



Comune di Castiglione d'Orcia

(Provincia di Siena)

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia



• Area Tecnica •

RELAZIONE DI COERENZA AL PIANO STRUTTURALE E CONFORMITA' AL REGOLAMENTO
URBANISTICO
(art.33 c.2 della L.R.n.65 del 10.11.2014)

PIANO DI RECUPERO RELATIVO AGLI INSEDIAMENTI "PODERE COLOMBAIO" e "PRESSO SALCIONE"

- FASE ADOZIONE -

1. *illustrazione dell'iter*

1.1. Premessa

Il Comune di Castiglione d'Orcia ha approvato il Piano Strutturale con deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 13.12.2008, strumento della pianificazione territoriale comunale che specifica gli indirizzi di programmazione ai quali dovranno uniformarsi i successivi atti di governo del territorio fra i quali, in particolare, il Regolamento Urbanistico. Il Piano Strutturale è divenuto pienamente efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT, avvenuta in data 11.02.2009.

Il Comune di Castiglione d'Orcia ha approvato il Regolamento Urbanistico con Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 23.03.2012; lo strumento urbanistico è divenuto pienamente efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.19 del 09.05.2012.

1.2. La proposta di Piano di Recupero presentato dal Sig. HOBAICA SEMICHON THIERRY relativo agli insediamenti denominati dal Regolamento Urbanistico "PODERE COLOMBAIO" e "PRESSO SALCIONE" quale Piano Attuativo

In data 20.11.2015 (prot.n.8861) il Sig. HOBAICA SEMICHON THIERRY ha presentato presso il Comune di Castiglione d'Orcia una proposta di Piano di Recupero relativa agli insediamenti denominati "Podere Colombaio" e "Presso Salcione", per mezzo dei tecnici progettisti incaricati dallo stesso, Arch. Giulia Marzocchi dell'Ordine degli Architetti di Siena (n.774) e Arch. Fabrizio Milesi dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze (n.6448), dal Dr.Daniele Nenci

dell'Ordine dei Geologi della Toscana .

Con nota del n.1078 del 11.02.2016 il sottoscritto ha comunicato, ai sensi dell'art.111 c.2 della L.R.n.65/2014, l'avvio del procedimento teso alla valutazione del Piano di Recupero proposto, evidenziando schematicamente le seguenti fasi procedurali tese a sottoporre il Piano di Recupero all'attenzione del Consiglio Comunale per essere adottato:

- a) Richiesta di convocazione conferenza dei Servizi alla Regione Toscana, per effetto dell'art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Indirizzo Regionale;
- b) A seguito dell'esito positivo della conferenza di cui al precedente punto, deposito dello strumento presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile
- c) Comunicazione al Garante dell'Informazione e della Partecipazione
- d) Presentazione al Consiglio Comunale della proposta definitiva di adozione del Piano di Recupero, di cui la presente rappresenta atto propedeutico.

In relazione alla procedura si rimanda altresì ai contenuti della proposta di adozione cui la presente costituirà allegato.

Segue il dettaglio relativo alla procedura di valutazione seguita in relazione al Piano di Recupero.

1.3. Conferenza dei Servizi ex art.23 della disciplina del PIT

Come prescritto dalla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, il Piano di Recupero, interessando beni paesaggistici (l'insediamento "Presso Salcione" dove è prevista la demolizione dei volumi è soggetto a Vincolo Paesaggistico ex legge 1497/39, Centro abitato ed area circostante sita nel territorio del comune di Castiglione d'Orcia D.M. 22/02/1971, G.U. 270 del 1971, Cod. Reg. 9052180), è stato oggetto di valutazione da parte della Conferenza Interistituzionale composta da Soprintendenza di Siena, Regione Toscana, Provincia di Siena e Comune. Si specifica che l'insediamento "Podere Colombaio" è risultato non soggetto a vincolo paesaggistico.

Questo Ufficio Tecnico con nota prot.n.0001895 del 07.03.2016 ha inoltrato a Regione Toscana, Soprintendenza di Siena e Provincia di Siena (per conoscenza alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana) tutta la documentazione presentata dal proponente al fine di richiedere la convocazione della Conferenza dei Servizi di cui all'art.23 della disciplina del PIT. La Conferenza è stata convocata da Regione Toscana con nota del 21.04.2016 (pervenuta presso questo Comune in data 2016_04_28 ns. prot.n.3298) per il giorno 06.05.2016 presso gli uffici di Firenze.

Con nota del 10.05.2016, pervenuta presso questo Comune in data 11.05.2016, la Regione Toscana ha trasmesso il verbale della Conferenza dei Servizi del 06.05.2016 (conservato in atti presso l'archivio informatico comunale) contenente, in sintesi, le seguenti conclusioni:

" la Conferenza esprime parere favorevole risultando verificato il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici del PIT, con le seguenti prescrizioni:

- gli interventi di rinaturalizzazione dell'area siano effettuati adoperando nelle sistemazioni esterne specie autoctone arbustive arboree simili a quelle dell'ambiente circostante per ridurre l'artificialità, con l'invito a limitare al massimo le alterazioni morfologiche ed i conseguenti inserimenti di muri di contenimento;

- le NTA siano integrate con specifiche indicazioni e modalità su possibili interventi di corredo dei manufatti e di arredo esterno con criteri di integrazione paesaggistica";

Il contributo tecnico ai lavori della Conferenza fornito dall'Amministrazione Provinciale di Siena ha evidenziato la necessità di sottoporre a Conferenza di Copianificazione (art.25 della L.R.n.65/2014) il medesimo Piano di Recupero.

1.4. Conferenza di Copianificazione ex art.25 della L.R.n.65/2014

In riferimento all'esito delle valutazioni della Conferenza ex art.23 del PIT di cui al precedente

punto 1.3, il proponente ha fatto pervenire in data 05.07.2016 (ns. prot.n.5848) elaborati in aggiornamento alle previsioni del Piano di Recupero, i quali sono stati inviati nuovamente alla Regione Toscana con nota prot.n.6505 del 27.07.2016 con contestuale richiesta di convocazione di una Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R.n.65/2014.

La Regione Toscana con nota del 16.19.2016 (ns. prot.n. 8033 del 2016_09_20) ha convocato Provincia e Comune alla Conferenza indetta per il giorno 05.10.2016.

Per estratto si riporta di seguito l'esito delle valutazioni della conferenza: *"...la Conferenza ritiene l'intervento conforme a quanto previsto dall'art.25 della L.R.n.65/2014 tenendo conto di quanto espresso già in sede di Conferenza dei Servizi ci cui all'art.23 co.3 della Disciplina del PIT PPR"*.

1.5. Verifica di assoggettabilità alla VAS

La Regione Toscana, con Legge n.17 del 25.02.2016 ha innovato il quadro normativo relativo agli strumenti della pianificazione in riferimento alla necessità di assoggettare alla disciplina VAS (Valutazione Ambientale Strategica) di cui alla L.R.n.10/2010, stabilendo all'art.5 bis della medesima legge regionale che sono soggetti alla disciplina anche gli strumenti attuativi di previsioni per le quali la pianificazione sovraordinata (nel caso il Regolamento Urbanistico) non definisce l'assetto localizzativo, gli indici di edificabilità e gli usi ammessi, rendendo così necessaria per il Piano di Recupero in oggetto la verifica VAS.

Pertanto con nota prot.n. 0005176 del 14.06.2016 questo Ufficio Tecnico ha trasferito all'Autorità Competente per la VAS, nominata presso l'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia-Servizi Associati, tutta la documentazione inerente il Piano di Recupero unitamente al Documento Preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS come prodotto dal Soggetto Proponente. Espletate le procedure di competenza, l'Autorità Competente per la VAS ha formulato con disposizione del 12.10.2016 (protocollo di trasmissione al proponente n.0017476.16.19 del 14.10.2016) la proposta di non assoggettabilità con condizioni (derivanti dai contributi forniti all'Autorità dagli enti competenti in materia ambientale).

Con nota prot.n.0020049.16.19 del 02.12.2016 l'Unione dei Comuni ha comunicato l'accettazione delle prescrizioni da parte del Soggetto Proponente rendendo definitiva la disposizione di non assoggettabilità alla VAS del Piano di Recupero in esame, disposizioni pubblicata sul sito dell'Unione dei Comuni il cui link diretto si riporta di seguito:

<http://www.uc-amiatavaldorciaserviziassociati.gov.it/uffici-e-servizi-associati/servizi-tecnici-associati/provvedimenti-vas/>

Come accennato la non assoggettabilità a VAS è stata stabilita con le seguenti prescrizioni:

"...il progetto di Piano di Recupero definitivo che sarà presentato al Comune per l'adozione dovrà contenere:

-una convenzione urbanistica contenente l'obbligo di completare lo spostamento della condotta di distribuzione interferente con l'ubicazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero;

-la condizione che i progetti di attuazione delle previsioni contengano le seguenti prescrizioni:

- la progettazione dovrà essere improntata e la realizzazione degli interventi di demolizione e recupero dovrà essere condotta applicando i criteri della demolizione selettiva, in modo da prevenire la formazione dei rifiuti e la loro pericolosità ed incentivare il riutilizzo delle componenti riutilizzabili ed il recupero delle frazioni inerti..."

