



**Oggetto: Comune di Bucine (AR) – Conferenza di Copianificazione – Art. 25 della l.r. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al prot. Reg. n. 02397601 del 19/10/2022 per la redazione del nuovo Piano Strutturale e di adeguamento del Piano Operativo con l'introduzione di nuove previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato.
Conferenza convocata con prot. Reg. n. 0494910 del 20/12/2022.**

**Verbale della conferenza
Seduta 30/01/2023**

Il giorno 30/01/2023 alle ore 9:30, in prima seduta, in modalità videoconferenza, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Bucine, 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, convocata con prot. Reg. n. 0494910 del 20/12/2022.

Per la Regione Toscana è presente Stefano Baccelli, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, e governo del territorio, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

Per la Provincia di Arezzo Il presidente è assente, si allega la delega pervenuta con prot. Reg. n. 46962 del 27/01/2023.

Per il Comune di Bucine è presente il Sindaco Nicola Benini

Sono altresì presenti le strutture tecniche di supporto:

per la Regione Toscana Settore Sistema Informativo Pianificazione del territorio:

Architetto Marco Carletti – Dirigente

Architetto Lucia Meucci – Responsabile di P.O. per la Toscana Centro est

Architetto Pierpaolo Pirisi – Funzionario

per il Comune di Bucine: dott. Luca Menguzzato e progettista del Piano arch. Roberto Vezzosi

per la Provincia di Arezzo: Architetto Elisabetta Dreassi (delega Pres. Prov. Arezzo prot. Reg. 46962 del 27/01/2023), arch. Lucia Brogi e arch. Stefania Vanni

La conferenza inizia alle ore 09:30

Premessa

Il Comune di Bucine è dotato di:

- Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/95 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 07/11/2005 e recentemente modificato a seguito di una variante puntuale contestuale alla redazione del Piano Operativo, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 15/12/2017, pubblicato sul BURT n. 9 del 28/02/2018;

- Piano Operativo redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. n. 65/2014 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 15/12/2017, pubblicato sul BURT n. 9 del 28/02/2018.

Il vigente Piano Operativo è stato redatto ai sensi del combinato disposto degli articoli 95 e 228 della L.R. 65/2014, essendo già scaduto il Regolamento Urbanistico per la parte quinquennale, il perimetro del Territorio Urbanizzato è stato dunque individuato ai sensi dell'art.224 della l.r. 65/2014.

Il Comune di Bucine (AR) con nota prot. Reg. 02397601 del 19/10/2022 ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014 relativamente all'ipotesi di trasformazione, al di fuori del Perimetro del Territorio Urbanizzato di Piano operativo.



Con nota prot reg. n. 0427036 del 09/11/2022 il settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio richiedeva integrazioni agli elaborati inerenti le quattro previsioni di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 25 c. 6 della l.r. 65/2014.

Con successiva nota prot. Reg. n. 0483520 del 15/12/2022 il Comune di Bucine integrava la documentazione richiesta inserendo, in aggiunta, una quinta previsione.

Con nota prot. Reg. n. 46962 del 27/01/2023 la Provincia di Arezzo inviava una nota redatta dal dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Territoriale costituente il parere della Provincia ai fini della conferenza che si allega e che costituisce parte integrante del presente verbale.

Si richiamano i principali riferimenti legislativi

L.R. 65/2014 “Norme per il governo del territorio”, Art. 25 – Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione, che al comma 5 dispone “*La conferenza di copianificazione verifica che le previsioni proposte siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.*”.

PIT-PPR, il territorio del Comune di Bucine rientra nella scheda d'ambito numero 11 – Val d'Arno superiore.

La conferenza invita le strutture tecniche dell'ufficio di Piano ed i tecnici comunali ad illustrare le previsioni di nuovo consumo di suolo.

