



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.

Prima Seduta – 06.03.2023

Verbale della riunione

Il giorno **06.03.2023** 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 l'arch. Stefania Vanni (delega del Presidente ricevuta con Prot. n. 0112473 del 02/03/2023)

Sono inoltre presenti:

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

Per la Provincia di Arezzo: arch. Lucia Brogi;

Per il Comune: l'arch. Dorian Graziani Resp. procedimento e l'arch. Laura Tavanti progettista del POI.

Premessa

Premesso che:

- con le delibere di Consiglio n. 61 del 21/12/2019 del Comune di Lucignano e n. 65 del 19/12/2019 del Comune di Marciano della Chiana veniva Approvato il Piano Strutturale Intercomunale - BURT n. 12 del 18/03/202;
- Con Delibera della Giunta Comunale di Lucignano, ente capofila, n. 101 del 23/07/2020, è stato disposto l'avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Lucignano e Marciano della Chiana, ai sensi del combinato disposto degli artt. 17, 23bis e 31 della L.R. 65/2014, dell'art. 23 della LR 10/2010 e degli artt. 20 e 21 della disciplina del PIT/PPR;
- con prot. n. reg. 36140 del 23/01/2023 l'Associazione dei comuni di Lucignano e Marciano della Chiana ha trasmesso la richiesta di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 al fine di esaminare 14 proposte di previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato.
- con rot. Reg. n. 68432 del 08/02/2023 è stata convocata la conferenza di copianificazione per il 06/03/2023.

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 servizi pubblici locali energia, inquinamento atmosferico (prot. Reg. n. 0073715 del 10/02/2023);
- Settore Turismo, Commercio e Servizi (prot. Reg. n. 0064527 del 07/02/2023);
- Settore Autorità di gestione FEASR (prot. Reg. n. 0065759 del 07/02/2023);
- Settore Forestazione. Usi civici. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici (prot. Reg. n. 0059754 del 03/02/2023);
- Settore Genio Civile Valdarno Superiore (prot. Reg. n. 0068382 del 08/02/2023);
- Settore bonifiche e siti orfani (Prot. n.108897 del 01/03/2023);
- Settore Infrastrutture per le attività produttive (Prot. n.99536 del 24/02/2023);
- Settore Tutela della natura e del mare (Prot. n.99849 del 24/02/2023);
- Settore Logistica e cave (Prot. n.96979 del 23/02/2023);

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, apre i lavori alle ore 9.40.

La Conferenza chiede all'A.C. se le previsioni del POI all'esterno del T.U. si inseriscono nel quadro strategico del Piano Strutturale Intercomunale di Lucignano e Marciano della Chiana.

L'A.C. precisa che per agevolare la lettura nel dossier presentato sono stati riportati per ciascun intervento i puntuali riferimenti alla disciplina del PSI (Strategie di livello sovracomunale e obiettivi del PSI) a cui la previsione fa riferimento per un complessivo quadro di coerenza al PSI tenendo conto anche delle alternative sostenibili di riutilizzo e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti.

Si rileva per tutte le previsioni l'indicazione contenuta nel contributo pervenuto dal Settore tutela della natura e del mare (Prot. n.99849 del 24/02/2023) riguardo alla necessità di inserire nelle schede delle singole previsioni “le condizioni alla realizzazione degli interventi finalizzate a preservare i valori paesaggistici ed ecosistemici di cui sopra, si ritiene che le stesse debbano includere anche l'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.”

COMUNE DI LUCIGNANO

1) CL01 - Distributore carburanti in loc. La Croce

Descrizione dell'intervento

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una stazione di servizio per la distribuzione di carburanti con annesso bar nei pressi dell'area produttiva Croce-Padule.

Inquadramento territoriale

Località Casella

UTOE: 3 – LA CROCE

Descrizione area: Porzione di suolo pianeggiante ubicata lungo la strada provinciale Procacci (SP19), ad Ovest dell'abitato La Croce ed a circa 2 km a Sud del centro storico di Lucignano.

Parametri urbanistici e/o edilizi

Superficie Territoriale: ST 2.235 mq

Superficie Edificabile: SE 400 mq - Nuova Edificazione

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

Modalità d'intervento: Intervento diretto

La Conferenza rileva che la previsione di un distributore di carburanti è una funzione compatibile con la zona agricola e comunque sia potrebbe rientrare anche nei casi di esclusione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 co. 2 della LR 65/2014.

L'A.C. precisa che la previsione è legata ad una superficie commerciale e pertanto ha ritenuto necessario sottoporre la previsione al parere della Conferenza.

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

L'area interessata dalla previsione ricade all'interno del morfotipo "MARI -Margine inferiore" dell'*Invariante I*. Il Margine Inferiore offre suoli potenzialmente molto fertili, anche se non sempre atti alle colture di pregio. Tali aree sono storicamente luogo di agricoltura specializzata e grandi fattorie. In tempi attuali sono interessate dalle pressioni per l'espansione degli insediamenti. L'indicazione è quella di contenere i rischi di compattazione del suolo.

In riferimento alla *Invariante II*, il morfotipo è quello della "Matrice agroecosistemica collinare" caratterizzato da attività agricole di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere funzione di matrice di connessione tra i nodi/matrici forestali.

