

**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**

**INTEGRAZIONI**

APRILE 2023

## **INTEGRAZIONI ALLE MODIFICHE CONSEGUENTI AL RECEPIMENTO DELLE INDICAZIONI EMERSE IN SEDE DI CONFERENZA PAESAGGISTICA**

Il presente documento riporta una descrizione delle ulteriori modifiche apportate ai contenuti del PO del Comune di Piancastagnaio, che costituiscono integrazione alla documentazione già trasmessa alla Conferenza paesaggistica in data 27/03/2023 (Prot. 3424).

Le modifiche riguardano:

### **1. Diversa localizzazione della previsione relativa alla realizzazione di un distributore di carburanti in loc. Casa del Corto.**

L'Amministrazione ha ritenuto di rivedere la previsione di cui alla scheda di intervento CP06, operando uno spostamento dell'area di intervento a una distanza di circa 300 metri in direzione sudest lungo la strada provinciale. In questo modo, l'area risulterebbe localizzata all'interno del territorio urbanizzato.

La modifica presenta aspetti certamente migliorativi in termini di riduzione del consumo di suolo non urbanizzato e di una migliore integrazione paesaggistica con il contesto, conservando immutati gli obiettivi di potenziamento delle attività a servizio dell'insediamento artigianale.

Conseguentemente, si sono operate le seguenti modifiche agli elaborati del PO:

- NTA: Stralcio del riferimento alla scheda CP06 dall'elenco di cui all'art. 69, comma 1. Inserimento del riferimento alla scheda CS 52 nell'elenco di cui all'art. 73, comma 1
- NTA. Allegato 1. Schede normative e di indirizzo progettuale: stralcio della scheda CP06 (Interventi di iniziativa privata soggetti a copianificazione) e introduzione della nuova scheda CS 52 – Casa del Corto (Interventi di nuova edificazione di completamento a destinazione produttiva o specialistica);
- Tav. PO 1. Disciplina del territorio rurale: stralcio dell'area classificata fra gli *Interventi soggetti a copianificazione* e identificata con la sigla CP06 e sua riclassificazione fra gli *Ambiti di pertinenza degli insediamenti*.
- Tav. PO 2. Disciplina del territorio urbanizzato: stralcio dell'area classificata fra gli *Interventi soggetti a copianificazione* e identificata con la sigla CP06. Riclassificazione dell'area destinata alla nuova previsione fra gli *Interventi di nuova edificazione produttiva o specialistica di completamento* con sigla identificativa CS 52. L'area era precedentemente classificata quale *Verde di connessione ecologica* di cui all'art. 64 delle NTA.

Di seguito si riportano la scheda di intervento relativa alla nuova previsione CS 52, una planimetria di confronto e estratti delle tavole PO 1 e PO 2 nello stato attuale e modificato.

### **2. Integrazioni alla disciplina relativa alla scheda di intervento CS 10 – Viale Roma**

Le integrazioni sono relative a una migliore definizione delle modalità di attuazione degli interventi in relazione ai limiti di altezza massima previsti per i nuovi fabbricati.

Di seguito si riporta la scheda di intervento con evidenziate le modifiche apportate (in rosso, le modifiche già apportate in recepimento delle indicazioni emerse in sede di conferenza; in blu, le integrazioni apportate in questa sede).

