

Comune di Piancastagnaio

## Variante semplificata al Piano Regolatore Generale

ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014

Relazione tecnica

Settembre 2021

Responsabile del procedimento

Arch. Laura Frosoni

Progettista

Arch. Stefania Rizzotti · Idp studio

Il Comune di Piancastagnaio è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 19 del 13/02/2019 e ha in corso la formazione del Piano Operativo, per il quale è stato dato avvio al procedimento con D.C.C. n. 63 del 04/09/2019, di prossima adozione.

Risulta pertanto ad oggi tutt'ora vigente il Piano Regolatore Generale approvato con D.C.C. n. 63/2000 e oggetto di successive parziali modifiche.

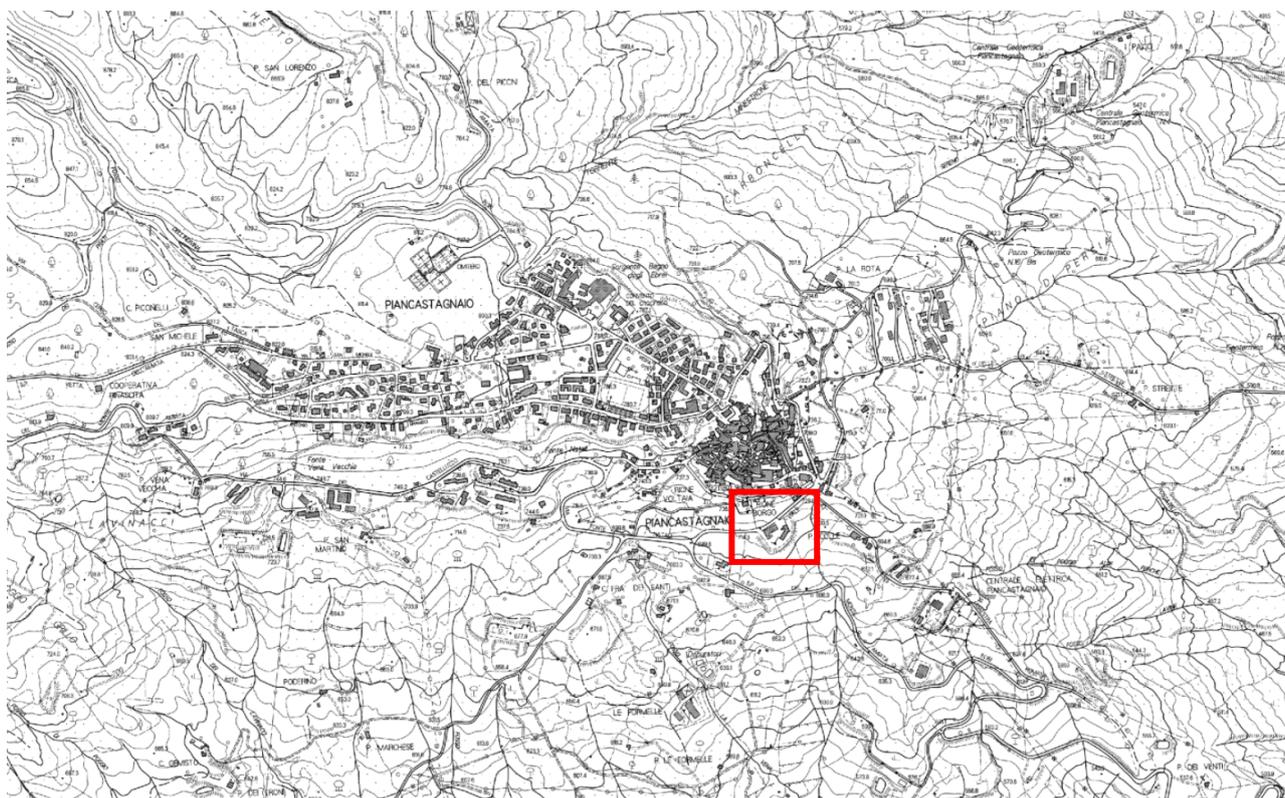
Si intende ora proporre una variante parziale al Piano Regolatore Generale che consiste in una modifica puntuale alla disciplina delle aree urbane del capoluogo. Tale variante si rende necessaria per dare risposta alle esigenze di un'attività commerciale (media struttura di vendita) già insediata nel territorio comunale, ammettendo la possibilità di realizzare degli ampliamenti, oltre alla ristrutturazione edilizia. Interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria e la categoria del restauro e risanamento conservativo risultano attualmente non ammessi in quanto l'immobile e la pertinenza ricadono in un'area con previsione stralciata in sede di approvazione del P.R.G. e dunque da qualificare come "non pianificata". Originariamente il P.R.G. aveva individuato in quest'ambito una zona di intervento specifico – identificata come PU7 Capoluogo, Mercatissimo, via provinciale Monte Amiata – soggetta a Piano Unitario (per circa 40.000 di Superficie di intervento) e finalizzata al completamento dell'insediamento commerciale, con una potenzialità edificatoria aggiuntiva di 10.000 mc.

