



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO
Provincia di Siena

VARIANTE AL PRG COMUNALE

ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014

**RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DI UN POLO ATTREZZATO
PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ SPORTIVE, RICREATIVE,
CULTURALI E NUOVA SEDE DELLA STAZIONE DEI CARABINIERI,
LOCALIZZATO NEL CAPOLUOGO NELL'AREA COMPRESA FRA IL
SANTUARIO DELLA MADONNA DI SAN PIETRO E IL CIMITERO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI PIANCASTAGNAIO

Provincia di Siena

VARIANTE AL PRG COMUNALE

ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014

**RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DI UN POLO ATTREZZATO
PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ SPORTIVE, RICREATIVE,
CULTURALI E NUOVA SEDE DELLA STAZIONE DEI CARABINIERI,
LOCALIZZATO NEL CAPOLUOGO NELL'AREA COMPRESA FRA IL
SANTUARIO DELLA MADONNA DI SAN PIETRO E IL CIMITERO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sindaco

Luigi Vagaggini

Assessore all'urbanistica

Franco Capocchi

Responsabile del procedimento

Laura Frosoni

Garante dell'informazione e della partecipazione

Carlo Rappuoli

Progetto e

Procedura di VAS

Fabrizio Milesi

Indagini geologiche

Andrea Capotorti - Geosol S.r.l.

Aspetti agronomico - forestali

Danilo Savelli



MARZO 2021

Indice

1. INQUADRAMENTO GENERALE	4
2. CONTENUTI DELLA VARIANTE	8
3. MODIFICHE AL PRG COMUNALE	13

1. INQUADRAMENTO GENERALE

La Variante al PRG comunale relativa alla realizzazione di un Polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, culturali e nuova sede della stazione dei carabinieri, localizzato nel capoluogo nell'area compresa fra il Santuario della Madonna di San Pietro e il cimitero, è finalizzata a conferire ammissibilità agli interventi ivi definiti, 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.

Gli interventi previsti, che comportano l'impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal Piano Strutturale (PS), sono finalizzati alla costituzione di un Parco polifunzionale attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e culturali da localizzarsi nell'area compresa fra il Santuario della Madonna di San Pietro e il cimitero.

Tale previsione trova la sua definizione all'interno di una strategia generale, definita in sede di PS, di valorizzazione e potenziamento 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, al fine di 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.

In particolare, fra gli *Indirizzi per il Piano Operativo*, il PS indica in modo specifico l'individuazione di un ambito ove realizzare un progetto organico, di iniziativa pubblica, finalizzato alla costituzione di un polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e culturali (PS, *Disciplina*, art. 45.4, punto 7)



Inquadramento territoriale con indicazione dell'area interessata dalla variante, scala 1:10.000.

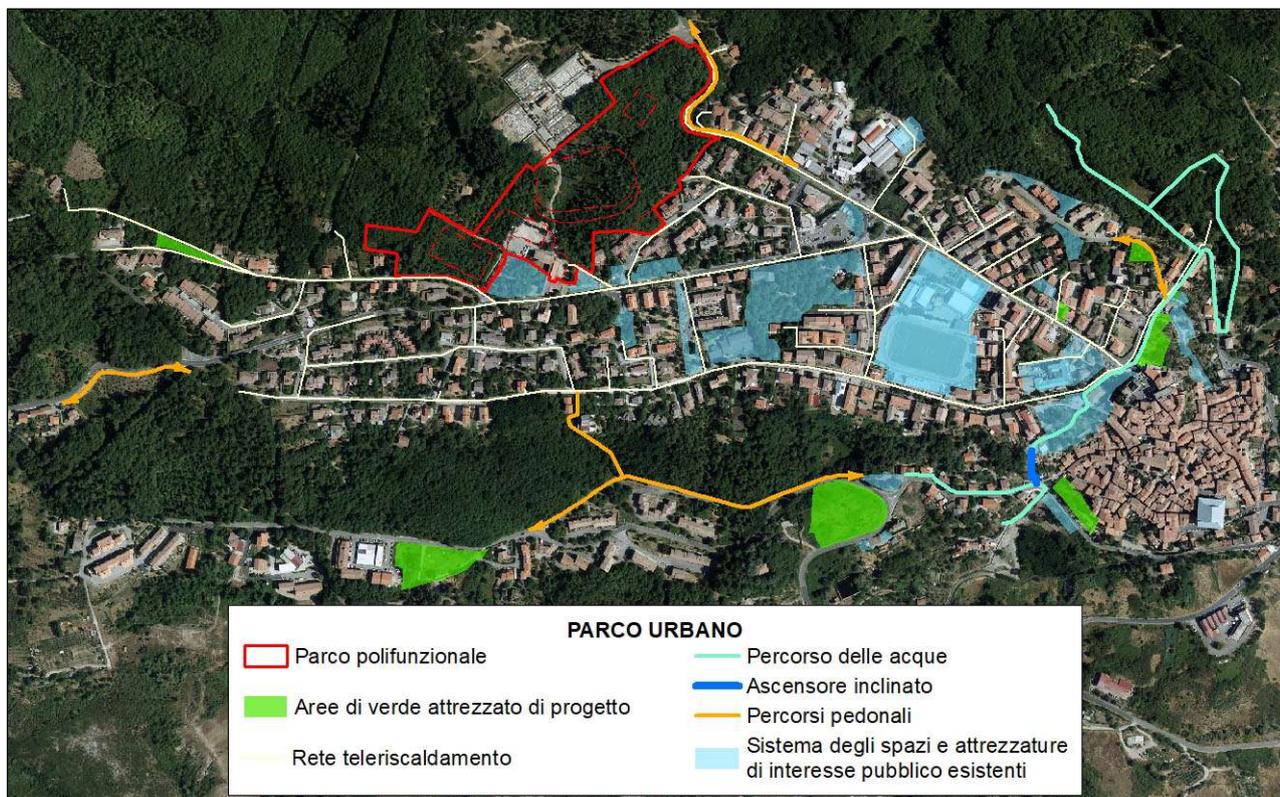
Ortofoto 20 cm copyright 2019 Consorzio TeA - TUTTI I DIRITTI RISERVATI

