



Oggetto: Comuni di Lucignano e Marciano della Chiana (AR) – 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. 36140 del 23/01/2023 – Piano Operativo Intercomunale.

Seconda Seduta – 05/04/2023

Verbale della riunione

Il giorno **05/04/2023**, sono convenuti e presenti in videoconferenza, al link: <https://spaces.avayacloud.com/spaces/60b0cc1213a6ba7739057f6b>, le Amministrazioni dei Comuni di Lucignano e Marciano della Chiana, della Provincia di Arezzo 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 **Stefano Baccelli**, Assessore Regionale Urbanistica e pianificazione del territorio, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

Per il Comune di Lucignano è presente il Sindaco Roberta Casini

Per il comune di Marciano della Chiana è presente il Sindaco Maria De Palma;

Per la Provincia di Arezzo, è presente il Presidente Alessandro Polcri

Sono inoltre presenti:

per la Regione Toscana: arch. Marco Carletti, arch. Luca Signorini, arch. Ottavia Cardillo.

Per la Provincia di Arezzo: arch. Lucia Brogi e e arch. Stefania Vanni;

Per i Comuni: Dorianò Graziani, Maurizio Barbagli e Laura Tavanti progettista del POI.

Premesso che con prot. Reg. n. 0155957 del 28/03/2023 i Comuni hanno inviato alcune modifiche ed integrazioni alla documentazione precedentemente inviata, dalla quale risulta che:

- sono state modificate nei contenuti le previsioni CL3 e CM3 già esaminate nella seduta precedente;
- sono state modificate le previsioni CM4, CM6 ancora da esaminare;
- viene aggiunta la previsione CM9.

In totale le A.C. presentano quindi 9 previsioni nel territorio comunale di Marciano della Chiana e 6 per il territorio comunale di Lucignano.

Le amministrazioni evidenziano che relativamente alle previsioni presentate, sono state individuate alternative localizzative nei territori comunali.

A seguito delle modifiche ed integrazioni della documentazione, sono pervenuti i seguenti pareri/contributi di cui si da lettura nel presente verbale e di cui sarà necessario tener conto nelle successive fasi procedurali:

- *Settore Autorità di gestione FEASR (prot. Reg. n. 0161740 del 30/03/2023);*
- *Settore programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale (0162345 del 30/03/2023);*
- *Settore Genio Civile Valdarno Superiore (prot. Reg. n. 0165842 del 03/04/2023);*
- *Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio (prot. Reg. n. 0166130 del 03/04/2023);*
- *Settore servizi pubblici locali energia, inquinamento atmosferico (prot. Reg. n. 0166989 del 03/04/2023).*

Si procede a riesaminare le previsioni CL3 e CM3 le quali risultano riformulate rispetto alla prima seduta.

COMUNE DI LUCIGNANO

3) CL03 – Area per attività turistico-ricettiva in Loc. Il Villino

Previsione riproposta con le modifiche di cui al documento inviato con Prot. Reg. n. 0155957 del 28/03/2023

Descrizione dell'intervento

Il recupero del patrimonio edilizio esistente consisterà nella demolizione dei fabbricati in forte stato di degrado posti sul margine nord-ovest della proprietà e la loro ricostruzione, con incremento di volumetria secondo i parametri sopra indicati, di un edificio disposto in maniera da non interferire visivamente con le abitazioni stesse. I manufatti da demolire sono da molti anni in stato di abbandono ed essendo collocati a ridosso della strada in coincidenza di una curva a stretto raggio, impediscono una adeguata visibilità alla strada stessa. La nuova costruzione potrà essere collocata a valle dell'alto muro esistente che attualmente delimita il piazzale del fabbricato dall'area sottostante. Essa sarà destinata a vani di uso comune per gli ospiti delle case vacanza e delle piazzole (compreso i servizi igienici relativi a quest'ultime) e a magazzini e rimessa di macchine e attrezzi necessari alle lavorazioni e manutenzioni della proprietà.

Oltre a potenziare l'attività turistico-ricettiva già condotta nei due edifici principali, l'intervento consente di recuperare un terreno attualmente incolto mediante la predisposizione di n. 5 piazzole per gli ospiti e consente di riqualificare il patrimonio edilizio esistente.

L'attività che si intende svolgere è ricompresa nella definizione di "Camping Village" di cui all'art. 24 comma 5 bis della LR 20/12/2016 n. 86.

Le opere di urbanizzazione saranno limitate alla realizzazione di un'area di parcheggio, non pavimentata, posta in prossimità dell'ingresso principale.

L'accesso all'area sarà dalla strada Vicinale del Paradiso tramite il passo esistente. Non sarà necessario realizzare nuove strade interne in quanto sarà utilizzata e mantenuta la viabilità campestre presente. Le piazzole saranno raggiungibili tramite dei percorsi pedonali.

I moduli da installare sulle 5 piazzole, di varie dimensioni con più possibilità di combinazione, avranno una superficie media di circa 25 mq, le due piscine esistenti saranno a servizio anche degli utenti delle piazzole.

L'areale è stato considerevolmente ridotto rispetto a quanto trasmesso per la prima seduta della presente conferenza.

Inquadramento territoriale

Località: Il Villino

UTOE 1 – LUCIGNANO (area attività esistente) e 2 - SANTA MARIA (area individuata per sviluppo attività)

Descrizione area: L'area, situata ai piedi del colle su cui sorge Lucignano, fa parte di una più ampia proprietà comprendente anche i fabbricati ed i relativi resede delimitati ad Ovest e a Nord dalla strada vicinale del Paradiso. Il terreno interessato dalla realizzazione delle piazzole è attualmente incolto.

Parametri urbanistici e/o edilizi

Superficie Territoriale: ST **21.394 mq**

Superficie Edificabile 150 mq – Nuova Edificazione 500 mq – Riuso (recupero PEE)

Destinazione d'uso (art. 99 LR 65/2014): Turistico-ricettivo (art. 24, comma 5bis, LR 86/2016)

Modalità d'intervento: Intervento diretto

Vincoli

In riferimento al Codice BB.CC.PP., nell'area non risultano presenti vincoli relativi agli "immobili e aree di notevole interesse pubblico" di cui all'articolo 136 e alle "aree tutelate per legge" ai sensi dell'articolo 142.

Istruttoria

Si tiene conto dell'istruttoria svolta per la seduta del 6/3/2023.

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione integrativa trasmessa, tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, considerato quanto espresso nell'istruttoria e nelle conclusioni della seduta del 6/3/2023, visti i pareri pervenuti dai Settori regionali e le modifiche apportate, ritiene la previsione relativa al recupero del patrimonio edilizio esistente con la demolizione dei fabbricati in forte stato di degrado posti sul margine nord-ovest della proprietà e la loro ricostruzione a destinazione turistico ricettiva, con incremento di volumetria secondo i parametri indicati, coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR .

La conferenza continua a ritenere la previsione di una nuova area camping village con l'installazione di moduli prefabbricati e relative infrastrutture e sottoservizi nell'area di pertinenza delle "Ville e giardini di non comune bellezza: il Villino"(vedi contributo Provincia), un elemento di disvalore all'interno di un contesto di valore storico-architettonico.