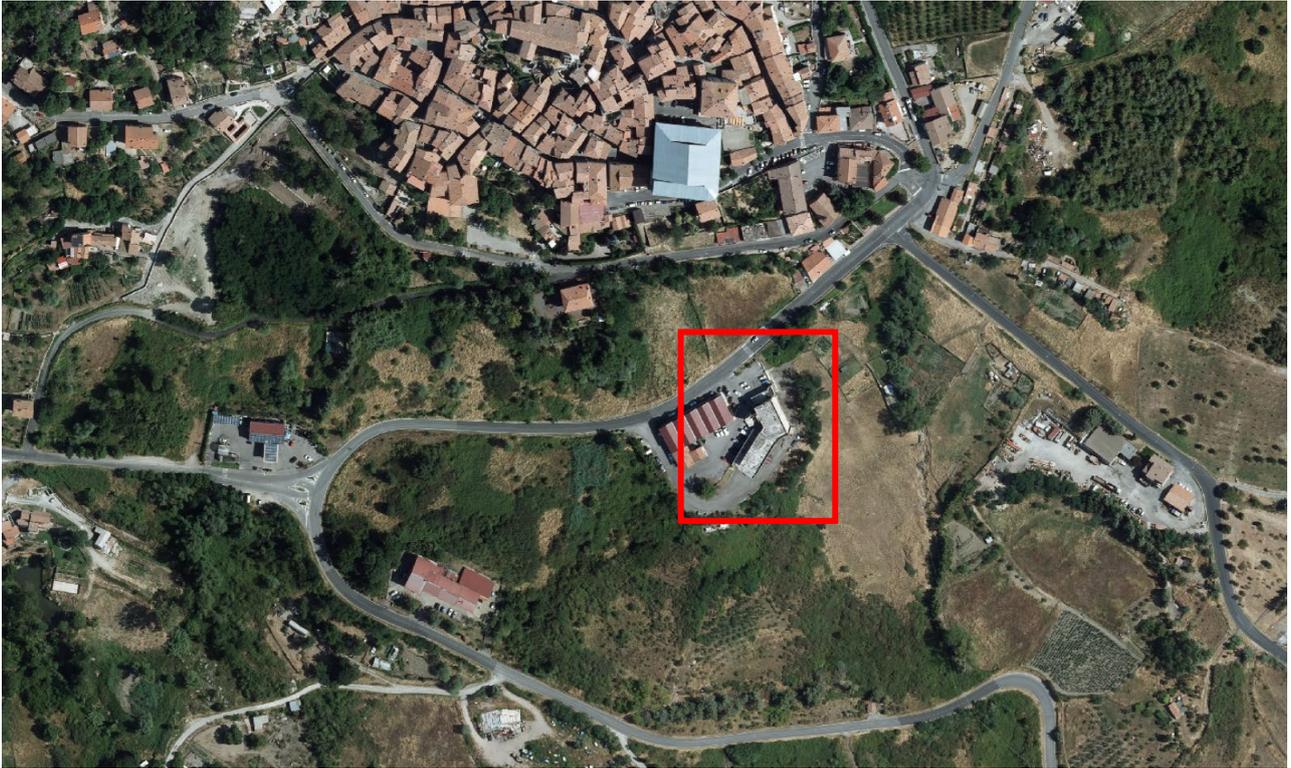
La proposta ora si limita invece a consentire la ristrutturazione edilizia dell'edificio commerciale e una "addizione funzionale", sempre all'interno del lotto di pertinenza già utilizzato e quindi senza consumo di nuovo suolo.

Trattandosi di un'area posta all'interno del territorio urbanizzato, come esplicitato nel seguito, è attivabile la procedura semplificata prevista dagli articoli 30 e 32 della L.R. 65/14.

#### Stato attuale e modifiche proposte

Si tratta di un lotto già edificato localizzato nel capoluogo, all'esterno del tessuto storico, lungo la viabilità principale.





*Estratto ortofoto 1:5.000 anno 2019 (AGEA RT)*

L'area è caratterizzata da un insediamento recente composto dall'edificio specialistico a destinazione commerciale (oggetto della variante), che ospita una media struttura di vendita (supermercato Conad) e da una sorta di capannone a schiera, con attività commerciali/artigianali. Gli edifici occupano un pianoro lungo la strada provinciale (via Roma) e la fascia più alta del pendio che digrada rapidamente a valle; quindi l'insediamento a monte è allo stesso livello della strada mentre a valle il dislivello determina maggiori altezze fuori terra.



*Viste dalla provinciale (da Google maps Streetview)*



*Vista dall'alto, da via Marconi, a margine del centro storico di Piancastagnaio (da Google maps Streetview)*

L'area, dotata di tutte le opere di urbanizzazione, non è interessata da vincoli sovraordinati né da ambiti di rispetto. Rientra però in un ambito che, per conformazione morfologica, è caratterizzato da ampie visuali panoramiche e dalla relazione percettiva con il centro storico, più in alto.

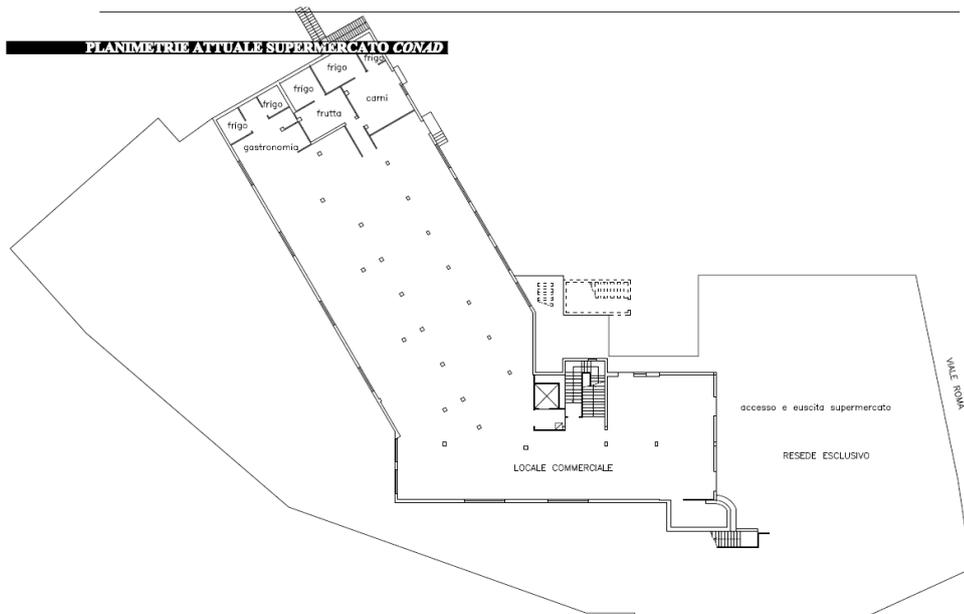
Per gli aspetti relativi alla pericolosità e alla fattibilità geologica, idraulica e sismica si rimanda alla relazione specialistica a cura dello Studio Associato Formigli-Bombagli.



