



Oggetto: Comune di San Casciano dei Bagni (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. 239224 del 11/05/2017 e relativa a previsioni localizzative del Piano Operativo.

Verbale della riunione

Il giorno 19/07/2017, nei locali della Direzione Urbanistica e politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di San Casciano dei Bagni, della Provincia di Siena e della Regione Toscana 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 delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

Per la Provincia di Siena è presente in videoconferenza il Sindaco del Comune di Rapolano Emiliano Spanu;

Per il Comune di San Casciano dei Bagni è presente il Sindaco Paolo Morelli e la Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica Elisabetta Marcellini.

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando l'Amministrazione comunale ad illustrare i contenuti della Variante in oggetto, di seguito descritti.

Premessa

Il Comune è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 40 del 20/04/2004 e di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 9 del 09/02/2007.

Con Delibera di C.C. n. 38 del 30/11/2016 l'Amministrazione comunale ha avviato, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 65/2014, il procedimento del Piano Operativo in oggetto.

Con nota del 11/05/2017 n. prot. Reg. 239224 ha richiesto la convocazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 .

Contenuti della previsione oggetto della Conferenza ed Istruttoria

Con riferimento alla documentazione di Piano Operativo trasmessa, sono sottoposti all'esame della conferenza di copianificazione le seguenti previsioni poste all'esterno del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014:

1. *Podere la Vetrichina* - Si tratta dell'ampliamento di un edificio secondario esistente (annesso "A") già previsto dal RU previgente e consistente in complessivi 150 mq di sul (ampliamento annesso "A" e "B"). Al momento sono stati realizzati i 72,84 mq dell'annesso "B" e la presente variante consente di realizzare gli ulteriori 77,16 mq di sul a destinazione turistico ricettiva ampliando l'annesso "A".

L'area è interessata dal vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 - DM 05/10/1973 "*Centri abitati e zone circostanti di san Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo*".

2. *Podere Crinaccio* - Nell'area pertinenziale viene prevista la realizzazione di un nuovo volume per attività culturali ed artistiche per una superficie utile lorda massima di 375 mq con altezza massima di due piani fuori terra. L'area è interessata dal vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 - DM 05/10/1973 "*Centri abitati e zone circostanti di san Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo*".

Per l'intervento è già stata rilasciata una autorizzazione paesaggistica in data 11.11.2013 n. 559/A/13, precedente comunque alla vigenza del Piano Paesaggistico regionale.

3. *Area ex complesso scolastico temporaneo* - Si tratta di un'area posta poco a nord del centro abitato di San Casciano dei Bagni lungo la strada della Montagna appena sopra il nuovo complesso scolastico. Nel corso dei lavori di rifacimento del plesso scolastico di San Casciano Bagni, iniziati nel 2008, si era reso necessaria la realizzazione di alcuni prefabbricati per ospitare temporaneamente le attività scolastiche. Oggi i prefabbricati sono stati smontati ma l'area è sempre dotata di opere di urbanizzazione e le strutture di fondazione; secondo gli accordi intercorsi tra privato e Amministrazione comunale, doveva essere ripristinato lo stato dei luoghi a carico e spesa del Comune. La proprietà privata ha però manifestato la volontà di poter realizzare in tale contesto una piccola struttura ricettiva di circa 350 mq di sul . L'area è interessata dal vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 - DM 05/10/1973 "*Centri abitati e zone circostanti di san Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo*".

4. *Prima definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224* - Per quanto riguarda la frazione di Stabbiano di Sopra, limitrofa a Palazzone, Il PS vigente la individua già come tessuto urbano residenziale, anche se, allo stesso tempo, viene ricompresa tra le aree a prevalente funzione agricola.

L'A.C. propone quindi di ricomprendere l'area perimetrata del PS all'interno del territorio urbanizzato, così come l'area di Stabbiano di Sotto, individuate dal PS come "Bene storico architettonico" e dal PTCP come aggregato , analogamente a Via Piana e Fighine.

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, considerato il livello di approfondimento degli atti in questa fase procedurale, ai fini della conformità con il PIT-PPR ed in relazione alla fattibilità degli interventi proposti, esprime quanto di seguito :

1. ritiene l'intervento di ampliamento dell'edificio secondario del Podere Vetrichina conforme alla specifica disciplina del PIT a condizione che :
 - l'edificio di cui si amplia la volumetria abbia già una destinazione d'uso turistico ricettiva;
 - siano verificate le prescrizioni di cui al punto 3.c.6 della scheda di vincolo del PIT/PPR di cui al DM 05/10/1973.
 - sia chiarita l'entità dell'ampliamento in quanto in relazione si parla prima di 75 mq di sul e successivamente di 77 mq.
2. ritiene l'intervento di ampliamento del Podere Crinaccio conforme alla specifica disciplina del PIT a condizione che :
 - siano verificate le prescrizioni di cui al punto 3.c.6 della scheda di vincolo del PIT/PPR di cui al DM 05/10/1973.
3. ritiene l'intervento dell' Area ex complesso scolastico temporaneo conforme alla specifica disciplina del PIT a condizione che :
 - siano verificate le prescrizioni di cui al punto 4.c.1 della scheda di vincolo del PIT/PPR di cui al DM 05/10/1973.

In relazione a questo intervento il Settore Regionale Pianificazione e Controlli in materia di cave evidenzia che risulta essere limitrofo ad un'area di risorsa/giacimento del PRAER confermata anche dal vigente PAERP di Siena come prescrizione localizzativa, rispetto alla quale il Comune

di San Casciano dei Bagni non si è mai adeguato. L'amministrazione comunale dovrà pertanto verificare che le aree di risorsa/giacimento del PRAER e del PAERP, compresa la prescrizione localizzativa, non si sovrappongono e dovrà valutare la compatibilità della nuova previsione con una eventuale attività estrattiva.

4. In merito alla perimetrazione del territorio urbanizzato proposta, pur non essendo argomento specifico della conferenza di copianificazione, questa conferenza prende atto delle motivazioni che hanno portato ad una diversa perimetrazione dell'urbanizzato nella frazione di Stabbiano di Sopra che modifica parzialmente il perimetro di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014.

Si sottolinea che all'interno della relazione che accompagna la conferenza sono riportati continui riferimenti alla vecchia normativa in materia rurale (65/95). Si raccomanda pertanto di modificare tali riferimenti ed i relativi contenuti, aggiornandoli alla 64/2015 ed al Reg. 63/R relativo al territorio rurale.

La Provincia evidenzia che per il PTCP sono tutti interventi che ricadono in **zone di protezione termale** quindi la condizione da proporre è quella di rispettare i disposti dello strumento provinciale di cui all'art.10.1.6 (come modificato dalla variante puntuale al PTCP sulla risorse termali);

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.

Si ricorda infine che il Comune di San Casciano dei Bagni ricade nelle norme transitorie di cui all'art. 228 della L.R. 65/2014 e che ha avviato sia il procedimento relativo alla formazione del Piano Operativo, con Delibera di C.C. n. 38 del 30/11/2016, sia il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale, con Delibera di Giunta dell'Unione n. 88 del 27.12.2016, accedendo ai contributi regionali di cui al bando approvato con decreto 2 agosto 2016 n. 7068.

Al presente verbale si allegano i suddetti pareri dei Settori regionali, dei cui contenuti si dovrà tener conto nelle successive fasi procedurali.

Il Presidente Assessore

Vincenzo Ceccarelli _____

Il Legale rappresentante della Provincia di Siena

Il Sindaco del Comune di San Casciano dei Bagni _____