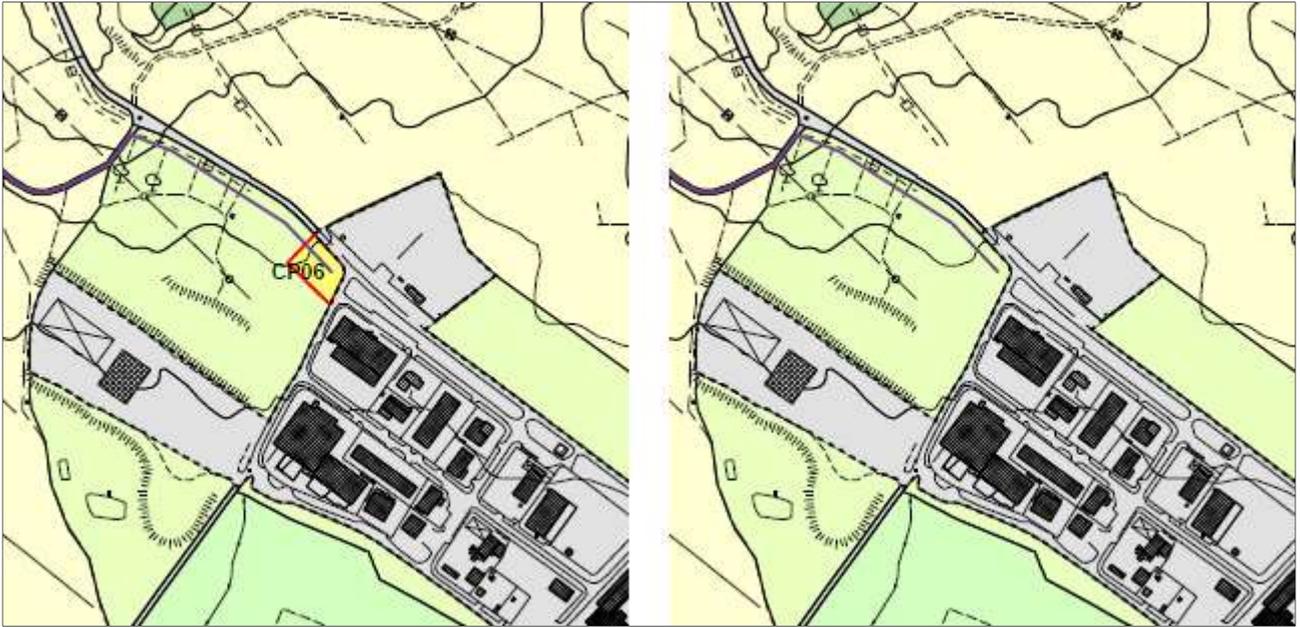
### **3. Integrazione della legenda della Tav. PO 2. Disciplina del territorio urbanizzato**

Si è provveduto a integrare la legenda riportando il riferimento alle 'fasce inedificate da riqualificare' di cui all'art. 66, comma 2 delle NTA, individuate dal PO all'interno del territorio urbanizzato di Casa del Corto e riportate nella planimetria in scala 1:2.000, in quanto a causa di un refuso risultava mancante.

<b>CS 52</b>	<b>CASA DEL CORTO</b>	SF: mq 1.190 circa SE: mq 300
<b>Modalità di intervento</b>		<b>Diretto</b>
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>		<b>Attività private di servizio</b>
<b>Descrizione</b> Realizzazione di un impianto di distribuzione di carburanti.		
<p><b>Disciplina</b></p> <p>Nell'area è ammessa, previa demolizione del fabbricato esistente, la realizzazione di un impianto di distribuzione di carburanti e servizi integrativi ammessi ai sensi delle norme vigenti in materia, per una SE massima non superiore a mq 300.</p> <p>Il progetto, considerato l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area, è corredato da elaborati utili a valutarne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento, attraverso la definizione di soluzioni idonee a garantire un'adeguata mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali.</p> <p>Fatte salve le esigenze di visibilità dell'impianto, il progetto dovrà prevedere lungo i confini del lotto l'impianto di siepi e alberature, costituite da specie autoctone o comunque compatibili con il contesto.</p>		
<p><b>Disposizioni particolari</b></p> <p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio, o comunque nelle more di tale adempimento, nella presente area di trasformazione si applica la disciplina di cui all'art. 64 delle NTA.</p>		



*Nuova localizzazione dell'area destinata alla realizzazione del distributore di carburanti. Ortofoto volo 2019.*



Tav. PO 1. Territorio rurale. *Confronto fra lo stato attuale e lo stato variato. Estratto, scala 1:10.000.*



Tav. PO 1. Territorio rurale. *Confronto fra lo stato attuale e lo stato variato. Estratto, scala 1:2.000.*

<b>CS 10</b>	<b>CAPOLUOGO</b> <b>Viale Roma</b>	<b>ST: mq 2.330 circa</b> <b>SE: mq 700</b>
--------------	---------------------------------------	------------------------------------------------



 Area CS 10	 Campo di edificazione
 Localizzazione indicativa area parcheggi da cedere al Comune	 Aree verdi/pavimentate
	 Ingombro indicativo dei nuovi fabbricati