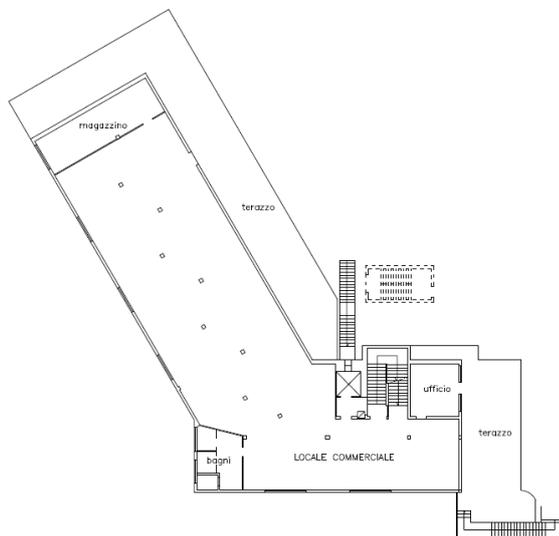
*Viste del supermercato esistente*

L'edificio del supermercato, realizzato in struttura portante in cemento armato e tamponatura in muratura intonacata, è costituito da un blocco con livelli sfalsati: al piano terra e al primo piano sono collocati i locali commerciali aperti al pubblico (collegati da vano scala con ascensore), mentre al piano sottostada si trovano il magazzino con i servizi per gli addetti, servito da viabilità dedicata anche per il carico e scarico della merce; il secondo e ultimo piano ospita una abitazione. La copertura è piana, in parte praticabile come terrazzo accessibile dal primo piano.

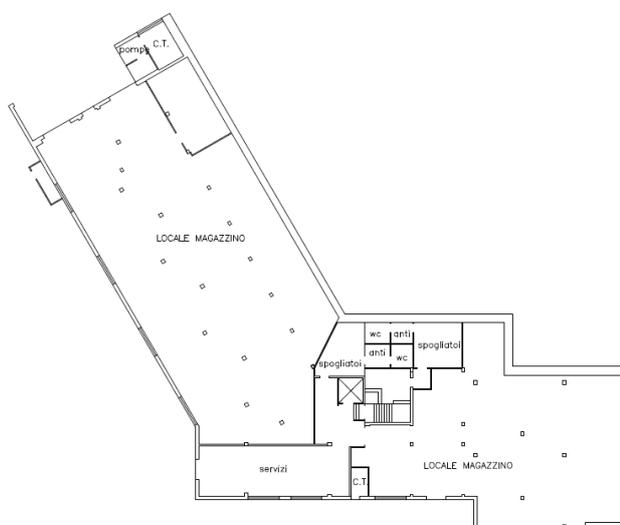
La Superficie edificata complessiva è attualmente pari a circa 2.407 mq., per un Volume edificato di circa 9.203 mc.



*piano terra*



*piano primo*



*piano sottostrada*

Nel Piano Regolatore Generale vigente, come sopra anticipato, l'insediamento ricade in "area non pianificata", in quanto la previsione di trasformazione è stata stralciata in sede di approvazione.



*Piano Regolatore Generale vigente (estratto, scala originaria 1:2.000)*

L'appartenenza a un'area non pianificata comporta l'impossibilità di realizzare l'intervento di ristrutturazione e di ampliamento che i promotori intendono attuare soprattutto per rendere più funzionali gli spazi e sviluppare così l'attività commerciale, riqualificando complessivamente l'insediamento.

Una prima ipotesi progettuale delineata comprende la ristrutturazione edilizia dell'edificio e l'incremento della Superficie Edificabile e della Superficie di Vendita (sempre nei limiti di una media struttura di vendita) attraverso l'ampliamento in aderenza al volume esistente e il recupero della superficie interna attualmente occupata dal vano scala e ascensore.

L'aumento totale ammissibile è quantificato in un massimo di 300 mq. di SE, pari a meno del 12,5% della Superficie edificata esistente, rimanendo nei limiti di quella che può essere classificata come "addizione funzionale"; non sono previste modifiche all'altezza massima esistente.

All'intervento sul fabbricato si accompagna la sistemazione degli spazi esterni, comprendente l'individuazione degli spazi di parcheggio di relazione aggiuntivi.



#### **Art. 57 ZONE D<sub>c</sub> – PRODUTTIVE COMMERCIALI**

Sono zone già attualmente occupate da edifici e pertinenze con funzioni prevalentemente commerciali. Nelle zone suddette si opera per intervento edilizio diretto.

