

VARIANTE URBANISTICA art. 35 L.R. 65/2014

E PROGETTO DI COMPLETAMENTO

DEL FABBRICATO SITO IN VIA G. ROSSA
ANGOLO VIALE VESPA A PIANCASTAGNAIO (SI)
(Pratica originaria DIA n° 1654/08)

RELAZIONE DI VARIANTE

PROPRIETA' : Ditta Arte e Pelle di Brogi Virgilio

ILTECNICO

Arch. Alessandra Giglioni

Data – 29 Giugno 2021

Aggiornamento 07.10.2021

1. INQUADRAMENTO GENERALE

La presente relazione riporta una descrizione dei contenuti della proposta di Variante Urbanistica contestuale al progetto di completamento del fabbricato sito in via G. Rossa angolo viale Vespa a Piancastagnaio (SI).

La variante è finalizzata a conferire ammissibilità agli interventi in oggetto, introducendo modifiche alle NTA e agli elaborati grafici del PRG comunale, approvato con Del. C.C. n. 63 del 29/12/2000 e tuttora vigente, sebbene sottoposto alle misure di salvaguardia previste dalle *Disposizioni transitorie per i comuni privi di piano strutturale* di cui all'art. 234 della L.R. 65/2014.

Il Comune di Piancastagnaio ha approvato il Piano Strutturale (PS) ai sensi della L.R. 65/2014 con Del. C.C. n. 19 del 13/02/2019 (B.U.R.T. N. 21 del 22/05/2019) e ha avviato il procedimento per la formazione del nuovo Piano operativo (PO) con Del. C.C. n. 63 del 04/09/2019.

Gli interventi previsti sono finalizzati al completamento del fabbricato localizzato all'interno del territorio urbanizzato del capoluogo, in via G. Rossa angolo viale Vespa, censito al Catasto al Foglio 4, part. 1172.

Attualmente sul fabbricato sono in corso lavori di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza (Prot. n. 12374 del 13.11.2019).

L'avvio alla realizzazione del fabbricato risale al 1988, a seguito della presentazione da parte degli allora proprietari di un progetto (Prot. 3673 del 04/07/1987) che prevedeva la realizzazione di un edificio da adibire a magazzini e mostra mobili, composto di 3 piani: al piano seminterrato due magazzini, al piano rialzato due sale mostra, al piano primo altre due sale mostra, per un volume massimo ammissibile di mc.3.452,00.

Successivamente, a fronte di numerose vicende¹, i lavori di completamento del fabbricato non sono mai stati realizzati e la struttura è rimasta così incompiuta e abbandonata per molti anni, fino alla sua messa all'asta dal tribunale a seguito del fallimento dei proprietari nel 2017.

Piancastagnaio. Localizzazione dell'area interessata dalla variante. Scala 1:10.000.



¹ Per una trattazione analitica del complesso iter relativo alla realizzazione del fabbricato si rimanda al documento '*Cronologia*', che costituisce allegato alla documentazione di variante.

2. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'edificio attuale, da definirsi 'al grezzo', è costituito dalle strutture in cemento armato, dalle murature di tamponamento perimetrale, prive di infissi, e dal tetto, completo di manto di copertura, e comprende tre piani fuori terra più un piano interrato.

L'attuale proprietario, la Ditta Arte e Pelle Srl di Brogi Virgilio, che ha acquisito l'immobile aggiudicandosi l'asta, chiede una variante Urbanistica finalizzata a modificare i parametri edilizi e le destinazioni d'uso attualmente vigenti nell'area per consentire il completamento e un razionale e completo utilizzo delle strutture esistenti.

In particolare, si è rilevato che il PRG vigente, approvato nel 2000, ha classificato l'area fra le *ZONE Dc – PRODUTTIVE COMMERCIALI*, riducendo l'altezza massima consentita a m 7,50, rispetto al limite di m 12,50 fissato dal Piano di lottizzazione precedentemente approvato con DGRT n. 10521 del 30/11/1977, nonostante al momento della redazione del piano la struttura fosse già stata realizzata.

Inoltre, le sopravvenute disposizioni normative in materia di parametri urbanistici ed edilizi hanno reso di fatto rilevante, ai fini del computo complessivo delle superfici edificate (SE), il piano interrato del fabbricato, determinando un lieve scostamento rispetto agli indici fissati dal PRG².

La variante, quindi, si configura funzionale a superare le incongruenze fra i parametri urbanistici ed edilizi vigenti nell'area e l'effettivo stato di fatto delle strutture esistenti, oltre a conferire ammissibilità ad alcune modifiche previste dal progetto, attraverso:

1. l'incremento dell'altezza massima ammissibile da m 7,50 a m 9,50, ossia quella effettiva del fabbricato esistente;
2. il mantenimento della destinazione d'uso commerciale (o, in alternativa, direzionale) al solo piano terra, con possibilità di destinare all'uso residenziale il primo e il secondo piano;
3. la possibilità di utilizzo dei volumi interrati già esistenti, da destinarsi a magazzini, box auto o altre funzioni accessorie, con un modesto ampliamento per una SE massima di mq 120.

Allo stato attuale, il fabbricato esistente consiste in circa mq 2.225 di superficie edificata (SE), così distribuiti:

Piano interrato: mq 1.050 (autorizzati 85,40)

Piano terra: mq 458

Piano primo mq 427

Piano secondo: mq 290

(Il calcolo è stato fatto misurando le superfici lorde complessive di ogni piano, con esclusione dei due vani scala)

Le modifiche previste dalla variante determinano i seguenti impegni di superficie edificabile (SE) in relazione ai dimensionamenti massimi ammissibili definiti dal PS vigente:

Residenziale: mq 717

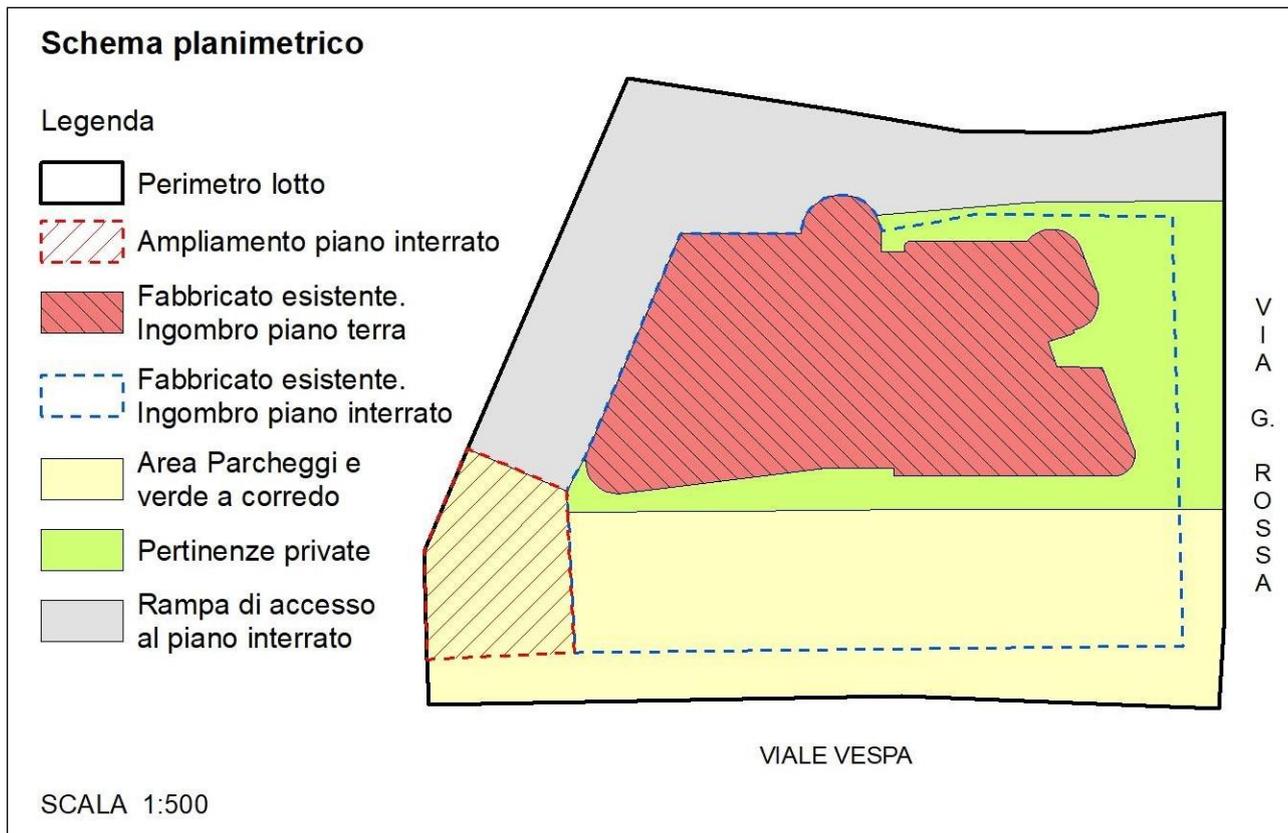
Commerciale/direzionale: mq 458

Magazzini e altri servizi accessori: mq 1.170 (1.050 esistenti + 120 in ampliamento).

Il progetto presentato prevede, al piano terra, la realizzazione di due esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita pari rispettivamente a mq 144,87 e mq 139,54. La variante ammette anche la realizzazione, in alternativa, di un unico esercizio commerciale con superficie complessiva di vendita comunque non superiore a mq 300, ovvero l'insediamento di attività direzionali e di servizio.

² Il PRG (NTA, art. 57) stabilisce per la zona un Indice di utilizzazione fondiaria - inteso come rapporto fra superficie utile (SU) e superficie fondiaria (SF) - pari a 1 mq/mq. Il progetto di riuso delle strutture già realizzate determina la costituzione di una SU pari a circa mq 1.975, che eccede i mq 1.845 ammissibili dalla disciplina di piano.

Ai piani superiori la superficie è interamente destinata alla residenza, con realizzazione di un numero massimo di 8 unità abitative.



Il piano interrato è riservato alla realizzazione di magazzini o altri spazi accessori e di box auto funzionali a soddisfare i requisiti di legge relativi alle superfici da destinare alla sosta privata. La variante ammette la possibilità di ampliamento di tali spazi per una superficie non superiore a mq 120. L'ampliamento è funzionale a prolungare la soprastante piattaforma destinata alla realizzazione dei parcheggi pubblici, attraverso la copertura dello spazio vuoto attualmente esistente sull'angolo sudest del lotto.

Di seguito si riportano le superfici utili ed i volumi concessionati nel 2008 e quelli previsti in variante:

Accertam. Conformità DIA n. 1654 del 03.06.2008	VARIANTE 2021
VOLUME FUORI TERRA = 1181,35+1384,75+574,20+194,10= 3.140,12 mc	VOLUME FUORI TERRA = (6.662,53+1.451,89+625,60)= 8.740,02 mc
VOLUME ENTRO TERRA = 435,54 mc	VOLUME ENTRO TERRA = (2.777,11+1.781,48+424,08)= 4.982,67 mc
SUP. UTILI FUORI TERRA = 1.108,65 mq	SUP. UTILI FUORI TERRA = 1.104,49 mq
SUP. UTILI ENTRO TERRA = 78,35 mq	SUP. UTILI ENTRO TERRA = 1.104,88 mq
SUP. COPERTA = 588,30 mq	SUP. COPERTA = 588,30 mq

Per quanto riguarda gli spazi esterni, il progetto prevede la destinazione a parcheggio di uso pubblico, corredato da aree sistemate a verde, della fascia localizzata lungo il viale Vespa, per una superficie pari a circa mq 680.

Nella parte interna del lotto saranno completate la rampa e la viabilità di accesso al piano interrato. Gli spazi pertinenziali privati saranno in parte pavimentati e in parte sistemati a giardino.

L'intervento, nel suo complesso, si configura come un intervento di riqualificazione che va a risolvere una situazione che si protrae ormai da oltre trent'anni, attraverso il recupero di un'area che attualmente costituisce certamente un elemento detrattore in un contesto urbano che presenta uno stato di manutenzione generalmente buono.

3. AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO

L'ambito interessato dalla variante è localizzato lungo il lato sudovest del Viale Vespa, che costituisce il tratto urbano della S.P. del Monte Amiata che proviene da Abbadia San Salvatore e prosegue verso il Centro storico, che dista circa 500 m in direzione sudest.

Sul versante opposto del viale è presente l'area artigianale di via I Maggio con, accanto, il complesso dell'ex convento di San Bartolomeo con la Chiesa di San Francesco.

L'area artigianale, costituita in gran parte dalle strutture dell'ex mobilificio, ora dismesso a seguito di un fallimento, presenta al suo interno una situazione di relativo degrado e cattivo stato di manutenzione, mentre dall'esterno lo stato di manutenzione dei fabbricati che prospettano sul viale Vespa può definirsi relativamente buono.

Il complesso conventuale, interamente restaurato e attualmente adibito a residenza d'epoca, risulta in gran parte occultato dall'alto muro di cinta e dai castagni presenti al suo interno.

Il fabbricato in oggetto è posizionato sull'angolo del viale Vespa con via Guido Rossa, all'interno di un isolato urbano di forma irregolare delimitato a sud dalla via Grossetana e dall'ampio innesto che ricollega quest'ultima al viale Vespa. L'isolato ricomprende un fabbricato a destinazione commerciale/direzionale, disposto su tre piani, e un ampio parcheggio pubblico, corredato da aree verdi alberate e da una fontana.

I tessuti urbani presenti sul lato ovest sono costituiti da edifici plurifamiliari di tipologia eterogenea, disposti prevalentemente su tre piani, con accesso mediato da spazi privati recintati, in parte pavimentati e prevalentemente sistemati a giardino.

In linea generale, si registra un buono stato di manutenzione dei fabbricati e degli spazi aperti, con ampia presenza di aree verdi e di alberature; in questo contesto, il fabbricato incompiuto rappresenta certamente un elemento detrattore della qualità percettiva.



L'area interessata dalla variante nel contesto di riferimento, con indicazione dell'ambito ricompreso fra gli immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del D. lgs. 42/2004. Scala 1:5.000.



Area interessata dalla variante. Scala 1:1.000.

L'area interessata dalla variante ricade all'interno di un ambito riconosciuto fra gli immobili e aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del D. lgs. 42/2004: *Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei Comuni Di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglione d'Orcia.*

L'area sottoposta a vincolo si estende per una superficie di circa 7 Km² e occupa l'intero settore nordoccidentale del territorio comunale, ricomprendendo le frazioni di Quaranta e, in parte, di Tre Case e di Saragiolo.

Il Convento di San Bartolomeo, localizzato nelle vicinanze, è sottoposto a Provvedimento di tutela istituito con Decreto emanato dalla Direzione Regionale per i Beni culturali e paesaggistici della Toscana in data 3/10/2008.



Viste del fabbricato incompiuto dal viale Vespa e da via G. Rossa.

4. QUADRO GENERALE DI COERENZA

Le verifiche di coerenza con la pianificazione sovraordinata, tenuto conto della modesta entità degli interventi previsti e della loro rilevanza limitata all'area di intervento, sono state rivolte al solo PS vigente, in quanto già sottoposto positivamente al procedimento di conformazione al PIT-PPR.

La disciplina dello Statuto del Piano Strutturale del Comune di Piancastagnaio definisce obiettivi di qualità, indirizzi e prescrizioni che fissano le prestazioni minime da assicurare e le regole d'uso in relazione a ciascuna delle risorse essenziali individuate e costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute nei Piani Operativi e negli altri Atti di governo del territorio di competenza comunale.

Il PS articola la disciplina statutaria nel modo seguente:

- Tutela dell'integrità del territorio fisico (Capo II)
- Risorse ambientali (Capo III)
- Insediamenti e infrastrutture (Capo IV)
- Sistema della produzione (Capo V)
- Paesaggio (Capo VI)

Di seguito si riporta una sintesi delle verifiche di coerenza effettuate rispetto alle disposizioni definite dal PS.

Tutela dell'integrità del territorio fisico

L'abitato di Piancastagnaio è localizzato all'estremità del vasto Sistema morfogenetico *Montagna ignea* (MOI).

La Variante è supportata da specifiche indagini geologiche finalizzate a definire le condizioni di fattibilità degli interventi previsti.

Le condizioni di pericolosità riferibili all'ambito interessato dagli interventi, così come desumibili dal quadro di conoscenze definito dal PS è il seguente:

Pericolosità geologica: L'area d'intervento ricade principalmente in area a pericolosità geomorfologica elevata (sottoclasse G.3.3), caratterizzata da terreni con scadenti caratteristiche o fratturazioni per i quali possono essere ipotizzati cedimenti differenziali.

Pericolosità sismica: L'area d'intervento ricade principalmente in area a pericolosità sismica elevata (classe S.3.4), zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da alto contrasto di impedenza atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

Pericolosità idraulica: L'area d'intervento ricade in area a pericolosità idraulica bassa (classe I.1), e risulta esterna alle aree delineate dal P.G.R.A. dell'Autorità di bacino del Tevere.

Il Piano Strutturale ha recepito la disciplina di cui agli artt. 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3 del PTCP in materia di tutela degli acquiferi. L'area d'intervento risulta interessare aree classificate in classe 1 di sensibilità degli acquiferi (vincolo elevato). Nel capoluogo sono presenti diverse captazioni a uso idropotabile. L'area d'intervento non risulta interessare le relative zone di rispetto di m 200 (ZR).

Le indagini svolte non hanno rilevato elementi dal punto di vista geologico, geomorfologico, idrogeologico ostativi agli interventi previsti, anche a fronte dell'entità relativamente modesta degli stessi, escludendo elementi che possano contribuire in alcun modo al deterioramento delle caratteristiche dei terreni presenti in loco, sia per quanto attiene alla geomorfologia del territorio che per quanto attiene alle caratteristiche idrogeologiche dei terreni.

Risorse ambientali

In ragione della localizzazione dell'area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PS, la variante non risulta pertinente rispetto ai contenuti di cui al Capo III dello Statuto.

Al fine di garantire la compatibilità ambientale degli interventi ammessi all'interno del sistema insediativo, il PS definisce specifici parametri di sostenibilità (PS, Disciplina di Piano, art. 30) in relazione a:

- Utilizzo delle risorse idriche;
- Smaltimento dei reflui e depurazione;
- Gestione dei rifiuti;
- Qualità dell'aria;
- Clima acustico;
- Prestazioni energetiche.

Per quanto riguarda la valutazione delle potenziali ricadute sull'ambiente conseguenti alla realizzazione degli interventi previsti dalla variante, si rimanda ai contenuti del *Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS*.

Insedimenti e infrastrutture

Il PS ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato, articolando i tessuti urbani nel modo seguente:

- *Tessuti urbani storici*, costituiti dal Centro storico e altri edifici di valore storico e dai tessuti urbani presenti al 1954.
- *Tessuti urbani di formazione recente*, articolati in sottozone (Zona centrale, espansioni nord, ovest e sud, insediamenti produttivi). Per ciascuna zona, il PS riconosce i relativi morfotipi insediativi.

L'area interessata dalla variante risulta localizzata all'estremità nord della *Zona centrale*, riconducibile al morfotipo TR6, *Tessuto a tipologie miste*, individuato dal PIT, che comprende tessuti urbani a destinazione prevalentemente residenziale, aree destinate a attrezzature sportive, scolastiche e amministrative, spazi di verde pubblico attrezzato e aree di sosta.



Capoluogo. Tessuti urbani di formazione recente. Zona centrale: Tessuto a tipologie miste. Scala 1:5.000

I tessuti urbani limitrofi, che si sviluppano verso ovest tra il viale vespa e la via Grossetana, presentano una struttura a sviluppo puntiforme, costituito da fabbricati plurifamiliari isolati disposti su due o tre piani, con rapporto con la viabilità mediato da spazi privati recintati, prevalentemente sistemati a giardino.

Lo statuto del PS, in relazione ai tessuti urbani di formazione recente, individua le criticità e definisce gli obiettivi di qualità:

- criticità:

- sostanziale assenza di un disegno urbano definito nelle espansioni a tipologia puntiforme, caratterizzate da eterogeneità delle soluzioni architettoniche e da scarsa definizione delle relazioni con le aree rurali periurbane;
- sostanziale indifferenza al contesto dei tessuti urbani a isolati aperti di edilizia pianificata, con elevata impermeabilizzazione dei suoli e assenza di relazioni definite con i limitrofi ambiti periurbani;
- presenza di insediamenti produttivi all'interno del tessuto urbanizzato privi di relazioni definite con i tessuti urbani limitrofi;
- tendenza alla dispersione insediativa.

- obiettivi di qualità:

- conservare l'assetto urbanistico generale, individuando eventuali ambiti ove attuare interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione dei tessuti urbani in termini di maggiore integrazione formale e funzionale con il contesto;
- garantire il mantenimento e perseguire l'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali del sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- garantire la piena integrazione tra abitazioni, servizi, attività commerciali e direzionali;
- assicurare il contenimento delle espansioni, da calcolarsi sulla base delle dinamiche socio-economiche in atto e prevedibili nel quinquennio di riferimento, dando priorità agli interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente, limitando le previsioni di nuovi insediamenti a interventi finalizzati alla definizione e qualificazione dei margini urbani in termini di integrazione con gli ambiti rurali periurbani;
- assicurare la qualità degli interventi in funzione di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle dotazioni territoriali e del rapporto con il contesto urbano e rurale.

Gli interventi previsti non determinano modifiche all'attuale assetto urbanistico e non presentano aspetti in contrasto con gli obiettivi definiti dal PS. La variante si configura quale intervento di recupero e riqualificazione dell'esistente e prevede l'insediamento integrato di funzioni residenziali e commerciali di vicinato. L'area di intervento, attualmente, costituisce certamente un elemento detrattore in un contesto urbano che presenta uno stato di manutenzione generalmente buono.

Sistema della produzione

A fronte delle caratteristiche degli interventi previsti e della loro localizzazione all'esterno del sistema, la variante non risulta pertinente rispetto ai contenuti di cui al Capo V dello Statuto.

Paesaggio

Il PS concorre alla tutela del paesaggio, conformando i suoi contenuti alla disciplina del PIT-PPR attraverso il recepimento degli obiettivi di qualità e delle direttive di cui alla Sezione 5.1 - *Disciplina d'uso delle Schede d'ambito del PIT*, relativamente all'ambito 19, *Amiata* e della Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B dello stesso PIT-PPR.

Di seguito si riportano, in forma schematica, i profili di coerenza degli interventi previsti dalla variante in oggetto in relazione alle sopracitate disposizioni.

Disciplina degli Ambiti di paesaggio - Ambito 19, Amiata

<p>Obiettivo PIT: <i>Salvaguardare i caratteri idrogeomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano amiatino interessato da diffusi fenomeni di marginalizzazione, abbandono e spopolamento.</i></p>	
<p>Direttive PIT</p>	<p>Profili di coerenza</p>
<p><i>1.1 - Tutelare gli agroecosistemi in particolare gli habitat pascolivi anche al fine di contrastare l'intensificazione del rischio di instabilità dei versanti, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.</i></p>	<p>A fronte della natura degli interventi previsti e della localizzazione e delle caratteristiche dell'area si ritiene che gli interventi previsti non siano rilevanti rispetto ai contenuti della direttiva.</p>
<p><i>1.2 - Rendere prioritario il riutilizzo del patrimonio abitativo esistente rispetto alla previsione di nuove edificazioni.</i></p>	<p>La variante, attraverso una modifica dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso attualmente vigenti nell'area, è finalizzata a consentire il completamento e un razionale e completo utilizzo del fabbricato esistente, attualmente incompiuto.</p>
<p><i>1.3 - Tutelare e valorizzare il sistema infrastrutturale e insediativo di antica formazione al fine di salvaguardare le identità e le specificità territoriali.</i></p>	<p>Gli interventi previsti non interessano il sistema infrastrutturale e insediativo di antica formazione.</p>
<p>Obiettivo PIT: <i>Salvaguardare la riconoscibilità del complesso vulcanico del Monte Amiata e del sistema insediativo storico disposto a corona lungo le pendici in corrispondenza di una linea densa di risorgive, l'importante patrimonio agroforestale, nonché i paesaggi fluviali del Fiora e dell'Albegna al fine garantire un uso sostenibile delle risorse del territorio amiatino.</i></p>	
<p>Direttive PIT</p>	<p>Profili di coerenza</p>
<p><i>2.1 - Tutelare gli scenari e i profili del complesso vulcanico del Monte Amiata caratterizzati da versanti coperti da una vasta e continua estensione forestale regolando la localizzazione delle infrastrutture tecnologiche al fine di tutelare l'elevato valore estetico-percettivo delle visuali che si aprono verso il Monte Amiata.</i></p>	<p>Il fabbricato esistente non risulta interferire in maniera significativa con le visuali verso il Monte Amiata, risultando sostanzialmente integrato con i limitrofi tessuti urbani. Gli interventi previsti, che non determinano modifiche alla sagoma esistente, escludono la costituzione di elementi suscettibili di determinare ulteriori interferenze.</p>
<p><i>2.2 Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche e degli scenari da essi percepiti, nonché le visuali panoramiche verso il sistema insediativo di medio versante, caratterizzato da piccoli nuclei e centri rurali che hanno conservato uno stretto rapporto con le aree agricole.</i></p>	<p>Gli interventi previsti non interessano centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche né interferiscono con i Tracciati panoramici di riferimento individuati dal PS per le valutazioni relative alla compatibilità paesistica.</p>

<p>Obiettivo PIT: <i>Salvaguardare la riconoscibilità del complesso vulcanico del Monte Amiata e del sistema insediativo storico disposto a corona lungo le pendici in corrispondenza di una linea densa di risorgive, l'importante patrimonio agroforestale, nonché i paesaggi fluviali del Fiora e dell'Albegna al fine garantire un uso sostenibile delle risorse del territorio amiatino.</i></p>	
<p>Direttive PIT</p>	<p>Profili di coerenza</p>
<p>2.3 - <i>Contenere l'espansione degli insediamenti posti lungo la viabilità ad anello, a corona del Monte Amiata, evitando la dispersione del tessuto urbano e la saldatura lungo i principali assi stradali.</i></p>	<p>Gli interventi previsti non sono suscettibili di generare dispersione del tessuto urbano o saldature lungo i principali assi stradali</p>
<p>2.4 - <i>assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva</i></p>	<p>La variante è finalizzata a consentire il completamento e un razionale e completo utilizzo del fabbricato esistente, attualmente incompiuto. Gli interventi previsti non determinano modifiche alla sagoma già esistente e si configurano come interventi di riqualificazione finalizzati a risolvere una situazione che si protrae ormai da oltre trent'anni, attraverso il recupero di un'area che attualmente costituisce certamente un elemento detrattore in un contesto urbano che presenta uno stato di manutenzione generalmente buono.</p>
<p>2.5 - <i>Riconoscere ambiti di rispetto a tutela percettiva dei centri e nuclei storici in cui vietare la realizzazione di nuovi impianti geotermici.</i></p>	<p>Non pertinente</p>
<p>2.6 - <i>Tutelare le importanti emergenze forestali montane, con particolare riferimento ai castagneti da frutto, alle abetine autoctone e alle caratteristiche faggete d'altitudine.</i></p>	<p>Non pertinente</p>
<p>2.7 - <i>Limitare l'artificializzazione e la perdita di habitat conseguenti allo sfruttamento della risorsa geotermica.</i></p>	<p>Non pertinente</p>
<p>2.8 - <i>Valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agricolo dell'Amiata nell'alternanza di aree a pascolo, calanchi e sistemi colturali tradizionali, [...]</i></p>	<p>Non pertinente</p>
<p>2.9 - <i>Negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, [...]</i></p>	<p>Non pertinente</p>
<p>2.10 - <i>tutelare gli importanti ecosistemi fluviali dei fiumi Fiora e Albegna e del torrente Trasubbie, [...]</i></p>	<p>Non pertinente</p>

Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice

L'area interessata dalla variante ricade all'interno della *Zona del Monte Amiata, sita nell'ambito dei Comuni Di Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Castiglione d'Orcia*, vincolata con D.M. del 26/09/1959 con la seguente motivazione: ' [...] *la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale, ed offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un vasto e profondo panorama*'.

Visto che l'area è localizzata all'interno del territorio urbanizzato, le verifiche sono state svolte in riferimento alle direttive e alle prescrizioni relative alla *Struttura antropica* e agli *Elementi della percezione*. Riguardo alla *Struttura antropica*, la scheda definisce gli obiettivi di indirizzo, disponendo che 'Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica' e individuando gli elementi da sottoporre a tutela:

- Il sistema degli edifici religiosi, gli eremi e i monasteri legati alla montagna Amiatina, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico-testimoniale e architettonico, ivi compresi i manufatti dell'archeologia protoindustriale legati alla presenza dell'acqua.
- I centri e i nuclei rurali di impianto storico, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica;
- I percorsi della viabilità storica;
- Gli assetti figurativi del paesaggio agrario, dominato dal bosco, caratterizzato da residui seminativi e pascoli a campi chiusi e piccoli impianti di oliveto di impronta tradizionale, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con gli insediamenti storici.

Gli interventi previsti, per caratteristiche e localizzazione, non interessano gli elementi sottoposti a tutela indicati dalla scheda e configurano un quadro di sostanziale non pertinenza rispetto alle relative direttive e prescrizioni, come evidenziato nello schema seguente:

Prescrizioni	Profili di coerenza
<i>3.c.1. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico-testimoniale e architettonico, ivi compresi i manufatti dell'archeologia proto-industriale legati alla presenza dell'acqua sono prescritti [...]</i>	Non pertinente. Gli interventi previsti non interessano gli elementi richiamati.
<i>3.c.2. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio storico dei centri e i nuclei di impianto storico a condizione che [...]</i>	Non pertinente. Gli interventi previsti non interessano gli elementi richiamati.
<i>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</i>	
<i>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</i>	Non pertinente. Gli interventi previsti non interessano gli elementi richiamati.
<i>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;</i>	Non pertinente. Gli interventi previsti non prevedono interventi infrastrutturali

<p>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</p>	<p>Il fabbricato esistente, pur incompiuto, presenta caratteristiche planivolumetriche e architettoniche coerenti con il contesto urbano nel quale è collocato. Gli interventi previsti non determinano modifiche alla sagoma già esistente e si configurano come interventi di riqualificazione finalizzati a risolvere una situazione che si protrae ormai da oltre trent'anni, attraverso il recupero di un'area che attualmente costituisce certamente un elemento detrattore in un contesto urbano che presenta uno stato di manutenzione generalmente buono.</p>
<p>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</p>	
<p>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p>	<p>Gli interventi previsti non interessano luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p>
<p>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>Gli interventi previsti sono localizzati all'interno del territorio urbanizzato e non determinano la costituzione di nuclei isolati.</p>
<p>3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che [...]</p>	<p>Non pertinente. Gli interventi previsti non interessano i percorsi della viabilità storica.</p>
<p>3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che [...]</p>	<p>Non pertinente. Gli interventi previsti non comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli.</p>
<p>3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che [...]</p>	<p>Non pertinente. Gli interventi previsti sono localizzati all'interno del territorio urbanizzato.</p>
<p>3.c.8. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto [...]</p>	<p>Non pertinente. Gli interventi previsti non riguardano edifici di valore storico, tipologico e architettonico.</p>
<p>3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati [...]</p>	<p>Non pertinente. Gli interventi previsti sono localizzati all'interno del territorio urbanizzato.</p>
<p>3.c.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati [...]</p>	
<p>3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>	

Per quanto riguarda, infine, gli *Elementi della percezione*, si rileva che il fabbricato esistente, pur incompiuto, presenta caratteristiche planivolumetriche e architettoniche coerenti con il contesto urbano nel quale è collocato e non risulta in relazione di intervisibilità con elementi emergenti del contesto.

Prescrizioni	Profili di coerenza
<p>4.c.1. <i>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</i></p>	<p>Gli interventi previsti non determinano modifiche alla sagoma del fabbricato esistente, che presenta caratteristiche planivolumetriche e architettoniche coerenti con il contesto, non costituisce un elemento emergente nello skyline urbano e non determina interferenze rispetto alle visuali verso il Monte Amiata apprezzabili dal suo intorno immediato.</p>
<p>4.c.2. <i>L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</i></p>	<p>La variante si configura quale intervento di recupero e riqualificazione dell'esistente con potenziali ricadute positive in relazione alla qualità percettiva del contesto urbano interessato, che presenta uno stato di manutenzione generalmente buono, dove il fabbricato incompiuto costituisce certamente un elemento detrattore della qualità visiva.</p>
<p>4.c.3. <i>Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</i></p>	<p>Gli interventi previsti non interessano luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p>



Veduta verso il Monte Amiata dal parcheggio pubblico presente lungo la via Grossetana. Il fabbricato esistente, pur visibile sullo sfondo, non costituisce un elemento emergente e risulta sufficientemente integrato nel contesto urbano.



Veduta verso il Monte Amiata dal Viale Vespa. Anche in questo caso il fabbricato esistente risulta integrato nel contesto urbano, senza determinare interferenze rispetto alle visuali verso il cono vulcanico.



Veduta dal Viale Vespa verso il Centro storico. La morfologia del terreno impedisce le relazioni di intervisibilità con la Rocca di Piancastagnaio. Il fabbricato non interferisce con le vedute verso il complesso di San Bartolomeo, localizzato sulla sinistra.

5. MODIFICHE AL PRG VIGENTE

La presente variante prevede una modifica alle zone definite dal PRG, attraverso la riclassificazione dell'area interessata dalle ZONE Dc – PRODUTTIVE COMMERCIALI, di cui all'art. 57 delle NTA, alle ZONE "B" A SPECIFICA PRESCRIZIONE ATTUATIVA di cui all'art. 46 delle NTA.

In particolare, l'area è stata identificata con la sigla B₆ e denominata "Capoluogo Viale Vespa".

Conseguentemente, la variante determina le seguenti modifiche ai documenti del PRG vigente:

- Modifiche alle NTA del PRG vigente, attraverso l'introduzione di un nuovo capoverso all'art. 46 ZONE "B" A SPECIFICA PRESCRIZIONE ATTUATIVA, che riporta la disciplina specifica relativa all'area B₆ Capoluogo Viale Vespa.
- Modifiche all'elaborato grafico di PRG Tav. 15b - stato di progetto – capoluogo, in scala 1:2.000, attraverso l'individuazione con la sigla 'B6' e apposito segno grafico dell'area interessata.

MODIFICHE ALLE NTA

L'art. 46 ZONE "B" A SPECIFICA PRESCRIZIONE ATTUATIVA delle NTA del RU vigente è integrato dal seguente capoverso:

- ZONA B₆ Capoluogo Viale Vespa

Nell'area sono ammessi i seguenti interventi, funzionali al completamento del fabbricato incompiuto esistente:

- *interventi di manutenzione straordinaria;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, sempre che non alterino la volumetria e la sagoma del fabbricato esistente;*
- *limitatamente al piano interrato, interventi di ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente, per una SE aggiuntiva non superiore a mq 120, da realizzarsi sul lato sudest del fabbricato esistente e funzionali all'ampliamento della soprastante area destinata a parcheggio scoperto.*
- *interventi di sistemazione degli spazi esterni, con completamento della rampa di accesso al piano interrato e relative strutture di sostegno.*

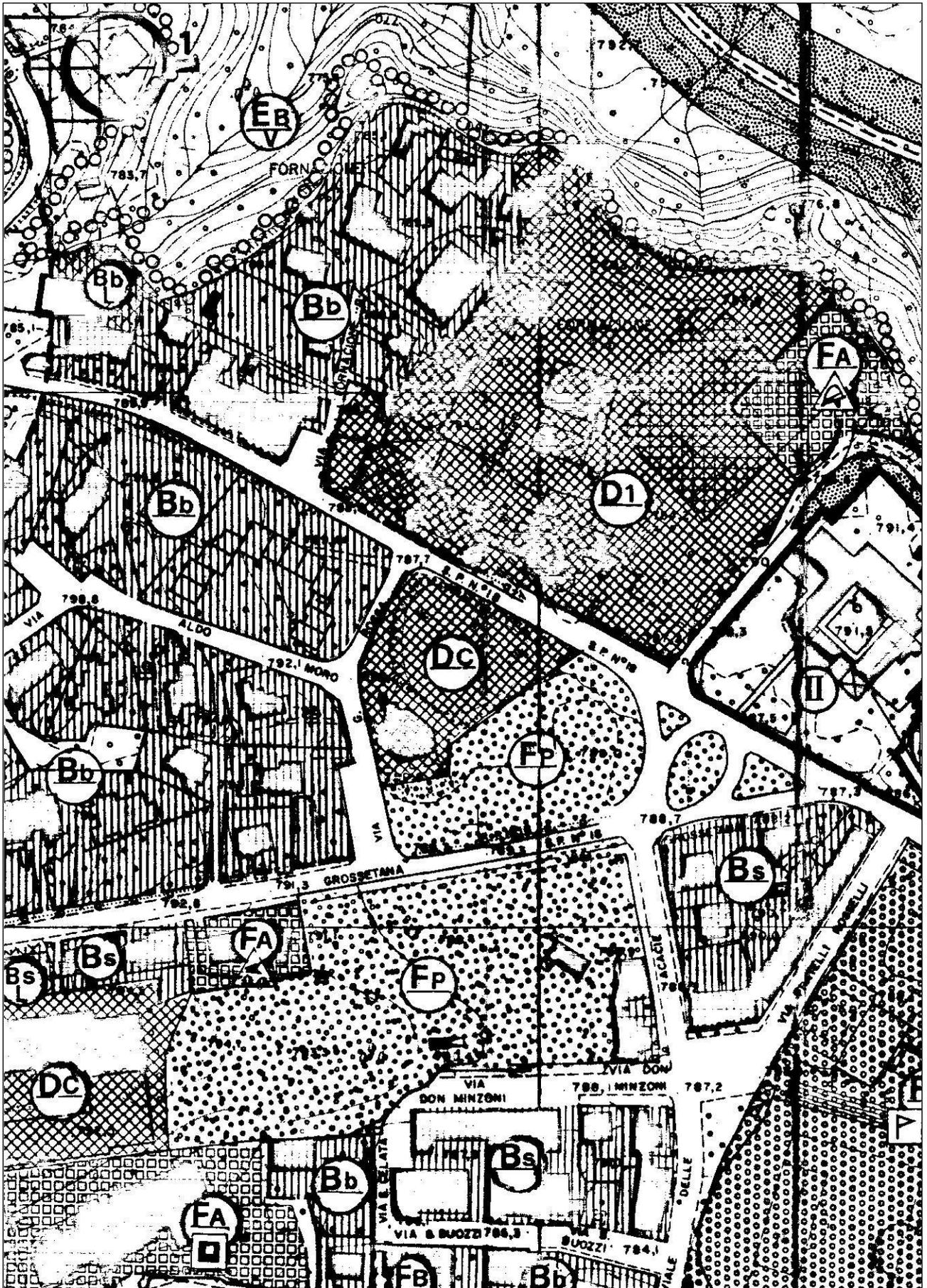
Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Piano interrato: magazzini, box auto o altre funzioni accessorie alle funzioni di cui ai punti successivi.*
- *Piano terra: commerciale di vicinato, direzionale.*
- *Piani primo e secondo: residenziale, per un massimo di 8 unità immobiliari.*

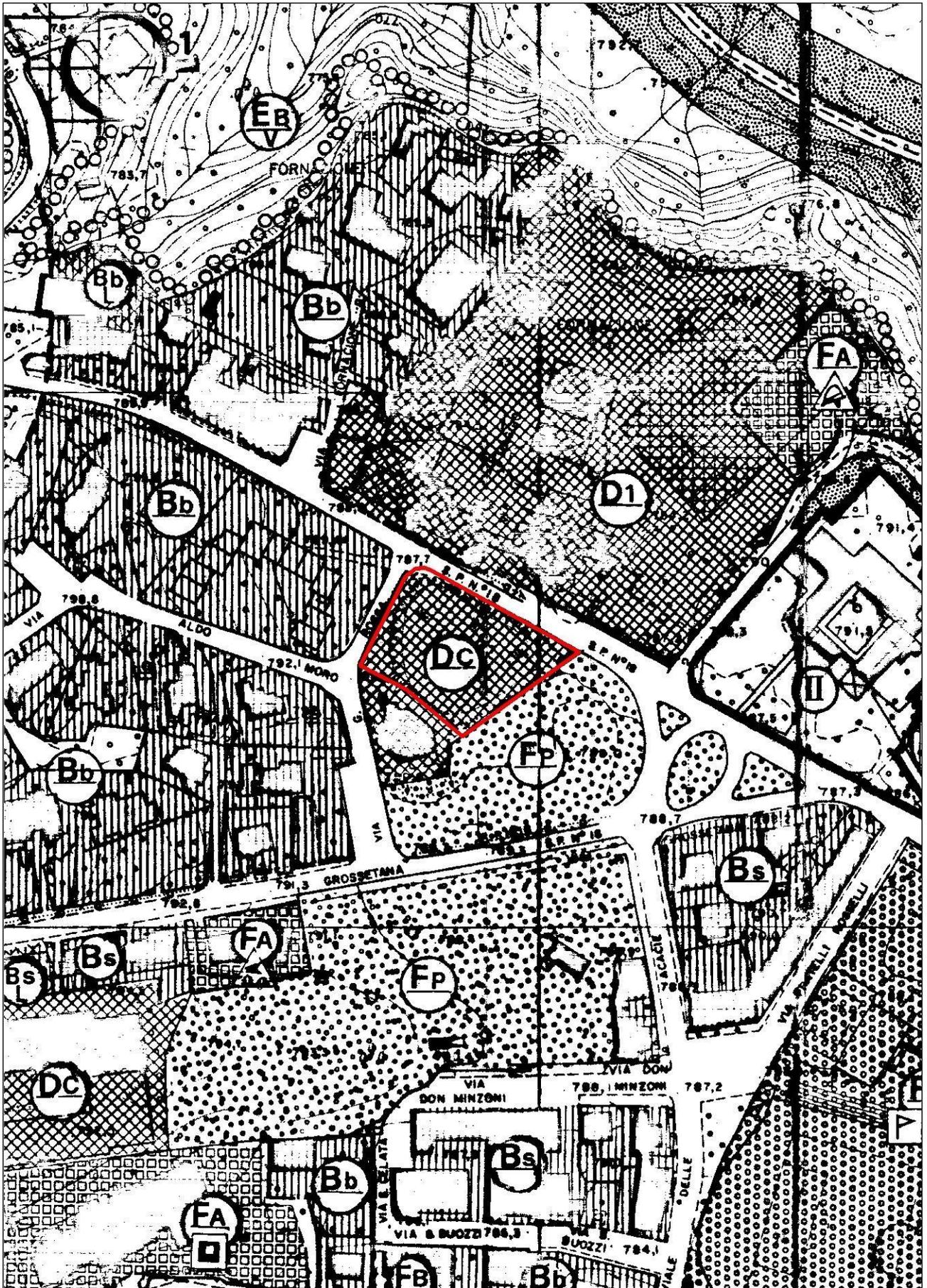
L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo per la realizzazione di parcheggi e aree verdi di corredo nella fascia di terreno localizzata lungo il viale Vespa, con l'impegno ad assicurare l'uso pubblico di tali aree. L'area da destinare alla sosta non dovrà essere comunque inferiore a mq 250.

MODIFICHE ALLA TAV. 15b - STATO DI PROGETTO – CAPOLUOGO

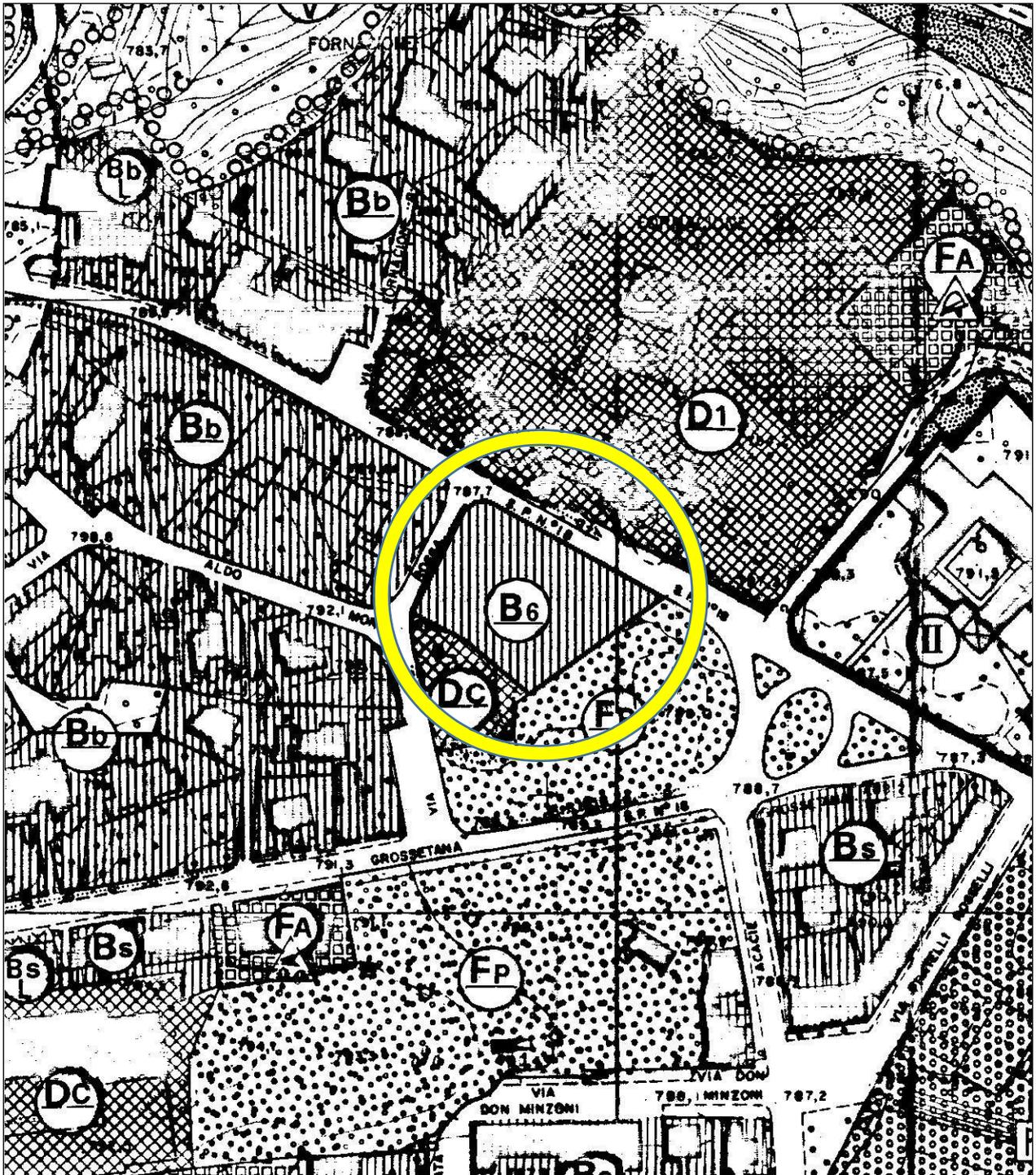
Nelle pagine seguenti si riporta un estratto della Tav. 15b - stato di progetto – capoluogo, in scala 1:2.000, nello stato attuale, sovrapposto e di variante.



PRG – TAV. 15b - stato di progetto – capoluogo. Estratto, scala 1:2.000. STATO ATTUALE



PRG – TAV. 15b - stato di progetto – capoluogo. Estratto, scala 1:2.000. STATO SOVRAPPOSTO



PRG – TAV. 15b - stato di progetto – capoluogo. Estratto, scala 1:2.000. **STATO DI VARIANTE**

Il Tecnico

Arch. Alessandra Giglioni



Data – 29 Giugno 2021

Aggiornamento 07.10.2021

CRONOLOGIA

FABBRICATO EX PROPR. MOBILIFICIO FURZI SITUATO IN VIALE VIALE VESPA A PIANCASTAGNAIO (SI) (1987- 2019)

- In data **04/07/1987** con prot. 3673 i Sigg. Furzi Assunto e Giovanni presentarono un progetto per la realizzazione di un fabbricato da adibire a magazzini e mostra mobili nel comparto 14 lotto 1 e 2 sul terreno distinto al fg. 4 part. le 33-34. Il progetto, a firma dell'Ing. Geronzi Roberto, prevedeva la realizzazione di un fabbricato composto di n.3 piani: al piano seminterrato due magazzini, al piano rialzato due sale mostra, al piano primo altre due sale mostra. L'area aveva una superficie di mq. 2.310 ed un volume ammissibile di mc.3.452. Il progetto fu concesso in data 28/11/1987 con il n.2827, preso atto del parere della C.B.A. espresso nella seduta del 16/11/1987 e vista la delibera di G.C. 434 del 26/11/1987. Il volume realizzato risulterebbe di mc.3.886,00 di cui mc. 435,51 interrati e mc.3.452,00 fuori terra.

- In data **24/10/88** con prot. 7361 i Sigg. Furzi Assunto e Giovanni chiedevano un parere preventivo per una variante riguardante un secondo ingresso carrabile al piano seminterrato dell'edificio allegando tre soluzioni alternative. La commissione riunitasi in data 14/12/1989 scelse la soluzione n.3 con accesso dal Viale Vespa (P.E. 3461).

