



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Oggetto: ID95108 - L.R. 65/2014, art. 31 – Variante Piano Operativo – Modifica alle procedure di attuazione della Scheda d'Intervento ST PA 05 – Conferenza paesaggistica art. 21 del PIT-PPR.

Il giorno 30/05/2023, sono riuniti in modalità videoconferenza sul link <https://spaces.avayacloud.com/spaces/60a500c4f665d979da2321fe> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota reg. prot. 197395 del 26/04/2023 :

- per la **Regione Toscana**, Arch. Luca Signorini del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio (delegato con decreto dirigenziale n. 8834 del 3/5/2023) , l'Arch. Ottavia Cardillo 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 il 21/06/2023 prot. n. 0292529.

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

- per il **Comune di Montepulciano**: l'arch. Massimo Bertone.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 9.40

Premesso che il Comune di Montepulciano è dotato dei seguenti strumenti urbanistici generali:

- Piano Strutturale approvato con DCC n. 63 del 09.07.2007
- Piano Operativo approvato con DCC n. 54 del 13/09/2019
- Piano Strutturale Intercomunale avviato con Delibera della Giunta dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese n. 112 del 20.12.2018.

Preso atto che a seguito della fase di pubblicazione e deposito è pervenuto, da parte degli Enti coinvolti nel procedimento di formazione della Variante al PO, il seguente contributo:

- Regione Toscana – Direzione Urbanistica – “*Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio*” (prot. Reg. 500733 del 22/12/2022)

Vista la delibera di controdeduzione di cui alla D.C.C. n. 10 del 31/1/2023 e la relativa documentazione trasmessa ;

Vista la nota prot. Reg. n. 0174422 del 07/04/2023 con cui il Comune di Montepulciano, 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.

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 con nota prot. reg. n. 0246883 del 29/05/2023:

La Regione con nota prot. 197395 del 26/04/2023 ha trasmesso agli Enti competenti la **convocazione** della seduta della Conferenza Paesaggistica di cui all'oggetto, indetta per la data odierna.

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 dello 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.”*

Descrizione della variante

La previsione produttiva REDIMI è posta tra le frazioni di Stazione di Montepulciano ed Acquaviva. Essa andrebbe ad integrare ed ampliare le zone produttive già presenti nelle due frazioni.

Il progetto dell'area individuata nel PO è finalizzato alla realizzazione di una nuova area produttiva ecologicamente attrezzata di interesse anche sovracomunale. L'intervento andrà a investire una grande area agricola compresa tra l'autostrada A1 e la linea ferroviaria Siena-Chiusi in prossimità di un previsto svincolo autostradale.

L'area insiste, per la parte più prossima all'autostrada, nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 lettera b) *“Fascia di rispetto dai laghi”* del D.Lgs 42/2004.

La variante consiste nel modificare le modalità di attuazione della previsione da *“Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata”* a *“Singoli Piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, nel numero massimo degli stralci indicati nella scheda grafica allegata alle presenti norme di attuazione. Tali stralci devono intendersi come prescrittivi e di massima, nel senso che essi non potranno essere aumentati di numero ma che potranno essere definiti da relativi piani attuativi con maggiore dettaglio e limitate modifiche di conformazione e di estensione”*.

Inoltre nella scheda variata vengono inserite delle prescrizioni relative al parco lineare, gli orti, il verde, i laghi o bacini di raccolta, alle opere di urbanizzazione e la cessione di una porzione del terreno al Comune.

Dimensionamento:

Superficie Territoriale: 149.000mq e Superficie edificabile: 25.600 mq con altezza massima pari a: 11,50m.

Vincoli paesaggistici

Nelle aree interessate dalla variante urbanistica risultano i seguenti vincoli:

- aree tutelate per legge di cui al comma 1 lett b) dell'art 142 del D.Lgs 42/2004 *“Fascia di rispetto dai laghi”*

*

La Conferenza apre i lavori procedendo all'esame della previsione contenuta nella "Variante al piano operativo - modifica alle norme della scheda d'intervento ST PA 05".

Osservazioni

La Conferenza rileva che successivamente all'adozione la Regione Toscana ha inviato un contributo (prot. Reg. n. 500733 del 22/12/2022) nel quale si ricordava la necessità, per la Variante in esame di attenere alle condizioni individuate in sede di Conferenza di Copianificazione e Conferenza Paesaggistica.