Coerentemente con questi indirizzi e strategie, il nuovo Piano Operativo (PO), in sede di avvio del procedimento, ha assunto il compito di definire un progetto integrato del sistema dei servizi e degli spazi pubblici in termini di *Parco urbano*. Tale progetto, oltre al suddetto Parco polifunzionale, prevede:

- La realizzazione della rete di teleriscaldamento a servizio del capoluogo;
- Interventi di potenziamento dell'accessibilità del Centro storico, con la realizzazione di un progetto di abbattimento delle barriere architettoniche e l'acquisizione al patrimonio pubblico di aree da destinare a verde e alla sosta;
- La realizzazione di un *Percorso delle acque*, che metta in relazione l'insieme dei manufatti (fonti, mulini, ghiacciaie) e dei luoghi storicamente legati all'acqua come elemento caratterizzante dell'identità culturale di Piancastagnaio;
- Interventi di riqualificazione dell'area sportiva esistente, attraverso l'adeguamento del campo sportivo ai requisiti stabiliti per la pratica del calcio professionistico;
- La realizzazione di aree di verde attrezzato in zone periferiche del capoluogo;
- La realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili e di interventi di arredo urbano funzionali ad assicurare la connessione fra gli elementi del parco.

La realizzazione del Parco polifunzionale attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e culturali, unitamente alla realizzazione della nuova rete di teleriscaldamento, costituisce certamente l'elemento più significativo di questo progetto integrato, configurandosi quale elemento terminale e qualificante del sistema di spazi e attrezzature pubbliche che caratterizza la parte centrale dell'abitato di Piancastagnaio.

La presente variante si configura, quindi, quale procedimento anticipatorio di interventi già definiti in sede di avvio del procedimento del nuovo Piano Operativo (PO), attualmente in fase di formazione, in attuazione delle strategie definite dal PS.



Rappresentazione schematica del progetto di Parco urbano definito dal PO.

In particolare, contestualmente al procedimento di formazione del nuovo PO, sono stati già espletati i seguenti adempimenti, che hanno riguardato anche le previsioni oggetto di variante:

- Acquisizione del parere della Conferenza di copianificazione. La conferenza, con Verbale del 12/02/2020, si è espressa favorevolmente rispetto alla fattibilità degli interventi proposti, evidenziando le direttive e prescrizioni riferibili all'area di intervento in conseguenza dei beni paesaggistici direttamente interessati e definendo specifiche condizioni.
- Deposito presso il Genio Civile delle indagini geologiche, in data 16/04/2020.

La situazione contingente di emergenza sanitaria, che ha determinato un conseguente slittamento delle tempistiche programmate in relazione al procedimento di formazione del PO, ha indotto l'Amministrazione comunale a procedere alla formazione di una variante specifica, al fine sottoporre gli interventi previsti a un procedimento autonomo, nell'ottica di ridurre le tempistiche relative alla loro realizzazione ma, anche, nell'ottica di conseguire la massima condivisione delle scelte intraprese.

In questo senso, si è ritenuto prioritario procedere alla risoluzione delle attuali problematiche logistiche legate alle attrezzature sportive esistenti, con particolare riferimento all'esigenza di poter svolgere il Palio cittadino. Fin dal 1954, anno della sua istituzione, il Palio di Piancastagnaio si è svolto all'interno del campo sportivo comunale, temporaneamente trasformato in ippodromo mediante la posa di una pista in sabbia attorno al campo erboso, operazione, questa, relativamente complessa e certamente onerosa, tenuto conto anche delle attività necessarie alla rimessa in pristino dell'impianto. Le sopraggiunte esigenze di adeguamento della struttura ai requisiti stabiliti per la pratica del calcio professionistico, la rendono di fatto incompatibile con le attività necessarie al suo utilizzo per lo svolgimento della manifestazione equestre.

Il Palio, che per gli stessi motivi legati all'attuale situazione di emergenza sanitaria non si è svolto nel 2020, è un evento molto sentito dalla popolazione e dal carattere fortemente identitario, che ha assunto ormai una rilevanza certamente sovralocale, anche a fronte degli strettissimi legami con il Palio di Siena e il relativo indotto.



