

**COMUNE DI PIANCASTAGNAIO**

Provincia di Siena



# **PIANO OPERATIVO**

(Art. 95 della L.R. 65/2014)

**Modifiche apportate ai contenuti del PO  
in recepimento delle indicazioni emerse  
in sede di Conferenza paesaggistica**

MARZO 2023

## RECEPIMENTO DELLE INDICAZIONI EMERSE IN SEDE DI CONFERENZA PAESAGGISTICA

Il presente documento riporta una sintesi delle indicazioni emerse in sede di conferenza paesaggistica, svolta ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, e delle conseguenti modifiche/integrazioni apportate alla documentazione del Piano Operativo. La conferenza si è riunita in cinque sedute; le note di seguito sono ordinate secondo quanto riportato nei relativi verbali.

In allegato si trasmettono i seguenti documenti:

- **Norme tecniche di attuazione** (Testo coordinato con evidenza delle modifiche apportate)
- **Schede normative e di indirizzo progettuale** (Testo coordinato con evidenza delle modifiche apportate)
- **Ricognizione dei beni culturali** (Documento aggiunto);
- **Tav. PO 0. Patrimonio edilizio e Beni paesaggistici** (Modificata);
- **Tav. PO 1. Disciplina del territorio rurale** (Modificata);
- **Tav. PO 1b. Sistema della geotermia** (Documento aggiunto);
- **Tav. PO 2. Disciplina del territorio urbanizzato** (Modificata);
- **Tav. PO 4. Carta del potenziale archeologico** (Modificata);

### 1. Prima Seduta – 20/12/2022

#### 1.1 Verifica degli edifici vincolati attraverso i singoli decreti ovvero vincolati *ope legis*.

Si è provveduto a un'ulteriore ricognizione sui dati disponibili, che ha determinato un aggiornamento del documento *Ricognizione dei beni culturali*, che si trasmette in allegato. Coerentemente, sono stati aggiornati i contenuti della TAV. PO 0 - *Patrimonio edilizio e Beni paesaggistici*.

#### 1.2 Modifiche grafiche alla Tav. PO 1 necessarie per meglio rappresentare le zone destinate allo sfruttamento della geotermia.

Si è provveduto a realizzare uno specifico elaborato, Tav. 1b – *Sistema della geotermia*, in scala 1:10.000, che integra l'elenco degli elaborati grafici del PO.

#### 1.3 Ricognizione aree boscate tutelate per legge ex art. 142, c.1, lett. g, D.L. 42/2004.

Si è provveduto a aggiornare le schede descrittive riportate nel documento *Proposta di modifica delle perimetrazioni relative alle Aree tutelate per legge di cui all'art. 142, c. 1, lett g riportate nella cartografia del PIT-PPR*, secondo le indicazioni emerse nel confronto tecnico svolto con i funzionari di RT e della soprintendenza.

In conseguenza delle modifiche proposte, è emerso che le seguenti schede di intervento non risulterebbero interessate dal vincolo, pertanto il relativo riferimento è stato corretto:

- NP 11 CAPOLUOGO – Area protezione civile
- NP 20 CAPOLUOGO – Ambito di riqualificazione via I Maggio (“Fornacione”)
- CR 15 CAPOLUOGO - Viale Roma
- CR 42 CAPOLUOGO - Viale Fonte Natali
- CR 81 CAPOLUOGO - Viale Gramsci
- CR 87 TRE CASE - Via Buca di Rocco
- CS 18 CAPOLUOGO - Via San Martino

Si è provveduto, infine, ad integrare le seguenti schede con il corretto riferimento in ragione della presenza del vincolo:

- CR 57 CAPOLUOGO - Via Giardini del marchese
- CS 46 CAPOLUOGO - Via San Martino

#### 1.4 Zone di interesse archeologico.

Il tecnico incaricato per gli aspetti archeologici, Dott. Luca Passalacqua, ha provveduto a contattare il funzionario responsabile, Dott. Giovanni Altamore, al fine di chiarire gli aspetti rilevati nel Report.