L'A.C. in fase di controdeduzioni precisa che:

"La previsione dell'area d'intervento ex Re.Di.Mi. (Rete dei Distretti Misti) ora Scheda d'Intervento ST PA 05, discende da una iniziativa coordinata fra Regione Toscana, Amministrazione Provinciale di Siena e Comune di Montepulciano nel 2002.

Vent'anni fa, prima delle crisi finanziaria, climatica, sanitaria, energetica e bellica successive, la previsione di una così vasta zona omogenea di circa 45 ettari, da sottoporre ad un unico, contemporaneo piano attuativo che vedesse tutte le proprietà dell'area attivarsi in contemporanea, poteva avere un fondamento.

Attualmente l'Amministrazione Comunale ha ritenuto, all'interno della mutata cornice complessiva dentro cui l'urbanistica deve ora muoversi e concretizzarsi, di agire per poter rendere maggiormente possibile, nelle attuali condizioni, l'operatività e l'attuabilità della Scheda ST PA 05 (ex area Re.Di.Mi).

In tal senso ha dato avvio e poi adottato una variante a tale Scheda solo per la parte normativa, relativamente alle modalità di attuazione e condizioni speciali (in linea con le condizioni regionali sintetizzate nel precedente paragrafo " Osservazione "), senza modificare nessuno dei singoli Parametri Urbanistici ed Edilizi.

In particolare, la variante ha voluto mantenere l'unitarietà della " progettazione " dell'intera Scheda ST PA 05, che resta un'unica zona omogenea, permettendone solo l'attuazione a stralci, attraverso tre " progetti " separati, ma con caratteri unitari.

Infatti la nuova versione della norma di scheda variata prevede :

- "una gestione unitaria all'interno dei singoli stralci ed una immagine coordinata all'interno e fra i singoli stralci "
- " le opere di urbanizzazione di ogni singolo stralcio dovranno essere previste e realizzate tenendo conto della loro continuità, sviluppo e funzionalità anche oltre l'area d'intervento di competenza "
- " deve essere prevista una progettazione dei singoli stralci e coordinata con gli altri al fine di prevedere una elevata qualità architettonica progettuale, anche a partire dai criteri delle aree APEA "

Alla luce di quanto sopra istruito si ritiene di correggere / integrare, a maggiore chiarezza, la Scheda norma dell'intervento ST PA 05 in variante, con le seguenti locuzioni :

- "una loro gestione ed una immagine, coordinata all'interno e fra i singoli stralci "
- " deve essere prevista una progettazione dei singoli stralci al fine di prevedere una elevata qualità architettonica progettuale, anche a partire dai criteri delle aree APEA ed essa dovrà essere coordinata con quella degli altri interventi limitrofi ". "

Contributi pervenuti

La Conferenza da lettura ai seguenti pareri regionali ed allegati al presente verbale:

- 0238120 del 23/05/2023 - SETTORE LOGISTICA E CAVE
- 0236943 del 22/05/2023 - SETTORE AUTORITA' DI GESTIONE FEASR.
- 231984 del 18/05/2023 - SETTORE SERVIZI PUBBLICI LOCALI, ENERGIA, INQUINAMENTO ATMOSFERICO
- 0231889 del 18/05/2023 - SETTORE FORESTAZIONE. AGROAMBIENTE, RISORSE IDRICHE NEL SETTORE AGRICOLO. CAMBIAMENTI CLIMATICI.

La Conferenza richiama:

1) **Conferenza di Copianificazione** (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2017) relativa alle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato del Piano Operativo di Montepulciano, tenutasi in data 27/02/2017 Si ricorda che la Conferenza di copianificazione aveva rilevato delle criticità legate alla previsione ed individuato le seguenti condizioni:

“- nelle successive fasi procedurali siano effettuate specifiche valutazioni in merito alla pericolosità idraulica dell'area da approfondire con gli uffici competenti .

- sia mantenuta una maggior fascia di rispetto dall'autostrada A1 in previsione di futuri ampliamenti a tre corsie.

- la sostenibilità della previsione dovrà essere adeguatamente verificata in sede di valutazione ambientale strategica, e dovranno essere indicati gli eventuali interventi di mitigazione, e compensativi degli effetti indotti sul territorio. Fin da adesso si evidenzia la necessità di ridurre il nuovo consumo di suolo previsto e che l'intervento proponga la realizzazione di un'area produttiva APEA di qualità.