Parco polifunzionale. Area interessata dalla Variante con indicazione del limite del territorio urbanizzato. Ortofoto 2019, scala 1:4.000.

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.

Il procedimento relativo alla Variante in oggetto è stato avviato con Del. C.C. n. 49 del 16/10/2020.

La Variante, in quanto riferita alla realizzazione di opere pubbliche localizzate all'esterno del territorio urbanizzato, è ammissibile ai sensi dell'art. 238, comma 1 della stessa L.R. 65/2014.

L'ambito territoriale oggetto della presente Variante interessa i seguenti Beni paesaggistici:

- 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* (D.M. 26/09/1959 - G.U. 243 del 1959);
- Aree tutelate per legge - *I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227*, di cui all'art.142. c.1, lett. g del D.Lgs. 42/2004.

Ai sensi del nuovo accordo siglato dalla Regione Toscana con il MIBACT in data 17 maggio 2018, la variante in oggetto, configurandosi come variante puntuale riferita al solo PRG, non rientra nelle casistiche per le quali è prevista la procedura di conformazione o adeguamento al PIT-PPR di cui all'art. 31 della L.R. 65/2014.

L'ambito territoriale oggetto della presente Variante ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale di 200 metri di cui all'art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie.

L'ambito territoriale oggetto della presente Variante è sottoposto a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23.

Gli interventi previsti dalla Variante coinvolgono beni immobili di proprietà privata, pertanto, ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/2001, l'atto di approvazione della stessa determina l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio su suddetti beni, secondo le modalità e procedure previste dallo stesso DPR 327/2001.

La Variante è sottoposta alla procedura di Valutazione ambientale Strategica (VAS), secondo le disposizioni di cui alla L.R. 10/2010.

Gli elaborati tecnici che costituiscono la Variante, oltre alla presente relazione illustrativa, sono i seguenti:

1. Rapporto ambientale e relativi allegati:
 - Caratteristiche della vegetazione forestale
 - Sintesi non tecnica delle informazioni
2. Modifiche al PRG comunale. Stati di confronto

Nelle pagine seguenti è riportata una descrizione dei contenuti della Variante e delle conseguenti modifiche alla documentazione del PRG vigente.

Per quanto riguarda la trattazione relativa alla descrizione del contesto territoriale di riferimento e alle verifiche di coerenza con le disposizioni della pianificazione sovraordinata, si rimanda ai contenuti riportati nel Rapporto ambientale.

2. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il progetto generale del Parco polifunzionale prevede:

- La realizzazione di una struttura attrezzata per lo svolgimento di attività sportive;
- La realizzazione di una pista per cavalli funzionale allo svolgimento del Palio cittadino;
- Il recupero delle strutture attualmente inutilizzate all'interno del complesso della Madonna di San Pietro, al fine di ospitare funzioni didattiche, socio-educative, ricreative e turistiche extra-alberghiere;
- La realizzazione della nuova sede della locale stazione dei Carabinieri;
- Interventi di tutela e riqualificazione delle aree boscate non direttamente interessate dagli interventi.

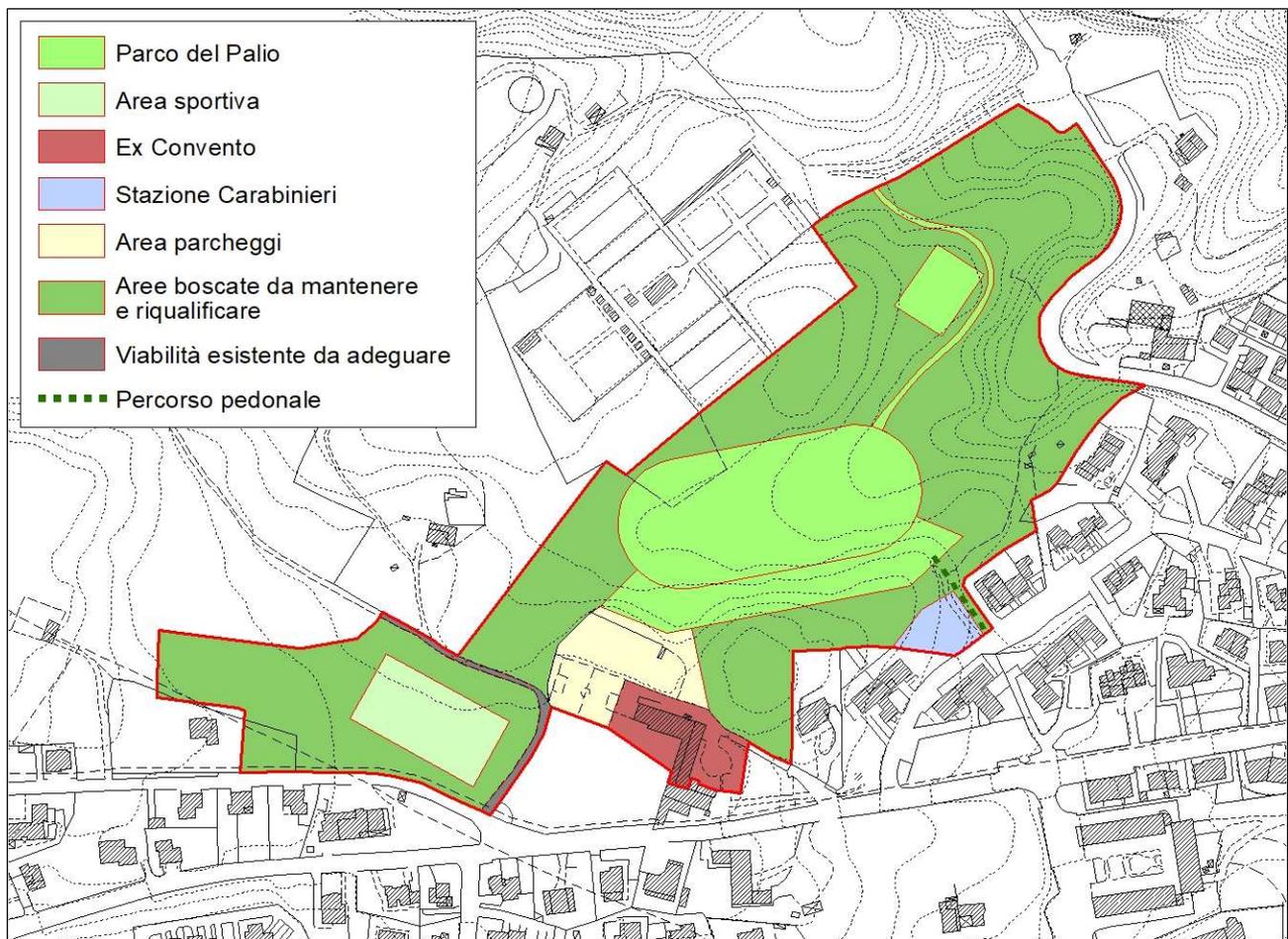
I principali effetti attesi dalla realizzazione degli interventi previsti sono riassumibili nei seguenti:

- La realizzazione dell'elemento più significativo di una previsione più ampia, attraverso la costituzione di un Parco polifunzionale attrezzato capace di connotarsi come elemento caratterizzante all'interno del progetto più generale di *Parco urbano* definito dal PO;
- Il rafforzamento delle relazioni tra la porzione ovest dell'abitato recente e il Centro storico;
- La soluzione delle attuali problematiche (logistiche ed economiche) legate allo svolgimento del Palio cittadino all'interno del campo sportivo comunale;
- La riqualificazione e valorizzazione del complesso della Madonna di San Pietro;
- La soluzione delle attuali problematiche logistiche legate alle attrezzature sportive esistenti nell'area contigua al campo sportivo comunale;
- La soluzione delle problematiche logistiche legate all'attuale sede della locale stazione dei Carabinieri;
- Il recupero naturalistico e paesaggistico di una porzione significativa delle aree costituite da castagneti che caratterizzano le aree periurbane nella parte nordovest del capoluogo;
- Potenzialità di sviluppo e di ricadute positive sul territorio correlate alle attività ludico-sportive, in particolare al settore legato alle attività equestri, che denota in generale forti segnali di crescita, sia per quanto riguarda le tradizionali attività legate allo sport agonistico, sia per quanto riguarda gli aspetti legati al turismo (equiturismo) e alla salute (ippoterapia), determinando la nascita di un settore 'nuovo', definito *Equitazione rurale*, generalmente collegato con quello più specificamente zootecnico, che ricomprende la vasta gamma di iniziative legate all'utilizzo del cavallo in ambito rurale.

Il progetto del Parco polifunzionale interessa una superficie complessiva pari a circa m² 73.150 e individua le seguenti distinte aree di intervento, da considerarsi fortemente integrate:

- *Parco del Palio*: le aree destinate alla realizzazione della pista per cavalli, alle relative strutture di servizio e agli spazi per il pubblico.
- *Area sportiva*: dove si prevede la realizzazione di una palestra polivalente attrezzata per lo svolgimento differenziato di attività sportive di livello agonistico;
- *Ex convento*: dove si prevede il recupero delle strutture dell'ex convento, acquisite al patrimonio pubblico, con insediamento di funzioni didattiche, socio-educative, ricreative e turistiche extra-alberghiere;
- *Stazione carabinieri*;
- *Area parcheggi*;
- *Aree boscate da mantenere e riqualificare*.

Sono inoltre previsti interventi di adeguamento del tratto stradale di collegamento con la via San Michele e la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con la via Aldo Moro, in corrispondenza dell'area destinata alla realizzazione della nuova stazione dei Carabinieri.



Parco polifunzionale. Area interessata dalla Variante con indicazione delle aree di intervento, scala 1:4.000.

L'area destinata alla realizzazione del *Parco del Palio*, localizzata nella parte centrale e, limitatamente all'area destinata alle strutture di servizio, nella parte orientale del comparto, impegna una superficie complessiva pari a circa m^2 15.700 e comprende:

- l'area destinata alla realizzazione della pista per cavalli, di superficie pari a circa m^2 10.400;
- l'area destinata alla realizzazione della gradinata per il pubblico, di superficie pari a circa m^2 4.100;
- l'area destinata alle strutture di servizio allo svolgimento delle attività equestri, di superficie pari a m^2 1.200.

