



Verbale della Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 23, c.3 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015 - tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, la Provincia di Siena e il Comune di Montepulciano (SI), per la verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del "PdR Az.Agr. Bonari e Pescaia", sito nel Comune di Montepulciano

Il giorno 14 Dicembre 2021 sono convenuti e presenti in modalità di video-conferenza, collegati al link: <https://spaces.avayacloud.com/u/domenicobartolo.scrascia@regione.toscana.it> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo Scrascia Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, in qualità di Presidente; Arch. Sabina Parenti e Arch. Rovena Xhaferi funzionari del Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

per il Comune di Montepulciano Arch. Massimo Bertone Responsabile dell'Area Urbanistica, Michele Morgantini istruttore area urbanistica

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo Arch. Federico Salvini, delegato dal Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (rif. Protocollo della Soprintendenza: MIC|MIC_SABAP-SI_UO02|14/12/2021|0033369-P)

Per la Provincia di Siena, Arch. Claudio Torsellini, appositamente delegato

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 09,30

La Conferenza si svolge ai sensi del comma 3 dell'art. 23 "Disposizioni transitorie", della Disciplina del Piano del PIT-PPR, il quale stabilisce che *"a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente Piano e fino alla verifica dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento dello strumento urbanistico, i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e relative varianti che interessano beni paesaggistici. La Regione provvede, entro sessanta giorni dal loro ricevimento, a svolgere apposite conferenze di servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici"*.

Si ricorda che il Piano Operativo vigente del Comune di Montepulciano, verificato dalla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 31 comma 1 della LR n. 65/2014 e dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT-PPR, *"non comporta gli effetti di cui all'art. 143 co. 4, o di cui all'art. 146 co. 5 del Codice"* (come scritto nelle conclusioni del Verbale di quella Conferenza), pertanto per le previsioni legate ai Piani attuativi, la verifica della progettazione, alla scala adeguata, continua ad essere attuata ai sensi dell'art. 23 comma 3 della "Disciplina del Piano" del PIT-PPR.



Con la nota registrata al Protocollo Regionale con il n. Prot. 448367 del 18/11/2021, il Comune di Montepulciano ha chiesto la convocazione della Conferenza per l'esame dei contenuti del Piano di Recupero in oggetto, allegando il link al sito comunale per l'acquisizione della relativa documentazione (<http://www.ced.comune.montepulciano.si.it/webshare/urbanisticacomm>)

Il Comune di Montepulciano fa parte dell'Ambito di Paesaggio 15 'Piana di Arezzo e Val di Chiana'; l'area sulla quale sono previsti gli interventi di trasformazione del PdR, è interessata dal D.M. 12/09/1967 G.U. 247 del 1967 denominato "Zona circostante il centro abitato sita nel comune di Montepulciano (Siena)" e avente come motivazione "[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varia e interessante conformazione orografica del terreno, costituita da una serie di colline inframmezzate da numerosi corsi d'acqua e punteggiata da caratteristiche case coloniche e da attraenti e pregevoli gruppi di alberature, forma un quadro naturale di eccezionale bellezza, godibile da numerosi percorsi stradali che la attraversano e la contornano."

In data 03/12/2021, con prot. n. 471289, la Regione Toscana ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della Conferenza, indetta per la data odierna.

Dagli elaborati acquisiti dal link al sito del Comune si evince, in sintesi, che le opere previste dal PAPMAA con valore di Piano Attuativo, aventi rilevanza ai fini delle valutazioni di questa Conferenza sono :

- recupero di un manufatto costituito da due fienili contigui fra loro e non più utilizzati ai fini aziendali; recupero da effettuarsi tramite sostituzione edilizia, con bonifica dell'attuale copertura in eternit, per la realizzazione, nella medesima posizione, di alcuni alloggi ad uso agriturismo (edificio B negli elaborati del PAPMAA)
- realizzazione di un tratto di stradella imbrecciata interna all'azienda, corrispondente ad una traccia di un passaggio campestre esistente, al fine di separare l'accessibilità degli ospiti dell'agriturismo dalle dinamiche aziendali (intervento D negli elaborati del PAPMAA).

Dalla medesima documentazione si evince che:

- i fienili fanno parte di un più ampio complesso rurale costituito da n.6 immobili, posto al piede sudovest del colle di Montepulciano, in via di Pescaia; il complesso è costituito da un fabbricato principale oggetto di interventi e trasformazioni recenti, da alcuni annessi realizzati negli anni 70/80 (compresi i fienili oggetto del recupero) e di un annesso ristrutturato negli anni 2000, con due alloggi agrituristici, (manufatto al quale si ispira tipologicamente l'immobile risultante dal recupero degli ex-fienili) – il PO Comunale classifica tale complesso rurale, come C4 "edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale"
- l'area oggetto di intervento è articolata intorno ad uno spazio libero, "aia", ed è attraversata da una viabilità di distribuzione interna già consolidata per le finalità aziendali
- il nuovo edificio da realizzarsi in sostituzione dei due fienili, a parità di superficie edificabile (salvo applicazione di bonus previsto dal PO per l'edilizia sostenibile), avrà altezze in media inferiori all'esistente e anche la volumetria sarà sensibilmente ridotta; tale edificio sarà realizzato con le caratteristiche costruttive che si sintetizzano di seguito:



- pareti in muratura di pietra e mattoni vecchi a faccia vista o intonacate in colori terrosi neutri o miste;
- manto di copertura in tegole nuove e coppi vecchi;
- pannelli fotovoltaici aderenti o integrati
- impostazione plano-altimetrica sostanzialmente pari all'attuale, con movimenti di terreno contenuti.