- al fine di assicurare la continuità delle relazioni paesaggistiche garantendo varchi di visibilità, si suggerisce di inserire trasversalmente ampie porzioni a verde. Sono da prevedersi sicuramente sul limite nord, ovvero nella zona interessata dal vincolo relativo allo specchio d'acqua, interrompendo la continuità con l'area produttiva esistente, e sul lato opposto lungo la viabilità a confine con il comparto artigianale di cui al piano attuativo A_PA_08.”

A seguito dell'adozione del P.O. avvenuta con D.C.C. n. 17 del 14/03/2018 e successiva integrazione con D.C.C. n. 35 del 28/03/2018, l'**osservazione** presentata dalla Direzione Urbanistica della Regione Toscana (Prot. Reg. **318936 del 15/06/2018**) rilevava quanto segue:

“ Il Piano Operativo prevede lo sviluppo ed il potenziamento del distretto misto produttivo di interesse provinciale di Montepulciano Stazione, attraverso la previsione denominata REDIMI (ST_PA_05 - ST_PA_06), per attività ad alto contenuto innovativo, commerciale, direzionale e produttivo per un totale di circa 33.100 mq di sul .

In considerazione dei dati relativi allo sviluppo industriale dell'area negli ultimi 10 anni, da cui emerge che il numero degli addetti al settore industriale è in costante decremento percentuale mentre aumentano gli addetti ai servizi, al commercio ed ai pubblici esercizi, così come già espresso in sede di conferenza di copianificazione l'area REDIMI dovrà essere ridimensionata.

Occorre inoltre sottolineare che la fattibilità e sostenibilità di tale ampliamento dovrà essere verificato all'interno del contesto sovracomunale del Piano Strutturale Intercomunale, tenendo conto dell'intero Sistema Locale di riferimento e prevedendo anche meccanismi di compensazione e perequazione territoriale.”

Inoltre:

“In base all'analisi delle caratteristiche idrogeomorfologiche, agroambientali ed ecosistemiche del PIT-PPR (Invarianti), si ritiene necessario, nelle trasformazioni che verranno effettuate:

- contenere al massimo le aree impermeabilizzate;*
- preservare il più possibile il sistema di bonifica idraulica;*
- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;*
- effettuare specifici studi per il convogliamento delle acque di drenaggio delle aree insediate;*
- migliorare la permeabilità ecologica, già fortemente penalizzata dalla presenza della barriera principale infrastrutturale costituita dall'Autostrada A1;*
- mantenere dei varchi inedificati.”*

2) **Conferenza Paesaggistica del 3/4/2019** (Prot. Reg. 0154154 del 08/04/2019) dove si rilevava che seppure fosse stata ridotta la dimensione dei comparti edificatori rispetto alla previsione presentata in sede di conferenza di copianificazione “pur tuttavia non sono stati ridotti gli indici edificatori sull'area come indicato dalla Conferenza di Copianificazione”.

Nella successiva seduta della **Conferenza Paesaggistica del 31/12/2019** (Prot. Reg. 0481116 del 30/12/2019) si affermava:

“La Conferenza prende atto che, come si evince dalla Scheda norma, per il comparto è prevista una risistemazione delle condizioni espresse dalla copianificazione.

In considerazione della vastità dell'area rapportata alle esigenze pianificatorie di un singolo comune, fermo restando che la previsione dovrà attenersi alle conclusioni della Conferenza di Copianificazione per quanto riguarda una riduzione del dimensionamento (almeno del 20%) ribadito anche in sede di osservazione, data la delicatezza del contesto e i contenuti del PIT-PPR richiamati, la Conferenza chiede che venga inserita una apposita norma integrativa alle NTA che garantisca

una progettazione unitaria per l'intervento che dovrà essere realizzato con una elevata qualità architettonica progettuale, tenuto conto dei criteri APEA.

In considerazione della complessità dell'area, anche presente nel PTCP di Siena individuata come area produttiva di interesse provinciale, la Conferenza evidenzia che in sede di PSI la capacità complessiva del comparto dovrà essere rivista in ragione della sua strategicità sovracomunale."