La localizzazione della pista e delle strutture di servizio è stata individuata nell'ottica del rispetto dell'attuale morfologia dei suoli e del massimo contenimento dei previsti movimenti di terra, facendo riferimento alla depressione presente nella parte centrale dell'area, che costituisce una sorta di 'anfiteatro naturale' che ospiterà la gradinata sul versante sud.

La variante ammette, in fase esecutiva, variazioni delle perimetrazioni riportate, se finalizzate a conseguire un migliore risultato in termini di rispetto dell'attuale morfologia dei suoli, di contenimento dei movimenti di terra e di riduzione della superficie complessiva impegnata da interventi che determinano la trasformazione permanente del bosco.

In particolare, il disegno della pista, realizzato con fondo in sabbia, dovrà essere definito riducendo al minimo indispensabile gli sterri, ricorrendo a soluzioni in rilevato.

Lo spazio per il pubblico è concepito come una gradinata 'verde', da ricavarsi sfruttando la naturale pendenza del terreno e da realizzarsi con la tecnica delle terre rinforzate.

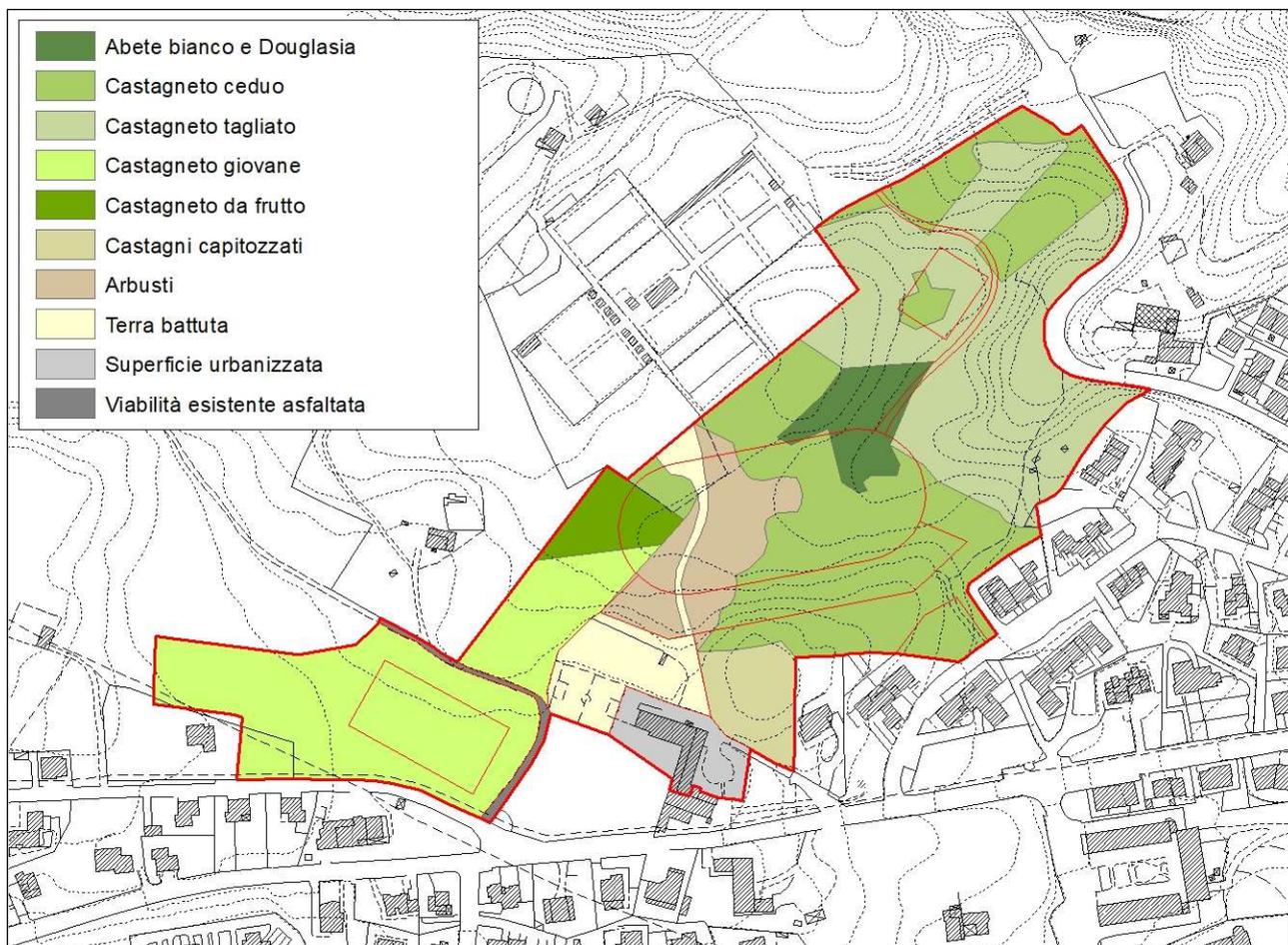
La gradinata potrà essere integrata da strutture temporanee in occasione del palio o di altri eventi per i quali sia previsto un notevole afflusso di pubblico.