Constatata l'oggettiva difficoltà di identificare le aree di rischio potenziale su base catastale, stante la scarsità di informazioni relative alle evidenze archeologiche riscontrate, è stato concordato di operare comunque una revisione delle perimetrazioni riportate nella Tav. PO04, tenendo conto, oltre al parametro della distanza, anche delle caratteristiche altimetriche e morfologiche del territorio circostante.

Coerentemente, sono stati aggiornati i contenuti della TAV. PO 4 - *Carta del potenziale archeologico*.

#### 1.5 Integrazione dei contenuti delle schede normative e di indirizzo progettuale del PO interessate da beni paesaggistici con i richiami alle relative prescrizioni di cui alla scheda dei singoli D.M. e/o ai relativi articoli dell'allegato 8B del PIT-PPR.

Il testo della sez. 'Beni paesaggistici' delle schede in oggetto è stato integrato facendo specifico riferimento al rispetto delle prescrizioni di cui alla disciplina paesaggistica del PIT-PPR relative ai beni interessati.

Si segnala, inoltre, che le disposizioni che erano state precedentemente riportate nella sezione 'Beni paesaggistici' di ciascuna scheda sono state spostate, ai fini di una maggior chiarezza, nella sezione 'Disciplina'.

#### 1.6 Riallineamento del perimetro del Territorio urbanizzato del PO con quanto riportato nel PS.

Il perimetro del TU è stato modificato escludendo le aree che erano state aggiunte in sede di PO (area nuova centrale di scambio per il teleriscaldamento e Parco urbano 'Penne sconosciute'). Coerentemente il perimetro così modificato è stato riportato nelle Tavole del PO.

## **2. Seconda Seduta – 19/01/2023**

### 2.1 Integrazione della disciplina paesaggistica del PO.

L'art. 21 delle NTA del PO è stato integrato con l'aggiunta dei commi 3 e 4, che riportano disposizioni specifiche e misure di mitigazione finalizzate alla tutela dei valori ecosistemici in caso di interessamento di Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettere c) e g) del D.L. 42/2004.

### 2.2 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CP02 PARCHEGGIO VIALE ROMA.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento alla ecocompatibilità degli interventi.

### 2.3 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CP04 AREA SPORTIVA-RICREATIVA CASA FRA SANTI.

Si segnala che l'integrazione richiamata nel Verbale era già stata apportata in sede di controdeduzioni.

### 2.4 Integrazione dei contenuti di cui alla scheda CP07 PARCO/MUSEO DELL'EX MINIERA DEL SIELE.

Si è provveduto all'integrazione dei contenuti della scheda specificando l'entità delle superfici interessate da riuso (mq 2.300 circa). Riguardo alle verifiche svolte rispetto alle aree boscate vincolate presenti, non si sono ravvisate le condizioni per procedere a una ripermetrazione del vincolo riportato dal PIT-PPR.

### 2.5 Modifiche alla perimetrazione di cui alla scheda CP03 RIQUALIFICAZIONE AREA RIVENDITA GAS.

Si è provveduto a una lieve ridefinizione del perimetro dell'area di intervento al fine di escludere la porzione interessata da aree tutelate per legge di cui all'art. 142, c.1, lett. g del D.L. 42/2004.

#### 2.6 Modifica dei contenuti di cui alla scheda AP 1 AMPLIAMENTO CIMITERO.

Come rilevato dal sindaco in sede di conferenza, l'Amm. ha ritenuto di stralciare parte degli interventi previsti (nuovi forni crematori). Conseguentemente, è stata ridefinita l'area di intervento. Inoltre, è stata integrata la disciplina in riferimento al corretto inserimento degli interventi nel contesto.