Le principali criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili, ecc.) e al consumo di suolo agricolo per processi di urbanizzazione legati all'edilizia residenziale sparsa o ad altri processi di artificializzazione (ad esempio la realizzazione di campi da golf o di impianti fotovoltaici). Pertanto le *indicazioni per le azioni* che si rilevano sono le seguenti:

- 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' *Invariante IV* "i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali", il PIT-PPR classifica l'area come caratterizzata dal "Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto" (n.15), per il quale si rileva la criticità nei contesti caratterizzati da forte pressione insediativa, dovuta alla tendenza all'erosione dello spazio agricolo per l'espansione del tessuto urbanizzato.

Si evidenzia la seguente indicazione per le azioni: nei contesti a più forte pressione antropica, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio.

Scheda di Ambito

In riferimento alla *Scheda di Ambito n. 15 "Arezzo e la Val di Chiana"*, risulta necessario ricordare gli indirizzi per le politiche:

4. al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, è opportuno:

◦ tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali (con particolare riferimento a Cortona, Monte San Savino, Lucignano, Sinalunga, Civitella Val di Chiana, Chianciano, Montepulciano, Montefollonico, Sartiano, Cetona, Castiglion Fiorentino);

5. al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale favorire, anche attraverso forme di sostegno economico:

◦ la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico.

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;

23. promuovere azioni e programmi volti a valorizzare le risorse culturali e gli itinerari tematici dell'ambito, con particolare riferimento a:

- i castelli e le fortificazioni (Fortezza Medicea a Lucignano).

E la seguente *Disciplina d'ambito*.

Obiettivo 3 Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali

Direttive correlate

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione

Orientamenti: In particolare tutelare:

- i castelli e le fortificazioni ([...] Fortezza Medicea a Lucignano),

3.4 - mantenere la relazione tra il sistema insediativo storico e il tessuto dei coltivi mediante la conservazione delle aree rurali poste attorno ai nuclei storici

In riferimento al contributo pervenuto dal Genio Civile Valdarno superiore con prot. Reg. n. 0068382 del 08/02/2023, si rileva che per "la trasformazione CL01 è necessario estendere a monte la modellazione idraulica del corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico con sigla AV36032".

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. Procacci n.19 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 inedificato. Eventuali nuove interferenze con la SP Procacci n. 19 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, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- venga tutelata l'intervisibilità da e verso il centro storico di Lucignano mediante la limitazione delle altezze massime; a tal fine si dovrà prevedere un solo piano fuori terra ed una altezza massima per le pensiline/tettoie ed eventuali serbatoi pari a 4 m;
- venga valutata la possibilità di ridurre il consumo di suolo agricolo prevedendo una superficie edificabile massima pari a 200 mq;
- siano previsti elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- siano previste soluzioni progettuali volte a migliorare e incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), e di riconoscere le funzioni ecologiche, paesaggistiche ed economiche, valorizzandone il ruolo di parchi agricoli periurbani.
- vengano previste prescrizioni volte alla riduzione dell'inquinamento luminoso.

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

2) CL02 – Area per attività turistico ricettiva in Loc. Campoleone

Descrizione dell'intervento

La proposta è finalizzata alla realizzazione di un glamping, nuovo modo di intendere la vacanza all'aria aperta che unisce il lusso delle strutture abitative sostenibili (glamour) al contatto con la natura (camping).

Inquadramento territoriale

Località: Campoleone

UTOE. 5 – CALCIONE Descrizione area

La proposta si esplica su una porzione di terreno a seminativo arboreo ubicato sulla collina che si trova a Nord-Ovest del centro storico di Lucignano. La proposta si basa sull'impiego di strutture rimovibili.

Parametri urbanistici e/o edilizi

Superficie Territoriale: ST 15.128 mq

Superficie Edificabile: SE

- SERVIZI: 200 mq servizi - Nuova Edificazione

- BUNGALOW: 360 mq - Nuova Edificazione

Destinazione d'uso (art. 99 LR 65/2014): Turistico ricettivo (art. 24 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

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

L'area interessata dalla previsione ricade all'interno del morfotipo "MARI -Margine inferiore" dell'*Invariante I*. Il Margine Inferiore offre suoli potenzialmente molto fertili, anche se non sempre atti alle colture di pregio. Tali aree sono storicamente luogo di agricoltura specializzata e grandi fattorie. In tempi attuali sono interessate dalle pressioni per l'espansione degli insediamenti. L'indicazione è quella di contenere i rischi di compattazione del suolo.

In riferimento alla *Invariante II*, il morfotipo è quello della "Matrice agroecosistemica collinare" caratterizzato da attività agricole di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere funzione di matrice di connessione tra i nodi/matrici forestali.

Le principali criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili, ecc.) e al consumo di suolo agricolo per processi di urbanizzazione legati all'edilizia residenziale sparsa o ad altri processi di artificializzazione (ad esempio la realizzazione di campi da golf o di impianti fotovoltaici). Pertanto le *indicazioni per le azioni* che si rilevano sono le seguenti:

- 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.

In merito all'*Invariante IV* "i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali" l'area rientra nel morfotipo n. 10 del "Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari" il quale è caratterizzato da criticità legate in ambiti marginali, alla tendenza a fenomeni di abbandono colturale e all'espansione non controllata della vegetazione spontanea;

- possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta all'espansione del tessuto insediativo.