Previsioni oggetto di conferenza di copianificazione

La conferenza verifica le seguenti previsioni relative al comune di Bucine (AR):

1. Deposito inerti e materiali edili (commerciale all'ingrosso e depositi);
2. Allevamento cavalli purosangue e spazi correlati (direzionale e di servizio);
3. Area turistico-ricettiva a Montalluzzo, struttura alberghiera (turistico-ricettiva);
4. Area sosta camper ad Ambra, struttura di servizio pubblico (turistico-ricettiva);
5. Nuovi volumi turistico-ricettivi a Casa Cornacchi (turistico-ricettiva).

Previsione 1- Deposito inerti e materiali edili (commerciale all'ingrosso e depositi)

Descrizione

Come indicato nel documento di integrazione all'avvio del procedimento :

” (...) L'area, oggetto della proposta è ubicata lungo la Strada provinciale 16, su di un versante che discende lievemente verso nord.

L'area è già un magazzino di materiali edili e deposito di inerti; esso si pone in un contesto paesaggistico particolarmente integro caratterizzato da un mosaico agrario complesso dato dall'intersezione di oliveti, vigneti e seminativi.

È prevista la realizzazione di struttura di rimessaggio per i mezzi di 250 mq di SE massima.

DESTINAZIONE D'USO: commerciale all'ingrosso e depositi”

Dimensionamento ST: 10.309,00 mq **SE:** 250,00 mq

Vincoli

L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade, in parte, all'interno delle aree boscate, D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera g).



Nota istruttoria

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio:

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti Invarianti del PIT/PPR

- INVARIANTE I – Sistemi morfogenetici – Margine (MAR)

Indicazioni per le Azioni:

Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici

- INVARIANTE II – Carta della rete ecologica – Matrice agroecosistemica collinare

- 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. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali, tra aree forestali interne e costiere (ad es. costa di San Vincenzo, costa di Follonica) e in aree caratterizzate dalla presenza di Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

Si richiamano altresì i contributi dei seguenti Settori regionali:

- Tutela della Natura e del Mare:

" (...) si rileva che nella definizione di tali previsioni nel PS e PO debbano essere verificate e attuate le seguenti Indicazioni per le azioni tratte dagli Abachi delle Invarianti relative alla II Invariante: I caratteri ecosistemici del paesaggio con particolare riferimento agli elementi strutturali della rete ecologica toscana interessati da tali previsioni: Nodo degli agroecosistemi e Matrice agroecosistemica collinare:

- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne e costiere.*
- *Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili) quali dotazioni ecologiche da garantire.*
- *Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.*

- Forestazione. Usi civici. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici:

" (...) Si ricorda comunque che le norme indicate dai comuni nei loro atti di governo del territorio, che interessano aree boscate, devono essere conformi ai dettami della normativa di settore costituita da: L.R.39/00 e suo regolamento attuativo DPGR 48/r/03."

Considerazioni della conferenza

L'Amministrazione comunale si pone l'obiettivo di riqualificare l'area e dotarla di un edificio per il ricovero dei mezzi.

CONCLUSIONI

Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della l.r. 65/2014 la Conferenza verifica che la previsione è conforme al PIT con le seguenti indicazioni:

- sia implementata la disciplina della scheda di copianificazione in relazione alle misure di integrazione per il progetto;
- l'area destinata a nuova edificazione dovrà insistere preferibilmente in un'area già artificializzata;



- la struttura adibita a rimessaggio per i mezzi dovrà integrarsi con l'ambiente circostante minimizzando al massimo l'impatto in altezza, le superfici dovranno essere opportunamente trattate al fine di eliminare i rischi di compattazione del suolo;

- siano previsti interventi di riqualificazione paesaggistica estesi a tutta l'area anche al fine del mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche.

2 - Allevamento cavalli purosangue e spazi correlati (direzionale e di servizio).

Descrizione

Come indicato nel documento di integrazione all'avvio del procedimento :

" (...) L'area ricade all'interno della proprietà di una azienda agricola che si occupa prevalentemente di allevamento di cavalli purosangue, oltre che a svolgere un'attività agrituristica complementare a quella principale.

