



**COMUNE DI PIANCASTAGNAIO**  
*Provincia di Siena*

**VARIANTE AL PS E AL PRG COMUNALE**  
**RELATIVA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE**  
**DELLA STAZIONE DI SCAMBIO TERMICO SECONDARIA**  
**DI SERVIZIO ALLA RETE DI TELERISCALDAMENTO**  
**DEL CENTRO ABITATO DI PIANCASTAGNAIO**  
ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014

**MODIFICHE AL PS VIGENTE**  
**MODIFICHE AL PRG VIGENTE**  
**STATI DI CONFRONTO**

FEBBRAIO 2020

# COMUNE DI PIANCASTAGNAIO

Provincia di Siena

## VARIANTE AL PS E AL PRG COMUNALE RELATIVA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA STAZIONE DI SCAMBIO TERMICO SECONDARIA DI SERVIZIO ALLA RETE DI TELERISCALDAMENTO DEL CENTRO ABITATO DI PIANCASTAGNAIO

### MODIFICHE AL PS VIGENTE MODIFICHE AL PRG VIGENTE STATI DI CONFRONTO

*Sindaco*

Luigi Vagaggini

*Responsabile del procedimento*

Laura Frosoni

*Progetto*

P.E.S. srl - engineering & service solutions



*Variante urbanistica e*

*Documento preliminare di verifica  
di assoggettabilità a VAS*

Fabrizio Milesi

*Geologia*

Andrea Capotorti - Geosol S.r.l.

**FEBBRAIO 2020**

## INTRODUZIONE

Il presente documento riporta le modifiche agli elaborati del PS del Comune di Piancastagnaio, approvato con Del. C.C n. 19 del 13/02/2019 (B.U.R.T. N. 21 del 22/05/2019), e agli elaborati del PRG del Comune di Piancastagnaio, approvato con Del. C.C. n.24 del 29/12/2000, determinate dalla presente Variante urbanistica, operata ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014 e riferita al progetto per la realizzazione della stazione di scambio termico secondaria di servizio alla rete di teleriscaldamento a servizio del centro abitato di Piancastagnaio.

### 1. MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI PIANO DEL PS

La Variante in oggetto determina la seguente integrazione (evidenziata in grassetto) dei contenuti di cui al punto 1 dell'art. 43.4 della *Disciplina di Piano* del PS vigente:

#### 1. Zone a prevalente naturalità

*Nelle Zone a prevalente naturalità [...]*

*Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:*

- *interventi previsti dal Piano di riassetto della geotermia;*
- *interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;*
- *realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;*
- *realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrato;*
- ***realizzazione di impianti a rete per il teleriscaldamento;***
- ***realizzazione di manufatti di servizio alle reti infrastrutturali, solo per comprovati motivi di interesse pubblico ed a condizione che non comportino modifiche significative della dotazione boschiva;***
- *realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti di telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico ed a condizione che sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non siano altrimenti localizzabili e non comportino modifiche significative della dotazione boschiva.*

### 2. MODIFICHE ALLE NTA DEL PRG VIGENTE

La Variante in oggetto determina l'integrazione delle NTA del PRG vigente, attraverso l'introduzione di un nuovo articolo, denominato *art. 71 bis - ZONA Fc/T – CENTRALE DI SCAMBIO TERMICO PER IL TELERISCALDAMENTO*, il cui testo è riportato di seguito:

*Art. 71bis - ZONA Fc/T - CENTRALE DI SCAMBIO TERMICO PER IL TELERISCALDAMENTO,*

*All'interno dell'area identificata con specifico simbolo nella Tav. 15b, sono ammessi interventi diretti di nuova edificazione finalizzati alla realizzazione della stazione di scambio termico secondaria di servizio alla rete di teleriscaldamento a servizio del centro abitato di Piancastagnaio. Il progetto dovrà prevedere:*