Principale indicazione 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.

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 "Arezzo e la Val di Chiana"*, risulta necessario ricordare gli indirizzi per le politiche:

1. garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo (con particolare riferimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica e prevedendo:

- la riduzione dell'estensione delle unità colturali nel senso del versante;
- la massima copertura del suolo;
- la predisposizione di sistemazioni idraulico-agrarie in grado di gestire i deflussi e compatibili con i valori paesaggistici;
- una gestione dei sistemi forestali e a mosaico finalizzata al miglioramento e potenziamento delle loro funzioni di difesa idrogeologica.

4. al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, è opportuno:

- tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali (con particolare riferimento a Cortona, Monte San Savino, Lucignano, Sinalunga, Civitella Val di Chiana, Chianciano, Montepulciano, Montefollonico, Sartiano, Cetona, Castiglion Fiorentino);
- promuovere la valorizzazione e, ove necessario, la riqualificazione della struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra sistemi produttivi agrari ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura.

18.nella programmazione di nuovi interventi, evitare:

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

Disciplina d'uso

6.1 Obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 2 Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole

Direttive correlate

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

Obiettivo 3 Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali

Direttive correlate 3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione

Orientamenti: In particolare tutelare:

- i castelli e le fortificazioni (Castello di MontecchioVesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano),
- il sistema delle ville-fattoria;
- la rete delle pievi di crinale.

La Provincia, nel proprio contributo, evidenzia quanto di seguito : *“In relazione ai contenuti della Variante Generale al P.T.C, si segnala che l'intervento proposto 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 di consumo di suolo, di artificializzazione e di frammentazione degli ecosistemi agropastorali. Si suggerisce di migliorare e incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), e di riconoscere le funzioni ecologiche, paesaggistiche ed economiche, valorizzandone il ruolo di parchi agricoli periurbani”*.

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 che la previsione di un nuovo campeggio glamping con bungalow, tende e servizi (amenities) di lusso, con relative infrastrutture in un ambito prettamente rurale ed agricolo, crei un elemento di disvalore rispetto al contesto paesaggistico di riferimento, caratterizzato dalla presenza di campi chiusi, colture di seminativo e prato di pianura, vigneti sparsi e case coloniche .

Al fine di rendere la previsione di piano strutturale coerente con la specifica disciplina del PIT/PPR occorre :

- configurare l'intervento come un'attività di agricampeggio limitando notevolmente le nuove infrastrutture ed i nuovi sottoservizi;
- limitare il consumo di suolo agricolo ad opera di un urbanizzato turistico ricettivo diffuso concentrando l'attività ed i nuovi volumi nell'adiacenza della strada e degli edifici esistenti; ciò permetterebbe di rendere coerente l'intervento ai contenuti della disciplina relativa al morfotipo dell'Invariante IV, finalizzati alla conservazione della complessità e dell'articolazione della maglia agraria a campi chiusi e della infrastrutturazione ecologica esistente;
- ridurre notevolmente la superficie territoriale di intervento limitandosi all'area contigua all'area di pertinenza degli edifici limitrofi esistenti;
- prevedere, negli interventi di rimodellamento, la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorare i livelli di permeabilità e le soluzioni funzionali individuate siano coerenti con il contesto paesaggistico (Direttiva 2.3);
- rendere coerente la previsione con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione (Direttiva 2.4);
- mantenere e 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;
- mantenere le siepi e gli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia e prevedere la loro ricostituzione nei punti che ne sono maggiormente sprovvisti.
- migliorare ed incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), e riconoscere le funzioni ecologiche, paesaggistiche ed economiche, valorizzandone il ruolo di parchi agricoli periurbani.

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

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

Descrizione dell'intervento

Con la proposta viene richiesto di realizzare un'area naturale organizzata in piazzole su cui poter installare moduli prefabbricati per il soggiorno a stretto contatto con la natura; si tratta di poter implementare e sviluppare l'attività di case vacanze già esercitata all'interno delle due residenze, ubicate nella zona più a Nord della stessa proprietà, ed a cui viene fatto riferimento per i servizi. L'attività che si intende svolgere può essere compresa nella definizione di "Camping village" di cui all'art. 24 comma 5 bis della LR 20/12/2016 n. 86.

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 41.295 mq

Superficie Edificabile SE BUNGALOW: 500 mq - Nuova Edificazione

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.

L'A.C. precisa che il PSI non ha individuato una fascia di tutela del centro storico di Lucignano (vincolato ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, con DM 267/1961) e che l'intervento non ricade nella fascia di 300 mt di cui alla salvaguardia dell'art. 4 co. 2 lett. c dell'Elaborato 8B "Disciplina dei Beni Paesaggistici" del PIT/PPR.

La Conferenza ricorda che il POI dovrà individuare l'intorno territoriale in riferimento al DM 267/1961 ai sensi dell'art. 10 della "Disciplina di Piano" e dell'art. 4 co. 2 lett. c dell'Elaborato 8B "Disciplina dei Beni Paesaggistici" del PIT/PPR.