L'attività di allevamento di cavalli è oggi composta da un capannone e un edificio a L, per un totale di 25 box, realizzati tenendo conto di tutti gli aspetti tecnici che agevolino una migliore utilizzazione di tutta l'area, oltre alla foresteria, destinata al personale presente in allevamento, sono stati realizzati una giostra irrigata a 6 posti e un tondino coperto, ideali per la doma e per la preparazione dei puledri.

L'attività agrituristica si sviluppa in due edifici distinti, con quattro appartamenti ultimati fra il 2010 e il 2013, due piscine ed un'area a disposizione per i momenti di relax.

È intenzione dell'Azienda sviluppare un ulteriore ramo, quello sportivo, legato sempre all'allevamento del cavallo purosangue, per il quale si rende necessario variare la destinazione agricola di un'area di circa 52.000 mq, destinandola ad area per lo svolgimento di attività sportive; si prevede dunque di modificare la destinazione d'uso esistente da agricola ad attività di servizio private, in particolare per servizi sportivi.

La capacità edificatoria massima complessiva per la realizzazione di nuovi volumi è di mq 1.150 di SE.

Oltre a tali strutture si prevede la realizzazione di allestimenti ed attrezzature specifiche necessarie all'attività, quali tondino, giostra e trotting, per una superficie complessiva di circa mq 650.

Attualmente l'intera area si presenta completamente recintata e destinata a pascolo per gli equini; è stata realizzata una viabilità silvo-pastorale sulla porzione ovest dell'area, mentre nella zona est è stata realizzata una struttura in legno (edificio 2 nell'allegato grafico).

L'area sportiva ipotizzata prevede la realizzazione di una serie di strutture per l'allenamento dei cavalli oltre ad una foresteria di circa 50 mq (struttura n. 1 identificata nell'allegato grafico), necessaria per il personale addetto.

L'ubicazione degli interventi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 è stata progettata in una posizione in sicurezza idraulica e posta nel settore collinare dell'area, con pendenze tali da non richiedere movimenti terra troppo ingenti. L'impronta dei fabbricati, infatti, ricalca l'andamento delle curve di livello e si posiziona in una porzione poco acclive che non necessita di cambi morfologici troppo impattanti, sia per gli aspetti gravitativi che architettonici.

Per quanto concerne le strutture 7 e 8, rispettivamente giostra e tondino, si è ipotizzato una collocazione sulla parte più pianeggiante, così come per l'area trotting, struttura 9.

Nello specifico l'Azienda prevede la realizzazione complessiva di n. 4 strutture a tunnel in legno, del tutto uguali a quella attualmente in essere ed utilizzata come manufatto agricolo per deposito del fieno, delle dimensioni di circa 30 x 10, con altezza media di circa 4 ml. Tali strutture verranno utilizzate come stalle o fienile, a seconda della capienza dei capi in carico alla nuova struttura sportiva (strutture n. 2-3-5-6 identificate nella planimetria).

Interposto tra le strutture 3 e 4 è prevista un'area coperta, non tamponata ad esclusivo uso di deposito del fieno per una lunghezza di circa 15 ml (struttura n. 4 identificata nell'allegato grafico).

Per consentire l'allenamento ed il mantenimento dei capi è prevista la realizzazione di una giostra ed un tondino, con diametro di circa 15 ml ciascuno, da realizzarsi con gli stessi materiali delle altre strutture e con copertura mediante teli o materiale leggero. (strutture n. 7-8 identificate nell'allegato grafico)

A corredo e completezza del processo di allenamento si prevede anche la realizzazione di un'area trotting, delimitata perimetralmente da recinzioni in legno, con percorso ovale di sviluppo pari a ml 75 e copertura per una fascia di circa 4 ml, sempre con materiali leggeri. (struttura n. 9 identificata nell'allegato grafico)

Per questi ultimi allestimenti, giostra (7), tondino (8) e trotting (9), trattandosi di attrezzature a servizio delle altre strutture descritte in precedenza, proprio per la loro funzionalità e natura, si ritiene di non considerarle come SE.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE
URBANISTICA

Settore
Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
Conferenza di Copianificazione

DESTINAZIONE D'USO: Direzionale e servizi "

Dimensionamento ST: 54.278,00 mq **SE:** 1.150,00 mq

Vincoli

Parte dell'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 ml dall'Ambra, D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera c). All'interno dell'area sottoposta a tutela paesaggistica non sono previsti interventi ad eccezione della struttura identificata con il n. 9 nell'allegata planimetria, ovvero l'area trotting.

