beni Paesaggistici ai sensi dell'art. 4 co. 2 lettera d) dell'Accordo tra Ministero e Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione ed ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 65/2014.

Rilevato che con prot. 0240293 del 10/04/2025, il Comune ha trasmesso l'elaborato ai sensi dell'art. 3 dell'Accordo MiBACT / Regione Toscana del 17 maggio 2018.

In riferimento agli elaborati modificati a seguito delle controdeduzioni, sono pervenuti i seguenti contributi dai settori regionali:

- Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici (prot. reg. n. 0254203 del 16/04/2025);
- Settore Genio Civile Toscana Sud (prot. reg. n. 0270049 del 23/04/2025);
- Settore Politiche di sostegno alle imprese (prot. reg. n. 0263748 del 18/04/2025).

Il Comune chiarisce che il successivo atto di approvazione della variante darà conto in merito agli aspetti evidenziati dal contributo ricevuto dal Settore Genio Civile Toscana Sud.

In riferimento alla D.C.C. n. 8 del 05/04/2024 di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni della sola Variante al Piano Operativo, ritenendo non più necessaria la contestuale Variante al PS vigente a seguito della conferma del PTU ai sensi dell'art. 224, la Regione invita il Comune a verificare la conclusione del relativo procedimento, al fine di evitare l'applicazione delle limitazioni edilizie previste dall'art. 93 co. 2 della L.R. 65/2014.

Documentazione oggetto di valutazione

La documentazione che costituisce oggetto delle valutazioni della Conferenza paesaggistica è costituita dagli elaborati con l'impronta digitale HASH, pervenuti con nota prot. reg. 0258767 del 17/04/2025 (allegato al presente verbale).

La Conferenza richiama:

- la D.C.R. n.37 del 27 marzo 2015 di approvazione dell'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e in particolare l'art.20,co.1 *"Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio"* della Disciplina di Piano, *"Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice"*;
- il nuovo *"Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione"*, sottoscritto in data 17 maggio 2018 secondo lo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018. In particolare richiama l'art. 6 c. 3 di detto Accordo, in cui si stabilisce che: *"in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa "in forma congiunta dal MiCT e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio"*.
- il co.4 dell'art.145 del D. Lgs.42/2004 e s.m.i.: *"4. I comuni, [...] conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, [...]"*.
- il co.5 del suddetto articolo: *"5. La regione disciplina il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni della pianificazione paesaggistica, assicurando la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo."*
- il co.1 dell'art.31 della L.R.65/2014 e s.m.i.: *"1. Con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale, agli strumenti di pianificazione urbanistica dei comuni e alle relative varianti che costituiscono adeguamento e conformazione al piano paesaggistico ai sensi dell'art.143, co.4 e 5, dell'art.145, co.4 e dell'art.146, co.5 del Codice, la Regione convoca una conferenza di servizi, detta "conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla conferenza sono invitati le province interessate o la città metropolitana e i comuni. La conferenza paesaggistica è regolata dalle disposizioni di cui al presente articolo e in base ad appositi accordi stipulati con gli organi ministeriali competenti ai sensi dell'art.15 della legge 7 agosto 1990, n. 241."*

PIT/PPR e quadro vincolistico

La Variante interessa tutto il territorio comunale che ricade nell'ambito di paesaggio n 17 "VAL D'ORCIA E VAL D'ASSO" del PIT-PPR e risulta interessato dal seguente quadro delle tutele rispetto alla cartografia ricognitiva del PIT-PPR:

- vincoli ope legis ai sensi dell'art. 142, comma 1, del D.lgs 42/2004 relativi rispettivamente a:
 - lett. b) *Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi.*

- lett.c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna
- lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dal D.lgs n. 227/2001;
- lett. m) Zone di interesse archeologico;
- vincoli da D.M.:
 - D.M. 278/1973_1 "Centri abitati e zone circostanti di San Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo"
- aree archeologiche:
 - SI07 "Zona comprendente la necropoli etrusca del Podere Balena";
 - SI22 "Zona comprendente i resti di un complesso termale romano".