#### 2.7 Modifica dei contenuti di cui alla scheda AP 13 S.P DEL MONTE AMIATA.

Si è provveduto alla semplificazione dei contenuti della scheda, rimandando alcuni aspetti alla fase del previsto piano di recupero.

#### 2.8 Modifiche alla perimetrazione di cui alla scheda AP 14 EX MATTATOIO.

Si è provveduto a una lieve ridefinizione del perimetro dell'area di intervento al fine di escludere la porzione interessata da aree tutelate per legge di cui all'art. 142, c.1, lett. c del D.L. 42/2004.

#### 2.9 Integrazione della disciplina di cui alla scheda NP 10 PARCHEGGIO SCUOLA DI MUSICA.

Si è provveduto alla precisazione dell'area di intervento e all'integrazione della disciplina in riferimento al corretto inserimento degli interventi nel contesto.

#### 2.10 Errato riferimento all'interessamento di vincoli nella scheda NP 14 GHIACCERA.

Si è provveduto alla correzione dell'errato riferimento all'interessamento beni paesaggistici.

#### 2.11 Integrazione della disciplina di cui alla scheda NP 16 EX SECCATOIO VIA G. MARCONI.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento alla qualità architettonica e al corretto inserimento degli interventi nel contesto.

#### 2.12 Integrazione della disciplina di cui alla scheda NP 17 RIQUALIFICAZIONE BAR 'LA LICCIA'.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento alla qualità architettonica.

### **3. Terza Seduta – 31/01/2023**

#### 3.1 Modifica dei contenuti di cui alla scheda CR 21 CAPOLUOGO Viale Gramsci.

Si è provveduto a limitare l'altezza delle nuove volumetrie previste a due piani fuori terra.

#### 3.2 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CR 81 CAPOLUOGO Viale Gramsci.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento al corretto inserimento degli interventi nel contesto.

#### 3.3 Rimodulazione dei parametri dimensionali e dei contenuti di cui alla scheda CR 99 VIALE GIARDINI DEL MARCHESE.

Si è provveduto alla riduzione dei parametri dimensionali e all'integrazione della disciplina in riferimento al corretto inserimento degli interventi nel contesto, con modifica dello schema planimetrico di riferimento.

#### 3.4 Rimodulazione dei parametri dimensionali e dei contenuti di cui alla scheda CS 1 LA ROTA.

Si è provveduto alla riduzione dei parametri dimensionali, con modifica dello schema planimetrico e inserimento di una sezione di riferimento.

#### 3.5 Rimodulazione dei parametri dimensionali e dei contenuti di cui alla scheda CS 2 LA ROTA.

Si è provveduto alla riduzione dei parametri dimensionali, con modifica dello schema planimetrico di riferimento.

### 3.6 Integrazione dei contenuti di cui alla scheda CS 3 LA ROTA.

Si è provveduto alla modifica dello schema planimetrico di riferimento, aggiungendo la realizzazione di un filare alberato anche lungo il lato est del lotto. Si è ritenuto, inoltre, di ridurre l'altezza massima da m 9,00 a m 7,50.

### 3.7 Integrazione dei contenuti di cui alla scheda CS 4 LA ROTA.

Si è provveduto alla modifica dello schema planimetrico di riferimento, aggiungendo la realizzazione di un filare alberato anche lungo il lato ovest del lotto. Si è ritenuto, inoltre, di ridurre la Superficie coperta da mq 600 a mq 500.

## **4. Quarta Seduta – 07/02/2023**

### 4.1 Integrazione della disciplina di cui alla scheda NP 18 CAMPO CACIAIO.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento alla compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi e al corretto inserimento nel contesto.

### 4.2 Integrazione della disciplina di cui alla scheda NP 23 AREA VERDE VIA FONTE NATALI.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento alla compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi e al corretto inserimento nel contesto.

### 4.3 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CR 4 SARAGIOLO.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento alla compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi e al corretto inserimento nel contesto.

