



---

## **VERBALE DI VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI ALL'INTERNO DELLE AREE DI PERTINENZA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI** (art.13.14 – Disciplina P.T.C.P.)

Commissione del 05 Luglio 2016

**VISTA** la D.G.P. n° 95 del 17 Aprile 2012 avente per oggetto *Modalità di attuazione dell'art. 13.14 della Disciplina del P.T.C.P. vigente "Pertinenze dei Beni Storico – architettonici"* ;

**VISTO** il D.D.P. n°51 del 17 marzo 2015 di modifica della DGP n°95/2012 nella parte di composizione della Commissione rappresentata da n.3 membri, di cui il Presidente (Dirigente o la Posizione Organizzativa del Servizio Pianificazione Territoriale) e n.2 tecnici interni all'ente con esperienza e/o titolo di studio adeguati rispetto ai temi di valutazione delle trasformazioni del paesaggio;

Il giorno **05 Luglio 2016** alle ore **12:00**, presso la sede del Servizio Pianificazione Territoriale in Piazza Amendola, previa formale convocazione via PEC e per email della P.O. del Servizio Pianificazione Territoriale e Trasporti del 04.07.2016 prot. AT n.222, si è riunita la commissione nella composizione di seguito indicata:

**Adele Semeraro** – Architetto – P.O. Servizio Pianificazione Territoriale  
Presidente

**Claudio Torsellini** – Architetto – Servizio Mobilità Provinciale  
Membro n.1

**Di Trolio Maria Elena** – Architetto – Settore Servizi Tecnici - Viabilità  
Membro n. 2

per la valutazione della seguente documentazione:

**Piano Attuativo – Adozione – PAPMAA con valore di P.A. Az. Agr. . “LE BERNE” di NATALINI ANDREA in Montepulciano, con integrazione a seguito di richiesta della Commissione Provinciale BSA del 11.02.2016.**

Si prende atto che il Comune di Montepulciano è assente e che informalmente ha comunicato la non partecipazioni per impegni precedentemente assunti.

### **Iter Istruttorio**

Il Comune di Montepulciano con nota trasmessa con prot. n.1743 del 25.01.2016, registrato al protocollo del Servizio Assetto del Territorio al n.13965 del 25.01.2016, richiede il parere di competenza ai sensi della LR 65/2014 art.74 co.4 relativo al PAPMAA con valore di Piano Attuativo della Az. Agr. “LE BERNE” di NATALINI ANDREA trasmettendo la delibera di CC n.84/2015 di Adozione.

La Provincia di Siena, trattandosi di interventi in area di pertinenza di BSA, esamina la richiesta del Comune di Montepulciano in Commissione BSA del 11.02.2016 decidendo di sospendere il parere con richiesta di “... *integrazione del quadro conoscitivo con particolare richiesta di approfondire l'esatta dimensione dell'azienda e della utilizzazione agricola dei suoli...*”.

Il Comune di Montepulciano con nota n.16023 del 21.06.2016, registrato al protocollo del Servizio Assetto del Territorio al n.39974 del 24.06.2016, trasmette la documentazione integrativa richiesta dalla Provincia di Siena con nota n.29127 del 02.03.2016 in merito alla adozione del Piano Attuativo relativo al PAPMAA della



Az. Agr. "LE BERNE" di NATALINI ANDREA, con richiesta di convocazione della Commissione Provinciale BSA (Decreto del Presidente della Provincia di Siena n.51/2015).

La documentazione trasmessa ad integrazione della pratica è pervenuta per conoscenza da parte del progettista e registrata al protocollo del Servizio Assetto del Territorio al n.39147 del 16.06.2016,

Documenti trasmessi e ricevuti:

- **N.1 documento così composto:**
  - Relazione integrativa
  - Estratto catastale Centro aziendale con localizzazione dell'intervento – Soluzione 1 e Soluzione 2
  - Estratto catastale appezzamento di terreno distaccato
  - Foto aerea Centro Aziendale con localizzazione dell'intervento – Soluzione 1 e Soluzione 2
  - Foto aerea appezzamento di terreno distaccato
  - Estratto CTR Regione Toscana con indicazione del Centro Aziendale e dell'appezzamento di terreno distaccato e loro collegamento
  - Estratto carta pericolosità idraulica e della fattibilità (RU)
  - Documentazione fotografica appezzamento di terreno distaccato del Centro Aziendale

Su richiesta del Comune di Montepulciano, visti i documenti allegati e trasmessi, la Commissione ritiene meritevole di esame il PAPMAA con valore di P.A. in oggetto.

Nell'occasione si precisa che, oltre alla valutazione della commissione BSA e del parere di competenza della Provincia ai sensi dell'art74 della L.R.65/2014.

#### Descrizione

L'azienda agricola in oggetto si estende per complessivi ha. 3.73.75 destinati per la metà alla coltivazione dell'olivo e per l'altra metà alla coltivazione di vigneto. All'interno della proprietà non sono presenti edifici di alcun tipo. Il territorio aziendale è costituito da due corpi non contigui, il primo scomposto in due particelle si sviluppa complessivamente per circa ha.00.83.30, e la restante parte della superficie aziendale (corpo principale) in unico appezzamento collocato interamente all'interno dell'area di pertinenza del BSA di Cervignano (PTCP – Atlante Comune di Montepulciano Scheda 033).

Con il progetto si propone la realizzazione di unico edificio isolato, non in continuità di un edificio esistente, in territorio aperto quindi, da destinarsi in parte all'abitazione dell'imprenditore agricolo (piano terra e primo), locali ad uso uffici aziendale (Parte del piano terra) e locali per l'attività agricola (produzione olio e vino) al piano interrato. La proposta progettuale è analizzata proponendo **due diverse soluzioni ubicative dello stesso edificio** all'interno della porzione di proprietà (corpo principale), che come ricordato è interamente all'interno dell'area di pertinenza del BSA di Cervignano.

Per questa porzione di territorio, si rileva che:

- All'interno UdP n.12 – Val di Chiana Senese;
- Esterna a Centri Urbani
- All'interno di BSA e relative pertinenze: Scheda 033 - Cervignano
- Emergenze del paesaggio: Tessitura agraria a maglia fitta (tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo);
- Tipo di paesaggio: paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto (colture arboree > 30 %. Permanenza di coltura promiscua, spesso sostituita con vigneti specializzati);
- Sensibilità acquiferi: Nessun Vincolo;
- Zone di protezione ambientale e termale: l'area è interessata;
- Vincolo paesaggistico: nessun vincolo;
- Verifica PIT: Ambito n.15 –Piana di Arezzo e Val di Chiana.

Oltre a quanto sopra precisato, dalla documentazione progettuale pervenuta, si rileva che:





- **Soluzione n.1:** L'edificio è situato al margine della proprietà, in posizione più prossima all'edificato di Cervognano, posto sul punto di maggior quota (crinale) rispetto all'andamento del terreno che, trasversalmente, assume un aspetto collinare. Tale ubicazione espone l'edificio a maggiore visibilità rispetto al BSA (vedi tav. INT 1 – SKYLINE DELLE DUE SOLUZIONI PROPOSTE - tav. 11/sol1) anche se probabilmente in parte nascosto dagli edifici esistenti dell'abitato di Cervognano. Per tale proposta si rendono necessarie movimenti terra e opere comunque invasive finalizzate alla realizzazione di una viabilità interna per collegare il nuovo manufatto con la viabilità principale attraverso l'esistente accesso su via di Montenero. Questo percorso interno taglia trasversalmente la proprietà spezzando la continuità delle coltivazioni con evidenti effetti negativi sia paesaggistici che agricoli, in particolare sull'oliveto dove potrebbero essere abbattute piante esistenti;
- **Soluzione n.2:** L'edificio è collocato al margine della proprietà, in posizione più distante dall'edificato di Cervognano, posto sul punto di minor quota rispetto all'andamento del terreno. Tale ubicazione risulta senza dubbio di minore visibilità rispetto al BSA, considerato proprio che la visuale è interrotta dagli edifici esistenti dell'abitato di Cervognano e dalla sommità dell'andamento collinare del (vedi tav. INT 1 – SKYLINE DELLE DUE SOLUZIONI PROPOSTE e tav. 11/sol2). Per tale proposta le opere di sistemazione esterna sono senza dubbio di minor rilevanza, in particolare rispetto all'esistente dovrà provvedersi soltanto alla sistemazione della pertinenza stretta all'intorno dell'edificio e di un breve collegamento con la strada campestre che conduce all'esistente accesso su via di Montenero;

In aggiunta a quanto sopra descritto si chiarisce nella documentazione trasmessa ad integrazione della pratica, precedentemente sospesa in sede di esame della Commissione BSA del 11.02.2016, che:

- Le porzioni (particelle) esterne alla pertinenza del BSA sono rappresentate dal Fg.102 p.la 87 e p.la 127 (complessivi Ha  $(0.27.00+0.56.30) = \text{Ha. } 0.83.30$ ) non contigue, utilizzate a vigneto specializzato assieme alle particelle dello stesso Fg.102 – p.la 86 e p.la 91 – **appartenenti ad altra proprietà**. L'utilizzazione a vigneto di dette porzioni rappresenta l'unica variazione culturale rispetto al PAPMAA originario in prima formazione ormai datato di anni 7;
- L'eventuale previsione di collocare fuori dal BSA l'edificazione dell'abitazione risulterebbe più un danno che un beneficio per l'azienda per i seguenti motivi:
- Abbattimento di gran parte del vigneto specializzato;
- Necessità di opere di urbanizzazione (adeguamento viabilità-fornitura elettrica-gas-acqua-telefonofognature) con maggiore impatto con effetti negativi di antropizzazione e occupazione di territorio agricolo, senza trascurare il maggiore aggravio economico per l'azienda costi che diverrebbero insostenibili;
- Terreni censiti in RU per buona parte della loro superficie con classe di pericolosità idraulica elevata;
- Considerevole distanza per transito di mezzi agricoli dalla porzione agricola principale;

In due estratti di cartografia catastale sono perimetrare le particelle di proprietà dell'azienda con individuazione nel primo caso delle due soluzioni proposte con il P.A..

Estratto di fotoaerea relativa alla porzione di terreno interna alla pertinenza del BSA dalla quale si può comprendere la posizione della Soluzione 1 e della Soluzione nella previsione di edificazione del P.A., dell'utilizzo dei terreni (vigneto e oliveto), della viabilità principale pubblica e della viabilità di servizio esistente.

Estratto di fotoaerea relativa alle due porzioni di terreno esterne alla pertinenza del BSA dalla quale si può comprendere l'utilizzo dei terreni (vigneto), della viabilità principale pubblica e della viabilità di servizio di accesso esistente.

Estratto di CTR regionale con rappresentazione dei confini di proprietà e del percorso stradale necessario per collegare le particelle interne all'area di pertinenza di BSA con quelle esterne alla pertinenza.

Estratto di cartografia di RU - pericolosità idraulica con individuazione delle particelle esterne all'area di pertinenza di BSA (in parte in classe di pericolosità idraulica elevata).





Documentazione fotografica relativa alla viabilità di accesso e servizio alle due particelle esterne all'area di pertinenza di BSA, che, come chiarito in didascalia risulta degradata.

Dopo l'esame della documentazione in possesso ed ampia discussione, la Commissione, ricordato che:

- il Comune di Montepulciano non è presente;
- l'azienda necessita della costruzione di un edificio da adibire ad abitazione agricola-uffici-annessi agricoli;
- i luoghi sono stati oggetto di verifica in anni precedenti con sopralluogo di tecnici della Provincia di Siena;
- la proprietà aziendale insiste prevalentemente all'interno del perimetro dell'area di pertinenza del BSA di Cervognano con esclusione di due piccoli appezzamenti di terreno non contigui già utilizzati a vigneto specializzato;
- l'esame del P.A. in oggetto è stato sospeso dalla stessa Commissione BSA del 11.02.2016 in attesa di integrare il quadro conoscitivo dell'azienda e per verificare la possibilità di edificare fuori della pertinenza del BSA;