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

L'area interessata dalla previsione ricade all'interno del morfotipo "CTVd – Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane" dell'*Invariante I*. La Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane è uno dei principali supporti dei paesaggi rurali di maggiore valore, e quindi un punto di snodo fondamentale del paesaggio toscano. L'attitudine alle colture arboree di pregio è particolarmente elevata, ma fattori climatici limitano la viticoltura nelle aree più interne o più elevate. La capacità di assorbire le piogge e contenere la produzione del deflusso superficiale è fondamentale nell'equilibrio dei bacini idrografici. Questo sistema è tra quelli che, storicamente, hanno ospitato un'elevata densità di insediamenti e sistemi rurali tipici di collina; come tale, è soggetto in modo esteso al fenomeno degli abbandoni dei sistemi rurali e degli insediamenti minori. Le **indicazioni per le azioni sono:**

- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.

Per l'*Invariante II* "i caratteri ecosistemici dei paesaggi", l'area interessata dalla nuova previsione è caratterizzata dal morfotipo del "Nodo degli agroecosistemi" per il quale viene riconosciuta la criticità legata ai processi di abbandono delle attività agricole e zootecniche, con la riduzione dei paesaggi agricoli tradizionali.

Si rilevano le seguenti indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari[...].
- Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).

- Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.

In merito all'*Invariante IV "i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali"* l'area rientra nel morfotipo n. 10 del "*Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari*" il quale è caratterizzato da criticità legate in ambiti marginali, alla tendenza a fenomeni di abbandono colturale e all'espansione non controllata della vegetazione spontanea;

- possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta all'espansione del tessuto insediativo.

Principale indicazione 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.

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 "Arezzo e la Val di Chiana"*, risulta necessario ricordare gli *indirizzi per le politiche*:

1. garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo (con particolare riferimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica e prevedendo:

- la riduzione dell'estensione delle unità colturali nel senso del versante;
 - la massima copertura del suolo;
 - la predisposizione di sistemazioni idraulico-agrarie in grado di gestire i deflussi e compatibili con i valori paesaggistici;
 - una gestione dei sistemi forestali e a mosaico finalizzata al miglioramento e potenziamento delle loro funzioni di difesa idrogeologica.
4. al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, è opportuno:
- tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali (con particolare riferimento a Cortona, Monte San Savino, Lucignano, Sinalunga, Civitella Val di Chiana, Chianciano, Montepulciano, Montefollonico, Sartiano, Cetona, Castiglion Fiorentino);
 - promuovere la valorizzazione e, ove necessario, la riqualificazione della struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra sistemi produttivi agrari ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura.

18.nella programmazione di nuovi interventi, evitare:

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

Disciplina d'uso

6.1 Obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 2 Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole

Direttive correlate

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

Obiettivo 3 Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali

Direttive correlate

3.2 - tutelare l'integrità morfologica, i caratteri storici identitari, le visuali percepite dal sistema insediativo di antica formazione

Orientamenti: In particolare tutelare:

• i castelli e le fortificazioni (Castello di MontecchioVesponi, Valiano, Castello di Gargonza a Monte San Savino o della Fortezza Medicea a Lucignano),

• il sistema delle ville-fattoria;

• la rete delle pievi di crinale.

La Provincia, nel proprio contributo, evidenzia quanto di seguito : *“L'intervento proposto interessa l'area di pertinenza di “Ville e giardini di non comune bellezza: il Villino” di valore architettonico medio e valore paesistico buono, ove la disciplina prevede che le nuove occupazioni ed impegni di suolo inedificato da realizzarsi nelle aree di pertinenza siano limitate alle sole attività commisurate al mantenimento e alla valorizzazione di prevalenti funzioni agricole. Considerato che l'intervento si propone come realizzazione di “una struttura dal ridotto impatto ambientale ben inserita nel paesaggio, che non prevede nessun consumo di suolo e nessuna costruzione di carattere permanente”, ai fini del rispetto della Disciplina di Piano si raccomanda di 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 effettuare : il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzi e a ciglioni; 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 poderale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), eventualmente da ripristinare nelle parti alterate o perdute”.*

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, ritiene che la previsione di una nuova area camping village con l'installazione di moduli prefabbricati e relative infrastrutturazioni e sottoservizi in un'area ad uso rurale agricolo, di pertinenza delle “Ville e giardini di non comune bellezza: il Villino”(vedi contributo Provincia), crei un elemento di disvalore rispetto al contesto paesaggistico di riferimento, caratterizzato dalla presenza di beni culturali ed ambientali, di cui l'area di pertinenza costituisce l'intorno territoriale paesaggisticamente rilevante, e dalla presenza di campi chiusi, colture di seminativo e prato, di vigneti ed oliveti.

Al fine di rendere la previsione di piano strutturale coerente con la specifica disciplina del PIT/PPR occorre :

- configurare l'intervento come un'attività di agricampeggio limitando notevolmente le nuove infrastrutturazioni ed i nuovi sottoservizi;

- limitare il consumo di suolo agricolo ad opera di un urbanizzato turistico ricettivo diffuso concentrando la previsione nella parte alta dell'area di pertinenza; ciò permetterebbe di rendere coerente l'intervento ai contenuti della disciplina relativa al morfotipo dell'Invariante IV, finalizzati alla conservazione della complessità e dell'articolazione della maglia agraria a campi chiusi e della infrastrutturazione ecologica esistente;
- ridurre notevolmente la superficie territoriale di intervento;
- prevedere, negli interventi di rimodellamento, la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorare i livelli di permeabilità e le soluzioni funzionali individuate siano coerenti con il contesto paesaggistico (Direttiva 2.3);
- rendere coerente la previsione con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione (Direttiva 2.4);
- mantenere e 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;
- mantenere le siepi e gli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia e prevedere la loro ricostituzione nei punti che ne sono maggiormente sprovvisti.
- migliorare ed incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), e riconoscere le funzioni ecologiche, paesaggistiche ed economiche, valorizzandone il ruolo di parchi agricoli periurbani.