Nell'area destinata alle strutture di servizio, localizzata in corrispondenza di un pianoro esistente, facilmente raggiungibile dal viale di accesso al cimitero, è ammessa la realizzazione di box per i cavalli, stalla, magazzino, ufficio, servizi igienici e spogliatoi, per una superficie coperta complessiva non superiore a m^2 750 e di un tratto stradale di collegamento con il viale del cimitero.

L'Area sportiva, localizzata nella parte sudovest del comparto, in prossimità della via San Michele, occupa una superficie pari a circa m^2 3.000, destinata alla realizzazione di una palestra polivalente, attrezzata e dimensionata per consentire lo svolgimento di attività sportive diversificate di livello agonistico, con una capienza di 250 spettatori, per una superficie coperta complessiva non superiore a m^2 1.500. All'interno dell'area si prevede la realizzazione di un campo per la pratica sportiva all'aperto e un'area di parcheggio riservata agli utenti e agli addetti alla struttura.

L'area destinata alla realizzazione della nuova sede della locale *Stazione dei Carabinieri*, dimensionata per una SE massima di m^2 600 e una superficie coperta non superiore a m^2 250, si estende lungo la via Aldo Moro per una superficie pari a circa m^2 950.

L'Area parcheggio è localizzata in prossimità dell'ex convento, impegnando una superficie pari a circa m^2 3.375, costituiti da superfici già impermeabilizzate o comunque prive di vegetazione. L'area risulta già accessibile dalla viabilità esistente di collegamento con la via San Michele, che sarà oggetto di interventi di adeguamento, e si configura come funzionale per l'intero Parco, vista la posizione baricentrica in relazione agli interventi previsti.



Caratteristiche della vegetazione forestale presente nelle aree interessate dalla Variante.

Per quanto riguarda gli interventi relativi alle strutture dell'*Ex convento*, acquisite al patrimonio pubblico, la variante ammette interventi di restauro e di ristrutturazione conservativa, funzionali all'insediamento delle destinazioni d'uso previste, compatibilmente con i caratteri dei manufatti. Nell'edificio che ospitava l'istituto per geometri si prevede l'insediamento di funzioni didattiche, socio-educative, ricreative. Il fabbricato conventuale propriamente detto sarà destinato a attività turistica extra-alberghiera per l'ospitalità collettiva.

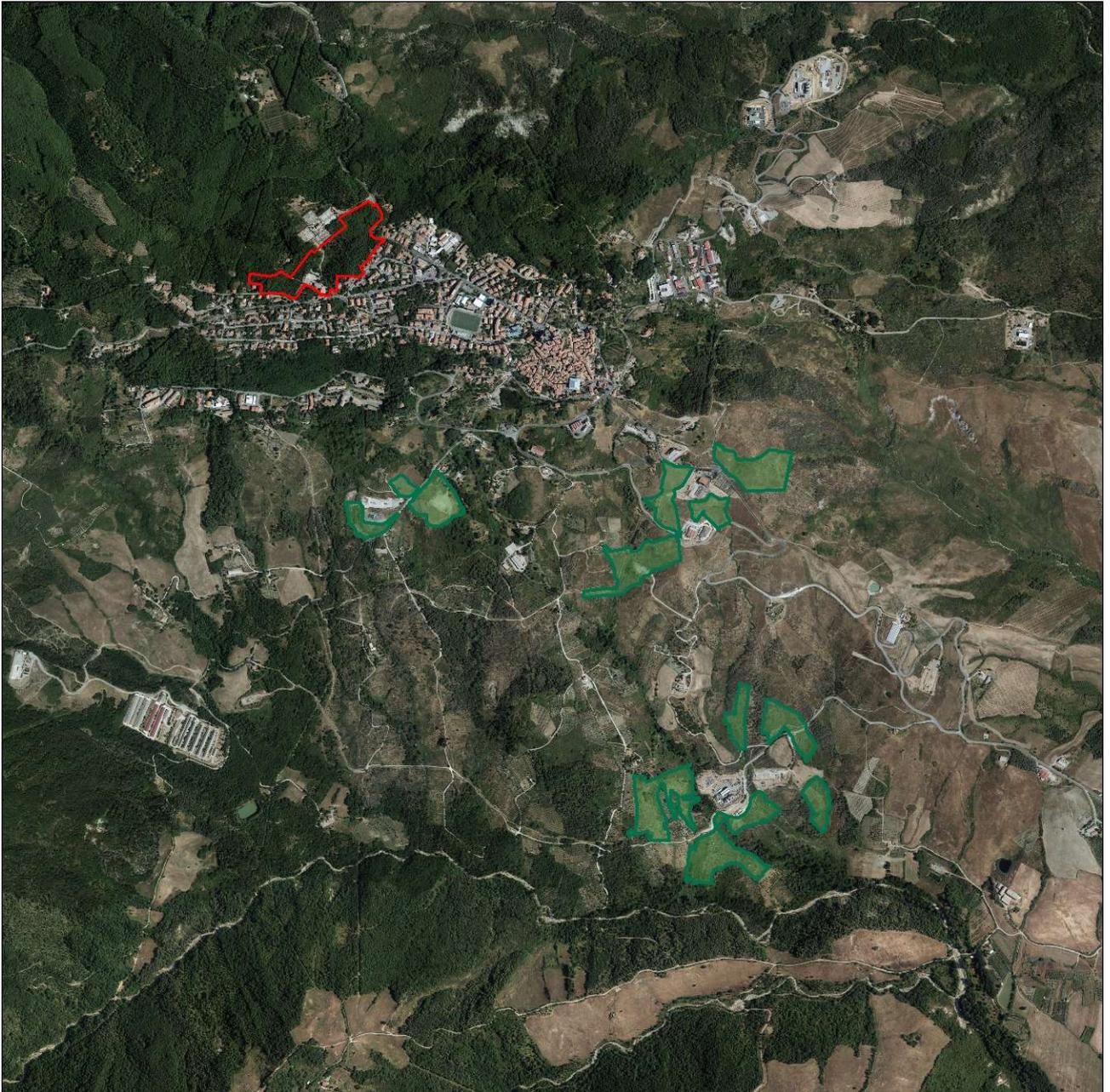
Le *Aree boscate da mantenere e riqualificare* costituiscono l'insieme delle aree non direttamente interessate dagli interventi di trasformazione, per una superficie complessiva pari a circa m² 46.500.