Valutata la necessità per l'azienda di costruire l'edificio a scopi agricoli, ritiene che il quadro conoscitivo, integrato con citata nota del Comune di Montepulciano prot. n.16023 del 21.06.2016, risulta utile a chiarire l'esatta dimensione della proprietà e l'utilizzazione dei suoli come richiesto dalla Commissione, fornendo ulteriori informazioni affinché si possa ritenere la proposta iniziale, ovvero quella di edificare il manufatto edilizio all'interno della pertinenza del BSA, di minor impatto. In particolare si riscontra che una ubicazione diversa, ovvero fuori della pertinenza del BSA di Cervognano, occupando quindi uno dei due modesti appezzamenti di terreno, si pone in aperto territorio agricolo, in luogo di particolare visibilità e di difficile accesso, in prossimità del fondovalle. In questo caso la previsione di edificazione necessita di significative opere e movimenti terra al fine di garantire la fornitura e l'allaccio alle reti dei servizi tecnologici principali, adeguare alla nuova utilizzazione una viabilità campestre visibilmente inadeguata e degradata, conseguente maggiore e continuo transito di mezzi agricoli sulle strade principali per il collegamento tra il nuovo edificio e la porzione di terreno di maggiore consistenza all'interno del BSA. In tale ipotesi risultano venire meno i principi di tutela del PTCP del paesaggio agrario segnatamente al suo mantenimento evitando interventi significativi in territorio agrario aperto, quali recinzioni o cancellate, per delimitare la pertinenza del nuovo manufatto (art.13.2 – 13.7 co.5 – 13.24 co.7).

L'ipotesi di edificare all'interno dell'area di pertinenza del BSA pare limitare effetti negativi sul paesaggio collocandosi più in prossimità del centro di Cervognano. In particolare, tra le due soluzioni proposte, come sopra ampiamente descritto sulla scorta della documentazione progettuale trasmessa e con gli strumenti a disposizione del Servizio, la SOLUZIONE 2 risulta più adeguata. In questo caso è proposto di realizzare la costruzione laddove la viabilità di accesso esistente necessita solo di minimi interventi di adeguamento, con movimenti terra limitati alla sola preparazione del piano di posa dell'edificio, evitando in tal modo una viabilità di servizio particolarmente invadente (Soluzione 1). Allo stesso modo anche relativamente alla percezione, la Soluzione 2, rispetto ai con visivi da e verso il bene generatore e dalla viabilità principale, non appare visibile rimanendo quasi interamente mascherata dal profilo naturale del terreno.

Per quanto di competenza, la Commissione, fatte salve le valutazioni di merito in ambito della eventuale Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014, esprime **PARERE FAVOREVOLE**:

- alla realizzazione dell'edificio rurale da destinarsi in parte all'abitazione dell'imprenditore agricolo (piano terra e primo), locali ad uso uffici aziendale (Parte del piano terra) e locali per l'attività agricola (produzione olio e vino) al piano interrato, così come proposto nella Soluzione n.2 ubicata all'interno dell'area di pertinenza del BSA – Cervognano;
- di integrare i filari di olivi nella quantità rimossa per realizzare la nuova costruzione.

Al fine della tutela e valorizzazione del paesaggio si prescrive il rispetto dei principi generali del PTCP con particolare riferimento:



- Art.13.24 co.7 al fine di impedire di introdurre caratteri urbani all'interno del paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti e cancellate, o specie arbustive e arboree invasive e decontestualizzate allo scopo di delimitare o frazionare la proprietà privata;
- Art.13.7 co.7 e art. 13.18 co.5 relativamente alla viabilità di servizio e di accesso al manufatto di nuova realizzazione, dovranno essere evitate pavimentazioni in asfalto ritenute incoerenti con il contesto paesaggistico.

Si precisa infine che l'esito della presente Commissione BSA, trattando un PAPMAA con interventi solo in area di pertinenza di BSA, è valido anche ai fine dell'espressione del parere di cui alla LR 65/2014 art.74 co.4.

Arch. Adele Semeraro (Presidente)

Arch. Claudio Torsellini

Arch. Di Trolio Maria Elena