La Conferenza ritiene più coerente con il contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento l'ampliamento dell'attività turistico ricettiva esistente nella villa, mediante il recupero dei volumi dismessi e diruti presenti nell'area di pertinenza, e la realizzazione anche di un nuovo volume, coerente per forma e dimensione rispetto all'edificio esistente, in accorpamento o nelle adiacenze di quest'ultimo.

Tale intervento dovrà comunque :

- 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;
- ricostruire 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.

4) CL04 – Area per attività sportive e ricreative in loc. L'Orso

Descrizione dell'intervento

La proposta è presentata per poter ampliare l'attività sportivo-ricreativa (attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale) già avviata sul posto da alcuni anni con ottimi risultati. Le strutture impiegate per attrezzare dette aree saranno amovibili.

Inquadramento territoriale

Località L'Orso, UTOE 2 – SANTA MARIA

Descrizione area

L'area interessata dall'ampliamento è situata in adiacenza a quella su cui è svolta l'attività esistente; si tratta di una porzione di suolo pianeggiante ubicata in prossimità del confine con il comune di Sinalunga. All'area si accede mediante l'ingresso esistente.

Parametri urbanistici e/o edilizi

Superficie Territoriale ST 48.290 mq

Superficie Edificabile SE 250 mq - Nuova Edificazione

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

Modalità d'intervento: Intervento diretto

La proposta si configura come completamento dell'ipotesi di trasformazione "SIN XV - Sviluppo e potenziamento area sportiva Paintball (Sinalunga)" che, interessando la porzione di suolo ricadente nel Comune di Sinalunga, è già stata oggetto di valutazione della Conferenza di Copianificazione effettuata a supporto del redigendo PSI dei Comuni della Valdichiana Senese e tenutasi in videoconferenza nelle sedute del 18.12.2020, 27.01.2021, 10.03.2021 e 16.03.2021 (1° gruppo) e nella seduta del 04.06.2021 (2° gruppo).

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 merito all'*Invariante I*, l'area è caratterizzata dal morfotipo "FON - Fondovalle" per il quale si rileva che le trasformazioni tendono ad attenuare le funzioni idrogeologiche, ostacolando la ricarica delle falde acquifere e l'assorbimento dei deflussi. L'indicazione per le azioni è: limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

Per l'*Invariante II* "i caratteri ecosistemici dei paesaggi", l'area interessata dalla nuova previsione è caratterizzata dal morfotipo "Matrice agroecosistemica di pianura". Sono aree caratterizzate da attività agricole intensive 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. La principale criticità è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione.

Le indicazioni per le azioni sono volte a:

- 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 IV* l'area è localizzata all'interno del morfotipo n. 7 "dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle" che presenta criticità dovute alla possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta a processi di urbanizzazione ed al rischio di semplificazione e banalizzazione della maglia agraria storica con cancellazione della rete scolante ed eliminazione del corredo vegetale non colturale. L'indicazione per le azioni principale è 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;

Scheda d'ambito

In merito alla *Scheda d'ambito* n. 15 nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e fondovalle si riportano le seguenti indicazioni per le azioni e disciplina d'uso.

indicazioni per le azioni

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:

◦ 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;

[...]

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);

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.

Disciplina d'uso

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

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;

1.4 - 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 Genio civile Valdarno superiore, pervenuto con prot. Reg. n. 0068382 del 08/02/2023 si rileva che “*per la trasformazione CL04 è necessario lo studio idraulico del Borro della Farneta*”.

La Provincia, nel proprio contributo, evidenzia quanto di seguito : “*In relazione ai contenuti della Variante Generale al P.T.C, si segnala che l'intervento proposto interessa in particolare la componente 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. Si suggerisce di migliorare e incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), e di*

riconoscere le funzioni ecologiche, paesaggistiche ed economiche, valorizzandone il ruolo di parchi agricoli periurbani”.

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, e visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, ritiene la previsione di ampliamento dell'attività di paintball coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR alle seguenti condizioni:

- con riferimento alla specifica disciplina dell'abaco dell'invariante IV, si ritiene necessario ridurre la superficie della previsione mantenendo bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo. A tal fine si ritiene necessario stralciare l'area del Parco avventura ed area agility dog che non risultano avere attinenza con l'ampliamento dell'attività in essere;
- la previsione sia considerevolmente ridotta anche in considerazione dell'ulteriore ampliamento già richiesto per la medesima attività nel territorio comunale di Sinalunga;
- i nuovi volumi e l'ampliamento dell'attività di paintball dovranno attestarsi in aggregazione e prossimità dell'area dell'attività esistente, senza saldature con l'edificato agricolo posto poco più a sud.
- dovranno essere migliorate ed incrementate le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), anche attraverso la realizzazione di siepi e di zone tampone rispetto al reticolo idrografico;
- venga mantenuto l'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;
- non dovrà essere compromessa 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.