- *La preventiva demolizione di tutti i manufatti esistenti all'interno dell'area;*
- *Il massimo contenimento del consumo di suolo, attraverso il dimensionamento dei fabbricati previsti nella misura strettamente funzionale all'alloggiamento degli impianti necessari e dei relativi locali di servizio.*
- *Il ricorso a fondazioni a platea, al fine di escludere potenziali interazioni con le falde acquifere;*
- *Il massimo contenimento della superficie impermeabile, limitando al minimo indispensabile i movimenti di terra e prevedendo la rinaturalizzazione delle aree non strettamente funzionali agli impianti, con moderata immissione di specie vegetali autoctone;*

- *Una adeguata regimazione delle acque meteoriche;*
- *La limitazione del trasporto solido in fase di cantiere;*
- *Il massimo contenimento della quota di fabbisogno idrico da approvvigionamento da acquedotto, pubblico, attraverso il recupero delle acque meteoriche e degli scarichi depurati;*
- *Una valutazione previsionale di impatto acustico sui recettori sensibili e successiva VIAC dell'impianto una volta a regime, a firma di tecnico competente abilitato in acustica ai sensi dell'art. 21, comma 2 del d.lgs. 17 febbraio 2017, n. 42;*
- *La definizione degli interventi di mitigazione della diffusione di polveri in fase di cantiere;*
- *La gestione dei rifiuti e terre e rocce da scavo prodotti in fase di cantiere, individuando specifica area dedicata al loro deposito temporaneo e prevedendone prioritariamente, ove possibile, il riutilizzo in loco.*

## **2. MODIFICHE AGLI ELABORATI GRAFICI DEL PRG VIGENTE**

La Variante prevede la modifica delle perimetrazioni riportate nella *Tavola 15b - stato di progetto – capoluogo* del PRG vigente.

In particolare, l'area interessata dalla Variante in oggetto risulta classificata dal PRG vigente tra le *ZONE – EA/V – EB/V - EV - AREE AGRICOLE E BOSCADE DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO*, disciplinate dall'art. 66 delle NTA.

L'area interessata dalla Variante è stata quindi individuata con apposito segno grafico e riclassificata come *ZONA Fc/T – CENTRALE DI SCAMBIO TERMICO PER IL TELERISCALDAMENTO*.

Gli elaborati grafici riportati nelle pagine seguenti: Tavola 1, 2 e 3, in scala 1:2.000, contengono un estratto della Tav. 15b del PRG vigente, rispettivamente nello stato attuale, sovrapposto e modificato.



**VARIANTE AL PS E AL PRG COMUNALE**  
 RELATIVA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE  
 DELLA STAZIONE DI SCAMBIO TERMICO SECONDARIA  
 DI SERVIZIO ALLA RETE DI TELERISCALDAMENTO  
 DEL CENTRO ABITATO DI PIANCASTAGNAIO  
 ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014

**TAVOLA 1**

MODIFICHE AGLI ELABORATI GRAFICI DEL PRG VIGENTE  
 PRG, TAV. 15B- stato di progetto –Capoluogo. Estratto, scala 1:2.000

**STATO ATTUALE**



**VARIANTE AL PS E AL PRG COMUNALE**  
RELATIVA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE  
DELLA STAZIONE DI SCAMBIO TERMICO SECONDARIA  
DI SERVIZIO ALLA RETE DI TELERISCALDAMENTO  
DEL CENTRO ABITATO DI PIANCASTAGNAIO  
ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014

## **TAVOLA 2**

MODIFICHE AGLI ELABORATI GRAFICI DEL PRG VIGENTE  
PRG, TAV. 15B- stato di progetto –Capoluogo. Estratto, scala 1:2.000

**STATO SOVRAPPOSTO**



**VARIANTE AL PS E AL PRG COMUNALE**  
 RELATIVA AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE  
 DELLA STAZIONE DI SCAMBIO TERMICO SECONDARIA  
 DI SERVIZIO ALLA RETE DI TELERISCALDAMENTO  
 DEL CENTRO ABITATO DI PIANCASTAGNAIO  
 ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014

**TAVOLA 3**

MODIFICHE AGLI ELABORATI GRAFICI DEL PRG VIGENTE  
 PRG, TAV. 15B- stato di progetto –Capoluogo. Estratto, scala 1:2.000

**STATO MODIFICATO**