### 4.4 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CR 7 CAPOLUOGO Viale Fonte Natali.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento alla compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi e al corretto inserimento nel contesto.

### 4.5 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CR 10 CAPOLUOGO Via Guido Rossa.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento al corretto inserimento degli interventi nel contesto urbano di riferimento.

### 4.6 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CR 15 CAPOLUOGO Viale Roma.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento al corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico di riferimento.

### 4.7 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CR 17 CAPOLUOGO Via Aldo Moro.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento al corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico di riferimento.

### 4.8 Integrazione dei contenuti di cui alla scheda CR 28 TRE CASE Via del Crocifisso.

Si è provveduto all'integrazione dello schema planimetrico, con l'aggiunta di una sezione di riferimento, e della disciplina in riferimento al corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico.

### 4.9 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CR 40 CAPOLUOGO Viale Fonte Natali.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento alla compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi e al corretto inserimento nel contesto.

#### 4.10 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CR 41 CAPOLUOGO Via Grossetana.

Si è provveduto a inserire il corretto riferimento alla presenza del vincolo paesaggistico e a integrare la disciplina in riferimento alla compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi e al corretto inserimento nel contesto.

#### 4.11 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CR 70 TRE CASE - Via Buca di Rocco.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento alla compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi e al corretto inserimento nel contesto.

#### 4.12 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CR 71 CAPOLUOGO Via San Michele.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento alla compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi e al corretto inserimento nel contesto.

#### 4.13 scheda CR 77 CAPOLUOGO Viale Fonte Natali.

Si è ritenuto di stralciare l'intervento. Coerentemente, è stata operata una riduzione del perimetro del TU e la riclassificazione dell'area nel territorio rurale.

#### 4.14 Rimodulazione dei parametri e dei contenuti di cui alla scheda CR 80 CAPOLUOGO Viale Gramsci.

Si è provveduto alla riconfigurazione dei contenuti della scheda, attraverso una riduzione dell'area di intervento e dei parametri dimensionali, con modifica dello schema planimetrico di riferimento. Si è provveduto, inoltre, all'integrazione della disciplina in riferimento alla compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi e al corretto inserimento nel contesto.

#### 4.15 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CR 87 TRE CASE Via Buca di Rocco.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina in riferimento alla compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi e al corretto inserimento nel contesto.

#### 4.16 Ridefinizione dei contenuti di cui alla scheda CR 96 CAPOLUOGO Viale Gramsci.

Si è provveduto alla riconfigurazione dei contenuti della scheda in termini di intervento di ampliamento degli edifici esistenti, attraverso una modifica delle disposizioni attuative e dell'area di intervento, limitata al lotto attualmente già edificato e escludendo le aree boscate a sud. Si è provveduto, inoltre, all'integrazione della disciplina in riferimento alla compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi e al corretto inserimento nel contesto.

#### 4.17 Rimodulazione dei parametri dimensionali e dei contenuti di cui alla scheda CS 5 LA ROTA.

Si è provveduto alla riduzione dei parametri dimensionali, con modifica dello schema planimetrico di riferimento. Si è provveduto, inoltre, all'integrazione della disciplina in riferimento alla compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi e al corretto inserimento nel contesto.

## 5. Quinta Seduta – 21/02/2023

### 5.1 Modifiche ai contenuti di cui alla scheda CS 10 Viale Roma.

Si è provveduto alla riduzione dell'altezza massima e a un'integrazione dello schema planimetrico di riferimento.

### 5.2 Integrazione della disciplina di cui alla scheda CS 18 Via San Martino.

Si è provveduto all'integrazione della disciplina secondo quanto indicato dalla conferenza.

