



Oggetto: Verbale della Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 23, c.3 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015 - tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, la Provincia di Siena e il Comune di San Quirico d'Orcia (SI), per la verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica della "Variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata Ex Tocci"

Il giorno 30 Giugno 2021 sono convenuti e presenti in modalità di video-conferenza, collegati al link: <https://spaces.avayacloud.com/u/marco.carletti@regione.toscana.it?videoMode=expanded&videoStart=true>, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la Regione Toscana Arch. Marco Carletti Dirigente ad interim del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, in qualità di Presidente, Arch. Sabina Parenti, Istruttore del Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, delegato dal Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Arch. Federico Salvini (nota n. 17351 trasmessa il 30/06/2021)

per il Comune di San Quirico il Sindaco Danilo Maramai e l' Arch. Andrea Marzuoli, Responsabile Area tecnica Settore Gestione del Territorio del Comune

La Provincia di Siena con nota acquisita dal Settore scrivente al Prot. Reg. 262489 del 22/06/2021, ha inviato il proprio contributo, che si allega al presente Verbale

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 09:45.

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

Con nota registrata al Prot Reg. con il n. 208067 del 12/05/2021, il Comune di San Quirico d'Orcia ha chiesto la convocazione della Conferenza per l'esame del contenuto del Piano Attuativo in oggetto, trasmettendo la relativa documentazione.

Il Settore scrivente ha convocato la Conferenza odierna con nota Prot. 0219642 del 19/05/2021

Il Comune di San Quirico d'Orcia fa parte dell'Ambito 17 Val d'Orcia e Val d'Asso; il Piano Attuativo in oggetto è ubicato nel capoluogo di San Quirico, in via Garibaldi, ed interessa il lotto terminale di completamento del tessuto recente a confine con il territorio rurale, ed è interessato dal D.M. 13/07/1986 G.U. 269 del 1986, denominato *"Zona in comune nel territorio comunale di San Quirico d'Orcia"* e avente



come motivazione “ [...] riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia. ”

Inoltre il Comune di San Quirico d'Orcia è ricompreso all'interno del Sito UNESCO della Val d'Orcia, disciplinato dall'art 15 “Ulteriori Contesti” della Disciplina del Piano del PIT-PPR.

La Regione ricorda che il Piano Attuativo è già stato già oggetto di Conferenza ai sensi dell'art 23 della Disciplina del Piano del PIT-PPR in data 23/11/2016, con la denominazione “Ex Tocci”; e che tale intervento, approvato con DCC n. 28 del 19/05/2017, a seguito della Conferenza del 2016, prevede la demolizione di una struttura artigianale precaria per circa 2100 mc a fronte di una nuova volumetria a destinazione residenziale di 3600 mc. per un numero massimo di 12 alloggi, articolati in 4 edifici, dei quali uno affacciato su via Garibaldi e gli altri arretrati rispetto a questa via.

L'oggetto della Conferenza odierna è la “Variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata Ex Tocci”, relativamente al quale la Conferenza, visto quanto riportato nel documento ‘Relazione generale’ trasmesso dal Comune, riepiloga e prende atto che:

- il piano di iniziativa privata si presenta come il recupero di un'area artigianale abbandonata e degradata;
- il PA prevede la costruzione di edifici residenziali ed aree da destinare a parcheggi pubblici e privati; dei 12 alloggi previsti come numero massimo nel PA approvato e vigente, ne verranno realizzati 8
- i lavori sono già iniziati; per i progetti nei singoli lotti, d'iniziativa privata, alcuni hanno già avuto l'autorizzazione ai sensi dell'art 146 del D.Lgs 42/2004; per altre opere si è fatto riferimento al DPR 31 “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”;
- oggetto della Variante al Piano Attuativo sono alcuni elementi di riorganizzazione migliorativa dell'intervento e riguardano: la revisione di alcuni spazi comuni e viari alla luce del minore numero di alloggi che verranno realizzati (8 rispetto ai 12 del PA approvato nel 2107), la rettifica della quota di imposta a terra del lotto 2B e la modifica della ripartizione della SUL tra i due lotti contigui 4A e 4B; la Variante non comporta modifiche sostanziali ai parametri di urbanizzazione e apporta modeste e circostanziate modifiche ai contenuti definiti dalle NTA e all'intero Piano, come a suo tempo verificato dalla Conferenza Paesaggistica del 23/11/2016 e poi approvato con DCC n. 28 del 19/05/2017;
- la Variante in oggetto viene redatta secondo l'art. 112 della L.R. 65/2014 “Particolari varianti ai piani attuativi”; non prevede aumento di superficie edificabile, né del volume degli edifici, non vi sono modifiche al perimetro del Piano e non vi sono riduzioni complessive degli standard previsti.
- le altezze degli edifici non vengono modificate, tranne che per la quota di imposta a terra del lotto 2B alla luce della reale configurazione dei luoghi.

Dalla documentazione trasmessa dal Comune risulta in sintesi che le varianti al PA consistono in:

- la possibilità di unire i 2 lotti adiacenti 4A e 4B creando un numero di unità abitative uguale o inferiore a quello previsto complessivamente nei due lotti;



- negli spazi comuni la riduzione del numero totale dei parcheggi (conseguente al minor numero di alloggi) e la loro riorganizzazione fra pubblici e privati;
- la revisione della quota d' imposta a terra del lotto 2B alla luce della reale configurazione dei luoghi, con conseguente rialzamento di 60 cm. dell'intero fabbricato.

In riferimento alla Variante in oggetto, il Responsabile dell'Area tecnica Settore Gestione del Territorio del Comune dichiara che essa è conforme alle norme generali della strumentazione urbanistica comunale.

Preso atto di ciò, la Conferenza verifica se quanto prescritto nel Verbale della Conferenza del 23/11/2016 è stato ottemperato; a tal fine si riportano le conclusioni del relativo Verbale:

“La Conferenza, (omissis..) ,esprime il parere che l'intervento rispetti le prescrizioni della specifica disciplina dei beni Paesaggistici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

l'art. 14 delle N.T.A. del Piano Attuativo dovrà essere riformulato in modo da dare indicazioni vincolanti per l'inserimento paesaggistico dell'intervento, in particolare, per quanto riguarda la scelta delle tipologie edilizie, delle altezze, dei materiali di finitura per il trattamento delle superfici, comprese quelle dei percorsi interni al comparto, e delle specie arboree ed arbustive di possibile utilizzazione, in coerenza con le prescrizioni di cui al Punto 3.c.2. della Scheda di vincolo:

in conformità col parere espresso dalla competente Soprintendenza dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- *dovrà essere implementato il verde verso la strada pubblica di accesso all'area d'intervento con criteri di naturalizzazione della zona tramite la messa a dimora di alberature di medio e alto fusto di tipo autoctono;*
- *il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi e tegole staccati;*
- *il rivestimento dei muretti esterni dovrà essere realizzato in pietra;*
- *l'altezza dei fabbricati non potrà essere superiore a quella indicata nelle tavole di progetto presentate”*

Sono inoltre confermate le prescrizioni in ordine alla tutela archeologica.

La Conferenza riscontra che l'art 14 della NTA è stato riformulato ed integrato e che le altre prescrizioni sono state rispettate.

Relativamente all'Oggetto della Conferenza odierna, la Provincia di Siena, nella propria nota, comunica che *“visti i documenti allegati e tenuto conto delle modifiche introdotte dalla variante, riferibili alla organizzazione dell'area destinata a parcheggio tra le quote private e pubbliche e modiche della quota di imposta della costruzione del lotto 2b (+ 60 cm), non si riscontrano significative criticità”*.

Per tutto quanto sopra, relativamente agli elementi in variante al PA approvato, la Conferenza ritiene che essi non creino elementi di contrasto con il PIT-PPR.

Conclusioni

La Conferenza, esaminata la Variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata Ex Tocci, come risulta dalla documentazione trasmessa dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta, poichè essa non modifica la sistemazione complessiva e le modalità esecutive del P.A., riguardando la riorganizzazione interna del numero dei parcheggi pubblici e privati, l'unificazione dei due lotti su via Garibaldi e la revisione della



quota d'imposta a terra del lotto 2B, ritiene che la "Variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata Ex Tocci" rispetti le specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR.

Con l'occasione la Conferenza ricorda che qualora nel corso dei lavori di escavazione venissero effettuati rinvenimenti di interesse archeologico, è obbligatorio, ai sensi della normativa vigente in materia (D.Lgs. 42/2004 art. 90), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza Archeologica della Toscana o il Sindaco o la Stazione dei Carabinieri competente per territorio, e di provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Inoltre, l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto in realizzazione.

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 11,30.

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana

Il Dirigente (ad interim) del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio
Arch. Marco Carletti _____

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo
Arch. Federico Salvini _____

Per il Comune di San Quirico d'Orcia
Arch. Andrea Marzuoli _____