Inoltre:

"La Conferenza ribadisce quanto già espresso nel Verbale della seduta precedente rispetto alla necessità di riduzione del dimensionamento (aumento del 20%), l'A.C. evidenzia che con l'approvazione del PO l'area è stata ridotta escludendo una fascia di terreno prospiciente la linea ferroviaria arretrando i lotti edificabili con l'interposizione di una fascia verde di ambientazione. La Conferenza inoltre prende atto che l'Allegato 1 è stato integrato con la prescrizione che il comparto venga progettato unitariamente, anche a partire dai criteri delle aree APEA".

La Conferenza Paesaggistica, a fronte dell'indisponibilità dell'A.C. a fornire le integrazioni alla documentazione, veniva conclusa con la dichiarazione di non conformazione al PIT-PPR da parte della Soprintendenza.

La Conferenza ritiene che gli elementi che determinano l'organicità e l'unitarietà della previsione oltre a garantirne il coordinamento devono essere chiaramente indicati sia nella disciplina che nella cartografia della scheda norma e sono prescrittivi (strade, rotatorie, sistemazioni a verde, laghi, ecc.).

Il P.A. avrà margine di manovra esclusivamente all'interno dei macrolotti ED individuati nella medesima cartografia della scheda norma (viabilità interna, disegno dei lotti, O.O.U.U interne, standard interno ecc) .

La disciplina della scheda norma dovrà indicare il ricorso alla massima qualità architettonica per la realizzazione degli edifici e garantire il rispetto di tutti i requisiti ambientali delle aree APEA.

L'A.C. conferma che in questo nuovo quadro di attuazione ogni comparto prevede alla realizzazione delle O.O.U.U. che ricadono nel loro interno. Per questo motivo nel caso di interventi scansionati nel tempo possono emergere criticità attuative. Tale eventualità potrebbe avere ricadute negative anche dal punto di vista paesaggistico .

La Conferenza rileva la necessità di integrare la disciplina con una norma che prescriva che in assenza della realizzazione delle O.O.U.U. relative al comparto 1 non sarà possibile trasformare i comparti 2 e 3 a meno che i medesimi comparti non si assumano la realizzazione anche delle O.O.U.U del comparto 1.

La Conferenza inoltre richiama i contenuti dei verbali delle conferenze di copianificazione e paesaggistiche precedenti e sottolinea la necessità di rimuovere dalla scheda tutte le indicazioni relative a "possibili modifiche in quanto indicazioni di massima" contenute nei paragrafi: modalità di attuazione, condizioni speciali.

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, ritiene conforme alla specifica disciplina del PIT/PPR la "VARIANTE NORMATIVA ALLA SCHEDE D'INTERVENTO STPA05" del Comune di Montepulciano, controdedotta con DCC. n. 10 del 31/1/2023 a condizione che la scheda di trasformazione venga modificata inserendo specifiche indicazioni volte a:

- contenere al massimo le aree impermeabilizzate;
- preservare il più possibile il sistema della bonifica idraulica;
- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- effettuare specifici studi per il convogliamento delle acque di drenaggio delle aree insediate;
- migliorare la permeabilità ecologica, già fortemente penalizzata dalla presenza della barriera principale infrastrutturale costituita dall'Autostrada A1;
- mantenere dei varchi inedificati;
- garantire la massima qualità architettonica per la realizzazione degli edifici e garantire il rispetto di tutti i requisiti ambientali delle aree APEA;

- individuare sia nella disciplina che nella cartografia della scheda norma elementi prescrittivi che determinano l'organicità e l'unitarietà della previsione oltre a garantirne il coordinamento nella realizzazione.
- eliminare riferimenti a "possibili modifiche in quanto indicazioni di massima";
- prescrivere specifiche modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto le opere di urbanizzazione di ogni singolo stralcio dovranno essere previste e realizzate tenendo conto della loro continuità, sviluppo e funzionalità anche oltre l'area d'intervento di competenza. Per questo la Conferenza ritiene necessario integrare la disciplina con una norma che prescriva che in assenza della realizzazione delle O.O.U.U. relative al comparto 1 non sarà possibile trasformare i comparti 2 e 3 a meno che i medesimi comparti non si assumano la realizzazione anche delle O.O.U.U del comparto 1.

La Regione Toscana procederà nuovamente a convocare la Conferenza paesaggistica a seguito della ricezione dell'atto approvato comprensivo di tutti gli elaborati, con evidenza delle integrazioni e modifiche apportate 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 10.51 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



Digitata qui il testo