La variante, attraverso l'attivazione di una gestione organica delle aree coinvolte, persegue l'obiettivo del miglioramento della consistenza e della qualità del castagneto e dell'incremento dei suoi livelli di naturalità, in termini di ripristino del paesaggio tradizionale e dei valori storici e culturali ad esso associati, superando l'attuale situazione frammentata.

Per conseguire tale obiettivo, da considerarsi a medio e lungo termine a fronte delle attuali caratteristiche della copertura forestale, la Variante indirizza il governo del castagneto a ceduo semplice, prevedendo turni di taglio più lunghi rispetto al consueto, con contestuale individuazione di aree o esemplari da avviare all'invecchiamento con interruzione dei tagli, evitando di tagliare piante arboree dove è presente sottobosco arbustivo e ostacolando il diffondersi delle conifere, attraverso l'asportazione delle piante piccole in concomitanza della ceduzione. Si prevede, inoltre, la conservazione delle piante da frutto e delle altre piante autoctone presenti e la piantumazione di castagni e ciliegi nelle aree dove la copertura forestale non è più presente o risulta comunque ridotta.

La Variante, infine, individua gli ambiti ove effettuare gli interventi di rimboschimento compensativo previsti dalle vigenti normative regionali. Gli ambiti, localizzati a valle del centro abitato, costituiscono riferimento per la fase esecutiva, che dovrà individuare, sulla base di valutazioni specialistiche, le aree maggiormente idonee all'impianto, di estensione complessiva non inferiore ai due ettari.

Gli interventi perseguono l'obiettivo prioritario della riqualificazione paesistica e ambientale di tali ambiti, attraverso la ricostituzione di connessioni ecologiche nelle aree caratterizzate da maggiore frammentazione, dovuta principalmente allo sviluppo delle strutture e impianti per lo sfruttamento della risorsa geotermica.



Ambiti di reperimento delle aree da destinare a rimboschimento compensativo. Ortofoto 2019, scala 1:25.000