### 5.3 Rimodulazione dei parametri e dei contenuti di cui di cui alla scheda CS 46 Via San Martino.

Si è provveduto alla riconfigurazione dei contenuti della scheda, attraverso una riduzione dei parametri dimensionali, con modifica dello schema planimetrico di riferimento e della disciplina di attuazione. Si chiarisce che si è ritenuto compatibile con il contesto paesistico di riferimento e viste le caratteristiche dimensionali dei fabbricati esistenti nell'insediamento e l'altimetria dei luoghi, ammettere la realizzazione di due piani fuori terra, con un'altezza massima non superiore a m 7,50, limitando la SC a mq 300.

Inserito corretto riferimento in ragione dell'interessamento di beni paesaggistici

### 5.4 Modifiche allo schema planimetrico di cui alla scheda ES 1 La Rota.

Si è provveduto all'integrazione del filare alberato previsto nello schema planimetrico di riferimento.

### 5.5 Modifiche allo schema planimetrico di cui alla scheda ES 2 La Rota.

Si è provveduto alla riduzione dell'altezza massima da m 9,00 a m 7,50.

### 5.6 Interventi di trasformazione di iniziativa privata nel territorio rurale (RU)

Le schede riferite a interventi con destinazione d'uso residenziale sono state stralciate e le relative aree sono state assoggettate alla disciplina degli Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, secondo il seguente schema di sintesi:

Scheda	Riclassificazione delle aree interessate
RU 16	Le aree interessate sono state riclassificate all'interno degli <i>Insedimenti isolati in ambito periurbano</i> , di cui all'art. 39, comma 2, delle NTA. Contestualmente, gli incrementi volumetrici ammessi <i>una tantum</i> in tali insediamenti sono stati incrementati dal 10% al 20% del volume legittimo esistente alla data di adozione del PO.
RU 37	
RU 62	
RU 84	
RU 29	Le aree interessate sono state riclassificate all'interno dei <i>Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale</i> , di cui all'art. 39, comma 1, delle NTA. Contestualmente, gli incrementi volumetrici ammessi <i>una tantum</i> all'interno del nucleo della Valletta sono stati incrementati dal 10% al 20% del volume legittimo esistente alla data di adozione del PO.
RU 66	
RU 42	Le aree interessate sono state riclassificate all'interno degli <i>Insedimenti sparsi da recuperare</i> , di cui all'art. 39, comma 5, delle NTA. Viste le caratteristiche degli interventi previsti, finalizzati al recupero di insediamenti attualmente inutilizzati, si è ritenuto di confermare sostanzialmente tali previsioni, definendo una disciplina specifica (NTA, art. 39, c.6).
RU 80	

## **RIEPILOGO DELLE MODIFICHE APPORTATE ALLA DOCUMENTAZIONE DEL PO**

### **1. Modifiche alle NTA**

<b>Articolo</b>	<b>Comma</b>	<b>Sintesi modifiche</b>
Art. 1	7	Integrazione elenco elaborati costitutivi del PO
Art. 21	3 e 4	Aggiunti commi che riportano disposizioni specifiche e misure di mitigazione
Art. 39	1	Integrazione al fine di definire una disciplina specifica per il nucleo della Valletta, a fronte dello stralcio delle schede RU 29 e RU 66
Art. 39	2	Integrazione al fine di definire una disciplina specifica a fronte dello stralcio delle schede RU 16, RU 37, RU 62, RU 84
Art. 39	6	Aggiunti commi che riportano disposizioni specifiche a fronte dello stralcio delle schede RU 42, RU 80
Art. 72	1	Aggiornamento elenco interventi
Art. 75	1	Aggiornamento elenco interventi

A seguito delle ricognizioni svolte si è ritenuto opportuno, inoltre, apportare le seguenti modifiche/integrazioni relative a contenuti non specificatamente richiamati in sede di conferenza:

Art. 39	7	Aggiunto comma che definisce le destinazioni ammesse all'interno degli insediamenti rurali
Art. 78	1 e 2	Aggiornamento dei contenuti a fronte dell'avvenuta approvazione delle varianti oggetto dell'articolo