Per tali aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142, la Conferenza ricorda la disciplina contenuta nell'Elaborato 8B del PIT/PPR e nelle schede di vincolo da D.M. elencate.

La Conferenza apre i lavori procedendo all'esame della "Variante al piano operativo - revisione delle norme tecniche di attuazione" anche in relazione alle modifiche apportate con le controdeduzioni a seguito del contributo regionale.

Contenuti della variante

La Variante al PO è volta alla modifica di alcuni articoli della disciplina e introdurre alcune prescrizioni all'interno delle schede norma dei Beni Storici Architettonici. Le modifiche cartografiche sono riconducibili alla correzione di alcuni errori. La Variante non prevede modifiche e/o integrazioni alle norme delle Aree di Trasformazione disciplinate dall'allegato 2 del PO.

La Conferenza chiede all'A.C. se le modifiche alla disciplina siano state verificate nel rispetto dei contenuti delle schede di vincolo e della disciplina delle aree tutelate per legge.

L'AC chiarisce di aver verificato tali modifiche rispetto alla disciplina dei beni paesaggistici; le verifiche effettuate sono riportate e sintetizzate nella relazione di conformità al PIT.

*

Norme modificate

TITOLO II - PARAMETRI, DOTAZIONI E DISTANZE

Art.3 - Parametri urbanistici e edilizi: la modifica dell'articolo è inerente agli interventi ammessi nei sottotetti, ampliando la possibilità di intervenire anche sugli edifici per i quali è prescritto l'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo ri1 e ri2.

In recepimento al contributo regionale, il comma 6 dell'articolo risulta modificato con la specifica indicazione dei criteri che garantiscono "prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali".

Al comma 7 si rimanda a prescrizioni "eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio per le unità immobiliari ad uso abitativo collocate ai piani sottostanti". Si ricorda che, come già osservato, sono gli strumenti urbanistici a stabilire le prescrizioni obbligatorie, in accordo con la USL. Pertanto non si ritiene sufficiente il rimando ad alcune "eventuali" prescrizioni del Regolamento Edilizio.

L'AC si impegna a verificare i contenuti del Regolamento Edilizio su questo argomento e a modificarne la norma di conseguenza.

Art. 5 - Dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione: il comma 2 dell'articolo viene modificato in recepimento di osservazione della Regione Toscana (Settore Turismo Commercio e Servizi) per aggiornare i riferimenti di legge.

Art. 6 - Distanze minime tra fabbricati e dai confini (legge nazionale DM 1444/68): inserita precisazione in merito ai casi nei quali si consente una distanza inferiore dai confini

TITOLO V - PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

Art.13 - Finalità e campo di applicazione (Qualità degli insediamenti): l'articolo viene modificato al comma 9 per individuare precisazioni in merito all'installazione dei pannelli fotovoltaici sulle coperture degli edifici e per consentirli anche in edifici con categoria d'intervento ri1 - ri2 - ri3 e in zone a vincolo paesaggistico. Risultano inseriti i casi e le modalità con le quali consentire l'intervento nel caso di copertura con "ondulina".

Il Comune chiarisce che la norma è stata valutata nel rispetto della disciplina di vincolo sia da D.M. che dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

La Conferenza ricorda che, laddove l'intervento interessi un'area con vincolo, la proposta sarà oggetto a valutazione da parte della Soprintendenza.

TITOLO VI - Disciplina paesaggistica

Art. 30 - Pertinenze di beni storico architettonici: in recepimento di osservazione d'Ufficio del Comune, il comma 3 dell'articolo viene modificato specificando che gli interventi da attuare previo PAPMAA con valore di Piano Attuativo sono solo quelli relativi alla destinazione agricola.

Art.31 - Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici (AP.1 – AP.2): il comma 1 dell'articolo viene modificato per specificare che possono essere realizzati, all'interno delle Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Storico Architettonici AP1 anche i manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Art. 34 - Interventi di manutenzione: il comma 2 dell'articolo risulta modificato consentendo, nell'ambito della manutenzione straordinaria, gli interventi che prevedono l'incremento dello spessore delle pareti esterne e dei solai di copertura quando finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici.

Art.35 - Interventi di restauro e risanamento conservativo: risulta integrato il comma 3 per:

- consentire lievi modifiche della sagoma, per incremento spessore in copertura dovuto all'inserimento dell'isolamento (consentito di spostare verso l'alto la struttura in aggetto, sia per la gronda che per il timpano laterale, riutilizzando gli stessi materiali smontati o materiali similari);
- consentite lievi modifiche alle aperture eliminando la specifica "al fine di consentire l'accesso delle auto ai locali adibiti ad autorimessa privata", finalizzandola al raggiungimento del rapporto di illuminazione

Inoltre la norma viene integrata la norma per consentire la realizzazione di aperture nelle coperture per l'accesso in caso di obbligo di installazione di idonee misure protettive ai sensi della DPGR 75/R/2013.

Art. 36 - Interventi di ristrutturazione edilizia: l'articolo declina gli interventi di ristrutturazione edilizia suddividendoli in cinque categorie (ri1-ri5) ricondotte alle definizioni contenute nella l.r. 65/2014, artt. 134 e 135. In adozione la Regione Toscana suggeriva di aggiornare tali riferimenti alla luce delle recenti innovazioni apportate alla normativa regionale con L.R. 10/2024, anche in adeguamento al D.P.R. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d); l'indicazione risulta recepita.

Per quanto riguarda il comma 11 dell'art. 36, l'articolo risulta modificato ma il contributo regionale in sostanza non risulta recepito.

La Regione ricorda che le ipotesi di sanatoria edilizia sono, tassativamente, solo quelle previste dalla normativa statale. Si conferma la richiesta di eliminare tale disposizione, evidenziando peraltro che il D.L. 69/2024 ha introdotto importanti modifiche al d.p.r. 380/2001 proprio in tema di sanatorie edilizie.

Con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo 3, 4 e 5, si ricorda che la demolizione e ricostruzione di edifici sottoposti a tutela ai sensi del Codice (diversi da quelli situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere c) e d), e dell'articolo 142 del Codice) nonché di edifici ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" o ad esse assimilate, rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia solo se eseguita nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria."

L'AC procederà alla riformulazione della norma allo scopo di esplicitare la possibilità degli interventi indicati, con riferimento alle schedature dei Beni.

Art. 38 - Interventi pertinenziali: l'articolo regola le opere pertinenziali anche per le funzioni diverse da quella residenziale; vengono maggiormente specificati i casi in cui la norma stabilisce il limite del 20% per gli interventi pertinenziali (locale interrato, cantine interrate, autorimesse, volumi aggiuntivi); risulta inserita una precisazione sui vani tecnici interrati; viene consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati, separati tra loro in modo da mantenere una superficie permeabile.

La Conferenza ritiene necessario eliminare la possibilità di utilizzo di pannelli di plexiglass (comma 2 lettera f) e di teli in materiale plastico.

Art. 39 Ricostruzione di edifici diruti: l'articolo viene corretto il refuso presente al comma 3.

TITOLO X - TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 47 - Sottosistema della Residenza R1- nuclei antichi: l'articolo risulta modificato individuando delle prescrizioni in merito alla modifica alla forma degli infissi.

Art. 55 - Sottosistema della produzione P1: aree produttivo artigianali: l'articolo risulta modificato inserendo la seguente specifica: *"Nel sottosistema P1 non sono consentite le attività insalubri di prima classe, ad esclusione di quelle per le quali è dimostrabile che l'attività non reca nocimento alla salute del vicinato in quanto sono state messe in atto tutte le cautele per annullare gli impatti sulla salute pubblica."*

TITOLO XI - TERRITORIO RURALE

Art.57 - Disciplina generale del Sistema ambientale: sono stati corretti alcuni refusi. Nella norma viene introdotta la possibilità di realizzazione di piccoli manufatti con funzioni accessorie ai sensi del c.1 lett.a) punto 6 dell'art.137 della LR 65/2014.