3. MODIFICHE AL PRG COMUNALE

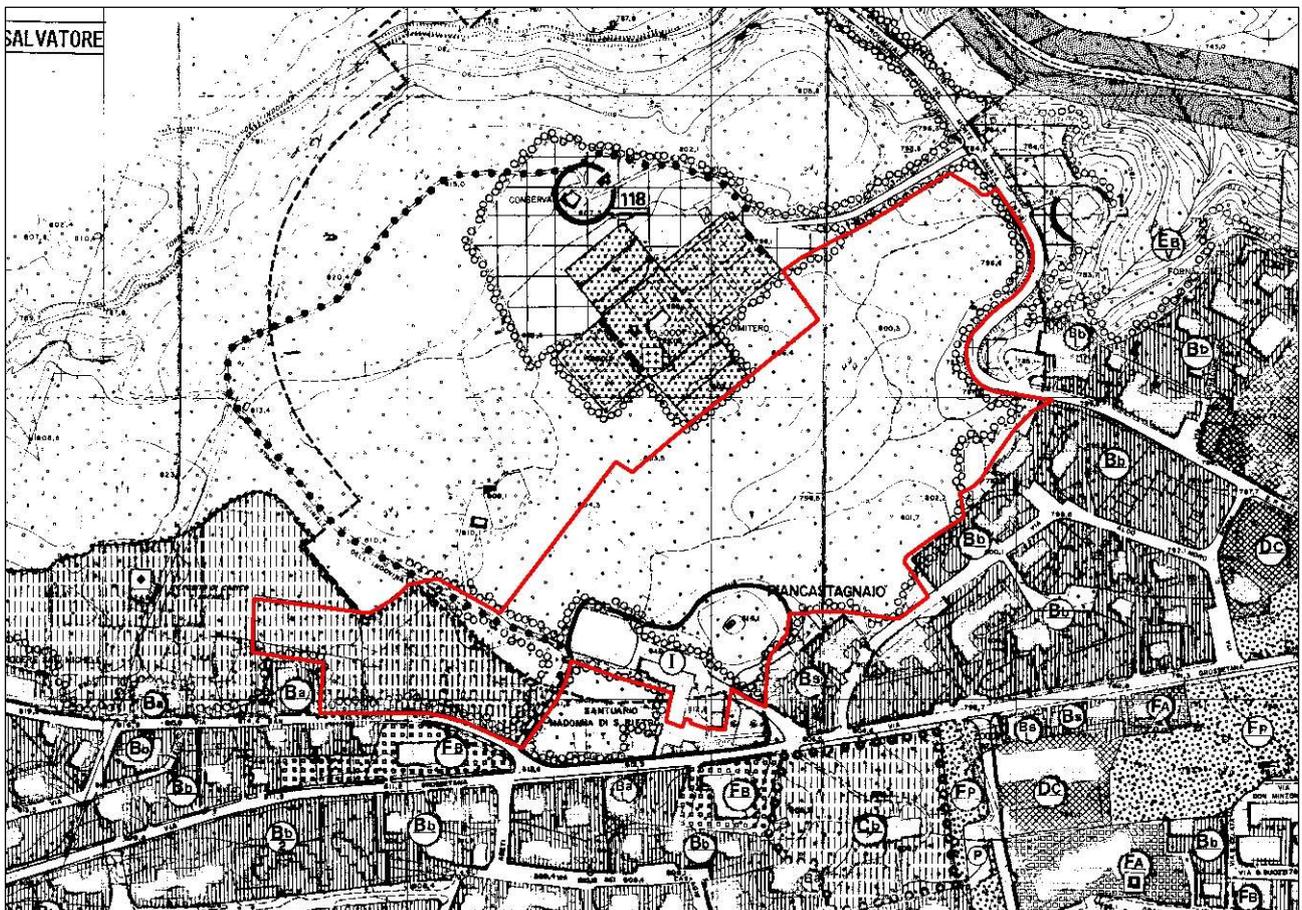
La variante in oggetto si prefigura quale variante puntuale al PRG vigente, approvato con Del. C.C. n. 63 del 29/12/2000 (Variante generale del PRG approvato nel 1994).

L'area interessata dagli interventi previsti ricade in gran parte all'interno di aree classificate dal PRG vigente tra le *ZONE Eb – BOSCHI E FORESTE*, disciplinate dall'art. 61 delle NTA, interessando in parte un'area classificata fra le *ZONE A-(I. VII) – EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE STORICO/ARCHITETTONICO*, disciplinate dall'art. 39 delle NTA. Nel caso specifico si tratta di una porzione dell'area di pertinenza individuata in relazione al Santuario della Madonna di San Pietro.

L'area interessa, inoltre, in corrispondenza dell'area destinata alla realizzazione della palestra polivalente, un'area classificata tra le *ZONE Ca – RESIDENZIALI ESTENSIVE*, disciplinate dall'art. 49 delle NTA, ove si prevedevano interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale, subordinate alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata, con indice di utilizzazione territoriale $Ut = mq/mq$ 0,20 e altezza massima = ml 7,50.

Nel caso specifico, l'area era identificata come *Tracciato ordinatore Ca₁* (NTA, art. 19), con l'indicazione planimetrica delle aree destinate alla realizzazione di standard, delle aree boscate da mantenere, delle aree dove realizzare i nuovi fabbricati, costituiti da *'case unifamiliari e bifamiliari isolate od a schiera a due piani fuori terra, oltre un piano seminterrato da destinare ad uso abitativo ed a locali di servizio per la abitazione'* (NTA, art. 49).

Tale previsione era stata poi stralciata, a seguito di un'osservazione della Regione Toscana, contestualmente all'approvazione della Variante generale al PRG avvenuta nel 2000 e, conseguentemente, l'area veniva riclassificata tra le *ZONE Eb – BOSCHI E FORESTE*.



Confronto tra il PRG vigente e l'area oggetto di Variante. Tavv. 15a e 15b - stato di progetto – capoluogo, estratto, scala 1:5.000.

La Variante determina le seguenti modifiche e integrazioni agli elaborati del PRG vigente:

- Modifica della Tavole 15a e 15b - stato di progetto – capoluogo, in scala 1:2.000.

La variante classifica l'area destinata agli interventi in oggetto fra le ZONE Fc - ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO DI NUOVA PREVISIONE di cui all'art. 71 delle NTA, individuando con apposito segno grafico una specifica ZONA Fc/P – PARCO POLIFUNZIONALE.

La modifica così effettuata determina il conseguente ridimensionamento delle aree attualmente classificate come ZONE – Eb e ZONE A-(I. VII) dal PRG vigente.

- Integrazione delle NTA

La variante Introduce di un nuovo articolo, denominato art. 71 ter¹ - ZONA Fc/P – PARCO POLIFUNZIONALE, contenente la disciplina di attuazione della nuova zona.

Le modifiche e integrazioni degli elaborati del PRG vigente sono riportate integralmente nel documento *Modifiche al PRG vigente. Stati di confronto.*

¹ La numerazione 'art. 71 bis' è stata già utilizzata contestualmente all'approvazione di una precedente variante.