Sono ammessi: interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica come descritti alle lettere “D”, “E” dell’allegato alla L.R. 59/80:

- ampliamento degli edifici esistenti;
- nuove costruzioni.

Nei limiti delle volumetrie esistenti in caso di demolizione e ricostruzione o secondo i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 1
- rapporto di copertura RC = 40%
- altezza massima H max = mt 7,50
- distanza dai confini D<sub>c</sub> = mt 5,00
- distanza dai fabbricati D<sub>f</sub> = mt 10,00
- parcheggi mq 100 per 100 mq di sup. lorda di calpestio.

#### **Sottozona D<sub>c</sub>.1 (via Roma, capoluogo):**

Per l’area, destinata ad attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita), sono ammessi, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di ampliamento per una Superficie edificabile aggiuntiva massima di 300 mq., senza incremento delle altezze del fabbricato esistente.

L’intervento dovrà avere caratteristiche planivolumetriche, materiche e cromatiche coerenti con l’edificio esistente e tali da garantire la migliore integrazione con il contesto paesistico e ambientale, da dimostrare con specifici elaborati.

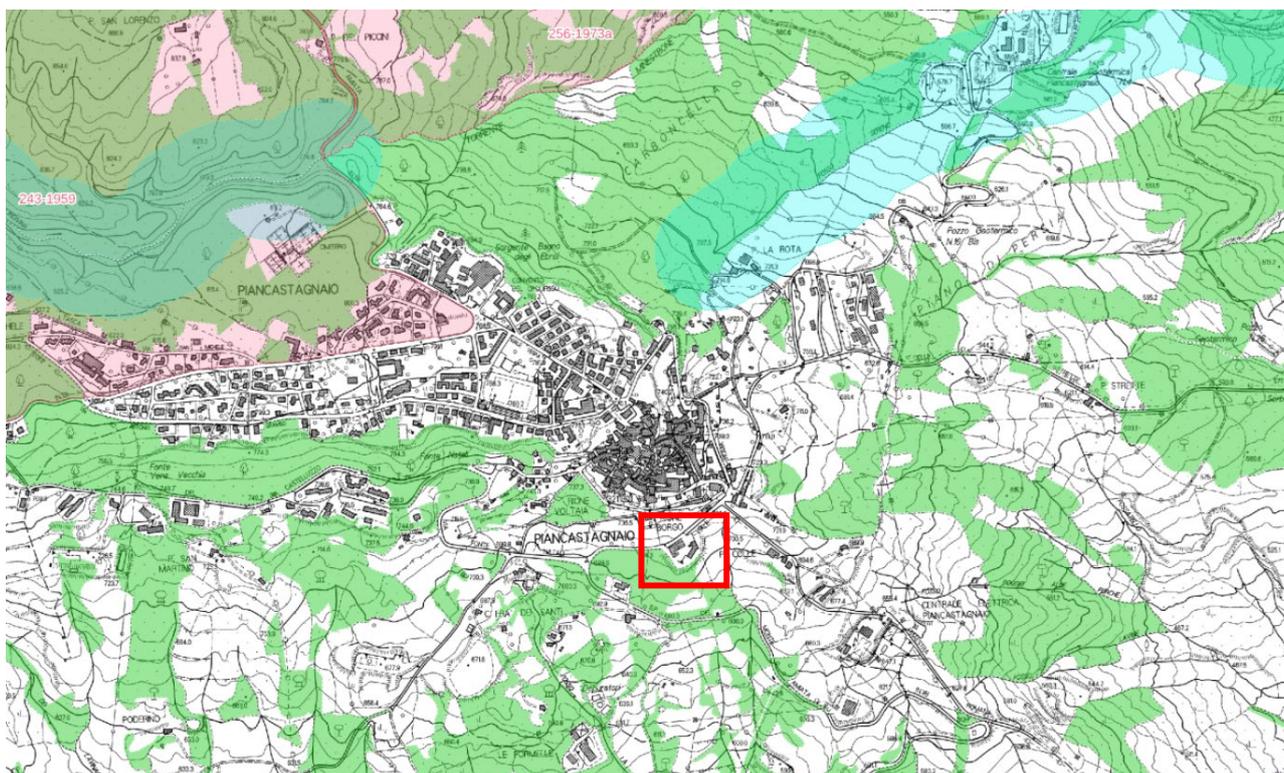
Il progetto dovrà a tal fine prevedere anche la contestuale riqualificazione degli spazi scoperti di pertinenza, con opportune sistemazioni e inserimento di elementi verdi di ambientazione.

Coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e piani o programmi di settore di altre amministrazioni

La modifica proposta, per la natura e le caratteristiche della variazione da apportare, che è limitata alla gestione "ordinaria" del patrimonio edilizio esistente non di valore architettonico o storico documentale, non comporta di fatto cambiamenti significativi nella natura degli spazi esito delle previsioni.

Per queste stesse caratteristiche si ritiene che la variante non presenti profili di incoerenza con le disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico ed in particolare con la scheda d'ambito (19 Amiata).

L'area non risulta interessata da vincoli paesaggistici.



*Estratto dalla cartografia della Ricognizione dei beni paesaggistici del PIT/PPR*

Analoga considerazione può essere svolta per quanto concerne il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, che non individua in questo insediamento elementi di particolare rilievo da sottoporre a specifica tutela, pur rientrando nella vasta area di tutela paesistica della struttura urbana del capoluogo.