Nota istruttoria

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio:

Istruttoria tecnica

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti direttive della scheda d'ambito "**11 – Val d'Arno Superiore**":

Obiettivo 2

Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno

2.1 - mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume

Orientamenti:

- mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.

2.4 - riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati

Orientamenti:

- riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;

- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti Invarianti del PIT/PPR

- INVARIANTE II – Carta della rete ecologica – Matrice agroecosistemica collinare

- 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. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali, tra aree forestali interne e costiere (ad es. costa di San Vincenzo, costa di Follonica) e in aree caratterizzate dalla presenza di Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

Si richiamano altresì i contributi dei seguenti Settori regionali:

- Tutela della Natura e del Mare:

" (...) si rileva che nella definizione di tali previsioni nel PS e PO debbano essere verificate e attuate le seguenti Indicazioni per le azioni tratte dagli Abachi delle Invarianti relative alla II Invariante: I caratteri ecosistemici del paesaggio con particolare riferimento agli elementi strutturali della rete ecologica toscana interessati da tali previsioni: Nodo degli agroecosistemi e Matrice agroecosistemica collinare.



- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne e costiere.*
- *Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili) quali dotazioni ecologiche da garantire.*
- *Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.*

Considerazioni della conferenza

Considerata la zona di particolare pregio ed al fine di perseguire la direttiva 2.1 dell'Obiettivo 2 - *Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno* si ritiene che il dimensionamento massimo ammissibile previsto non possa essere ulteriormente aumentato.

CONCLUSIONI

Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della l.r. 65/2014 la Conferenza verifica che la previsione è conforme al PIT e richiede che siano sviluppati gli approfondimenti in merito a:

- mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili) quali dotazioni ecologiche da garantire;
- mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- sia garantito il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8 punto 8.3 dell'elaborato 8B del PIT per gli interventi che risultano ricadere nella fascia di 150 m dei corsi d'acqua (area a trotting).

Previsione 3 - Area turistico-ricettiva a Montalluzzo, struttura alberghiera (turistico-ricettiva)

Descrizione

Come indicato nel documento di integrazione all'avvio del procedimento :

“ (...) *L'area oggetto di conferenza era già stata individuata nei precedenti strumenti urbanistici come Piano attuativo con destinazione turistico ricettiva; la previsione non è stata attuata a causa di vari motivi, non ultimo la crisi economica, comportando alla fine la decadenza dei permessi che erano stati presentati e ritirati nell'agosto 2021.*

L'area si colloca al di sopra di un crinale con andamento est ovest: boscato sul versante nord, prevalentemente coltivato su quello a mezzogiorno, più soleggiato.

Il complesso di edifici all'interno dell'area è costituito dall'edificio della Villa con i suoi edifici pertinenziali, presenti alla data del Catasto Generale Toscano (in blu scuro) e da altri edifici realizzati fra il 1954 e il 1978 (in viola).

L'area risulta oggi abbandonata; i terrazzamenti ancora esistenti sono in avanzato stato di degrado, così come le alberature storiche del parco della villa e lungo i viali.