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

5) CL05 – Ampliamento dell'area produttiva Padule in Loc. Casella

Descrizione dell'intervento

La proposta è finalizzata all'ampliamento della zona produttiva Padule.

Inquadramento territoriale

Località Casella UTOE 3 – LA CROCE

Descrizione area

Porzione di suolo pianeggiante compresa tra la zona produttiva Padule e la strada provinciale Procacci (SP19), ad Ovest dell'abitato La Croce ed a circa 2 km a Sud del centro storico di Lucignano.

L'area si trova ai margini del territorio urbanizzato individuato dal PSI vigente.

Parametri urbanistici e/o edilizi

Superficie Territoriale ST: 19.438 mq

Superficie Edificabile SE: 7.000 mq – Nuova Edificazione

Destinazione d'uso (art. 99 LR 65/2014) Industriale-artigianale. In fase di definizione dell'intervento potranno essere considerate anche altre funzioni, comunque compatibili con quella Industriale-artigianale.

Modalità d'intervento: Piano attuativo

L'A.C. illustra la strategia del POI in coerenza con il PSI che prevede il potenziamento delle aree CL05 e CL06 tenendo conto che le previsioni si inseriscono in un contesto già dotato di opere di urbanizzazione.

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 merito all'*Invariante I*, l'area è caratterizzata dal morfotipo "FON - Fondovalle" per il quale si rileva che le trasformazioni tendono ad attenuare le funzioni idrogeologiche, ostacolando la ricarica delle falde acquifere e l'assorbimento dei deflussi

In riferimento alla *Invariante II*, il morfotipo è quello della "Matrice agroecosistemica collinare" caratterizzato da attività agricole di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere funzione di matrice di connessione tra i nodi/matrici forestali. Si rilevano le seguenti indicazioni per le azioni:

- 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.

In riferimento all'*Invariante III*, tenendo conto quanto precisato dall'A.C.: "la realizzazione dell'intervento consente di ampliare la zona produttiva andando ad interessare una porzione di suolo intercluso tra aree già urbanizzate", si ritiene che la nuova previsione possa essere assimilata al Morfotipo T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare, per il quale si rilevano le seguenti criticità ed obiettivi specifici.

criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno urbano e rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento (capace di occludere la visibilità dello spazio aperto), dalla banalizzazione delle architetture prefabbricate, dalla casualità delle localizzazioni.

- Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio.

- Presenza diffusa di degrado e inquinamento ambientale.

spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni, con spazi di servizio all'attività prevalentemente impermeabilizzati, spesso intervallati da residue aree aperte incolte o agricole.

obiettivi specifici

- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi

- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica

- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità

- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)

- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

In merito all'*Invariante IV*, il Morfotipo è il n. 15 "dell'associazione tra seminativo e vigneto" il quale è soggetto nei contesti caratterizzati da forte pressione insediativa, tendenza all'erosione dello spazio agricolo per l'espansione del tessuto urbanizzato.

indicazioni per le azioni

▪ tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);

▪ ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi visivamente strutturanti il paesaggio e di favorire la connettività ecologica;

▪ tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;

▪ nei contesti a più forte pressione antropica, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio;

Scheda di Ambito

In merito alla *Scheda d'ambito* n. 15 si riportano le seguenti indicazioni per le azioni e disciplina d'uso.

Indirizzi per le politiche

4. al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, è opportuno:

◦ tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori

espansioni e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali (con particolare riferimento a Cortona, Monte San Savino, Lucignano, Sinalunga, Civitella Val di Chiana, Chianciano, Montepulciano, Montefollonico, Sartiano, Cetona, Castiglion Fiorentino);

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. Tale indirizzo risulta prioritario:

◦ evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali, mantenendo i varchi ineditati esistenti e promuovendone la riqualificazione, anche attraverso progetti di ricostituzione degli stessi e il recupero delle relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini;

◦ arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli.

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;

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);

◦ salvaguardare, riqualificare e valorizzare i corsi d'acqua come corridoi ecologici multifunzionali, promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi e quant'altro).

Disciplina d'uso

6.1 Obiettivi di qualità e direttive

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

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 "Diretrici 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;

Si rileva che nel contributo ricevuto con prot. Reg. n. 0068382 del 08/02/2023 il Genio civile Valdarno superiore indica: "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"; "dovrà inoltre essere rispettata la fascia ineditabile di estensione pari a 10 m dal ciglio di sponda del corso d'acqua che delimita il comparto ad ovest".

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, e migliorare/incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari e puntuali, l'individuazione di adeguate fasce tampone dalle aree umide, del reticolo idrografico e della vegetazione ripariale. Considerata la presenza della strada di valore paesistico percettivo valore paesistico rilevante: Strada S.P. Procacci n.19, si raccomanda di tutelare e mantenere il valore paesaggistico delle visuali e dei

coni visivi che si aprono lungo gli spazi aperti, le aree agricole e forestali contermini. Eventuali nuove interferenze con la SP Procacci n. 19 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, e visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che :

- venga tutelato e mantenuto il valore paesaggistico delle visuali e dei coni visivi che si aprono lungo gli spazi aperti, le aree agricole e forestali contermini dalla SP Procacci n. 19 e che siano limitate le altezze al fine di tutelare le visuali panoramiche da e verso il centro storico di Lucignano;
- venga progettato il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
- sia prevista una dotazione di attrezzature ecologiche (APEA);
- siano previste strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.);
- venga progettato il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
- siano ricostruite fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d’acqua (per es. vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi visivamente strutturanti il paesaggio e di favorire la connettività ecologica;
- siano previste azioni di miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo dalle aree umide, del reticolo idrografico e della vegetazione ripariale.

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

6) CL06 – Ampliamento dell’area produttiva in loc. Pianello

Descrizione dell’intervento

La proposta è finalizzata all’ampliamento della zona produttiva in località Pianello.

Inquadramento territoriale

Località: Pianello

UTOE: 3 – LA CROCE

Descrizione area: Porzione di suolo pianeggiante ubicata lungo la strada provinciale Procacci (SP19), a Nord della zona produttiva Pianello ed a circa 3 km a Sud del centro storico di Lucignano. Allo stato attuale il terreno è incolto.

Parametri urbanistici e/o edilizi

Superficie Territoriale ST: 11.749 mq Superficie Edificabile SE: 4.000 mq - Nuova Edificazione

Destinazione d’uso (art. 99 LR 65/2014): Industriale-artigianale. In fase di definizione dell’intervento potranno essere considerate anche altre funzioni, comunque compatibili con quella 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.

L’A.C. precisa che l’area adiacente è interessata da un piano attuativo già convenzionato e vigente.

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

ritoriale 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 ricompresa all'interno del morfotipo "*MARi-Margine inferiore*" con criticità legate all'occupazione con insediamenti e infrastrutture comportando i rischi di alterazione strutturale profonda del territorio già rilevati per il Margine stesso. L'indicazione per le azioni è quella di contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici

Invariante II "Matrice agroecosistemica collinare" per la quale si rilevano le indicazioni per le azioni:

- 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.

In riferimento all'*Invariante III* – la realizzazione della previsione può essere assimilata al morfotipo *TR II – campagna urbanizzata*", per il quale si rilevano criticità e obiettivi specifici.

criticità

affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- 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.

Obiettivi specifici

Bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani.

- 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)

- Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità

- 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 merito all'*Invariante IV*, il Morfotipo è il n. 15 "*dell'associazione tra seminativo e vigneto*" il quale è soggetto nei contesti caratterizzati da forte pressione insediativa, tendenza all'erosione dello spazio agricolo per l'espansione del tessuto urbanizzato.

indicazioni per le azioni

- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podere e interpodere e relativo corredo vegetazionale);
- ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi visivamente strutturanti il paesaggio e di favorire la connettività ecologica;
- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;
- nei contesti a più forte pressione antropica, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio;

Scheda di Ambito

In merito alla *Scheda d'ambito* n. 15 si riportano le seguenti indicazioni per le azioni e disciplina d'uso.

Indirizzi per le politiche

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. Tale indirizzo risulta prioritario:

◦ arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli.

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;

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);

Disciplina d'uso

6.1 Obiettivi di qualità e direttive

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

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. L'intervento interessa la cultura tradizionale a maglia fitta, per la quale la disciplina prevede di incentivare il mantenimento ed il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie e mantenere e incrementare le dotazioni ecologiche del territorio agricolo. Considerata la presenza della strada di valore paesistico percettivo valore paesistico rilevante: Strada S.P. Procacci n.19, si raccomanda 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. Eventuali nuove interferenze con la SP Procacci n. 19 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, e visti i pareri pervenuti dai Settori regionali, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che :

- sia contenuto e ridotto il già elevato grado di impermeabilizzazione finalizzato alla riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo;
- siano mantenute ed incrementate le dotazioni ecologiche del territorio agricolo ed incentivato il mantenimento e il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie, degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi finalizzate al miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole, con la creazione di una fascia alberata;
- tenuto conto dell'intervisibilità dell'area, si raccomanda 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 dalla SP Procacci n. 19.

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

7) CM01 – Nuova Casa della Salute e RSA in Loc. Vignacce - Caggiolo

Descrizione dell'intervento

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistita (RSA) e di una Casa della salute. Nella Casa della salute è previsto l'insediamento del CUP, di punto prelievi ematici, di ambulatori specialistici e di medici di famiglia, di un ambulatorio privato di medico dentista.

Inquadramento territoriale

Località Vignacce – Caggiolo

UTOE 6 – MARCIANO

Descrizione area

Porzione di suolo ubicato su un pianoro di soprastrada lungo la strada provinciale della Misericordia (SP25), ad Est del centro abitato di Marciano della Chiana. Sul terreno, incolto, insiste un fabbricato di civile abitazione dismesso la cui volumetria non sarà oggetto di riuso.