SCALA 1:1.000

<b>Modalità di intervento</b>	<b>Diretto convenzionato</b>
-------------------------------	------------------------------

<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	<b>Commerciale al dettaglio</b>
-----------------------------------	---------------------------------

**Descrizione** Nuova edificazione commerciale di completamento.

**Disciplina**  
 Nell'area è ammessa la nuova edificazione a destinazione commerciale per un SE massima di mq 700, con **SC non superiore a mq 400** e altezza massima **in gronda m 4,50 misurata sul fronte sud. 7,50** L'altezza **in gronda** misurata sul fronte nord **non dovrà essere superiore a m 3,00.** ~~con SC non superiore a mq 400.~~  
 E' ammesso l'insediamento di funzioni di servizio all'attività (uffici, magazzini, ecc.), con esclusione della residenza. La superficie complessiva utile di vendita non potrà essere superiore a mq 600.  
 Non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi sulla viabilità pubblica.  
 La superficie permeabile, a intervento realizzato, non potrà essere inferiore al 40% della SF.  
 L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione che dovrà prevedere la realizzazione e cessione al Comune di parcheggi pubblici per una superficie complessiva non inferiore a mq 200. Il progetto, corredato da elaborati utili a valutarne l'inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, deve prevedere soluzioni planivolumetriche, materiche e cromatiche e di sistemazione degli spazi esterni, estese all'intera area di intervento, finalizzate a ridurre al minimo l'impatto visivo dei nuovi fabbricati e i livelli di

impermeabilizzazione dei suoli, a ripristinare le connessioni ecologiche e ad assicurare una corretta integrazione con l'insediamento esistente, preservando le visuali panoramiche verso valle.

**Il progetto definisce gli interventi di sistemazione a verde in termini di ripristino delle alberature eventualmente abbattute e di mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi fabbricati, fatto salvo il rispetto delle eventuali condizioni stabilite dalla competente autorità forestale.**

### **Disposizioni particolari**

In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio, o comunque nelle more di tale adempimento, nella presente area di trasformazione si applica la disciplina di cui all'art. 43 delle NTA.

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti, sui fabbricati di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente interventi di adeguamento, nel rispetto dei parametri fissati dalla presente disciplina.

### **Beni paesaggistici**

L'area interessa *Aree tutelate per legge* di cui all'art.142. c.1, lett. g del D.Lgs. 42/2004, pertanto l'intervento è soggetto ad autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e ai fini del vincolo paesaggistico.

**Il progetto dovrà assicurare il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12.3 dell'elaborato 8B – Disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR.**

~~Il progetto definisce gli interventi di sistemazione a verde in termini di ripristino delle alberature eventualmente abbattute e di mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi fabbricati, fatto salvo il rispetto~~

### **Condizioni di fattibilità**

#### Aspetti geologici:

Fattibilità F.3 – La realizzazione dell'intervento è sottoposta ai vincoli di cui all'Art. 11 delle NTA. Dovranno essere in particolare definite le caratteristiche geometriche (estensione e spessore) e geotecniche dei terreni di riporto eventualmente presenti su cui verranno realizzate le costruzioni in progetto attraverso un'opportuna campagna geotecnica. La presenza di falda idrica superficiale dovrà essere individuata ed eventualmente monitorata tramite installazione di piezometri al fine valutarne le possibili interazioni con le strutture in progetto. Data la presenza di fenomeni di instabilità potenziale o quiescente (DGPV) e della prossimità di un movimento franoso attivo, la realizzazione degli interventi è subordinata alla verifica della loro compatibilità con la stabilità generale del versante.

#### Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

#### Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 18, c. 3:

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;
- data la presenza di fenomeni di instabilità potenziale o quiescente (DGPV) e della prossimità di un movimento franoso attivo, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti.

#### Vulnerabilità degli acquiferi:

Le aree ricadenti in classe di sensibilità 3 non sono soggette a vincoli.

Nelle aree ricadenti in classe di sensibilità 2 – Vincolo medio la realizzazione di scavi e volumetrie interrato è subordinata alla verifica della presenza e della profondità della falda acquifera tramite un apposito monitoraggio piezometrico, al fine di valutare la sua compatibilità con le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP.