



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

ADOZIONE

OTTOBRE 2021

Sindaco

Luigi Vagaggini

Assessore all'urbanistica

Franco Capocchi

Responsabile del procedimento

Laura Frosoni

Progetto

Fabrizio Milesi

Indagini geologiche

Andrea Capotorti



L'ADOZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO

Costituisce la FASE INTERMEDIA del procedimento di formazione dello strumento della pianificazione urbanistica comunale.

Con deliberazione del consiglio comunale, l'Amministrazione rende ufficiale la sua **proposta di Piano Operativo**

Il piano adottato:

- È TRASMESSO ALLA REGIONE, ALLA PROVINCIA E ALL'UNIONE DEI COMUNI
- È PUBBLICATO SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TOSCANA (BURT)
- È DEPOSITATO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE
- È PUBBLICATO SULLA PAGINA WEB DEL COMUNE



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

NEI **60 GIORNI** SUCCESSIVI ALLA PUBBLICAZIONE
SUL BURT DEL PIANO OPERATIVO

CHIUNQUE PUÒ **PRENDERNE VISIONE**
E PRESENTARE LE **OSSERVAZIONI** CHE RITENGA
OPPORTUNE

Le **osservazioni** sono uno strumento di
partecipazione per esprimere le proprie proposte,
suggerimenti e considerazioni rispetto ai contenuti
del Piano Operativo adottato

Sul sito Web del Comune è messo a disposizione
un **modello unificato per l'invio delle osservazioni**, che potranno essere
corredate da documentazione grafica e/o fotografica in modo da facilitare
l'attività istruttoria e la formulazione delle controdeduzioni



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

Scaduto il termine di presentazione delle osservazioni

L'AMMINISTRAZIONE FORMULERÀ LE
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PERVENUTE, DISPONENDO DI ACCOGLIERLE
(integralmente o parzialmente) o di RESPINGERLE,
MOTIVANDO LE DECISIONI ASSUNTE

Successivamente, il Piano Operativo, con le eventuali
modifiche derivanti dall'accoglimento delle osservazioni,
È APPROVATO dal consiglio Comunale e **TRASMESSO**
ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA REGIONALE,
per acquisirne il **parere favorevole** in merito alla
conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale avente
valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

Acquisito il parere favorevole della conferenza
paesaggistica

L'AMMINISTRAZIONE **PUBBLICA L'AVVISO DI**
APPROVAZIONE DEL PIANO OPERATIVO SUL BURT

IL PIANO OPERATIVO

ACQUISTA EFFICACIA DECORSI TRENTA GIORNI
DALLA PUBBLICAZIONE DEL RELATIVO AVVISO
SUL BURT



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

CON L'ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO:

**DECADONO LE MISURE DI SALVAGUARDIA
REGIONALI** previste dall'art. 234 DELLA L.R. 65/2014

**ENTRANO IN VIGORE LE MISURE DI SALVAGUARDIA
DISPOSTE DAL PIANO OPERATIVO**

Fino all'efficacia del PO, comunque non oltre tre anni dall'adozione:

- È sospesa ogni determinazione sulle istanze in itinere, ove gli interventi in esse previsti contrastino in tutto o in parte con lo strumento adottato.
- Sono fatte salve esclusivamente le previsioni del PRG vigente non in contrasto lo strumento adottato.



IL PIANO OPERATIVO

È **l'atto di governo del territorio** che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al Piano Strutturale

È disciplinato dall'art. 95 della L.R. 65/2014

Definisce il quadro dimensionale e qualitativo delle trasformazioni e utilizzazioni ammesse

Disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio



IL PIANO OPERATIVO È COSTITUITO DA:

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)
- SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA
- RAPPORTO AMBIENTALE
- ELABORATI GRAFICI
 - TAV. PO01 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE
 - TAV. PO02 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO
 - TAV. PO03 – CARTA DELLA FATTIBILITÀ IDRAULICA,
GEOLOGICA E SISMICA (Tavole a,b,c,d,e)



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
SI COMPONGONO DI 3 PARTI (Titoli):

DISPOSIZIONI GENERALI

**DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI
INSEDIAMENTI ESISTENTI**

valida a tempo indeterminato

**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI
DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI
ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

con valenza quinquennale



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo, per l'applicazione della disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, individua **AMBITI OMOGENEI E AREE DI TRASFORMAZIONE.**

Per ciascun ambito così individuato il PO definisce:

- **MODALITÀ DI ATTUAZIONE**
Piani attuativi, Progetti Unitari Convenzionati, Interventi diretti, PAPMAA
- **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DI RIFERIMENTO**
- **TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMMESSE**
Tutela, Conservazione, Adeguamento, Sostituzione, Ampliamento, Nuova Edificazione
- **CATEGORIE FUNZIONALI AMMESSE**
Residenziale, Industriale e artigianale, Commerciale al dettaglio, Turistico-ricettiva, Direzionale e di servizio, Commerciale all'ingrosso e depositi, Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge, Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico
- **CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI**



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

IL PIANO OPERATIVO, PER L'APPLICAZIONE DELLA
DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

opera la seguente ripartizione del territorio comunale,
in coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale vigente:

Territorio urbanizzato: l'insieme costituito dai tessuti storici e dalle altre aree edificate con continuità comprendenti i lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria;

Territorio rurale: la porzione del territorio comunale non compresa nel territorio urbanizzato, che costituisce ambito di applicazione delle norme regionali vigenti in materia di tutela e valorizzazione delle aree rurali.



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

IL PIANO OPERATIVO, PER L'APPLICAZIONE DELLA
DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

opera la seguente ripartizione del territorio comunale,
in coerenza con quanto disposto dal Piano Strutturale vigente:

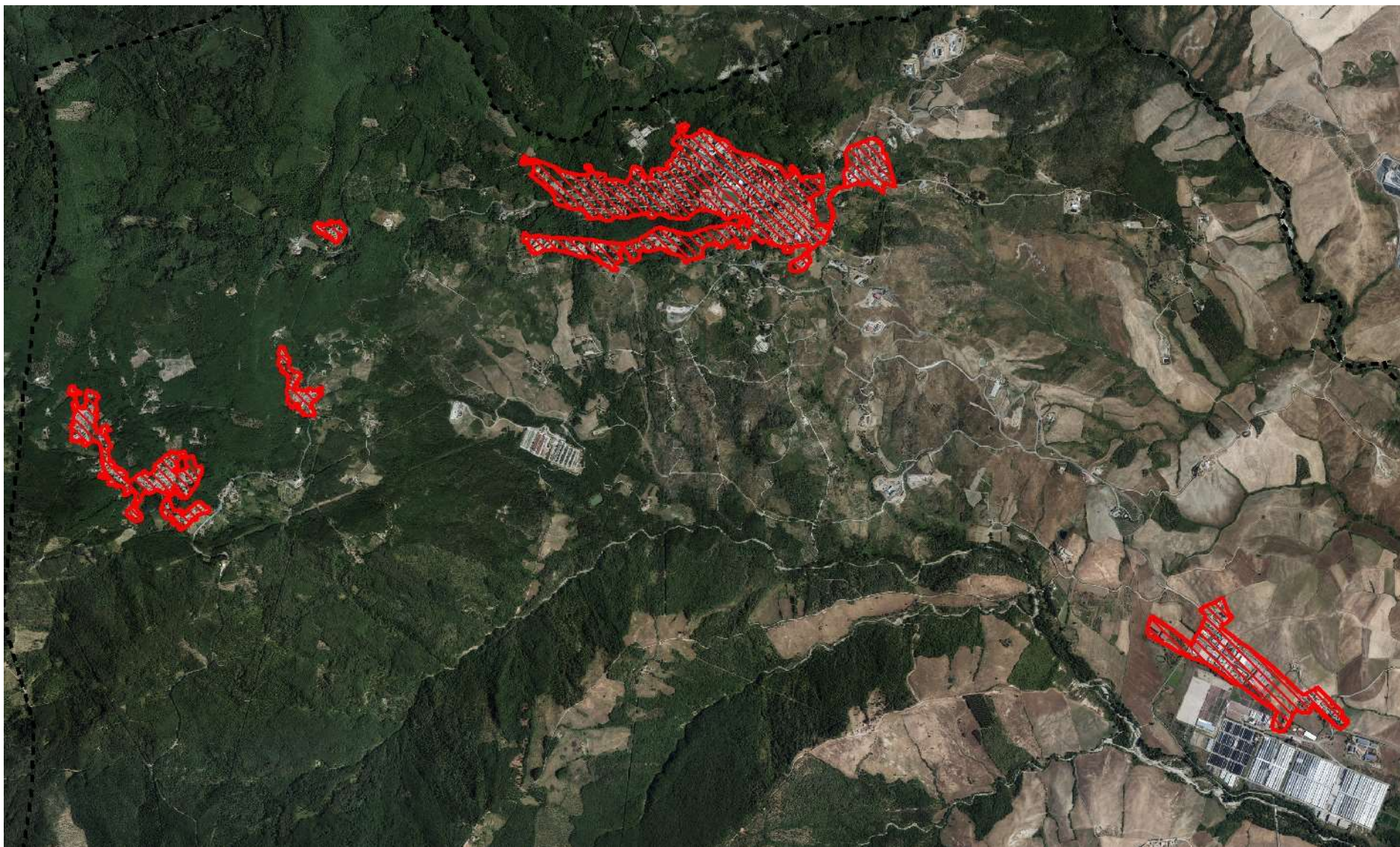
Territorio urbanizzato: l'insieme costituito dai tessuti storici e dalle altre aree edificate con continuità comprendenti i lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria;

Territorio rurale: la porzione del territorio comunale non compresa nel territorio urbanizzato, che costituisce ambito di applicazione delle norme regionali vigenti in materia di tutela e valorizzazione delle aree rurali.



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

TERRITORIO URBANIZZATO







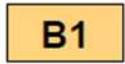
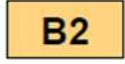
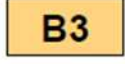
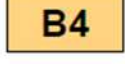

COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

All'interno del Territorio urbanizzato il Piano Operativo individua la seguente ripartizione in **ambiti omogenei**:





Tessuti insediativi storici a prevalente funzione residenziale e mista

-  Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico
-  Tessuti urbani presenti al 1954

Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista

-  **B1** Tessuti edilizi prevalentemente saturi
-  **B2** Tessuti edilizi originati da interventi pianificati
-  **B3** Tessuti edilizi con edifici plurifamiliari isolati sul lotto
-  **B4** Tessuti edilizi con edifici mono e bifamiliari isolati sul lotto
-  **B5** Tessuti edilizi dei centri minori

Ambiti prevalentemente inedificati

-  Verde a fruizione pubblica
-  Verde di pregio soggetto a tutela
-  Verde pertinenziale
-  Verde di connessione ecologica



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

All'interno del Territorio urbanizzato il Piano Operativo individua la seguente ripartizione in **ambiti omogenei**:

**Tessuti insediativi a prevalente
funzione produttiva e specialistica**

- D1** Aree a prevalente funzione artigianale
- D2** Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale
- D3** Aree a funzione turistico-ricettiva

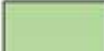
Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale

- F1** Aree per attrezzature di interesse comune
- F2** Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero
- F3** Aree per il culto e/o per servizi religiosi
- F4** Aree per servizi impiantistici



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

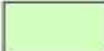
All'interno del Territorio rurale il Piano Operativo individua la seguente ripartizione in **ambiti omogenei**:

 Zone a prevalente naturalità

Zone a prevalente funzione agricola

 Aree produttive agricole

 Ambiti agropastorali prevalentemente inutilizzati


 Aree destinate all'attività florovivaistica

Insedimenti del territorio rurale

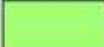
 Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale

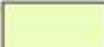
 Insediamenti isolati in ambito periurbano

 Insediamenti sparsi

 Insediamenti con funzioni specialistiche


Ambiti di pertinenza degli insediamenti

 Aree di pertinenza paesistica del Centro storico

 Aree di pertinenza degli insediamenti

 Aree di riqualificazione paesistica e ambientale

Sistema della geotermia

 Aree, attrezzature e impianti per lo sfruttamento della risorsa geotermica



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

il Piano Operativo, per l'applicazione della
Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti
definisce le seguenti **TIPOLOGIE DI INTERVENTO**:

TUTELA: Interventi finalizzati alla conservazione o al recupero dell'integrità, dell'efficienza e dell'identità dell'organismo edilizio, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Comprendono il mutamento delle destinazioni d'uso, purché compatibile con tali elementi e caratteri tipologici.

CONSERVAZIONE: Interventi intesi a garantire la sostanziale conservazione dell'organismo edilizio nei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, attraverso l'esecuzione di opere non comportanti la demolizione e eseguite nel rispetto dell'involucro edilizio.

ADEGUAMENTO: Interventi intesi a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione, con incrementi non superiori al 10% del volume.

SOSTITUZIONE: Interventi di integrale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, comunque configurati, con incrementi volumetrici non superiori al 10%.

AMPLIAMENTO: Gli interventi, comunque configurati, che determinano un incremento superiore al 10% del volume; possono comprendere la realizzazione di volumetrie indipendenti o isolate all'interno del resede di riferimento.



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO

PIANO OPERATIVO

TABELLA COMPARATIVA delle TIPOLOGIE DI INTERVENTO DEL PO con le categorie definite dalla L.R. 65/2014

L.R. 65/2014		TUTELA	CONSERVAZIONE	ADEGUAMENTO	SOSTITUZIONE	AMPLIAMENTO	NUOVA EDIFICAZIONE
134 a)	Nuova edificazione						
134 b)	Installazione di manufatti stabili						
134 c)	Realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di soggetti diversi dal comune						
134 d)	Realizzazione di infrastrutture e impianti che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato			*			
134 e)	Realizzazione di depositi e impianti per attività produttive all'aperto, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato			*			
134 e bis)	Mutamenti della destinazione d'uso	***					
134 f)	Ristrutturazione urbanistica						
134 g)	Addizioni volumetriche mediante ampliamento della sagoma			*			
134 h)	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva						
134 i)	Ripristino di edifici vincolati, o parti di essi, crollati o demoliti, comportanti modifiche della sagoma originaria			*	*		
134 l)	Sostituzione edilizia				*		
134 m)	Realizzazione di piscine e impianti sportivi						
135 a)	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche						
135 b)	Manutenzione straordinaria						
135 c)	Restauro e di risanamento conservativo						
135 d)	Ristrutturazione edilizia conservativa		**	*			
135 e)	Interventi pertinenziali			*			

* Limitatamente a incrementi volumetrici non superiori al 10% del volume esistente

** Senza incrementi volumetrici

*** Purché compatibile con gli elementi e caratteri tipologici del fabbricato



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo, in relazione ai TESSUTI EDILIZI e agli INSEDIAMENTI
A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
definisce le TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMMESSE per ciascuna delle
zone omogenee individuate, operando una distinzione tra:

EDIFICIO/ PRINCIPALE/I: organismo edilizio, o parte di esso, utilizzato a fini abitativi, ivi compresa la residenza rurale;

VOLUMI SECONDARI: manufatti collocati in aderenza all'edificio principale o isolati all'interno del lotto urbanistico di riferimento; comprendono, oltre alle pertinenze propriamente dette, le volumetrie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio comunque individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive rispetto all'edificio principale di riferimento. Comprendono, inoltre, le superfetazioni, intese come aggiunte successive all'edificio principale di riferimento.

Il Piano Operativo individua e disciplina i casi in cui sono ammessi
INTERVENTI *UNA TANTUM* CHE DETERMINANO INCREMENTI
VOLUMETRICI



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo, in relazione agli
**INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE
PRODUTTIVA E SPECIALISTICA**

definisce i seguenti interventi ammessi:

Aree a prevalente funzione artigianale (D1)

ADEGUAMENTO, SOSTITUZIONE o AMPLIAMENTO, nel rispetto di specifici parametri.

Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (D2)

ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE, nel rispetto di specifici parametri.

Aree a funzione turistico-ricettiva (D3)

ADEGUAMENTO nel rispetto di specifici parametri.



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

il Piano Operativo, per l'applicazione della
DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE
definisce le seguenti TIPOLOGIE DI INTERVENTO:

COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI:

- Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo mediante approvazione del PAPMAA.
- Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA.
- Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA:

INSTALLAZIONE DI MANUFATTI AZIENDALI TEMPORANEI;

**REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PER L'ATTIVITÀ AGRICOLA AMATORIALE,
PER IL RICOVERO DI ANIMALI DOMESTICI E PER ESIGENZE VENATORIE;**

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE
D'USO AGRICOLA;**

**INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE
D'USO NON AGRICOLA;**

INTERVENTI SULLE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI;

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA DEGLI EDIFICI.



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

IL PIANO OPERATIVO, PER L'APPLICAZIONE DELLA
**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI,
INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

articola gli interventi in funzione della loro localizzazione (territorio rurale o urbanizzato), distinguendo quelli di iniziativa pubblica da quelli privati.

TERRITORIO RURALE

- CP** Interventi soggetti a copianificazione
- AP** Interventi di trasformazione di iniziativa pubblica nel Territorio rurale
- RU** Previsioni con funzioni non agricole nel Territorio rurale

TERRITORIO URBANIZZATO

- NP** Interventi di trasformazione di iniziativa pubblica nel Territorio urbanizzato
- CR** Interventi di nuova edificazione residenziale
- CS** Interventi di nuova edificazione produttiva o specialistica di completamento
- ES** Interventi di nuova edificazione produttiva o specialistica di espansione



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

IL PIANO OPERATIVO, PER L'APPLICAZIONE DELLA
**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI,
INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

definisce, per ciascuno degli interventi previsti,
SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE
riportate in un documento specifico allegato alle NTA.

In ciascuna scheda sono indicati:

- Dati dimensionali;
- Modalità di intervento;
- Destinazioni d'uso previste;
- Obiettivi
- Interventi previsti;
- Patrimonio territoriale e beni paesaggistici eventualmente interessati;
- Condizioni di fattibilità;
- Disposizioni particolari.



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

CS n°	CAPOLUOGO La Rota	SF: mq SE: mq
Modalità di intervento		Diretto
Destinazioni d'uso ammesse		Industriale e artigianale
Descrizione		
Disciplina		
Condizioni di fattibilità <i>Aspetti geologici:</i> <i>Aspetti idraulici:</i> <i>Aspetti sismici:</i> <i>Vulnerabilità degli acquiferi:</i>		
Disposizioni particolari		

SCHEDE NORMATIVE - MODELLO



DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA – TERRITORIO RURALE

INTERVENTI SUBORDINATI A COPIANIFICAZIONE (CP)

- CP02. PARCHEGGIO VIALE ROMA
- CP04. AREA SPORTIVA-RICREATIVA CASA FRÀ SANTI
- CP07. PARCO/MUSEO DELL'EX MINIERA DEL SIELE

INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE (AP)

- AP 1 AMPLIAMENTO CIMITERO.
- AP 6 LA DIREZIONE – CASA GALLETTI.
- AP 13 RAZIONALIZZAZIONE DELLA VIABILITÀ E RIQUALIFICAZIONE “AREA STANZINI”
- AP 14 EX MATTATOIO.
- AP 19 PIAZZOLA ECOLOGICA IN LOC. LA ROTA
- AP 22 EX DISCARICA “LA MADONNELLA”



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI,
INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA – TERRITORIO URBANIZZATO

NP 7	CASA DEL CORTO. PISCINA COPERTA
NP 10	SARAGIOLO. PARCHEGGIO SCUOLA DI MUSICA
NP 11	AREA PROTEZIONE CIVILE
NP 12	PARCHEGGIO CENTRO STORICO
NP 13	ACCESSO PARCHEGGIO VIALE ROMA
NP 14	GHIACCERA
NP 15	AMPLIAMENTO BAR 'LA ROCCA'
NP 16	EX SECCATOIO VIA G. MARCONI
NP 17	RIQUALIFICAZIONE BAR 'LA LICCIA'
NP 18	CAMPO CACIAIO
NP 19	AREA VERDE SCUOLE
NP 20	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE VIA I MAGGIO ("IL FORNACIONE")
NP 21	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE VIA I MAGGIO ("IL FORNACIONE")
NP 23	AREA VERDE VIA FONTE NATALI
NP 40	AREA VERDE VIA SAN MICHELE
NP 41	PARCHEGGIO VIALE VESPA



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI,
INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

L'insieme degli INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA costituisce la
declinazione sul territorio degli obiettivi strategici definiti dal PS:

**VALORIZZARE E POTENZIARE DEL SISTEMA DI SPAZI, SERVIZI E
ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DEL TERRITORIO, sia in termini
di crescita dimensionale che di rafforzamento del sistema di relazioni**

**QUALIFICARE PIANCASTAGNAIO QUALE LUOGO CAPACE DI OFFRIRE
SERVIZI DIVERSIFICATI E DI QUALITÀ PER I CITTADINI E LE IMPRESE, in un
contesto di alto valore paesistico e ambientale, capace di coniugare la
vocazione manifatturiera con le potenzialità attrattive del suo patrimonio
territoriale**

Attraverso la definizione di un
**PROGETTO INTEGRATO DEL SISTEMA
DEI SERVIZI E DEGLI SPAZI PUBBLICI**
in termini di
PARCO URBANO



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

PROGETTO INTEGRATO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DEGLI SPAZI PUBBLICI

Realizzazione di nuove aree destinate ad attività sportive e ricreative:

POLO ATTREZZATO 'PARCO DEL PALIO'

AREA SPORTIVA-RICREATIVA 'CASA FRÀ SANTI'

Interventi di riqualificazione:

RIQUALIFICAZIONE AREA 'IL FORNACIONE'

RIQUALIFICAZIONE AREA 'STANZINI' E RICONFIGURAZIONE DELLA VIABILITÀ

Realizzazione di aree di verde attrezzato e di nuovi parcheggi

CAMPO CACIAIO, LA GHIACCERA, AREA VERDE VIA FONTE NATALI, PARCHEGGIO VIALE VESPA, PARCHEGGIO VIALE ROMA, PARCHEGGIO CENTRO STORICO, AREA PROTEZIONE CIVILE

Interventi di riqualificazione e adeguamento di aree e edifici pubblici:

CIMITERO, SCUOLE, NUOVA STAZIONE CARABINIERI, EX SECCATOIO, BAR 'LA ROCCA', BAR 'LA LICCIA', EX MATTATOIO, PIAZZOLA ECOLOGICA

Realizzazione di percorsi per la mobilità dolce

PERCORSO DELLE ACQUE, VIALE VESPA, VIA FONTE NATALI



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

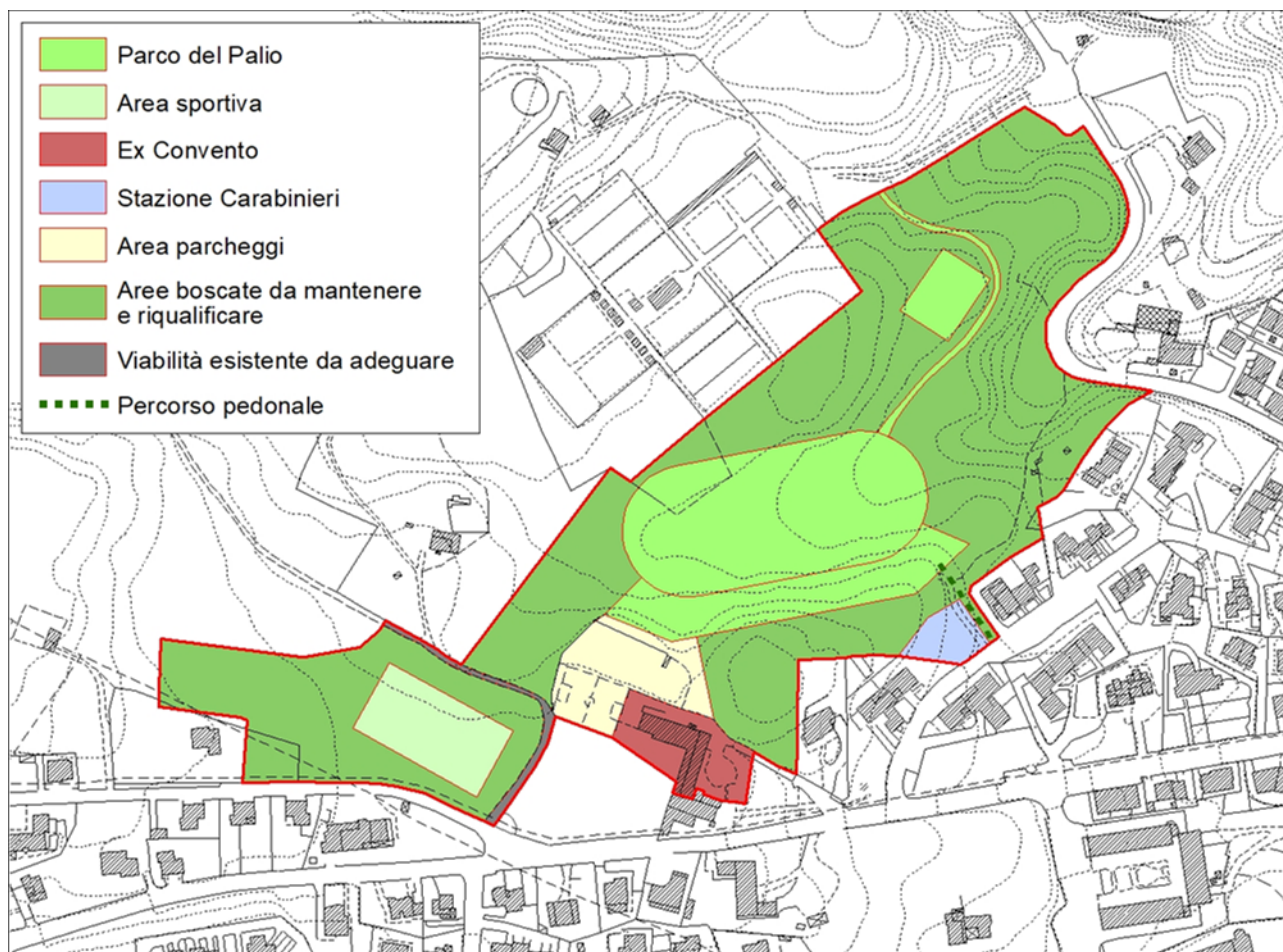
PROGETTO INTEGRATO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DEGLI SPAZI PUBBLICI





COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

L'intervento certamente più significativo all'interno del
PROGETTO INTEGRATO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DEGLI SPAZI PUBBLICI
è rappresentato dalla realizzazione di un
POLO ATTREZZATO PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ SPORTIVE, RICREATIVE,
CULTURALI E NUOVA SEDE DELLA STAZIONE DEI CARABINIERI (**PARCO DEL PALIO**)



L'Amministrazione comunale, a fronte della rilevanza del progetto e nell'ottica di ridurre le tempistiche relative alla realizzazione della nuova pista del Palio ma, anche, nell'ottica di conseguire la massima condivisione delle scelte intraprese, ha convenuto di procedere alla formazione di una specifica **variante anticipatoria**, approvata con Del. C.C. n.65 del 9.9.2021



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

Rivestono rilevanza all'interno del
PROGETTO INTEGRATO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DEGLI SPAZI PUBBLICI

gli interventi di RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA DEL FORNACIONE e di RIDEFINIZIONE DELL'INCROCIO ESISTENTE, contestuale alla RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA 'STANZINI'





COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

Concorrono alla realizzazione del previsto **PROGETTO INTEGRATO**
anche alcuni interventi di iniziativa privata finalizzati al recupero, all'adeguamento
e al potenziamento dei servizi esistenti:

**INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DELL'AREA COMMERCIALE SUD E DEL DISTRIBUTORE
CARBURANTI, DI RECUPERO DELL'EX CONSORZIO AGRARIO, DI COMPLETAMENTO
DEL FABBRICATO NON FINITO SUL VIALE VESPA**





COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

INTERVENTI DI INIZIATIVA PRIVATA – TERRITORIO URBANIZZATO

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (CR)

Si tratta di 28 interventi, individuati e definiti sulla base dei contributi e delle proposte pervenute nell'ambito del processo partecipativo.

Comprendono sia interventi di ampliamento di edifici esistenti che interventi di nuova edificazione di completamento. Le modalità di attuazione variano in relazione alla complessità e alla consistenza degli interventi previsti.

Le schede relative a interventi subordinati a convenzione o a PUC sono integrate da uno schema progettuale di riferimento che riporta una planimetria indicativa delle opere da realizzare e delle eventuali aree da cedere al Comune.

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA O SPECIALISTICA

INTERVENTI DI COMPLETAMENTO (CS)

Si tratta di interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova edificazione di completamento in lotti liberi all'interno degli insediamenti di San Martino, della Rota, di Casa del Corto.

INTERVENTI DI ESPANSIONE (ES)

Si tratta di interventi di espansione degli insediamenti della Rota e di Casa del Corto.



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (CR)





COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

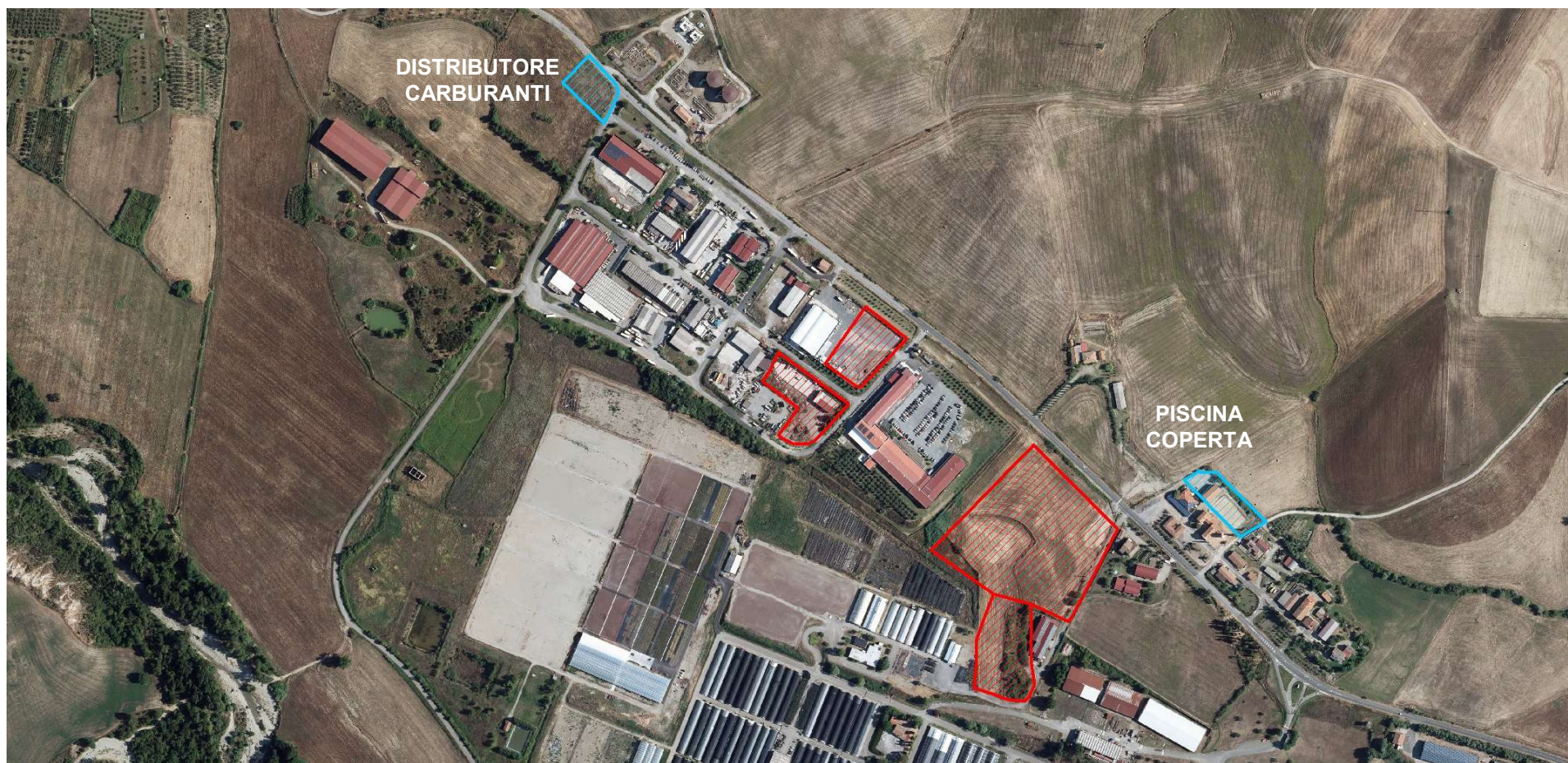
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA





COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

**INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
CASA DEL CORTO**





DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

PREVISIONI CON FUNZIONI NON AGRICOLE NEL TERRITORIO RURALE

CP03	Via dei Paicci. Riqualificazione area rivendita gas
CP05	Via dei Giardini del Marchese. Ampliamento distributore di carburante
CP06	Casa del Corto. Nuovo distributore di carburante
CP08	Saragiolo. Autorimessa seminterrata
RU 3	S.p. del Monte Amiata. Integrazione servizi agrituristici
RU 12	Pista da motocross
RU 18	Podere I Chiostri. Adeguamento con cambio di destinazione d'uso
RU 29	La Valletta. Ampliamento residenziale
RU 37	Via dei Giardini del Marchese. Ampliamento residenziale
RU 42	Villa Pinzuto. Recupero con cambio di destinazione d'uso
RU 66	La Valletta. Ampliamento residenziale

Si tratta di interventi puntuali, localizzati all'esterno del territorio urbanizzato, individuati e definiti sulla base dei contributi e delle proposte pervenute nell'ambito del processo partecipativo. Gli interventi classificati con la sigla CP sono stati sottoposti al parere della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
PIANO OPERATIVO

ADOZIONE

OTTOBRE 2021

Sindaco

Luigi Vagaggini

Assessore all'urbanistica

Franco Capocchi

Responsabile del procedimento

Laura Frosoni

Progetto

Fabrizio Milesi

Indagini geologiche

Andrea Capotorti