- In data **10/05/1993** con prot. 2936 il Sig. Furzi Assunto chiedeva il rinnovo della concessione che fu rilasciata in data 28/07/1995 con il n. 2827/bis (P.E. 4251) a seguito del parere favorevole della commissione espresso in data 03/06/1993.

- In data **28/09/1996** con prot. 6915 il Sig. Furzi Assunto faceva domanda di sanatoria ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per opere realizzate in difformità dalla concessione rilasciata ovvero consistenti in :

"un piano completamente interrato e tre piani fuori terra, conseguentemente i prospetti hanno subito notevoli variazioni pur mantenendo il fabbricato nella sua interezza le linee essenziali del progetto originario. Le destinazioni dei piani sono : al piano interrato depositi e magazzini oltre alla zona parcheggio, al piano terra e al piano primo, sala mostra ed al secondo piano appartamenti per i gestori e conduttori delle varie attività; è stata inoltre realizzata una scala a forma ellittica con al centro il vano ascensore anche con funzione di scala antincendio.... Sulla parte anteriore del fabbricato è stato realizzato un muro di intercapedine con drenaggio che ha dato origine ad un parcheggio interrato che arriva fino al limite della strada provinciale, al fine di consentire il rispetto della normativa sui parcheggi. "

Il volume edificato risultava di mc.3407,91 su mc.3.452,00 ammissibili.

La Commissione rinviò il parere per mancanza di documentazione.

- In data **08/10/1997** la commissione espresse parere favorevole a condizione che venisse firmato atto d'obbligo con il Comune per la destinazione pubblica del parcheggio e che venisse espresso parere favorevole da parte del Comando dei VVFF sul medesimo parcheggio.

- In data **15/11/1999** con prot. 8839 il Comando Provinciale dei VVFF di Siena espresse parere contrario e la concessione in sanatoria non fu rilasciata.

- L'immobile, ovvero la sola struttura in cemento armato, è rimasta per molti anni abbandonata fino a quando la proprietà, (anche a seguito dei numerosi solleciti da parte dell'Amministrazione Comunale), ha deciso di completare il fabbricato.

- In data **29/06/2006** con prto. 6591 il Mobilificio Furzi inoltra domanda al SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) per ottenere accertamento di conformità ai sensi dell'art.140 della L.R.1/05 per opere eseguite in difformità dalla C.E. 2827/87 e contestualmente ottenere titolo abilitativo alla realizzazione di n. 7 appartamenti, n.3 negozi e n.2 garages, come risulta dagli elaborati allegati alla pratica edilizia 1654/06. La pratica comprendeva ovviamente anche autorizzazione ambientale a sanatoria ai sensi dell'art.181 del Dlgs 42/04 che è stata rilasciata con il n.86CEI in data 27/11/2006 a seguito del parere favorevole della Soprintendenza prot. 16189 del 25/10/2006. Il provvedimento finale dello Sportello Unico Attività Produttive è stato rilasciato in data 10/03/2008 con prot. n. 2399. I lavori erano iniziati in data 09/03/2009 (vedi nota prot. 2056 del 09/03/2009).

- In data **04/10/2010** pratica 7662, è stata inoltrata dal Mobilificio Furzi una domanda per variante in corso d'opera alla DIA 1654 o più specificatamente, al Provvedimento SUAP del

10/03/2008 prot. n. 2399, ai sensi del comma 9 dell'art.146 del Dlgs 42/04 procedura semplificata n.2 e n.4.

- In data **08/11/2010** l'Arch. Laura Frosoni, Ufficio Tecnico Piancastagnaio, sospendeva i lavori (a seguito di denuncia anonima?) Eseguito sopralluogo in **data 17/11/2010** Il Comune riscontra che alcune opere sono state effettivamente realizzate prima del completamento del procedimento (La Variante aveva già ottenuto parere favorevole dalla Commissione Comunale per il Paesaggio in data 03/02/2011 e per le sole terrazze è stata depositata la pratica di sanatoria al Genio Civile di Siena in data 08.02.2011, mentre le modifiche alla copertura erano state già autorizzate dallo stesso Genio Civile con precedente pratica).

Si trattava della realizzazione di :

- a) n. 1 balcone e della modifica di altri, modifica aperture esterne,
- b) realizzazione della gronda sagomata anziché piana,
- c) realizzazione di accesso al sottotetto e di un abbaino di accesso alla copertura,
- d) realizzazione della copertura a padiglione con rialzamento dell'imposta del colmo,
- e) rialzamento di parte del vano scala.

- In data **01/12/2010** con prto. 15130 il Mobilificio Furzi inoltrava domanda al SUAP per ottenere accertamento di conformità in sanatoria per gli abusi di cui alle lettere a),b)c) e d) mentre per il punto e) che non fu accettata in quanto il vano scala venne considerato aumento di volume ai sensi dell'art.40 del Regolamento Edilizio Comunale, anche se di fatto era un volume tecnico. La pratica comprendeva anche l'autorizzazione ambientale a sanatoria ai sensi dell'art.181 del Dlgs 42/04 che fu rilasciata con il n.234CEI in data 18/03/2011 a seguito del parere favorevole della Soprintendenza prot. 3586 del 10/03/2011. Il provvedimento finale dello Sportello Unico Attività Produttive fu rilasciato in data 19/05/2011 con prot. n. 6485. Contemporaneamente venne presentata sanatoria per le terrazze al Genio Civile che autorizzò il 06/04/2011 prot. n. 87260 pratica 466/11

- In data **22/12/2010** con prot. 9905 il Comune invia a proprietari, Ditte e Tecnico, l'accertamento di abuso edilizio e la torretta extracorsa dell'ascensore viene demolita per poter ottenere la revoca della sospensione lavori

- In data **27/01/2011** il comune emana l'ingiunzione di demolizione degli abusi a), b), c),d), mentre per il punto e) constata l'avvenuta demolizione della parte di extracorsa e tetto del vano ascensore.

- In data **31/05/2011** con prot. 3979 viene revocata l'ordinanza di sospensione con l'invito a presentare una DIA di Variante in corso d'opera prima di effettuare qualsiasi modifica.

- In data **08/07/2011** viene rilasciata dal Genio Civile di Siena l'autorizzazione n. 496 per la costruzione del muro di confine che delimita la rampa di accesso ai garage (pratica n. 33538 presentata il 03/02/2011

- In data **17/08/2011** viene inviato con PEC il progetto di completamento del fabbricato per le opere residue inclusa la ricostruzione del vano scala a torretta alta, che ottiene i pareri favorevoli della Commissione comunale per il Paesaggio in data 15/11/2011 pratica 256CE prot. 8721 ma che non viene mai rilasciata perché i Sign.ri Furzi non pagano gli oneri di urbanizzazione per problemi economici.

- I proprietari Furzi falliscono, la struttura viene messa all'asta dal tribunale. Vince la gara e acquista il bene la Ditta Arte e Pelle Srl di Brogi Virgilio che in data **13/11/2019** prot. 12374 presenta una pratica SCIA per la messa in sicurezza dell'edificio i cui lavori sono ancora in corso.

Arch. Alessandra Giglioni



Piancastagnaio li 29.06.2021