### **2. Modifiche agli elaborati grafici**

<b>Tavola</b>	<b>Sintesi modifiche</b>
PO 0	Integrazione dei beni culturali individuati a seguito delle ricognizioni svolte.
PO 1	Modifica del perimetro del TU del capoluogo con esclusione delle aree che erano state precedentemente aggiunte (area nuova centrale di scambio per il teleriscaldamento e Parco urbano 'Penne sconosciute'). Riclassificazione delle aree interessate da interventi stralciati
PO 2	Modifica del perimetro del TU del capoluogo Riclassificazione delle aree interessate da interventi stralciati
PO 4	Modifiche alle perimetrazioni delle aree a rischio archeologico

### **3. Integrazioni alla documentazione del PO**

La documentazione del PO è stata integrata con l'aggiunta dei seguenti documenti:

- Allegato *Ricognizione dei beni culturali*;
- Tav. PO 1b. *Sistema della geotermia*.



#### 4. Modifiche alle Schede di intervento

Scheda	Sintesi modifiche
CP02	Integrazione della disciplina
CP07	Integrazione della disciplina
CP03	Lieve ridefinizione del perimetro
AP 1	Integrazione della disciplina. Modifica schema planimetrico
AP 13	Modifica della disciplina
AP 14	Lieve ridefinizione del perimetro
NP 10	Integrazione della disciplina. Modifica schema planimetrico
NP 14	Corretto errato riferimento a interessamento beni paesaggistici
NP 16	Integrazione della disciplina
NP 17	Integrazione della disciplina
NP 18	Integrazione della disciplina
NP 23	Integrazione della disciplina
CR 4	Integrazione della disciplina
CR 7	Integrazione della disciplina
CR 10	Integrazione della disciplina
CR 15	Integrazione della disciplina
CR 17	Integrazione della disciplina
CR 21	Modifica parametri
CR 28	Integrazione della disciplina. Aggiunto schema planimetrico e sezione di rif.
CR 40	Integrazione della disciplina
CR 41	Integrazione della disciplina
CR 57	Inserito corretto riferimento in ragione dell'interessamento di beni paesaggistici
CR 70	Integrazione della disciplina
CR 71	Integrazione della disciplina
CR 77	Scheda stralciata
CR 80	Riduzione area e parametri. Integrazione della disciplina e modifica schema planimetrico
CR 81	Integrazione della disciplina
CR 87	Integrazione della disciplina
CR 96	Ridefinizione area e modifica della disciplina
CR 99	Riduzione parametri e integrazione della disciplina. Modifica schema planimetrico
CS 1	Riduzione dei parametri e modifica dello schema planimetrico con aggiunta sezione di rif.
CS 2	Riduzione dei parametri e modifica dello schema planimetrico
CS 3	Riduzione dei parametri e integrazione della disciplina. Modifica dello schema planimetrico
CS 4	Riduzione dei parametri e integrazione della disciplina. Modifica dello schema planimetrico
CS 5	Riduzione dei parametri e integrazione della disciplina. Modifica dello schema planimetrico
CS 10	Riduzione dei parametri e modifica dello schema planimetrico
CS 18	Integrazione della disciplina
CS 46	Riduzione dei parametri. Modifica della disciplina e dello schema planimetrico

ES 1	Modifica dello schema planimetrico
ES 2	Riduzione dei parametri
RU 16	Scheda stralciata
RU 37	Scheda stralciata
RU 62	Scheda stralciata
RU 84	Scheda stralciata
RU 29	Scheda stralciata
RU 66	Scheda stralciata
RU 42	Scheda stralciata
RU 80	Scheda stralciata

Sono stati inoltre integrati i contenuti delle seguenti schede, limitatamente all'aggiunta dello specifico riferimento alle prescrizioni della disciplina paesaggistica del PIT-PPR relativa ai beni interessati dagli interventi previsti:

CP04, CP08, AP 6.