Per quanto sopra qualsiasi struttura "accessoria" all'attività alberghiera della Villa dovrà avere carattere temporaneo (non potranno pertanto essere previste opere di urbanizzazione permanenti quali servizi o sottoservizi, infrastrutturazioni ecc.), dovrà essere solo poggiata a terra, dovrà avere eventuali servizi propri autonomi ed indipendenti e dovranno essere rimosse al termine dell'attività.

Inoltre la previsione dovrà :

- assicurare, per gli interventi di nuova edificazione, la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione (2.4) pertanto il nuovo edificio sia limitato nella superficie a 150mq e preveda un solo piano fuori terra;
- tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali (2.6);
- tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche;
- prevedere sistemazioni idraulico-agrarie in grado di gestire i deflussi e che queste siano compatibili con i valori paesaggistici;
- ricostituire gli elementi vegetali lineari e puntuali e creare fasce tampone lungo gli impluvi.
- tutelare e mantenere il valore paesaggistico delle aree di pertinenza delle ville e dei giardini, comprensive dei beni culturali ed ambientali che complessivamente costituiscono gli intorni territoriali paesaggisticamente rilevanti assimilati ad aree di pertinenza nelle quali:
 - il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzi e a cigliani;
 - la manutenzione della viabilità di interesse storico e di valore paesistico percettivo, comprensiva delle opere e degli elementi a corredo quali filari alberati, muri a retta, la valorizzazione dell'architettura rurale e della viabilità storica connessa con l'insediamento della "villa".

Inoltre si suggerisce di determinare adeguate soluzioni di raccordo e coerenza tra le modalità di trasformazione e i caratteri del complesso architettonico e degli spazi di pertinenza, in questo quadro sono in via prioritaria da prevedere soluzioni volte alla conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), eventualmente da ripristinare nelle parti alterate o perdute.

COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

9) **CM03 – Ampliamento dell'area produttiva in Loc. Cesa**

Previsione modificata nei contenuti come da documento integrativo inviato con prot. Reg. 0155957 del 28/03/2023

Descrizione dell'intervento

La proposta è finalizzata all'ampliamento della zona produttiva di Cesa.

L'areale è stato considerevolmente ridotto rispetto a quanto trasmesso per la prima seduta della presente conferenza.

Inquadramento territoriale

Località Cesa in Valdichiana UTOE 7 – CESA

Descrizione area

Porzione di suolo pianeggiante ubicata lungo via Enrico Berlinguer, viabilità di servizio alla zona produttiva ubicata a Nord dell'abitato di Cesa in Valdichiana. L'area interessata dalla proposta è ubicata ai margini del territorio urbanizzato individuato dal PSI ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014.

Parametri urbanistici e/o edilizi

Superficie Territoriale ST 26.576 mq viene ridotta a **24.500 mq**

Superficie Edificabile SE 6.000 mq - Nuova Edificazione viene ridotta a **10.000 mq - Nuova Edificazione**

Destinazione d'uso (art. 99 LR 65/2014): Industriale-artigianale

Modalità d'intervento: Piano attuativo

Vincoli

In riferimento al Codice BB.CC.PP., nell'area non risultano presenti vincoli relativi agli *“immobili e aree di notevole interesse pubblico”* di cui all'articolo 136 e alle *“aree tutelate per legge”* ai sensi dell'articolo 142.

Istruttoria

L'istruttoria tiene conto di quanto emerso ed illustrato nella prima seduta.

Con la modifica alla previsione trasmessa è stato considerevolmente ridotto l'areale in ampliamento dell'area produttiva che adesso tiene conto del progetto della nuova cassa di laminazione progettata dal Consorzio di Bonifica, dei laghetti per fini agricoli esistenti e della nuova viabilità di progetto provinciale.

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, considerati i chiarimenti e le modifiche formulate dalla AC su quanto indicato in istruttoria, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- sia mantenuto e preservato il sistema della bonifica idraulica e mantenuto il reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali;
- siano conservati gli elementi e le parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulicoagrarie di piano);
- siano ricostruiti gli elementi vegetali lineari e puntuali e create fasce tampone lungo gli impluvi.
- siano inseriti nella VAS indicatori di valutazione paesaggistica che tengano conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi;
- sia assicurato che le nuove edificazioni siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva (1.4);
- sia effettuata un'analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria;
- vengano definite regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico;
- vengano determinate adeguate soluzioni di raccordo e coerenza tra le modalità di trasformazione e i caratteri architettonici dell'edificato preesistente;
- siano conservate le visuali aperte e libere, dei punti di vista panoramici e dei coni visivi verso il territorio aperto.

Si ricorda, il contributo Genio Civile Valdarno superiore ricevuto con prot. Reg. n. 0068382 del 08/02/2023, nel quale si rileva che: *“ai sensi degli artt. 8 e 16 della L.R. 41/2018 è necessario individuare le opere di gestione del rischio idraulico e quelle necessarie al non aggravio dello stesso nelle aree contermini”*.

La Conferenza ricorda infine quanto espresso nel contributo della Provincia di Arezzo.

10) CM04 – Ampliamento area Consorzio Agrario in Via Cassia

Previsione modificata nei contenuti come da documento integrativo inviato con prot. Reg. 0155957 del 28/03/2023 e non ancora valutata nella 1° seduta del 6 marzo.

Descrizione dell'intervento

La proposta è finalizzata al potenziamento dell'attività del Consorzio Agrario Siena, ubicato lungo la via Cassia. Sull'area d'interesse, oltre a spazi attrezzati per lo stoccaggio delle merci, è prevista la realizzazione di un nuovo volume. All'intervento è associata la riqualificazione del fondo stradale di via del Borgaccio e l'ampliamento di 2 metri della sua sede stradale per la porzione ricadente all'interno dell'area interessata dalla proposta.

Inquadramento territoriale

Località Cesa in Valdichiana UTOE 7 – CESA

Descrizione area

Porzione di suolo pianeggiante adiacente all'area del Consorzio Agrario Siena, limitata a Nord da via del Borgaccio. L'area interessata dalla proposta è ubicata ai margini del territorio urbanizzato individuato dal PSI ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014. Allo stato attuale il terreno è incolto.

Parametri urbanistici e/o edilizi

Superficie Territoriale ST 12.198 mq Superficie Edificabile SE 2.000 mq - Nuova Edificazione

Destinazione d'uso (art. 99 LR 65/2014): Industriale-artigianale

Modalità d'intervento: PUC – Progetto unitario convenzionato

Vincoli

In riferimento al Codice BB.CC.PP., nell'area non risultano presenti vincoli relativi agli “immobili e aree di notevole interesse pubblico” di cui all'articolo 136 e alle “aree tutelate per legge” ai sensi dell'articolo 142.

Istruttoria

In merito alla coerenza della previsione rispetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (di seguito PIT-PPR), si fa riferimento ai seguenti contenuti.