Art. 57bis - Disposizioni generali per le Schede Normative (allegato 1): viene inserito come nuovo articolo finalizzato alla gestione e disciplina delle schede norma dei BSA. Viene consentito l'aggiornamento del quadro conoscitivo delle schede con specifica procedura.

Art. 59 - Ambito V1.1: Monte Cetona: risulta modificato il comma 4 in recepimento di osservazione d'Ufficio del Comune per meglio chiarire l'ambito di applicazione del divieto di consentire nuove strade campestri, estendendola a tutto il territorio rurale.

Art. 60 - Sottosistema Ambientale V2 – corridoi ecologici: inserita precisazione al comma 2. Nel Sottosistema V2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto, è ammessa la sola funzione agricola ad esclusione degli edifici rurali già ad uso abitativo

Art. 63 - Sottosistema ambientale V4: nuclei e insediamenti sparsi di interesse storico architettonico: inserita precisazione sulle aperture.

Art.68 - Ambito V5.1: di pertinenza dei centri e nuclei storici e V5.2: periurbani: viene precisato che potranno essere realizzate strutture pertinenziali di cui all'art. 38 con esclusione delle strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero.

Art. 71 - Strade vicinali, strade bianche e viabilità minore: la norma risulta modificata per quanto riguarda l'asfaltatura o pavimentazione di strade bianche consentendo tale intervento anche per raggiungere singoli fabbricati e non solo nuclei abitati.

La Conferenza richiama la scheda di vincolo da D.M. 278/193_1, in particolare la prescrizione 3.c.4: *"Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:"* [..]: *- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto"*.

Si stabilisce, per l'intero territorio comunale, la rimozione della possibilità di realizzare finiture in conglomerato bituminoso colorato. Si rammenta che eventuali singole proposte relative ad aree vincolate saranno soggette al parere della Soprintendenza.

Art. 74 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola: introdotta precisazione sulle piscine e gli impianti sportivi privati: sono consentite solo per le abitazioni agricole e gli edifici o complessi destinati ad attività agrituristica.

Art. 75 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola: la norma viene modificata per consentire la costruzione di locali tecnici interrati un fronte fuori terra sfruttando un salto di quota esistente; inoltre viene consentito un intervento di addizione volumetrica una tantum di 30 mq di SE o comunque fino al 20% della SE esistente, senza superare il limite massimo di 70 mq di SE.

Art. 75bis - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale: nell'articolo si dettano disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale in attuazione della L.R. 3/2017. In fase di controdeduzione la norma viene modificata, accogliendo il contributo regionale, riconducendo l'ambito di applicazione della L.R. 3/2017 agli edifici rurali ad uso abitativo, ovvero gli edifici aventi destinazione d'uso agricola con funzione abitativa.

Art. 76 - Mutamento della destinazione d'uso nel territorio rurale, la norma risulta modificata:

Al fine di consentire il mutamento della destinazione d'uso in residenza, viene consentito l'accorpamento di più manufatti esistenti se posti ad una distanza massima tra di loro non superiore a circa 200 m, con l'inserimento di un limite massimo di superficie per i manufatti aventi parti strutturali inconsistenti e non idonei al nuovo uso comunque autorizzati. Viene specificato che il comma 6 si riferisce solo agli annessi agricoli. Viene specificato che il limite all'alienazione per 5 anni decorre dall'ultimazione dei lavori e che il divieto di nuove opere pertinenziali non vale solo per i cinque anni previsti ai capoversi precedenti.