Dalla documentazione risulta che il nuovo edificio in sostituzione dei due fienili è oggetto di *“Pratica con porzione di interventi sottoposti a PSR con finanziamento già autorizzato”*.

Nella Descrizione degli interventi edificatori è riportato, inoltre, che:

“Il nuovo edificio si configura come una aggregazione lineare sfalsata di piccoli corpi rettangolari con tetto a capanna, tipici della tradizione rurale e già presenti in altri manufatti del complesso, con simmetria centrale e differenti quote di imposta altimetrica delle coperture.” - “I corpi edilizi saranno ad un solo piano, con la sola esclusione di eventuale sottotetto nel corpo centrale, di altezza molto limitata, a fini esclusivi di locale tecnico” - “La riqualificazione edilizia coinvolgerà anche gli aspetti costruttivi di materiali e finiture: il nuovo manufatto verrà realizzato con tecnologia di edilizia ecosostenibile, con struttura portante in legno, coibentazione in materiali naturali, tetto ventilato e recupero delle acque piovane, oltre all'istallazione di impianti di riscaldamento moderni e pannelli fotovoltaici sulla copertura esposta verso sud e praticamente invisibili. Le finiture esterne saranno di tipo tradizionale: copertura in tegole nuovi e coppi vecchi, pareti intonacate con colori ocra e cornici chiare (se nella disponibilità economica aziendale in futuro verranno rivestite in pietra e mattoni a faccia vista), infissi in legno e vetro termico, marciapiedi in laterizio”.

Gli interventi previsti risultano conformi alla strumentazione urbanistica comunale vigente, come risulta dall'istruttoria dell'Area urbanistica del Comune di Montepulciano del settembre 2021 e dichiarato dal Responsabile dell'Area urbanistica, in sede di Conferenza.

Riguardo agli interventi oggetto di questa Conferenza il PAPMAA ha avuto il parere favorevole della Regione per gli aspetti agronomici e forestali.

Il complesso edilizio in cui ricadono le previsioni in oggetto è ricompreso all'interno dell'area di pertinenza del BSA di San Biagio.

La Provincia di Siena Assetto del Territorio, nella Commissione BSA ha espresso quanto segue (Verbale della seduta del 04/11/2021):

“la Commissione [omissis] ritiene di esprimere PARERE FAVOREVOLE in ipotesi agli interventi da eseguire sulle strutture edilizie esistenti (Intervento B – C), [omissis]

Con riferimento alla documentazione allegata si ritiene che le NTA siano integrate indicando le condizioni a possibili sistemazioni pertinenziali. Con riferimento all'art. 13.24 co.7 della Disciplina del PTCP, norma di carattere generale, con la quale è indicato di evitare impianto e messa a dimora di filari di cipressi privilegiando siepi arbustive alternate da piante di olivo, e posa in opera di recinzioni e di cancellate di tipo industriale.

Altro aspetto meritevole di approfondimento, considerata la delicatezza dell'area prossima alla Basilica di San Biagio, è l'illuminazione esterna orientando le soluzioni ad evitare effetti scenografici di eccessivo impatto visivo.

Inoltre, con riferimento al procedimento – PAPMAA con Valenza di Piano Attuativo – che, oltre all'iter previsto ai sensi dell'art.74 della LR 65/2014, e alla fase di adozione, proseguirà con la conferenza



paesaggistica ai sensi dell'art.23 della Disciplina del PIT-PPR, si ritiene che l'occasione della conferenza sia la sede più opportuna, per la pluralità delle competenze che interverranno, dove approfondire il tema della viabilità interna (Intervento D) e valutare con maggiore dettaglio i possibili impatti del sistema fotovoltaico in copertura per le visualità verso San Biagio”.

La Conferenza riscontra che dal punto di vista paesaggistico il contesto dell'intervento è quello degli insediamenti rurali sparsi lungo le viabilità poderali che si diramano dalla circonvallazione principale lungo i versanti collinari, caratterizzati da coltivazioni a vite ed olivo e da vegetazione arboreo-arbustiva lungo gli assi viari e a delimitare i campi coltivati, e lungo i corsi d'acqua.