1.6. Il Piano di Recupero definitivo rivisto in accoglimento di prescrizioni/condizioni

Con nota pervenuta in data 2016_11_16 prot.n.9870 il proponente ha fatto pervenire lo strumento definitivo nel rispetto delle prescrizioni e condizioni, come descritto nel documento di accompagnamento che ad ogni buon conto si allega alla proposta di adozione per il Consiglio Comunale denominato "NOTE SULLE MODIFICHE APPORTATE".

2. verifiche di coerenza del PdR

2.1. Verifiche di coerenza al Piano Strutturale.

Dall'analisi dei contenuti del Piano di Recupero, lo stesso risulta coerente con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale; si riporta di seguito un estratto delle norme di Piano Strutturale relative all'ambito territoriale ove è ubicato il manufatto a cui qui ci si riferisce, con la descrizione della coerenza rilevata.

Il Podere Colombaio è ubicato all'interno del Sottosistema de La Scala, Valdistenti e Fosso al Lupo (B2), sottosistema per il quale i contenuti strategici del Piano Strutturale sono descritti all'art.85 delle NTA del PS.

Come ribadito attraverso la definizione dei contenuti del Regolamento Urbanistico di cui al paragrafo seguente (2.2), l'intervento di recupero progettato risulta rispondere adeguatamente ai seguenti obiettivi definiti dal Piano Strutturale, in particolare laddove lo strumento di pianificazione territoriale comunale "...assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

...

- *Tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale, sia storico che recente, con attenzione al mantenimento od all'eventuale miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico*

...

- *Eliminare progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;*

...

- *Riqualificare le aree interessate dagli "annessini", presenti nella corona di colture a maglia fitta che circondano gli abitati e all'interno delle quali sono presenti zone ad elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di piccoli annessi agricoli a servizio di orti familiari".*

2.2. Verifiche di conformità al Regolamento Urbanistico.

INTERVENTI EDILIZI INTERNI AL PERIMETRO DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI IN TERRITORIO RURALE

Il Piano di recupero in oggetto riguarda due distinti insediamenti, localizzati nel territorio rurale a valle del centro abitato di Castiglione d'Orcia, in direzione sudest, denominati *presso Salcione* (Insediamento 1) e *Podere Colombaio* (Insediamento 2) e individuati rispettivamente con il n. 399 e il n. 108 nell'Allegato *Anagrafe degli insediamenti in territorio rurale* di cui all'art. 32 delle NTA del RU comunale vigente.

Il Piano di recupero prevede i seguenti interventi:

1) Insediamento 1 (presso Salcione):

- a) Completa demolizione dei manufatti edilizi presenti all'interno dell'insediamento e successivo ripristino a verde delle aree così recuperate. Sono presenti quattro annessi agricoli di valore architettonico nullo, realizzati in blocchi di tufo e laterizi.
- b) Interventi di ripristino delle murature di contenimento in pietra a secco presenti all'interno dell'insediamento.

2) Insediamento 2 (Podere Colombaio):

Ricostruzione delle volumetrie demolite finalizzata alla realizzazione di:

- a) un nuovo edificio, localizzato all'estremità nordovest dell'insediamento, destinato a residenza con annesso locale adibito a deposito;
- b) un nuovo edificio da adibirsi a box auto o altre funzioni di servizio alla residenza principale localizzato in corrispondenza dell'estremità sud dell'edificio pertinenziale esistente.

Gli interventi previsti sono riconducibili a *trasferimenti di volumetrie* definiti e disciplinati dall'art.21.11 delle NTA del RU vigente. Tale disciplina prevede che *I trasferimenti di volumetrie tra differenti insediamenti, contestuali a interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono consentiti, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 10 del presente articolo, esclusivamente alle seguenti condizioni:*

- *i volumi oggetto dei trasferimenti saranno prelevati all'interno degli Insediamenti da riqualificare o degli Insediamenti da adeguare, esclusivamente nei casi in cui tali insediamenti siano costituiti esclusivamente da annessi agricoli;*
- *tutti gli interventi previsti sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo di recupero, esteso a tutti gli insediamenti coinvolti nelle trasformazioni, che preveda la preventiva demolizione di tutti i manufatti esistenti all'interno degli insediamenti dai quali si preveda il prelievo di volumetrie, con eccezione degli annessi agricoli realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale presenti sul territorio antecedentemente al 1954, per i quali dovranno essere previsti, ove necessari, interventi di tipo ME o R1, senza cambio di destinazione d'uso. Il Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere specifici interventi di sistemazione delle superfici residue, privilegiandone il ripristino all'uso produttivo agricolo ovvero alla rinaturalizzazione. Contestualmente, l'Amministrazione comunale provvede a deperimetrare l'ambito dal Sistema degli insediamenti riclassificando l'area all'interno delle Zone a esclusiva funzione agricola di cui al Capo III del presente Titolo, ovvero all'interno delle Zone a prevalente naturalità, di cui al Capo II del presente Titolo.*

Per quanto riguarda il comma 10 citato, l'art. 21.10 del RU disciplina gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale. Sugli edifici per i quali non è possibile attestare la destinazione abitativa, il RU ammette i seguenti interventi:

- *Sui manufatti presenti sul territorio antecedentemente al 1954, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, è consentita la destinazione d'uso residenziale. Su tali manufatti sono consentiti interventi di tipo RE, R1 e R3.*
- *Sui manufatti realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 64/95 e privi delle caratteristiche di cui al punto precedente è consentito il recupero di volumi da destinare a uso residenziale, attraverso interventi di tipo R4 o SE, fino a una SUL massima non superiore a un terzo del totale della superficie coperta da tali volumi e fino a un massimo di mq 300. E' consentito inoltre il recupero dei volumi non abitativi di cui al presente punto, anche con interventi di tipo R4 o SE, da destinarsi a funzioni pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, ecc.) fino ad un massimo del 30% del volume a destinazione residenziale riferito all'intero insediamento.*
- *I volumi a destinazione non abitativa non ricompresi fra quelli di cui ai punti precedenti, ovvero eventualmente eccedenti in relazione agli interventi ammessi nel presente articolo, dovranno essere necessariamente demoliti e non potranno in alcun modo essere ricostituiti.*

Gli interventi previsti sono coerenti con quanto previsto all'art. 21.11 delle NTA del RU vigente in quanto:

- i volumi oggetto dei trasferimenti sono prelevati da un insediamento classificato tra gli *Insedimenti da adeguare*, di cui all'art. 38 delle NTA del RU, costituito esclusivamente da annessi agricoli;
- gli interventi sono subordinati al presente Piano di recupero, che prevede l'integrale demolizione di tutti i manufatti presenti all'interno dell'insediamento 1.
- i volumi oggetto dei trasferimenti non rientrano tra quelli presenti sul territorio antecedentemente al 1954, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale.

Gli interventi previsti sono coerenti con quanto previsto all'art. 21.10 delle NTA del RU vigente in quanto:

- I manufatti da demolire risultano realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 64/95. Il Piano prevede il recupero di una quota di tali volumi da destinare a residenza. Il Piano prevede inoltre il recupero di una quota di tali volumi da destinare a funzioni di servizio alla residenza.
- Il Piano di recupero prevede l'integrale demolizione di tutti i manufatti presenti all'interno dell'insediamento 1.

Gli interventi previsti presentano caratteristiche progettuali coerenti con i contenuti di cui all'art. 34 delle NTA del RU, recante disposizioni relative a interventi ove si preveda la realizzazione di nuovi manufatti edilizi nel territorio rurale.

Pertanto non si sono rilevati elementi ostativi alla positiva valutazione del Piano Attuativo.

2.3. Verifiche di coerenza al Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana.

Per quanto a questa verifica si fa riferimento all'esito della Conferenza dei Servizi ex art.23 del PIT come rappresentata al precedente paragrafo 1.3.

3. conclusioni

Il Piano di Recupero riferito agli insediamenti “Podere Colombaio” e “Presso Salcione”, per quanto ai punti precedenti, è coerente al Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 13.12.2008, nonché conforme al Regolamento Urbanistico comunale vigente di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 23.03.2012, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n.19 del 09.05.2012, entrambi liberamente consultabili sul sito internet comunale all’indirizzo www.comune.castiglionedorcia.siena.it.

Non essendo stati rilevati motivi ostativi alla prosecuzione dell’iter procedimentale, la presente si produce al fine di allegarla alla proposta di deliberazione di adozione da presentarsi al Consiglio Comunale.

Castiglione d'Orcia, lì 06.02.2017

Il Responsabile del Procedimento
Stefano Pecci