Abaco delle invariati strutturali

In riferimento all'*Invariante I*, l'area è individuata nel “*Morfotipo della Pianura bonificata per diversione e colmate*” risultato di un grande movimento storico, le pianure delle grandi bonifiche sono in se una testimonianza e un valore. La loro realizzazione ha creato un grande potenziale produttivo. In varie aree, le zone di bonifica contengono aree umide di valore naturalistico e paesaggistico, per le quali rappresentano una fascia di protezione. Si rilevano le seguenti indicazioni per le azioni:

- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;
- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediate verso le aree umide.

Per l'*Invariante II* il morfotipo individuato è quello della “*Matrice agroecosistemica di pianura*”. La principale criticità per questo morfotipo è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione, legati allo sviluppo dell'edificato residenziale sparso o concentrato, delle zone commerciali/artigianali/industriali e della rete infrastrutturale (strade, linee elettriche, ecc.). Altre criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.). Tali complessivi processi di artificializzazione costituiscono anche un elemento di elevata pressione antropica sulle relittuali zone umide di pianura di interesse conservazionistico. Le indicazioni per le azioni sono:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.

▪ Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.

▪ Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.

Per l'*Invariate III*, una volta realizzata la previsione in area, si ritiene ammissibile l'individuazione del morfotipo "T.R.7 - *Tessuto sfrangiato di margine*", per il quale si rilevano le seguenti criticità ed obiettivi specifici.

Criticità

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale, con alto consumo di suolo agricolo.

- Assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.

- Bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti. spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia.

- Incompletezza, frammentarietà e bassa qualità del tessuto urbano.

- Mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di "forma urbana".

- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

Obiettivi specifici

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente

- Bloccare i processi di dispersione insediativa

- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna

- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta

- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana

- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

Per l'*Invariante IV* il morfotipo individuato è il n. 7 "*dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle*" il quale ha come principale indicazione il perseguire una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali) che caratterizza sul piano morfologico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque. Tale obiettivo di qualità può essere conseguito attraverso:

▪ la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano e fondovalle (scoline, fossi, drenaggi);

▪ il mantenimento della vegetazione non colturale e delle siepi che corredano i bordi dei campi;

▪ l'introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista. La scelta degli elementi da inserire dovrà orientarsi verso specie autoctone e tipicamente impiegate, a livello locale, nella costituzione di siepi e filari;

▪ la realizzazione, negli interventi di ristrutturazione fondiaria e/o agricola, di appezzamenti di dimensione anche maggiore rispetto all'assetto precedente e che comportano un allargamento della maglia agraria, purché siano morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma e orientamento) e rispettino le direttrici della rete scolante storica con finalità di funzionalità idraulica.

▪ Ulteriore obiettivo di qualità – in particolare nei contesti caratterizzati da un buon grado di permanenza dell'assetto insediativo storico – è la tutela dell'integrità dei nuclei edificati di matrice rurale e della loro relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il tessuto dei coltivi.

Scheda d'Ambito

In riferimento alla scheda di ambito n. 15, risulta necessario ricordare le seguenti indicazioni per le azioni:

14. al fine di tutelare il paesaggio della bonifica della valle della Chiana promuovere azioni e programmi volti a:

◦ preservare, ove possibile, gli elementi strutturanti la maglia agraria ascrivibili alla bonifica leopoldina (sistemazioni idraulico-agrarie di piano, viabilità minore e vegetazione di corredo);

1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio Orientamenti:

- favorire il mantenimento della struttura della viabilità poderale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;

e le Direttive correlate all'Obiettivo 1:

1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio Orientamenti:

- favorire il mantenimento della struttura della viabilità poderale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;

- favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

La Provincia, nel proprio contributo, evidenzia quanto di seguito : *"In relazione ai contenuti della Variante Generale al P.T.C, l'intervento proposto ricade all'interno della Struttura Agricola, ove la disciplina prevede di limitare i livelli di consumo di suolo, di artificializzazione e di frammentazione degli agroecosistemi, si suggerisce di migliorare e incrementare le dotazioni ecologiche attraverso l'impianto di elementi vegetali puntuali e lineari, di favorire e incentivare il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie"*.

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, considerati i chiarimenti espressi dalla AC su quanto indicato in istruttoria, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- venga minimizzato il processo di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e siano mantenuti bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo; in tal senso l'areale dovrà essere ridotto.
- l'intervento concorra alla riqualificazione del sistema insediativo della bonifica;
- siano previsti criteri e regole da inserire nella scheda di intervento volte a qualificare l'intervento;
- sia preservata e valorizzata la maglia agraria ascrivibile alla bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana (sistemazioni idraulico-agrarie di piano, viabilità minore e vegetazione di corredo);
- sia mantenuta la struttura della viabilità (strada bianca) e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;
- vengano previsti elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. (invariante II);
- sia mantenuto il caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali (Inv II);
- venga progettato il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, volte ad evitare la dispersione insediativa localizzando la nuova edificazione all'edificato esistente;

La Conferenza ricorda inoltre quanto espresso nel contributo della Provincia di Arezzo.

11) CM05 – Area industriale – artigianale Via Chiana

Descrizione dell'intervento

La proposta è finalizzata a poter realizzare, sull'area di proprietà, una struttura in cui insediare il magazzino e gli uffici dell'impresa edile.

Inquadramento territoriale

Località Cesa in Valdichiana UTOE 7 – CESA

Descrizione area

Porzione di suolo pianeggiante ubicata in prossimità di via Chiana. L'area è poco distante dalla zona produttiva situata in loc. Sei Vie.

Parametri urbanistici e/o edilizi

Superficie Territoriale ST 2.700 mq Superficie Edificabile SE 600 mq - Nuova Edificazione

Destinazione d'uso (art. 99 LR 65/2014) Industriale-artigianale

Modalità d'intervento: Intervento diretto

La Conferenza chiede alle A.C. se l'utilizzo a deposito esistente sia legittimo.

La Provincia precisa che l'area oggetto di intervento è indicata nella tavola *QP.6 - Assetto del territorio - Insediamenti e rete dei servizi ed attrezzature di area vasta come discarica, deposito di rottami* la cui disciplina prevede tra le altre di individuare eventuali insediamenti produttivi dismessi e perseguire in via prioritaria la loro riutilizzazione e trasformazione.

L'A.C. risponde che non sono state individuate aree idonee alla localizzazione dell'attività e che verificherà se l'edificio esistente sia legittimo o meno e precisa che la previsione è finalizzata al mantenimento dell'attività economica.

Vincoli

In riferimento al Codice BB.CC.PP., nell'area non risultano presenti vincoli relativi agli *“immobili e aree di notevole interesse pubblico”* di cui all'articolo 136 e alle *“aree tutelate per legge”* ai sensi dell'articolo 142.

Istruttoria

In merito alla coerenza della previsione rispetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (di seguito PIT-PPR), si fa riferimento ai seguenti contenuti.

Abaco delle invarianti strutturali

In riferimento all'*Invariante I*, l'area è individuata nel *“Morfotipo della Pianura bonificata per diversione e colmate”* risultato di un grande movimento storico, le pianure delle grandi bonifiche sono in se una testimonianza e un valore. La loro realizzazione ha creato un grande potenziale produttivo. In varie aree, le zone di bonifica contengono aree umide di valore naturalistico e paesaggistico, per le quali rappresentano una fascia di protezione. Si rilevano le seguenti indicazioni per le azioni:

- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;
- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediate verso le aree umide.