Obiettivo dell'intervento è quello di realizzare una nuova struttura ricettiva, con la trasformazione degli assetti esistenti, ovvero:

- *per l'edificio 1a "villa", l'edificio 1c "garage con sottostante cantina" e l'edificio 3, si prevedono interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *per l'edificio 1b interventi di addizione volumetrica;*
- *per l'edificio 2° interventi di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione e ampliamento);*
- *per gli edifici 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e gli altri piccoli volumi (adibiti a ricovero attrezzi, pollaio, ripostiglio, ecc.) sparsi nell'area interna dell'area di intervento (coincidente in linea di massima con il perimetro del piano di recupero decaduto), ed individuati nella planimetria allegata con la dicitura volume 1, 2, 3, 4, 5, 6 si possa procedere alla demolizione con la possibilità del recupero della volumetria che sarà utilizzata per ampliare gli edifici 1b e 2a e per edificare il nuovo edificio 2b; che venga concesso un bonus di volumetria di mc 3.000,00 per poter migliorare i servizi dell'hotel "garni", con l'inserimento della sala ristorante, della cucina, di una piccola sala congressi e di una piccola*



beauty farm, questo però senza diminuire i posti letto ritenuti già largamente insufficienti per gli standard attuali di una struttura alberghiera internazionale.

L'intervento proposto prevede per gli edifici storici il rispetto nella struttura principale e comunque la loro ristrutturazione per adeguarli alla nuova destinazione, e la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica ipogei al fine di minimizzare gli impatti paesaggistici e nel rispetto delle forme attuali: l'edificio sarà inserito adagiandolo lungo i terrazzamenti esistenti, limitando al massimo i movimenti di terra.

Al fine della valorizzazione e recupero degli assetti paesaggistici adesso variamente degradati saranno ripristinati i terrazzamenti e le alberature di valore.

Il dimensionamento del progetto proposto è di 3.000 mc in aggiunta ai 12.565 (teorici) già esistenti per i quali i precedenti strumenti urbanistici comunali già con la variante del 2013, approvata con delibera di Consiglio n. 36, assegnavano già la destinazione turistico ricettiva."

Dimensionamento ST: 27.469,00 mq **SE:** 5.188,00 mq (Riuso 4.188 mq – Nuova edificazione 1.000 mq)

Vincoli

L'area oggetto di richiesta di Conferenza ricade all'interno delle aree boscate, D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera g).

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio:

Nota istruttoria

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti **Invarianti del PIT/PPR:**

- INVARIANTE I – Sistemi morfogenetici – Collina a versanti ripidi delle unità toscane (Ctvr)

- 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

- INVARIANTE II – Carta della rete ecologica – Agroecosistema frammentato attivo

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole costiere e insulari.
- Mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti sciistici, cave, impianti eolici e fotovoltaici).

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti direttive della scheda d'ambito **"11 – Val d'Arno Superiore"**:

Obiettivo 3

Tutelare e valorizzare l'orditura agricola tradizionale, il bosco, i pascoli nei territori montani e collinari, rivitalizzare le attività collegate e assicurare la funzione idrogeologica delle aree di transizione tra collina e fondovalle.

3.4 - tutelare i valori storico-architettonici e identitari del sistema dei complessi religiosi, con particolare riferimento al Monastero di Vallombrosa, dei centri minori e piccoli borghi, con particolare riferimento ai borghi pedemontani di Tosi e San Giustino Valdarno e ai borghi compatti delle vallecole nascoste del Pratomagno, delle fortificazioni, del sistema delle villeggiature, mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;

3.5 - tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra.



Si richiamano altresì i contributi dei seguenti Settori regionali:

- Tutela della Natura e del Mare:

" (...) si rileva che nella definizione di tali previsioni nel PS e PO debbano essere verificate e attuate le seguenti Indicazioni per le azioni tratte dagli Abachi delle Invarianti relative alla II Invariante: I caratteri ecosistemici del paesaggio con particolare riferimento agli elementi strutturali della rete ecologica toscana interessati da tali previsioni: Nodo degli agroecosistemi e Matrice agroecosistemica collinare:

- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne e costiere.*
- *Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili) quali dotazioni ecologiche da garantire.*
- *Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria."*

Considerazioni della conferenza

Considerati gli elementi di dettaglio della proposta avanzata che in questa fase non è possibile verificare compiutamente, le strutture tecniche regionali esprimeranno il proprio parere di competenza in fase di adozione e congiuntamente agli uffici del ministero in fase di conferenza paesaggistica anche a seguito di specifico sopralluogo.

Come da parere allegato la provincia di Arezzo evidenzia la necessità di tutelare l'edificio storico evitando ampliamenti incongrui degli edifici limitrofi esistenti, la riqualificazione con le demolizioni e la ricostruzione devono posizionarsi in aree già artificializzate e marginali all'edificio storico.

CONCLUSIONI

Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della l.r. 65/2014 la Conferenza verifica che la strategia di assegnare all'area la destinazione turistico ricettiva è conforme al PIT con le seguenti indicazioni:

- la previsione dovrà essere sviluppata in coerenza con i contenuti del PIT/PPR e del PTC nell'ottica di una riqualificazione urbanistica e paesaggistica di tutto il complesso immobiliare ed estesa a tutta la proprietà.
- l'intervento dovrà essere attuato mediante Piano di recupero con specifiche prescrizioni inerenti la tutela del complesso architettonico di pregio anche in ordine alla gerarchia degli edifici minori rispetto all'edificio della Villa.

Previsione 4 - Area sosta camper ad Ambra, struttura di servizio pubblico (turistico-ricettiva);

Descrizione

Come indicato nel documento di integrazione all'avvio del procedimento :

"(...) L'area oggetto della proposta, di proprietà comunale, è ubicata lungo la Strada statale 540 di Valdambra, in un contesto agricolo di aperta campagna. L'intervento prevede la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei camper e offrire così una ulteriore modalità di fruizione turistica ampliando così l'offerta ricettiva nel territorio comunale. L'intervento prevede la creazione di piazzole di sosta per i camper, la sistemazione a verde, con piantumazione di piante proprie del contesto. La particolare collocazione dell'area pone in posizione poco visibile dalla strada, dalla quale è anche schermata da un filare di olivi; l'area pianeggiante è adesso coltivata a seminativo e sono assenti alberature o cespugli. Il progetto prevede il posizionamento di circa dodici piazzole di sosta individuate nelle radure tra gli alberi.

Non è prevista la realizzazione di nuova SE."

Dimensionamento ST: 2.686,00 mq **SE:** non prevista



Vincoli

art. 142, c. 1 del D.Lgs. 42/2004 lettere: c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua;

Nota istruttoria

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio:

Istruttoria tecnica

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti direttive della scheda d'ambito "11 – Val d'Arno Superiore":

Obiettivo 2

Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno

2.1 - mantenere le aree agricole nella pianura alluvionale riducendo i processi di dispersione insediativa nei territori rurali, ed evitando i processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume

Orientamenti:

- mantenere gli spazi agricoli residui come varchi inedificati, salvaguardando le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.

2.4 - riqualificare e recuperare la fruibilità delle sponde dell'Arno e dei canali maggiori (argini, ponti, approdi, ecc.) e dei paesaggi fluviali correlati

Orientamenti:

- riqualificare il sistema insediativo storico legato al fiume, water-front urbani degradati, in particolare a San Giovanni, Incisa e Rignano, la viabilità rivierasca, gli spazi pubblici e migliorare l'accessibilità al fiume, nonché incentivare il recupero dei manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica e promuovere forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere;

- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare.

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti Invarianti del PIT/PPR.

- INVARIANTE I – Sistemi morfogenetici – Collina a versanti ripidi delle unità toscane (CTvr)

Indicazioni per le Azioni:

1) Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

- INVARIANTE II – Carta della rete ecologica – Matrice agroecosistemica di pianura

Indicazioni per le Azioni:

1) 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;

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

3) Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.

4) (...) Sono da evitare i processi (...) di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

Si richiamano altresì i contributi dei seguenti Settori regionali:

- Tutela della Natura e del Mare:



” (...) si rileva che nella definizione di tali previsioni nel PS e PO debbano essere verificate e attuate le seguenti Indicazioni per le azioni tratte dagli Abachi delle Invarianti relative alla II Invariante: I caratteri ecosistemici del paesaggio con particolare riferimento agli elementi strutturali della rete ecologica toscana interessati da tali previsioni: *Nodo degli agroecosistemi e Matrice agroecosistemica collinare:*

- *Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne e costiere.*
- *Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) al fine di migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, alberi camporili) quali dotazioni ecologiche da garantire.*
- *Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.*

Considerazioni della conferenza

La Conferenza richiede chiarimenti rispetto all'ubicazione della previsione, a fronte dei chiarimenti forniti dall'AC la Conferenza richiede una localizzazione alternativa preferibilmente vicino ad un nucleo abitato.

CONCLUSIONI

Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della l.r. 65/2014 la Conferenza verifica che la “strategia” per la previsione di un'Area attrezzata per sosta camper non presenta elementi di contrasto rispetto al PIT, tuttavia indica le seguenti prescrizioni riferite all'individuazione dell'ambito:

- individuare una nuova area che risulti di minore impatto paesaggistico anche in considerazione della sistemazione agraria, preferibilmente vicino ad un nucleo abitato per la migliore disponibilità dei servizi.

Previsione 5 - Nuovi volumi turistico-ricettivi a Casa Cornacchi (turistico-ricettiva).

Descrizione

Come indicato nel documento di integrazione all'avvio del procedimento :

“ (...) Casa Cornacchi è un complesso immobiliare destinato a case vacanze, situato a Sud del nucleo di Montebenichi. L'ambito è quello dell'oliveto terrazzato caratteristico dei colli a Sud-Est del territorio comunale di Bucine; l'area è raggiungibile mediante un sistema di strade sterrate. (...) vigne ed oliveti caratterizzano il contesto collinare e tutto il paesaggio circostante.

L'intervento prevede di integrare l'attività esistente con nuovi volumi a destinazione turistico ricettiva per ampliare i servizi dell'attività esistente. Va precisato che Casa Cornacchi già veniva individuata nel vigente PO mediante apposita scheda. Si rileva infine che Casa Cornacchi è un organismo artefatto a cui non è più possibile ricondurre alcun valore storico, architettonico e testimoniale ad eccezione dell'edificio principale, per il quale viene riconosciuto il rilevante valore e la necessità di tutela. Lo stato attuale dei luoghi è il risultato di interventi che, attraverso diversi titoli autorizzativi, hanno interessato sia gli immobili sia le pertinenze di Casa Cornacchi. Nel vigente Strumento Comunale i fabbricati di casa Cornacchi sono ricompresi nell'edilizia rurale di pregio; come tale sono disciplinati dalla “Scheda n. 85 Casa Cornacchi”.

Si premette che tutti gli interventi sin qui effettuati hanno dato luogo ad un complesso edilizio che non è più connotato da quelle caratteristiche architettoniche e tipologiche che, nell'ambito dell'Edilizia rurale di pregio, hanno determinato la redazione della Scheda n. 85 (già oggetto di parziale modifica in seguito all'accoglimento della citata Osservazione 103.1); fa eccezione l'edificio principale, presente al Catasto Leopoldino, per cui viene riconosciuto il rilevante valore e la necessità di tutela.

L'attività turistico-ricettiva che si intende insediare in Casa Cornacchi è condizione indispensabile per poter garantire, oltre al presidio umano sul posto, anche l'equilibrio economico per poter investire nella cura e nella conservazione dell'intero complesso immobiliare e delle sue pertinenze, evitando l'insorgere di processi di degrado.

Al fine di poter elevare gli standard di ospitalità si rende necessario poter realizzare, ex novo, alcuni servizi complementari ed essenziali per la conduzione della nuova attività turistico-ricettiva:

- n. 7 suite per un totale di n. 14 posti letto
- sala polivalente



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE
URBANISTICA

Settore
Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
Conferenza di Copianificazione

- magazzini, lavanderia, spogliatoi e bagni per il personale, eventuali altri spazi di servizio all'attività.
La realizzazione dei nuovi volumi è prevista sull'appezzamento di terreno situato in prossimità dell'accesso principale.
All'interno della nuova Area di trasformazione sono altresì reperite n. 3 aree da destinare a parcheggio che saranno individuati in fase attuativa.