#### Coerenza interna con atti comunali di governo del territorio sovraordinati

La modifica proposta, per la natura e le caratteristiche della variazione da apportare, che è limitata alla gestione “ordinaria” del patrimonio edilizio esistente non di valore architettonico o storico documentale, non comporta di fatto cambiamenti significativi nella natura degli spazi esito delle previsioni e di conseguenza non implica alcun profilo di incoerenza con il **Piano Strutturale** vigente, anzi si pone in evidente sintonia con gli indirizzi che il P.S. attribuisce a questo tipo di aree e in particolare a quella oggetto di variante, anche in considerazione dei valori panoramici e paesaggistici dell’intorno, consentendo comunque anche possibilità di incremento dei volumi edificati se finalizzato al miglioramento e alla riqualificazione dell’insediamento e alla realizzazione di opere di ambientazione e mitigazione paesaggistica.

Nella tavola 2 dello Statuto del territorio - Risorse ambientali l’area è classificata, tra le superfici artificiali, come “insediamenti produttivi e commerciali”, così come nella tavola 3 dello Statuto del territorio - Insediamenti e Sistema della produzione come “insediamenti produttivi; aree produttive di interesse locale e insediamenti produttivi e commerciali isolati” e nella tavola 6 Carta delle Sub-UTOE (insediamenti produttivi e commerciali), all’interno del territorio urbanizzato del capoluogo. Nella tavola 4 Statuto del territorio – Paesaggio l’insediamento esistente è compreso tra gli elementi del paesaggio abitato e della produzione, insediamenti produttivi e commerciali, mentre la viabilità principale lungo la quale si trova è riconosciuta come tracciato panoramico di riferimento in diretta relazione percettiva con il centro storico; i tracciati costituiscono riferimento per le valutazioni relative alla compatibilità paesistica degli interventi previsti da attuarsi in sede di Piano Operativo.

Gli insediamenti produttivi e commerciali nel territorio urbanizzato sono in questo caso disciplinati all’art. 45 delle norme del P.S., in riferimento alla sub-UTOE del Capoluogo, al punto 4:

“Gli interventi ammessi all’interno degli insediamenti produttivi e commerciali localizzati all’interno della SUB-UTOE sono finalizzati a incrementare i livelli di qualità e efficienza degli edifici e delle dotazioni territoriali e i livelli di integrazione con il contesto paesistico e ambientale, con particolare riferimento alle relazioni percettive e funzionali con i tessuti consolidati e gli ambiti periurbani. Tutti gli interventi garantiscono necessariamente il rispetto dei parametri di sostenibilità di cui all’art. 32, comma 3 delle presenti norme.

Oltre alla destinazione industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all’ingrosso e depositi, è ammesso l’insediamento di attività commerciali, direzionali, private di servizio, pubbliche o di pubblico interesse, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

L’insediamento di attività diverse è ammesso esclusivamente nei casi esplicitamente previsti e individuati in sede di Piano Operativo, nell’ambito di progetti organici di riconversione funzionale con finalità di riqualificazione urbana.

Indirizzi per il Piano Operativo:

Il Piano Operativo definisce specifica disciplina in relazione a ciascuno degli insediamenti individuati dal PS, coerentemente con le seguenti disposizioni:

- Area commerciale a sud del capoluogo: Il Piano Operativo valuta la possibilità di prevedere incrementi volumetrici contestuali al miglioramento delle dotazioni territoriali e all’adeguamento dei manufatti edilizi in termini di funzionalità, efficienza energetica, compatibilità paesistica e ambientale. Contestualmente, il Piano operativo definisce specifici criteri di mitigazione paesaggistica, finalizzati all’innalzamento della qualità visiva e delle relazioni percettive e al conseguimento di relazioni di connessione con i tessuti urbani e il contesto paesistico. (...)”

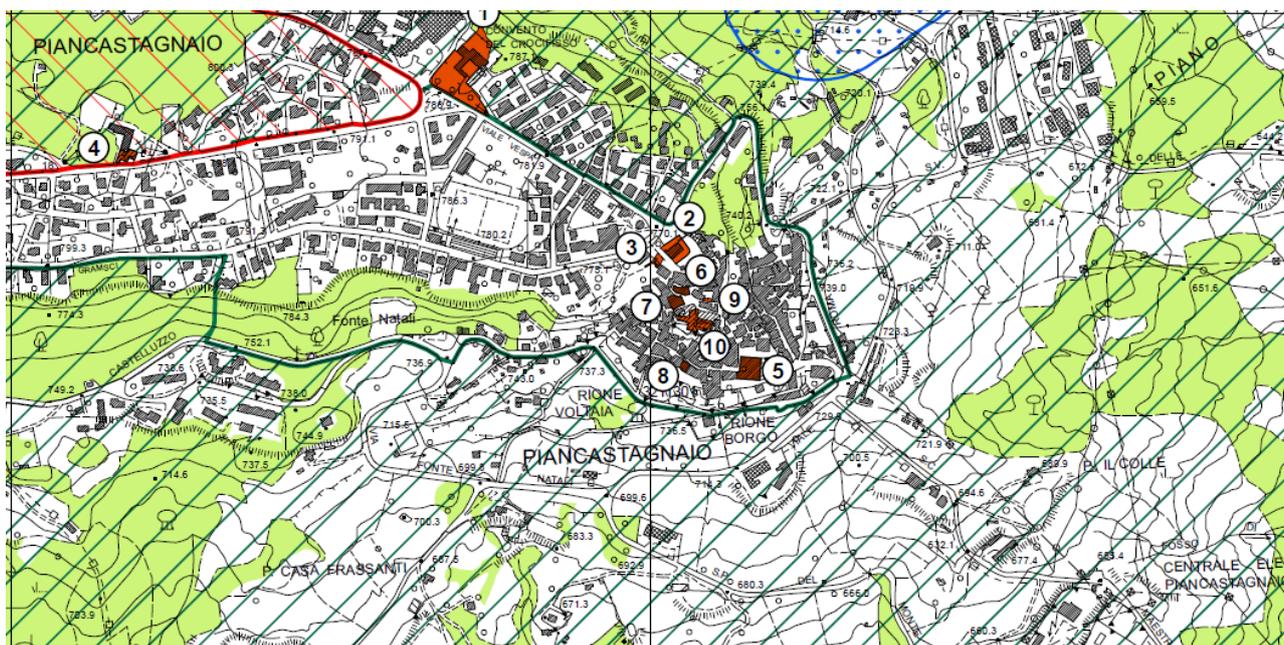
All’art. 32 Insediamenti produttivi si riporta quanto segue:

“(…) 2. Il Piano Strutturale, in relazione al sistema degli insediamenti produttivi e alle sue componenti, definisce i seguenti obiettivi di qualità:

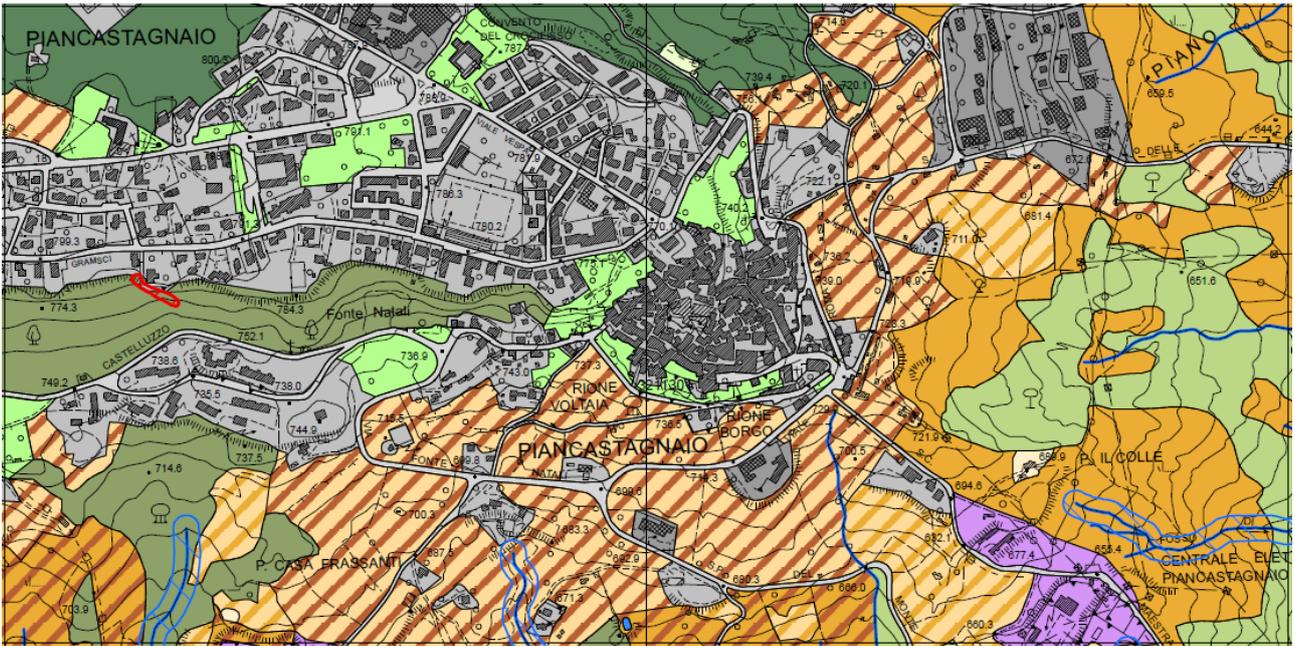
(…)

- Insediamenti produttivi e commerciali isolati:

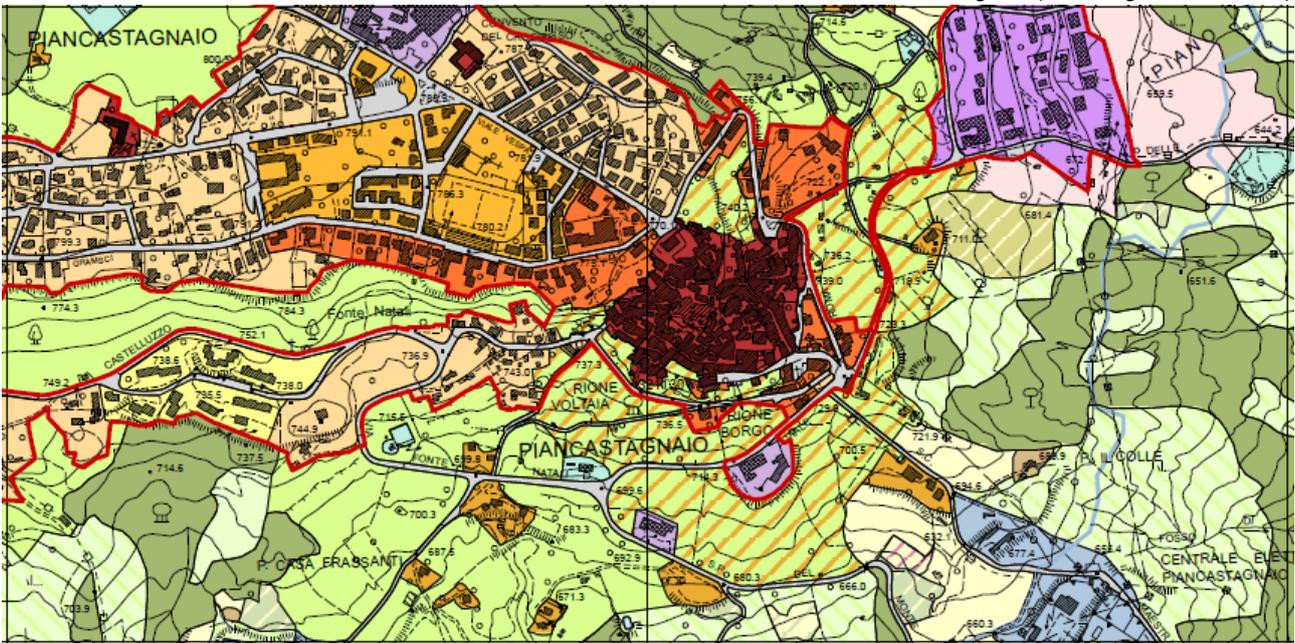
- favorire interventi finalizzati al conseguimento della massima integrazione paesistica e ambientale, ivi compresi la riconversione o la rilocalizzazione.”