Il nucleo edilizio in oggetto è posto ad una quota inferiore rispetto alla viabilità che dall'abitato di Montepulciano, passando da San Biagio, complesso architettonico di grande pregio, collega le alture con le aree rurali collinari e di pianura.

Le tipologie edilizie presenti sono quelle del contesto rurale e delle attività ad esso connesse, comprese quelle agrituristiche.

La Conferenza richiama i contenuti della Scheda D.M. 12/09/1967 G.U. 247 del 1967, riferibili all'intervento in oggetto :

Obiettivi con valore di indirizzo:

3.a.6. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato da agro ecosistemi tradizionali quali seminativi, oliveti, pascoli, impianti di fasce alberate, piantate residue, boschetti ed incolti, attraversato e contornato da una viabilità di matrice rurale anch'essa di elevato valore storicopaesaggistico

Prescrizioni

3.c.7. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- *in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;*
- *privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.*

La Conferenza ricorda la prescrizione 3.c.9, *Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate*; il Responsabile del Comune precisa che i fienili oggetto di trasformazione non sono serre e neppure manufatti temporanei.

Alla luce di quanto sopra, la Conferenza non rileva elementi di contrasto con il PIT-PPR relativamente alla realizzazione di nuovi alloggi agrituristici previa sostituzione edilizia, con demolizione dei due fienili contigui non più utilizzati e ricostruzione, nella medesima posizione, di un nuovo edificio, con altezze mediamente inferiori e volumetria sensibilmente ridotta rispetto all'esistente; tuttavia, viste la scheda di vincolo di cui al D.M. 12/09/1967, la morfologia insediativa e le caratteristiche costruttive dei fabbricati costituenti il complesso aziendale, riscontra alcuni elementi di criticità:



- pur accogliendo favorevolmente la disposizione sfalsata dei volumi sul fronte principale, rileva che l'articolazione proposta, con la creazione di loggette, è poco coerente con la tradizione costruttiva del luogo;
- l'intonacatura delle pareti esterne non è tipica degli edifici di origine rurale tipici del luogo;
- il fotovoltaico, come rappresentato nella tavola 8bis, risulta troppo frammentato, andando ad occupare gran parte della copertura;
- la nuova stradella prevista insieme agli spazi della sosta, in aggiunta ai percorsi già esistenti, crea una frammentazione eccessiva degli spazi esterni che altera l'assetto complessivo;
- nelle NTA non risultano sufficientemente disciplinate le sistemazioni esterne e i criteri dell'illuminazione notturna.

Conclusioni

La Conferenza, esaminati gli elaborati acquisiti tramite link al sito Comunale, alla luce dell'istruttoria condotta e di quanto sopra espresso, ritiene che il "PdR Az.Agr. Bonari e Pescaia", sito nel Comune di Montepulciano, rispetti le specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR, a condizione che nella successiva fase progettuale (procedimento di Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del Codice) gli interventi previsti ripropongano nelle scelte compositive, tecnologico-costruttive e materiche soluzioni formali in continuità con il complesso esistente e in generale con la tradizione costruttiva locale:

- sia rivisto il fronte sfalsato dei volumi e delle loggette; riproponendo un impianto planimetrico anche vario, ma maggiormente riferibile alla tradizione locale, anche con pergole in legno e rampicanti d'arredo (che consentono un migliore inserimento paesaggistico);
- per la finitura esterna sia privilegiata la muratura in pietra locale o mattone faccia vista; particolare attenzione dovrà essere posta anche nel dettaglio di gronda con zampino in legno e piastrelle di cotto, nel manto di copertura in coppi invecchiati o di recupero, e negli infissi esterni compresi i sistemi di oscuramento da installarsi in legno;
- i pannelli fotovoltaici in copertura, considerati anche i rapporti di intervisibilità diretta con il Tempio di San Biagio, dovranno essere raccolti in due uniche superfici centrali evitando soluzioni eccessivamente disordinate; dovranno essere previsti pannelli integrati nel manto di copertura a celle grigio scuro opaco, in grado di scongiurare effetti riflettenti o specchianti;
- sia eliminata la previsione della nuova stradella, localizzando la sosta delle auto in modo che non alteri in modo significativo la configurazione degli spazi esterni e delle pertinenze, evitando l'introduzione di schemi urbani in territorio rurale;
- per le sistemazioni esterne:
 - dovranno essere sviluppate sistemazioni degli spazi esterni e del verde in modo da mantenere i caratteri di ruralità, evitando soluzioni eccessivamente artificiose per le eventuali pavimentazioni e per il verde, escludendo la messa a dimora di filari di cipressi e privilegiando, invece, siepi arbustive alternate a piante di olivo;
 - garantire il contenimento dell'illuminazione notturna in modo da evitare inutili effetti scenografici.



La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 11,45

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo Scrascia _____

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo

Arch. Federico Salvini _____

Per la Provincia di Siena

Arch. Claudio Torsellini _____

Per il Comune di Montepulciano

Arch. Massimo Bertone _____