Usi ammessi Turistico-ricettivo

Dimensionamento SE esistente 1.550 mq – SE nuova edificazione 620 mq

Per quanto riguarda la Nuova Edificazione si specifica che una quota parte dei 620 mq – compresa tra il 15% ed il 20% - dovrà essere realizzata in locali interrati e/o seminterrati riducendo la superficie fuori terra.

DESTINAZIONE D'USO: Turistico ricettiva “

Dimensionamento ST: 15.665,00 mq **SE:** 2.170,00 mq (Riuso 1.550 mq – Nuova edificazione 620 mq)

Vincoli: Non presenti

Nota istruttoria

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio:

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti Invarianti del PIT/PPR.

- INVARIANTE I – Sistemi morfogenetici – Collina a versanti ripidi delle unità Liguri (Clvd)

Indicazioni per le azioni:

- evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;

Si individuano i seguenti aspetti rilevanti rispetto alle seguenti direttive della scheda d'ambito “**11 – Val d'Arno Superiore**”:

3.1 - prevenire e ridurre il deflusso superficiale e l'erosione del suolo nei sistemi agricoli collinari, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti;

3.3 - tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico costituito dalle balze e i calanchi del Valdarno Orientamenti:

- escludere interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche;

- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

3.4 - tutelare i valori storico-architettonici e identitari (...) dei centri minori e piccoli borghi, (mantenendo la loro integrità morfologica e la persistenza delle relazioni con le loro pertinenze, salvaguardando le visuali da e verso tali valori;

3.5 - tutelare e valorizzare la rete della viabilità storica di valore panoramico, con particolare riferimento alla Via dei Sette Ponti, alla viabilità di crinale e mezzacosta nel versante orientale dei Monti del Chianti, fra le colline di Pelago verso la Consuma e nelle colline della Val d'Ambra.

Considerazioni della conferenza

L'AC riferisce che l'area oggetto di intervento risulta essere una porzione dell'intera proprietà di un'azienda agricola. La Regione richiede di estendere le valutazioni a tutta la proprietà ed individuare interventi compensativi in attuazione della disciplina del PTC e del PIT

CONCLUSIONI

Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della l.r. 65/2014 la Conferenza verifica che la previsione di riassegnare all'area la destinazione turistico ricettiva è conforme al PIT con le seguenti indicazioni:



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE
URBANISTICA

Settore
Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
Conferenza di Copianificazione

- le dimensioni dei volumi di nuova edificazione così come quelli destinati alla sosta carrabile siano verificati in rapporto al complesso edilizio preesistente al fine di garantire il corretto rapporto gerarchico tra gli stessi; in particolare il nuovo intervento non dovrà determinare effetti di prevaricazione dell'esistente e garantire una corretta lettura delle relazioni tra i corpi principali ed gli elementi accessori;

- siano individuati interventi compensativi estesi a tutta la proprietà in ordine alle risorse ambientali e paesaggistiche.

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'art. 31 co.1 della L.R. 65/2014 ed al Capo VII art. 21 della Disciplina di Piano 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 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.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, chiude i lavori della conferenza alle ore 12:00 del 30/01/2023.

Pareri pervenuti

Si allegano i contributi per la copianificazione dei settori regionali:

1. prot. 0431947 del 11/11/2022 Tutela della Natura e del Mare;
2. prot. 0438995 del 16/11/2022 Forestazione. Usi civici. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici;

Si allega il parere della Provincia di Arezzo pervenuto con nota prot. Reg. n. 46962 del 27/01/2023.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli _____

Il legale rappresentante del Comune di Bucine _____

Il legale rappresentante della Provincia di Arezzo _____