La Conferenza ritiene opportuno ricordare che:

- ai sensi dell'art. 4 co. 2 non è consentito realizzare interventi di NE residenziale fuori dal territorio urbanizzato;
- la demolizione e ricostruzione di un edificio con il mutamento della destinazione d'uso in residenza (con le limitazioni di cui all'art. 83 co. 2 della LR 65/2014), dovrà essere consentito all'interno dell'area di pertinenza (200m in generale non sono riconducibili ad una pertinenza);
- i trasferimenti di volumetrie sono consentiti mediante programma aziendale agli i.a.p. (art. 72 L.R. 65/2014), oppure, in assenza di programma aziendale, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale nel limite del 20% del volume legittimamente esistente (art. 71 L.R. 75/2014);
- altre possibilità di "trasferimenti volumetrici" sono consentiti dalla LR 65/2014 attraverso la Ristrutturazione Urbanistica oppure meccanismi di compensazione urbanistica e perequazione urbanistica/territoriale utilizzando i crediti edilizi (solo dal TR al TU);
- la legge regionale 65/2014 consente interventi di ampliamento una tantum o addizioni volumetriche sul patrimonio edilizio esistente (magari condizionandoli ad una previa demolizione di elementi strutturali inconsistenti, superfetazioni, edifici incongrui ecc. nell'area di pertinenza).

Altre possibilità non sono percorribili.

In merito all'attuazione della compensazione urbanistica, si rammenta che, ai sensi dell'art. 101 della L.R. 65/2014, le facoltà edificatorie attribuite per tale meccanismo, inclusi i crediti edilizi, sono esercitabili esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

La Conferenza ritiene pertanto necessario ricondurre la norma di cui all'art. 76 della disciplina del PO alle disposizioni della LR 65/2014.

Art. 77 Aree di pertinenza edilizia e agricola: il comma 1 risulta riformulato allo scopo di precisare la differenza tra pertinenza "edilizia" e pertinenza "agricola". Viene inserito il comma 8: "*L'Amministrazione Comunale ha facoltà di consentire interventi pertinenziali in aree limitrofe al perimetro individuato nelle Tav. "Usi del suolo e modalità di intervento", qualora l'area di pertinenza risulti oggettivamente non sufficiente ad ospitare tali interventi e/o in caso di impedimenti di natura morfologica o per la presenza di vincoli conformativi*".

L'AC precisa che la norma si riferisce alla sola pertinenza edilizia.

La Conferenza ritiene che la modifica alla norma sia in contrasto con la norma regionale e che il comma 8 venga rimosso.

Art. 78 - Piscine ed attrezzature sportive nel territorio rurale: incrementata la percentuale della pendenza dei terreni che possono essere interessati (max 25%); rivista la norma sulla fuoriuscita dal profilo del terreno delle piscine a sfioro. Viene inserito il riferimento all'art. 77 comma 8.

La Conferenza richiama quanto già espresso per l'articolo 77.

Art. 79 – Recinzioni: inserite precisazioni al comma 4 per la recinzione delle pertinenze agricole.

Art. 80 - Criteri per la redazione dei PAPMAA: la norma risulta modificata eliminando il riferimento alla VAS nell'ambito di redazione dei PAPMAA

Art.81 - Nuovi edifici rurali: la norma risulta modificata eliminando l'obbligo di produrre almeno tre soluzioni e la ricostruzione accurata dello stato di fatto.

Art. 82 - Manufatti temporanei e serre: la norma risulta modificata *al comma 2, in recepimento di osservazione d'Ufficio del Comune, per specificare la necessità di riferirsi solamente alle condizioni riportate nel regolamento Regionale 63/R per l'installazione di serre temporanee.*

Art. 83 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici: la norma risulta modificata:

- inserendo una precisazione di limiti dimensionali;
- viene specificato che il divieto di realizzare gli annessi con opere murarie è "salvo norme igienico sanitarie sovraordinate";
- vengono riviste le distanze minime dalle abitazioni per i ricoveri cani.

TITOLO XIII – LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Art.88 - Aree di trasformazione: disposizioni generali: La norma è stata modificata correggendo alcuni refusi relativi alla denominazione di alcune schede norma a Ponte a Rigo. Il comma 10, in recepimento di un'osservazione d'Ufficio del Comune, viene modificato per inserire la possibilità nelle Aree di Trasformazione AT-ID sottoposte ad intervento edilizio diretto, laddove siano già presenti le opere di urbanizzazione, di realizzare gli edifici anche in maniera autonoma.

Revisione schede BSA

Risultano modificate le prescrizioni relative agli interventi delle seguenti schede norma dei BSA:

- SchedaBSA 040_b_c_La_Casella
- SchedaBSA 074_aceroncina
- SchedaBSA 76_LaCapanna
- SchedaBSA 88_SanGiacomo
- SchedaBSA 123_Murate SchedaBSA 162_LaCecchetta
- SchedaBSA 220_Santa_Caterina SchedaBSA 227_Casoncino
- SchedaBSA 244_Podere Macetona SchedaBSA_508_Terme_Medicee.

Si tratta di modifiche al tipo di intervento ammesso a seguito di presentazione di istanza della proprietà con ulteriore documentazione illustrativa del contesto e dei fabbricati.

Per quanto riguarda la scheda delle Terme vengono inserite nella scheda le indicazioni per gli edifici di più recente realizzazione.

Inoltre è stata aggiunta alla schedatura con la SchedaBSA_040a_La_Casella che per un errore, non era stata inserita tra gli elaborati del Piano Operativo vigente.

In sede di controdeduzioni alle osservazioni sono inoltre state apportate modifiche anche alle seguenti schede:

- Scheda BSA 021_MadonnaPianto SchedaBSA 083_podere Nuovo
- SchedaBSA_85_Mearotta

Sempre in sede di controdeduzioni alle osservazioni è stata consentita la possibilità di realizzare nuove aperture finalizzate al rispetto del rapporto aeroilluminante ad esclusione del fronte principale sottoposto a vincolo nell'edificio identificato con il n. 338 nel centro storico di Celle sul Rigo. Conseguentemente è stata modificato l'allegato 02 - Schede Norma centri e nuclei storici.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Le modifiche relative agli elaborati cartografici per la correzione di refusi e integrazioni nelle legende. In sede di controdeduzioni. Si è riportato il perimetro del territorio urbanizzato come da PO vigente approvato.

Le modifiche ulteriori introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni al fine di:

- mettere in coerenza la rappresentazione di alcune perimetrazioni (parcheggi e zone a verde pubblico) con quelle del PO vigente;
- verificare la corretta perimetrazione delle aree a verde pubblico e parcheggi nella lottizzazione di Focaiole Alta a San Casciano dei Bagni;
- modificare in alcuni casi l'assegnazione della corretta zona omogenea;
- correggere la corretta rappresentazione cromatica delle aree a verde e a parcheggio pubblico;
- riportare il numero di alcune scheda norma dei BSA che non risultavano visibili in cartografia;
- riportare il numero di alcuni edifici nelle tavole dei centri storici che non risultavano visibili in cartografia;
- riportare la corretta categoria d'intervento in alcuni fabbricati rurali che non risultavano visibili in cartografia, anche a causa di errori materiali già rilevati e riportati nel PO vigente ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014, con D.C.C. 28 del 30/06/2021;
- riportare la corretta classificazione delle strade nelle varie tavole del territorio urbanizzato;
- riportare la corretta indicazione dell'intervento ammesso a seguito di accoglimento di osservazione;
- ridefinizione dell'area di pertinenza edilizia della proprietà a seguito di accoglimento di osservazione.

Al fine di valutare congiuntamente le modifiche da apportare alla documentazione controdedotta, che sono state oggi indicate, la Conferenza manifesta la propria disponibilità a partecipare ad un prossimo Tavolo tecnico, una volta pervenuta la documentazione integrata.

Conclusioni:

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, aggiorna i propri lavori in attesa dell'approvazione della variante al Piano Operativo e della successiva trasmissione degli elaborati, integrati e modificati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse.

La Regione Toscana procederà nuovamente a convocare la Conferenza paesaggistica a seguito della ricezione dell'atto approvato, comprensivo di tutti gli elaborati integrati e modificati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse, ai fini della conclusione del procedimento di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

Alle ore 13:40 la Conferenza conclude i lavori.

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana
Arch. Luca Signorini

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo
Arch. Federico Salvini