Parametri urbanistici e/o edilizi

Superficie Territoriale ST: 18.668 mq

Superficie Edificabile SE: RSA: 4.450 mq Nuova Edificazione, CASA DELLA SALUTE: 1.000 mq Nuova edificazione

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

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

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 "Morfortipo 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'*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, tenendo conto dell'intervisibilità con il centro storico di Marciano, 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, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- sia minimizzato il processo di consumo di suolo agricolo ad opera dell’urbanizzato diffuso e delle infrastrutture (Invariante 4 e scheda di ambito) limitando l’intervento all’area posta più a nord tra la strada, l’edificato esistente e l’azienda agricola adiacente, escludendo la parte più a sud. Inoltre la nuova Superficie edificabile si dovrà rapportare all’edificato esistente (pari a circa 400 mq di SE) .
- sia mantenuta la permeabilità ecologica 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 la loro ricostituzione nei punti che ne sono maggiormente sprovvisti;
- in riferimento all’intervisibilità con il centro storico di Marciano: siano limitata l’altezza dei nuovi volumi, prevedendo una altezza massima di due piani fuori terra,
- sia prevista la conservazione della tipica alternanza tra apertura e chiusura percettiva che caratterizza il paesaggio del Morfotipo a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari;

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

8) CM02 – Area sosta camper in Loc. Cesa

Descrizione dell’intervento

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una piccola area di sosta camper attrezzata lungo via della Pescaia.

Inquadramento territoriale

Località Cesa in Valdichiana

UTOE 7 – CESA Descrizione area

Porzione di suolo pianeggiante ubicata lungo via della Pescaia, a Sud dell’abitato di Cesa in Valdichiana ed 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 3.375 mq Superficie Edificabile SE ATTREZZATURE DI SERVIZIO: 100 mq - Nuova Edificazione, SOSTA CAMPER: 700 mq

Destinazione d’uso (art. 99 LR 65/2014) Direzionale-servizi

Modalità d’intervento Intervento diretto

L'A.C. precisa che i 700 mq sono da intendersi per la realizzazione di piazzole scoperte.

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-quadernari, sabbie dominanti," un sistema che ospita e sostiene paesaggi rurali e insediativi di valore. La Collina dei bacini neo-quadernari 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'*Invariante 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'intervento si colloca all'interno dell'Area di tutela: Ville e giardini "di non comune bellezza" aree di pertinenza: Fattoria di Canfoiano, e dell'area di tutela degli aggregati storici, Aggregato di Canfoiano, con valore architettonico buono e valore paesistico medio, la cui*

disciplina di piano prevede di 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 nelle quali sono da escludere nuove occupazioni ed impegni di suolo inedito, sono da favorire il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie, la manutenzione e/o il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri. Al fine della compatibilità delle direttive di cui sopra si suggerisce di mantenere il suolo permeabile, il mantenimento e la sistemazione delle sistemazioni idraulico agrarie, la conservazione e l'ampliamento delle dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi e filari alberati)”.

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:

- le volumetrie siano concentrate nella parte del lotto prospiciente la viabilità pubblica;
- siano definite azioni volte alla definizione del margine verso il territorio aperto;
- sia mantenuto un basso livello di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo prevedendo quindi una pavimentazione di tipo permeabile;
- sia mantenuta e migliorata la permeabilità ecologica anche attraverso la ricostituzione ed il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, la conservazione e l'ampliamento delle dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi e filari alberati) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- sia mantenuto il caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica qualora presente;

La Conferenza ricorda inoltre quanto espresso nel contributo della Provincia di Arezzo in riferimento al PTCP di Arezzo, aree di pertinenza: Fattoria di Canfoiano, e dell'area di tutela degli aggregati storici, Aggregato di Canfoiano.

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

Descrizione dell'intervento

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

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 Superficie Edificabile SE 6.000 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.

L'A.C. chiarisce che la previsione si inserisce all'interno della strategia del PSI volta a potenziare l'area produttiva di Cesa.

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

In riferimento all'*Invariante IV* il morfotipo individuato è il n.6 "*dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle*", spesso soggetto alla tendenza all'erosione dello spazio agricolo per processi di urbanizzazione e per il quale si individuano le seguenti indicazioni per le azioni:

- 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 poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie 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;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- 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 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 poderal 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'intervento si colloca all'interno dell'area di tutela degli aggregati storici, Aggregato di Viallesi, con valore architettonico medio e valore paesistico medio, la cui disciplina di piano prevede di salvaguardare il valore paesaggistico degli aggregati storici, nella loro configurazione storicamente consolidata. Nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato da realizzarsi nelle aree di pertinenza dei centri antichi devono essere adeguatamente motivati in relazione alla compatibilità paesaggistica e, a tal fine, si deve procedere secondo le seguenti modalità di cui all'Allegato QP.2a cap.IIIb della Disciplina di Piano., in particolare :*

- *analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria;*
- *definizione di regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico;*
- *determinazione di adeguate soluzioni di raccordo e coerenza tra le modalità di trasformazione e i caratteri architettonici dell'edificato preesistente;*
- *conservazione delle visuali aperte e libere, dei punti di vista panoramici e dei con visivi verso il territorio aperto".*

In riferimento al contributo del Genio Civile Valdarno superiore ricevuto con prot. Reg. n. 0068382 del 08/02/2023, 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".*

A seguito della lettura delle istruttorie regionali e provinciali, tenuto conto che nel dibattito è emerso che nelle aree limitrofe la previsione sono previste una nuova cassa di laminazione da parte del Consorzio di Bonifica e una nuova viabilità provinciale, al fine si raccoglie maggiori chiarimenti da parte del Comune, si sospendono le valutazioni in attesa della prossima seduta.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, sospende i lavori della conferenza alle ore 13.15 rimandando l'esame delle restanti previsioni ad una prossima data da concordare.

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 _____