Per l'*Invariante II* il morfotipo individuato è quello della *“Matrice agroecosistemica di pianura”*. La principale criticità per questo morfotipo è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione, legati allo sviluppo dell'edificato residenziale sparso o concentrato, delle zone commerciali/artigianali/industriali e della rete infrastrutturale (strade, linee elettriche, ecc.). Altre criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.).

Tali complessivi processi di artificializzazione costituiscono anche un elemento di elevata pressione antropica sulle relittuali zone umide di pianura di interesse conservazionistico. Le indicazioni per le azioni sono:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.

Per l'*Invariate III*, una volta realizzata la previsione in area, si ritiene ammissibile l'individuazione del morfotipo "T.R.7 -Tessuto sfrangiato di margine", per il quale si rilevano le seguenti criticità ed obiettivi specifici.

Criticità

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale, con alto consumo di suolo agricolo.
- Assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.
- Bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti. spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate
- Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia.
- Incompletezza, frammentarietà e bassa qualità del tessuto urbano.
- Mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di "forma urbana".
- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

Obiettivi specifici

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente
- Bloccare i processi di dispersione insediativa
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

Per l'*Invariante IV* il morfotipo individuato è il n. 7 "dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle" il quale ha come principale indicazione il perseguire una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali) che caratterizza sul piano morfologico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque. Tale obiettivo di qualità può essere conseguito attraverso:

- la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano e fondovalle (scoline, fossi, drenaggi);
- il mantenimento della vegetazione non colturale e delle siepi che corredano i bordi dei campi;
- l'introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista. La scelta degli elementi da inserire dovrà orientarsi verso specie autoctone e tipicamente impiegate, a livello locale, nella costituzione di siepi e filari;
- la realizzazione, negli interventi di ristrutturazione fondiaria e/o agricola, di appezzamenti di dimensione anche maggiore rispetto all'assetto precedente e che comportano un allargamento della maglia agraria, purché siano

morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma e orientamento) e rispettino le direttrici della rete scolante storica con finalità di funzionalità idraulica.

- Ulteriore obiettivo di qualità – in particolare nei contesti caratterizzati da un buon grado di permanenza dell’assetto insediativo storico – è la tutela dell’integrità dei nuclei edificati di matrice rurale e della loro relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il tessuto dei coltivi.

Scheda d’Ambito

In riferimento alla scheda di ambito n. 15, risulta necessario ricordare le seguenti Direttive correlate all’Obiettivo 1:

1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un’agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio Orientamenti:

- favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;
- favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

1.2 - evitare l’ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le “Direttrici di connettività” (individuate nella carta della “Rete degli Ecosistemi”)

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

La Provincia, nel proprio contributo, evidenzia quanto di seguito : *“L’area oggetto di intervento è indicata nella tavola QP.6 - Assetto del territorio - Insediamenti e rete dei servizi ed attrezzature di area vasta come discarica, deposito di rottami la cui disciplina prevede tra le altre di individuare eventuali insediamenti produttivi dismessi e perseguire in via prioritaria la loro riutilizzazione e trasformazione. Considerato la presenza della componente della Matrice Agricola si suggerisce di migliorare e incrementare le dotazioni ecologiche attraverso l’impianto di elementi vegetali lineari e puntuali, favorire e incentivare il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie”.*

Conclusioni

La Conferenza ritiene che sia necessario predisporre un’apposita disciplina strategica nel Piano Operativo Intercomunale finalizzata all’inserimento di previsioni per magazzini/depositi di materiale edile all’interno di contesti produttivi esistenti, in quanto il proliferare di tali previsioni nel territorio rurale, in modo disordinato e deregolamentato, può determinare un elemento di disvalore per il contesto paesaggistico di riferimento e risultare non coerente con la specifica disciplina del PIT-PPR.

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, tenuto conto dell’elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, considerati i chiarimenti espressi dalla AC su quanto indicato in istruttoria, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- al fine di bloccare i processi di dispersione insediativa e migliorare il fronte urbano verso lo spazio agricolo, sia riprogettato il “bordo costruito” tenendo conto delle indicazioni dell’allegato 2 del PIT-PPR (invariante III);
- siano mantenuti dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo;
- siano previste azioni volte a migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- sia mantenuto il caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali della Chiana.

La Conferenza ricorda inoltre quanto espresso nel contributo della Provincia di Arezzo.

12) CM06 – Area per attività turistico – ricettiva in Loc. Barbuti

Previsione modificata nei contenuti come da documento integrativo inviato con prot. Reg. 0155957 del 28/03/2023 e non ancora valutata nella 1° seduta del 6 marzo.

Descrizione dell'intervento

La proposta è finalizzata a riqualificare il patrimonio edilizio esistente (PEE) insediandovi un'attività turistico-ricettiva (LR 86/2016) e prevedendo l'ampliamento del volume esistente fino ad un massimo del 30% dei volumi esistenti. All'interno della medesima proprietà è prevista anche la realizzazione di un campeggio (art. 24 LR 86/2016). È prevista la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile connesse all'attività turistico-ricreativa.

Inquadramento territoriale

Località Barbuti UTOE 6 – MARCIANO

Descrizione area

L'area, dislocata lungo via Fornaci, si trova sulla sommità del modesto rilievo collinare che segna il territorio a Nord-Ovest di Marciano della Chiana. In linea d'aria la distanza dal centro storico del Capoluogo è di circa 1,0 km.

Parametri urbanistici e/o edilizi

Superficie Territoriale ST 20.550 mq; Superficie Edificabile SE 450 mq – Riuso (recupero PEE) e 150 mq Nuova Edificazione

Destinazione d'uso (art. 99 LR 65/2014): Turistico-ricettivo

Modalità d'intervento: Intervento diretto

Vincoli

In riferimento al Codice BB.CC.PP., nell'area non risultano presenti vincoli relativi agli "immobili e aree di notevole interesse pubblico" di cui all'articolo 136 e alle "aree tutelate per legge" ai sensi dell'articolo 142.

Istruttoria

In merito alla coerenza della previsione rispetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (di seguito PIT-PPR), si fa riferimento ai seguenti contenuti.

Abaco delle invariati strutturali

In riferimento all'*Invariante I*, l'area è individuata nel "Morfotipo CBSa - Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti," un sistema che ospita e sostiene paesaggi rurali e insediativi di valore. La Collina dei bacini neo-quaternari a sabbie dominanti offre notevoli contributi all'assorbimento dei deflussi superficiali e all'alimentazione delle falde acquifere, e sostiene, storicamente, colture di pregio. Le indicazioni per le azioni che si rilevano sono finalizzate alla protezione del suolo e delle falde acquifere ed alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

Per l'*Invariante II* il morfotipo individuato è quello della "Matrice agroecosistemica di pianura". La principale criticità per questo morfotipo è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione, legati allo sviluppo dell'edificato residenziale sparso o concentrato, delle zone commerciali/artigianali/industriali e della rete infrastrutturale (strade, linee elettriche, ecc.). Altre criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.). Tali complessivi processi di artificializzazione costituiscono anche un elemento di elevata pressione antropica sulle relittuali zone umide di pianura di interesse conservazionistico. Le indicazioni per le azioni sono:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.

Per l'*Invariante III*, si congruo che una volta realizzata la previsione l'area possa essere assimilata al morfotipo *T.R. II Campagna urbanizzata*, caratterizzata dalle criticità:

- Alto consumo di suolo e tendenza alla dispersione insediativa.
- Diffuso degrado ambientale e dissipazione di risorse essenziali.
- Bassa qualità paesaggistica dei retri urbani.
- Progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna.

Per questo morfotipo si individuano i seguenti obiettivi specifici:

- Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo
- Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare)
- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente
- Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani

In riferimento all'*Invariante IV*, il morfotipo individuato è il n. 10 "*Morfotipo a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari*" il quale ha tra le criticità la tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta all'espansione del tessuto insediativo.

Principale indicazione per le azioni è conciliare la conservazione della complessità e articolazione della maglia agraria a campi chiusi e dell'alto livello di infrastrutturazione ecologica a essa collegato, con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

In particolare, di fondamentale importanza è tutelare la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica formata da siepi, filari arborei e arbustivi, macchie e lingue di bosco. In particolare, di fondamentale importanza è tutelare la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica formata da siepi, filari arborei e arbustivi, macchie e lingue di bosco.

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia e la loro ricostituzione nei punti che ne sono maggiormente sprovvisti;

Ulteriori obiettivi per il morfotipo sono:

- la conservazione della tipica alternanza tra apertura e chiusura percettiva che caratterizza questo paesaggio;
- nei contesti dalla morfologia addolcita maggiormente esposti a dinamiche di urbanizzazione (es.: fondovalle, conoidi, terrazzi alluvionali), la messa in atto di politiche di limitazione e contrasto dei processi di consumo di suolo rurale e la tutela dei sistemi insediativi storici.

Scheda di Ambito

In riferimento alla scheda di ambito n. 15, risulta necessario ricordare le seguenti Direttive correlate agli Obiettivi 1 e 2:

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali

La Provincia, nel proprio contributo, evidenzia quanto di seguito: "L'area di intervento ricade nella componente delle colture tradizionali a maglia fitta e della matrice agricola, ove sono in via prioritaria da evitare o escludere localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di ridurre il consumo di suolo, di artificializzazione e di frammentazione degli ecosistemi agro-pastorali. Si suggerisce di mantenere e incrementare le dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili e vegetazione ripariale) e la manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie".

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, considerato quanto espresso nell'istruttoria, visti i pareri pervenuti dai Settori regionali e le modifiche apportate, ritiene la previsione relativa all'ampliamento del volume turistico ricettivo esistente, coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR mentre ritiene la previsione di un campeggio e delle relative infrastrutture e sottoservizi un elemento di disvalore all'interno di un contesto paesaggistico rurale, caratterizzato dalla presenza di una maglia agraria a campi chiusi, con un alto livello di infrastrutturazione ecologica .

La Conferenza, per quanto sopra, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- sia ridotta l'area d'intervento proposta, pari a poco più di 2 ettari, in modo da ridurre i processi di consumo di suolo agricolo ad opera dell'urbanizzato e contrastare i processi di consumo di suolo rurale e così soddisfare la direttiva 1.2 della scheda d'ambito e gli obiettivi relativi ai morfotipi della II e della IV Invariante del PIT/PPR indicati nell'istruttoria di cui sopra;
- siano indicate specifiche prescrizioni per l'attuazione della previsione volte a realizzare un intervento di qualità architettonica e paesaggistica;
- la previsione sia finalizzata alla conservazione della complessità e dell'articolazione della maglia agraria a campi chiusi e dell'alto livello di infrastrutturazione ecologica a essa collegato; in tal senso si ritiene sostenibile un'attività di agricampeggio in cui è notevolmente limitata la realizzazione di nuove infrastrutturazioni ed i nuovi sottoservizi;
- sia minimizzato il consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- sia mantenuta e migliorata la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- siano mantenute le siepi e gli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia e siano ricostituiti nei punti che ne sono maggiormente sprovvisti.
- sia prevista la conservazione della tipica alternanza tra apertura e chiusura percettiva;
- i nuovi volumi siano inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
- siano inseriti nuovi interventi compensativi ;
- le nuove addizioni edilizie dovranno essere previste in contiguità con l'edificato esistente, evitando l'apertura di nuovi fronti urbani nel territorio aperto;
- siano mantenute e incrementate le dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili e vegetazione ripariale) e la manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie

La Conferenza ricorda inoltre quanto espresso nel contributo della Provincia di Arezzo.

13) CM07 – Nuova viabilità area produttiva esistente in Loc. Cesa

Descrizione dell'intervento

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una viabilità di anello a servizio della zona produttiva di Cesa ubicata a Nord e ad Est della via Cassia. Negli estratti che seguono il tracciato della nuova strada, riportato a titolo puramente indicativo, consente di illustrare l'entità dell'intervento (sviluppo di circa 500 metri) ed il suo inserimento nel contesto attuale.

Inquadramento territoriale

Località Cesa in Valdichiana UTOE 7 – CESA

Descrizione area

Porzione di suolo limitrofo alla zona produttiva su cui insistono alcune delle più importanti realtà economiche locali. Il terreno si trova in adiacenza al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PSI ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014.

Parametri urbanistici e/o edilizi

- Destinazione d'uso (art. 99 LR 65/2014): Infrastrutture

Modalità d'intervento: Piano Attuativo

Vincoli

In riferimento al Codice BB.CC.PP., nell'area non risultano presenti vincoli relativi agli "immobili e aree di notevole interesse pubblico" di cui all'articolo 136 e alle "aree tutelate per legge" ai sensi dell'articolo 142.

La Conferenza rileva che il breve prolungamento del tracciato viario, se inerente una strada pubblica poteva essere escluso dalla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 2 lettera c.

L'A.C. risponde che non è ancora stato chiarito se la previsione prevede di realizzare una strada pubblica o privata.

La Conferenza ricorda che la previsione di una viabilità all'interno del piano conformativo dei suoli (POI) non può essere "riportata a titolo puramente indicativo" anzi determinerà l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Istruttoria

In merito alla coerenza della previsione rispetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (di seguito PIT-PPR), si fa riferimento ai seguenti contenuti.

Abaco delle invarianti strutturali

In riferimento all'*Invariante I*, l'area è individuata nel "Morfotipo della Pianura bonificata per diversione e colmate" risultato di un grande movimento storico, le pianure delle grandi bonifiche sono in se una testimonianza e un valore. La loro realizzazione ha creato un grande potenziale produttivo. In varie aree, le zone di bonifica contengono aree umide di valore naturalistico e paesaggistico, per le quali rappresentano una fascia di protezione. Si rilevano le seguenti indicazioni per le azioni:

- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;
- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediate verso le aree umide.

Per l'*Invariante II* il morfotipo individuato è quello della "Matrice agroecosistemica di pianura". La principale criticità per questo morfotipo è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione, legati allo sviluppo dell'edificato residenziale sparso o concentrato, delle zone commerciali/artigianali/industriali e della rete infrastrutturale (strade, linee elettriche, ecc.). Altre criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.). Tali complessivi processi di artificializzazione costituiscono anche un elemento di elevata pressione antropica sulle relittuali zone umide di pianura di interesse conservazionistico. Le indicazioni per le azioni sono:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.

In riferimento all'*Invariante III*, si ritiene che una volta realizzata la previsione si venga ad attestare al morfotipo "T.P.S.3. Insule specializzate", caratterizzato da criticità quali:

- Assenza di relazioni con i contesti urbani, naturali e rurali limitrofi.
- Alto impatto dei mezzi di trasporto privato dai flussi di visita sull'intorno urbano-rurale.
- Alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni e densità edilizia più bassa rispetto agli altri tessuti urbani. spazio pubblico e servizi
- Tessuti monofunzionali dedicati.

L'obiettivo specifico è integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica, per le nuove trasformazioni è necessario inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica e tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi

Scheda d'Ambito

In riferimento alla scheda di ambito n. 15, risulta necessario ricordare le seguenti Direttive correlate all'Obiettivo 1:

1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio Orientamenti:

- favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;
- favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

In riferimento al contributo ricevuto dal Genio Civile Valdarno Superiore con Prot. n. 0068382 del 08/02/2023, si rileva che *"per la realizzazione della nuova viabilità a Cesa (CM07), ricadente in pericolosità P2 del PGRA derivante dal canale Maestro della Chiana, non sono disponibili i battenti e la velocità elementi indispensabili per definirne le condizioni di attuazione, dal momento che l'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Arno non ha ancora redatto in tale area gli studi di loro competenza trattandosi di reticolo principale"*.

La Provincia, nel proprio contributo, evidenzia quanto di seguito : *"L'area oggetto di intervento non presenta particolari elementi di criticità in relazione ai contenuti della Variante Generale al P.T.C, tuttavia si segnala che la zona è interessata dal corridoio infrastrutturale per la realizzazione di una variante alla viabilità esistente: Variante S.P.327 di Foiano/ S.P.25 della Misericordia / S.P. 327 di Foiano, Loc. Cesa, quindi il tracciato della nuova viabilità a servizio della zona produttiva dovrà essere concordato con il Servizio Viabilità di questo ente"*.

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, considerati i chiarimenti espressi dalla AC su quanto indicato in istruttoria, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- al fine di bloccare i processi di dispersione insediativa e migliorare il fronte urbano verso lo spazio agricolo, sia riprogettato il "bordo costruito" tenendo conto delle indicazioni dell'allegato 2 del PIT-PPR (invariante III);
- sia preservata e valorizzata la maglia agraria ascrivibile alla bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana (sistemazioni idraulico-agrarie di piano, viabilità minore e vegetazione di corredo);

La Conferenza ricorda inoltre quanto espresso dalla Provincia nel proprio contributo laddove segnala che la zona è interessata dal corridoio infrastrutturale per la realizzazione di una variante alla viabilità esistente: Variante S.P.327 di Foiano/ S.P.25 della Misericordia / S.P. 327 di Foiano, Loc. Cesa, e che pertanto il tracciato a servizio della zona produttiva dovrà essere concordato con il Servizio Viabilità di questo ente.

La Conferenza infine ricorda che la previsione di una viabilità all'interno del piano conformativo dei suoli (POI) non può essere "riportata a titolo puramente indicativo" ma al contrario determinerà l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

14) CM08 – Nuova RSA in Loc. Badicorte

Descrizione dell'intervento

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una "struttura residenziale" che possa erogare prestazioni socio-assistenziali e/o ad integrazione socio-sanitaria, accogliere soggetti disabili e non autosufficienti, caratterizzata da un livello di media ed alta intensità assistenziale, media ed alta complessità organizzativa ed una capacità ricettiva massima di quaranta posti letto.

Inquadramento territoriale

Località Badicorte UTOE

8 – BADICORTE

Descrizione area

Porzione di suolo incolto e in declivio, ubicato lungo la strada provinciale della Misericordia (SP25), su cui insiste un fabbricato produttivo dismesso. Il terreno si trova in adiacenza al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PSI ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014.

Parametri urbanistici e/o edilizi

Superficie Territoriale ST 5.657 mq Superficie Edificabile SE 2.100 mq Nuova Edificazione

Destinazione d'uso (art. 99 LR 65/2014): Direzionale e servizi

Modalità d'intervento: Piano Attuativo

La Conferenza evidenzia che questa è la seconda previsione di RSA fuori dal perimetro del TU oggetto di copianificazione e quindi chiede spiegazioni alla AC.

Il Sindaco precisa che sono pervenute forti richieste di posti letto in RSA e che nel territorio comunale non ce ne sono di attive; da qui la necessità di prevederne due nel POI.

Vincoli

In riferimento al Codice BB.CC.PP., nell'area non risultano presenti vincoli relativi agli *“immobili e aree di notevole interesse pubblico”* di cui all'articolo 136 e alle *“aree tutelate per legge”* ai sensi dell'articolo 142.

Istruttoria

In merito alla coerenza della previsione rispetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (di seguito PIT-PPR), si fa riferimento ai seguenti contenuti.

Abaco delle invarianti strutturali

In riferimento all'*Invariante I*, l'area è individuata nel *“Morfotipo CBSa - Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti,”* un sistema che ospita e sostiene paesaggi rurali e insediativi di valore. La Collina dei bacini neo-quaternari a sabbie dominanti offre notevoli contributi all'assorbimento dei deflussi superficiali e all'alimentazione delle falde acquifere, e sostiene, storicamente, colture di pregio. Le indicazioni per le azioni che si rilevano sono finalizzate alla protezione del suolo e delle falde acquifere ed alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

Per l'*Invariante II* il morfotipo individuato è quello della *“Matrice agroecosistemica collinare”* che rivestono un ruolo strategico per il miglioramento della connessione ecologica tra i nodi/matrici forestali. Le indicazioni per le azioni sono:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.

Per l'*Invarinte III*, una volta realizzata la previsione in area, si ritiene ammissibile l'individuazione del morfotipo *“T.R.7 -Tessuto sfrangiato di margine”*, per il quale si rilevano le seguenti criticità ed obiettivi specifici.

Criticità

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale, con alto consumo di suolo agricolo.
- Assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.
- Bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti. spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate
- Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia.
- Incompletezza, frammentarietà e bassa qualità del tessuto urbano.
- Mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di “forma urbana”.

- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

Obiettivi specifici

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente

- Bloccare i processi di dispersione insediativa

- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna

- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta

- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana

- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

Per l'*Invariante IV* il morfotipo individuato è il n. 7 "dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle" il quale ha come principale indicazione il perseguire una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali) che caratterizza sul piano morfologico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque. Tale obiettivo di qualità può essere conseguito attraverso:

▪ la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano e fondovalle (scoline, fossi, drenaggi);

▪ il mantenimento della vegetazione non colturale e delle siepi che corredano i bordi dei campi;

▪ l'introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista. La scelta degli elementi da inserire dovrà orientarsi verso specie autoctone e tipicamente impiegate, a livello locale, nella costituzione di siepi e filari;

▪ la realizzazione, negli interventi di ristrutturazione fondiaria e/o agricola, di appezzamenti di dimensione anche maggiore rispetto all'assetto precedente e che comportano un allargamento della maglia agraria, purché siano morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma e orientamento) e rispettino le direttrici della rete scolante storica con finalità di funzionalità idraulica.

▪ Ulteriore obiettivo di qualità – in particolare nei contesti caratterizzati da un buon grado di permanenza dell'assetto insediativo storico – è la tutela dell'integrità dei nuclei edificati di matrice rurale e della loro relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il tessuto dei coltivi.

Scheda di Ambito

In riferimento alla scheda di ambito n. 15, risulta necessario ricordare le seguenti Direttive correlate agli Obiettivi 1 e 2:

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

2.2 - valorizzare i paesaggi agricoli tradizionali (zone agricole ricche di elementi vegetali lineari, aree di pascolo, oliveti e oliveti terrazzati) favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.3 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico; negli interventi di rimodellamento prevedere la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

2.6 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali

La Provincia, nel proprio contributo, evidenzia quanto di seguito : *“L'area oggetto di intervento presenta elementi di criticità in relazione ai contenuti della Variante Generale al P.T.C, in quanto interessa, in particolare, la componente delle colture tradizionali a maglia fitta e della matrice agricola, ove sono in via prioritaria da evitare o escludere localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di ridurre il consumo di suolo, di artificializzazione e di frammentazione degli ecosistemi agropastorali. Inoltre l'area in oggetto si affaccia sulla S.P. Della Misericordia n.25 che ricade nelle Tratte stradali di valore paesistico percettivo di valore rilevante, per le quali la disciplina prevede di tutelare e mantenere il valore paesaggistico delle visuali e dei con visivi che si aprono lungo gli spazi aperti, le aree agricole e forestali contermini alle tratte della viabilità nelle quali sono da escludere nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato. Viste le direttive di cui sopra, si suggerisce di limitare il dimensionamento dell'intervento al fine di ridurre il consumo di suolo, tutelando al contempo le dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili e vegetazione ripariale) e la manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie. Eventuali nuove interferenze con la S.P. Della Misericordia n.25 dovranno essere concordate con il settore viabilità di questo ente”.*

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, considerati i chiarimenti espressi dalla AC su quanto indicato in istruttoria e tenendo conto di quanto esposto dal Sindaco in merito alla strategicità della previsione, ritiene la medesima coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- l'area d'intervento sia ridimensionata al fine di :
 - recepire gli obiettivi relativi ai morfotipi della II e IV Invariante del PIT/PPR e le direttive 1.2, 1.4 e 2.4 della scheda d'ambito del PIT/PPR riportate in istruttoria;
 - superare le criticità indicate nel contributo della Provincia di Arezzo;
- i nuovi volumi dovranno essere collocati lungo la viabilità esistente e la percezione della loro altezza dal lato strada dovrà essere percepita come pari ad un solo piano fuori terra.
- venga riqualificato il contesto paesaggistico anche attraverso la demolizione degli edifici incongrui presenti (serra diruta);
- al fine di progettare il “bordo costruito” siano previste azioni di qualificazione paesaggistica come una cortina alberata per mitigare l'intervento sul lato panoramico;
- tenuto conto dell'intervisibilità dell'area, siano previste opere compensative e venga assicurata la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

La Conferenza ricorda inoltre quanto espresso dalla Provincia di Arezzo nel proprio contributo in merito alla necessità limitare il dimensionamento dell'intervento al fine di ridurre il consumo di suolo, tutelando al contempo le dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili e vegetazione ripariale) e mantenendo le sistemazioni idraulico agrarie. Eventuali nuove interferenze con la S.P. Della Misericordia n.25 dovranno essere concordate con il settore viabilità di questo ente.

15) CM09 – Area commerciale in Loc. Badicorte

Nuova previsione inserita con il documento integrativo inviato con prot. Reg. 0155957 del 28/03/2023.

Descrizione dell'intervento

La proposta è finalizzata alla riqualificazione del comparto produttivo ubicato in località Badicorte, già oggetto di piano attuativo ancora da ultimare approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 19/07/2010.

L'intervento prevede:

- la previsione di un'area a prevalente destinazione commerciale (area A).
- la riqualificazione del comparto esistente e l'ampliamento dell'attuale superficie coperta (area B);
- la realizzazione di una rotatoria sulla strada Provinciale 25 in corrispondenza dell'incrocio con la strada di accesso all'area produttiva;

Inquadramento territoriale

Località Badicorte

UTOE 8 – BADICORTE

Descrizione area

Porzione di suolo ubicato in prossimità del confine con il comune di Monte San Savino. La previsione comprende il comparto produttivo su cui insiste un fabbricato da riqualificare, l'area non funzionale all'agricoltura situata lungo la strada provinciale della Misericordia (SP25) e la viabilità di collegamento. Il terreno su cui è previsto l'ampliamento dell'attività produttiva ed il terreno su cui è previsto l'insediamento a prevalente funzione commerciale si trovano in adiacenza al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PSI ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014.

Parametri urbanistici e/o edilizi

AREA A

Superficie Territoriale ST 29.500 mq

Superficie Edificabile SE 2.500 mq Nuova Edificazione di cui:

- 1.500 mq di superficie di vendita

- 1.000 mq locali accessori

Destinazione d'uso (art. 99 LR 65/2014): Commercio al dettaglio

AREA B

Superficie Territoriale ST 101.000 mq

Superficie Edificabile SE 22.000 mq Riuso - 18.300 mq Nuova Edificazione

Destinazione d'uso (art. 99 LR 65/2014): Commercio all'ingrosso e depositi

Modalità d'intervento (area A e B): Piano Attuativo

La Conferenza chiede se le attività limitrofe presenti sulla SP25 sono attività commerciali (medie strutture di vendita) in quanto con la previsione di cui all'Area A si potrebbe configurare una aggregazione di medie strutture di vendita.

L'AC dichiara che non si tratta di aggregazione di medie strutture in quanto gli edifici presenti lungo la SP 25 sono a destinazione artigianale – direzionale.

Istruttoria

Data la vicinanza, si esegue una istruttoria unica per entrambe le aree.

In merito alla coerenza della previsione rispetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (di seguito PIT-PPR), si fa riferimento ai seguenti contenuti.

Vincoli

In riferimento al Codice BB.CC.PP., nell'area non risultano presenti vincoli relativi agli "immobili e aree di notevole interesse pubblico" di cui all'articolo 136 e alle "aree tutelate per legge" ai sensi dell'articolo 142.

Abaco delle invarianti strutturali

In riferimento all'*Invariante I*, l'area è individuata nel "*Morfotipo PBC – Pianura bonificata per diversione e colmate*". Tali aree sono il risultato di un grande movimento storico, le pianure delle grandi bonifiche sono in se una testimonianza e un valore. La loro realizzazione ha creato un grande potenziale produttivo. In varie aree, le zone di bonifica contengono aree umide di valore naturalistico e paesaggistico, per le quali rappresentano una fascia di protezione. Si individuano le seguenti indicazioni per le azioni:

- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;
- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- evitare il convogliamento delle acque di drenaggio dalle aree insediate verso le aree umide.

Per l'*Invariante II* il morfotipo individuato è quello della "*Matrice agroecosistemica di pianura*". Sono aree caratterizzate da attività agricole più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere una funzione di matrice di connessione tra i nodi. Presenza di importanti valori naturalistici soprattutto nel caso di pianure agricole con elevata densità del reticolo idrografico minore e delle aree umide (naturali o artificiali) o per la presenza di maglia agraria fitta. Si individuano le seguenti **indicazioni per le azioni**

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.

Si rileva che l'area cm 9b è limitrofa al Torrente Leprone ed attraversate da numerosi fossi e canali di bonifica, pertanto, si ricorda il parere del settore Tutela della Natura e del Mare (*Prot. n.99849 del 24/02/2023*) che ritiene necessaria una "analisi dettagliata degli elementi della rete degli ecosistemi agro-pastorali presenti, al fine di individuare una disciplina delle trasformazioni coerente con la preservazione di tali elementi."

Per l'*Invariante III*, una volta realizzata la previsione in area, si ritiene ammissibile l'individuazione del morfotipo *T.P.S.3. Insule specializzate*: Si tratta di aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento. Interessate dalle seguenti criticità:

- Assenza di relazioni con i contesti urbani, naturali e rurali limitrofi.
- Alto impatto dei mezzi di trasporto privato dai flussi di visita sull'intorno urbano-rurale.
- Alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni e densità edilizia più bassa rispetto agli altri tessuti urbani. spazio pubblico e servizi
- Tessuti monofunzionali dedicati.
- Indifferenza della localizzazione e della morfologia urbanistica ed architettonica rispetto al contesto urbano e territoriale di riferimento ed alla strutturazione rurale e naturale precedente.
- Tipologie edilizie con strutture seriali, prive di relazioni con il contesto e generalmente fuori scala rispetto ad esso (interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento).

Gli obiettivi specifici per questo morfotipo sono:

- Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica
- Inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica
- Tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi

Per l'*Invariante IV* il morfotipo individuato è il n. 6 "*Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle*" interessato da una tendenza all'erosione dello spazio agricolo per processi di urbanizzazione. Si individuano le seguenti indicazioni per le azioni.

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

▪ la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulicoagrarie di piano);

▪ la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;

▪ la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica; In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

▪ contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

▪ evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale.

Scheda di Ambito

In riferimento alla scheda di ambito n. 15, risulta necessario ricordare i seguenti Indirizzi per le politiche, Obiettivi e Direttive correlate.

8. al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo.

9. al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura e fondovalle, promuovere azioni e programmi volti ad assicurare:

◦ l'aumento della sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive (anche con riferimento alla classificazione dell'area come zona vulnerabile da nitrati);

◦ il miglioramento delle dotazioni ecologiche, anche attraverso la realizzazione di siepi e di zone tampone rispetto al reticolo idrografico;

◦ l'impianto di nuclei boscati di latifoglie autoctone di collegamento tra nuclei forestali relittuali.

10. nella programmazione di nuovi interventi è necessario:

◦ orientare le nuove localizzazioni verso superfici meno permeabili, garantendo sistemi efficienti di trattamento e deflusso delle acque superficiali, anche al fine di evitare fenomeni di sovraccarico del sistema di bonifica;

◦ incentivare progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse.

14. al fine di tutelare il paesaggio della bonifica della valle della Chiana promuovere azioni e programmi volti a:

◦ limitare il più possibile effetti di frammentazione delle superfici agricole causati da grandi fasce infrastrutturali;

◦ preservare, ove possibile, gli elementi strutturanti la maglia agraria ascrivibili alla bonifica leopoldina (sistemazioni idraulico-agrarie di piano, viabilità minore e vegetazione di corredo);

16. garantire azioni volte al mantenimento di un equilibrio idrogeologico sostenibile, in termini di: conservazione della qualità e quantità della risorsa idrica, stabilità del reticolo idrografico, delle zone umide e dei sistemi di bonifica.

18. nella programmazione di nuovi interventi, evitare:

◦ l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;

Obiettivo 1 - Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra

il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina che si estende attorno al Canale Maestro della Chiana, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio Orientamenti:

• favorire il mantenimento della struttura della viabilità poderale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica;

• favorire nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;

1.2 - evitare l'ulteriore impermeabilizzazione, la frammentazione e il consumo di suolo agricolo delle vaste pianure alluvionali e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale, mantenere i varchi esistenti e riqualificare le "Direttrici di connettività" (individuate nella carta della "Rete degli Ecosistemi")

1.3 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini;

1.4 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.7 - tutelare, riqualificare e valorizzare il corso del Fiume Arno, il denso reticolo idrografico della Val di Chiana, con particolare riferimento alle aree individuate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" della Carta della Rete Ecologica.

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, considerati i chiarimenti espressi dalla AC su quanto indicato in istruttoria, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- sia definita la tipologia della previsione commerciale dell'area A (eventuale media struttura di vendita) e sia valutata la formazione di una "aggregazione di medie strutture assimilabili a grandi strutture di vendita".
- siano effettuati studi di traffico e raccolti dati che individuino i livelli di servizio della viabilità di accesso alle nuove previsioni urbanistiche, al fine di valutare la sostenibilità della rete stradale di adduzione (VAS);
- siano integrate le previsioni nel contesto rurale/naturale con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica;
- sia effettuata un'analisi dettagliata degli elementi della rete degli ecosistemi agro-pastorali presenti, al fine di individuare una disciplina delle trasformazioni coerente con la necessità di preservare tali elementi.
- sia ridotto il consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e venga mantenuto il basso livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.
- sia mantenuto il caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali e siano ricostituiti gli elementi vegetali lineari e puntuali e create fasce tampone lungo gli impluvi. (inv. III).
 - siano valorizzati i caratteri identitari del paesaggio agrario della bonifica leopoldina e mantenuta la struttura della viabilità poderale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica (1.1);
- siano favorite nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria principi di coerenza morfologica con il disegno generale e con le linee direttrici della pianura bonificata;
- evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini (1.3);

Per quanto riguarda la rotatoria la Provincia raccomanda un confronto con gli uffici provinciali.

Si ricorda inoltre il contributo del Genio civile Valdarno Superiore (Prot. Reg. n. 0165842 del 03/04/2023) nel quale si ricorda che: *"per l'ampliamento della zona industriale dovrà essere rispettata la fascia inedificabile di estensione pari a 10 m sia dal ciglio di sponda del Fosso Righino che dal Rio di Prato"*.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, chiude i lavori della conferenza alle ore 13:30 .

Il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all'accordo tra il MIBACT e la Regione Toscana per lo "Svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione" - sottoscritto il 17 maggio 2018, e 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 rimandano alle successive fasi procedurali le valutazioni e gli approfondimenti relativi le condizioni di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica.

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli _____

Il Legale rappresentante della Provincia di Arezzo _____

Il Legale rappresentante del Comune di Lucignano _____

Il Legale rappresentante del Comune di Marciano della Chiana _____