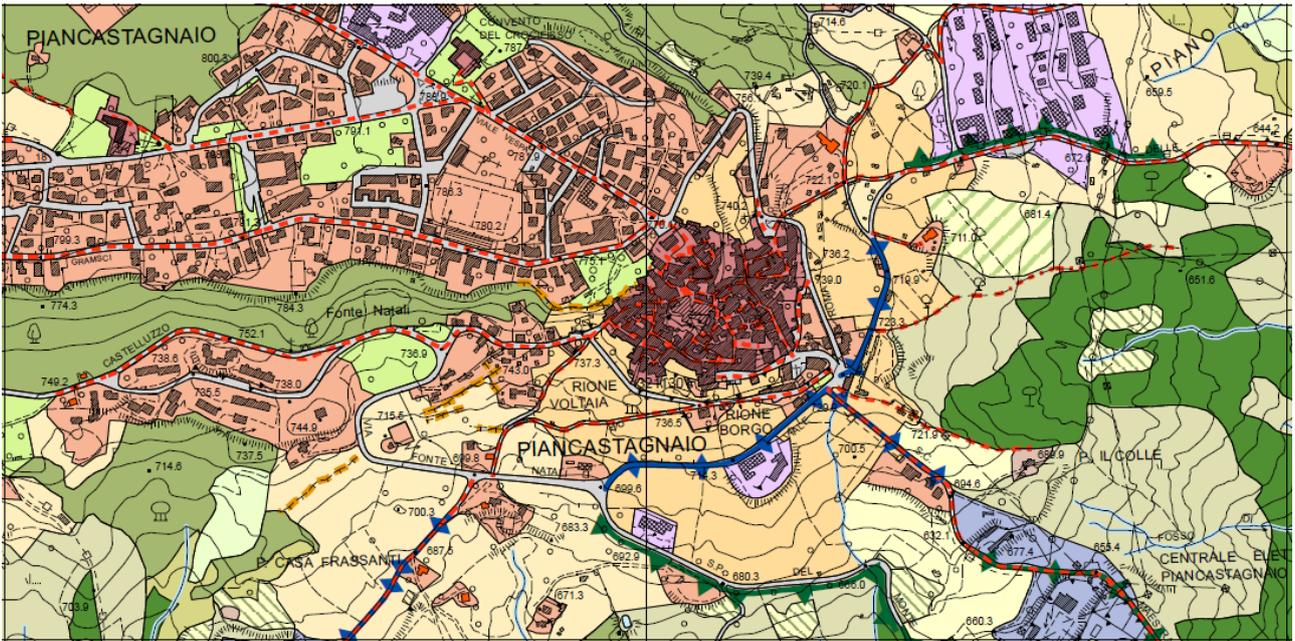
estratto dalla tavola 1 Vincoli paesaggistici e ambientali del P.S. vigente (scala originaria 1:10.000)



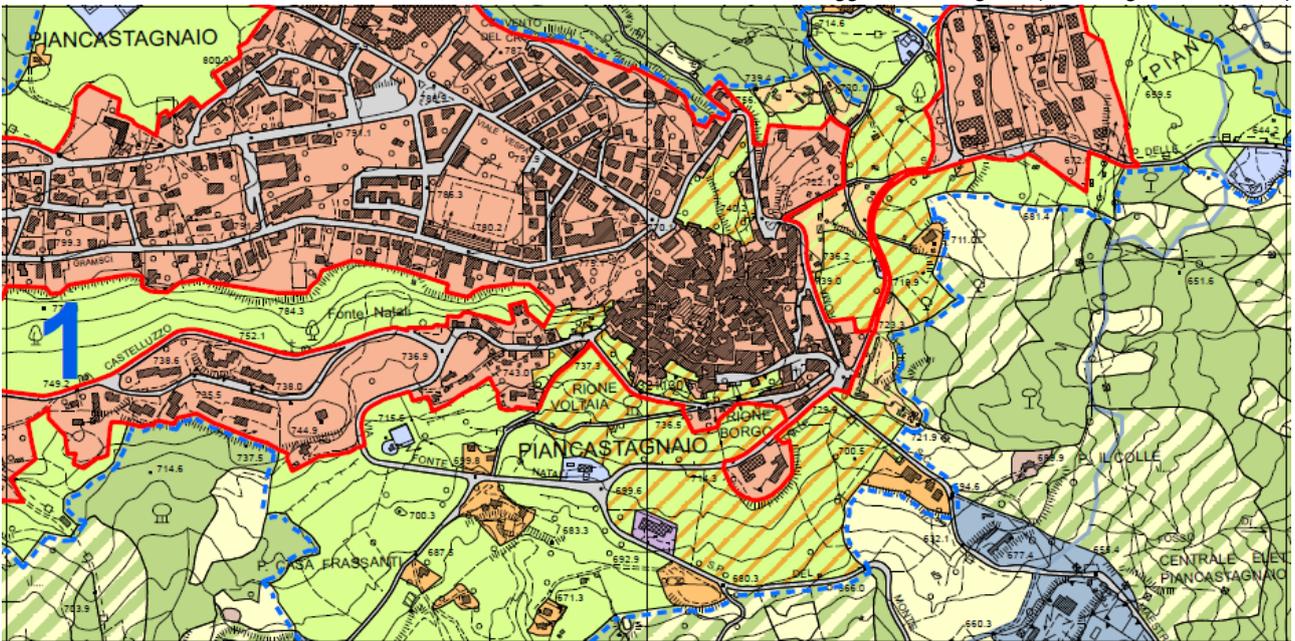
*estratto dalla tavola 2 Statuto del territorio. Risorse ambientali del P.S. vigente (scala originaria 1:10.000)*



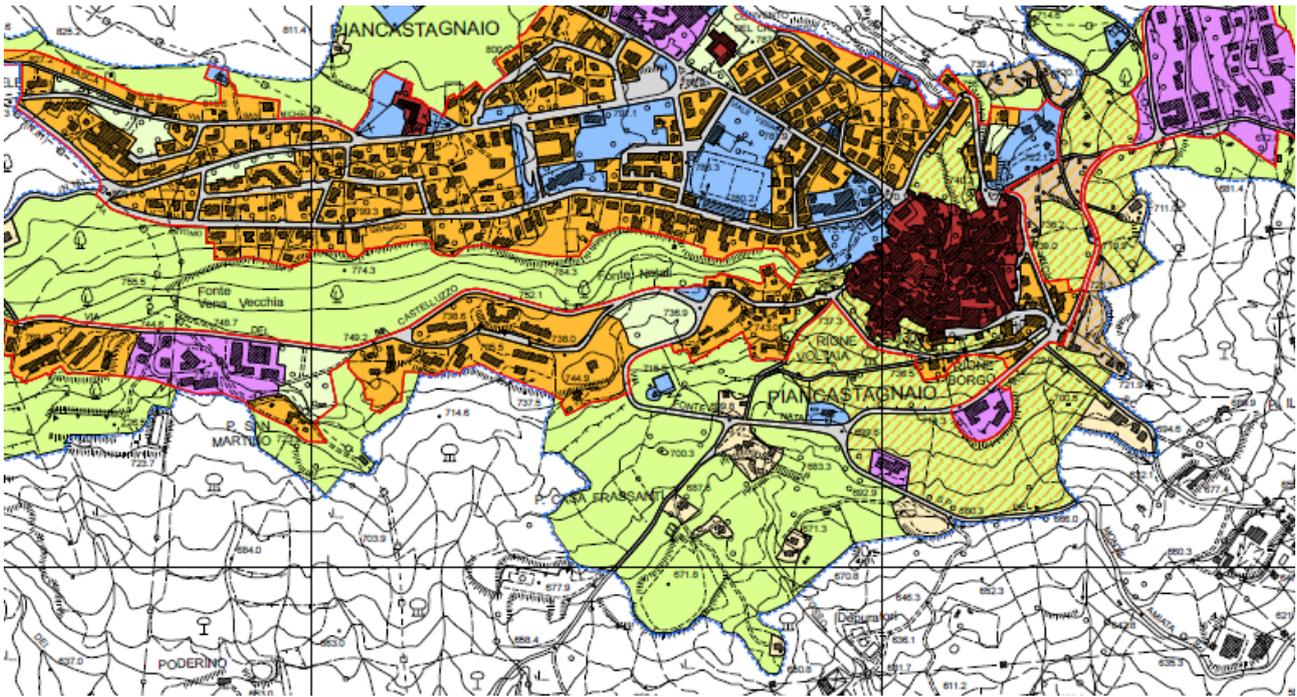
*estratto dalla tavola 3 Statuto del territorio. Insediamenti e Sistema della produzione del P.S. vigente (scala originaria 1:10.000)*



estratto dalla tavola 4 Statuto del territorio. Paesaggio del P.S. vigente (scala originaria 1:10.000)



estratto dalla tavola 5 Strategie di sviluppo del territorio del P.S. vigente (scala originaria 1:10.000)



*estratto dalla tavola 6 Carta delle Sub-UTOE del P.S. vigente (scala originaria 1:5.000)*

#### Rispetto dei principi generali della L.R. 65/2014

Per la natura e le caratteristiche della variazione da apportare, che riguarda sostanzialmente gli interventi in un'area edificata in ambito urbano, la modifica proposta rispetta le disposizioni di cui al titolo I, capo I, della L.R. 65/2014, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

#### Riferimento all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

L'area oggetto della variante rientra nel territorio urbanizzato, individuato dal Piano Strutturale vigente nella tavola 3 Statuto del territorio - Insediamenti e Sistema della produzione e nella tavola 5 Strategie di sviluppo: negli estratti sopra riportati il perimetro del Territorio Urbanizzato è rappresentato con una linea rossa continua.

#### Rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale

La variante proposta, interna al territorio urbanizzato, è esclusa dalla verifica delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III, della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84 della legge.