

**COMUNE DI PIANCASTAGNAIO**

Provincia di Siena



# **PIANO OPERATIVO**

(Art. 95 della L.R. 65/2014)

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

LUGLIO 2022

# PIANO OPERATIVO

(Art. 95 della L.R. 65/2014)

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

*Sindaco*

Luigi Vagaggini

*Assessore all'urbanistica*

Franco Capocchi

*Responsabile del procedimento*

Laura Frosoni

*Garante dell'informazione e della partecipazione*

Federico Lorenzoni

*Progetto e*

*Procedura di VAS*

Fabrizio Milesi

*Collaborazione al progetto*

Tommaso Di Pietro

*Indagini geologiche*

Andrea Capotorti - Geosol S.r.l.

*Aspetti archeologici*

Luca Passalacqua



**LUGLIO 2022**

**Indice**

|   |           |
|---|-----------|
| INTRODUZIONE.....   | 5         |
| <b>1. OSSERVAZIONI AI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO.....</b>                            | <b>5</b>  |
| OSSERVAZIONE 1.....   | 6         |
| OSSERVAZIONE 2.....   | 7         |
| OSSERVAZIONE 3.....   | 8         |
| OSSERVAZIONE 4.....   | 9         |
| OSSERVAZIONE 5.....   | 10        |
| OSSERVAZIONE 6.....   | 11        |
| OSSERVAZIONE 7.....   | 12        |
| OSSERVAZIONE 8.....   | 13        |
| OSSERVAZIONE 9.....   | 14        |
| OSSERVAZIONE 10.....  | 15        |
| OSSERVAZIONE 11.1.....  | 15        |
| OSSERVAZIONE 11.2.....  | 17        |
| OSSERVAZIONE 12.....  | 18        |
| OSSERVAZIONE 13.....  | 19        |
| <b>2. OSSERVAZIONI FORMULATE DALL'UFFICIO TECNICO.....</b>                                  | <b>20</b> |
| <b>3. CONTRIBUTI FORMULATI DA ENTI COMPETENTI IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....</b> | <b>33</b> |
| CONTRIBUTO 1.....   | 34        |
| CONTRIBUTO 2.1.....   | 40        |
| CONTRIBUTO 2.2.....   | 70        |
| CONTRIBUTO 2.4.....   | 71        |
| CONTRIBUTO 2.5.....   | 72        |
| CONTRIBUTO 3.....   | 74        |
| CONTRIBUTO 4.....   | 78        |
| CONTRIBUTO 5.....   | 79        |
| <b>4. OSSERVAZIONI FORMULATE DA ALTRI SOGGETTI.....</b>                                     | <b>80</b> |
| OSSERVAZIONE 1.....   | 81        |
| OSSERVAZIONE 2.....   | 82        |
| OSSERVAZIONE 3.....   | 83        |
| OSSERVAZIONE 4.....   | 84        |
| OSSERVAZIONE 5.....   | 85        |
| OSSERVAZIONE 6.....   | 87        |
| OSSERVAZIONE 7.....   | 88        |
| OSSERVAZIONE 8.....   | 89        |
| OSSERVAZIONE 9.....   | 90        |
| OSSERVAZIONE 10.....  | 91        |

|                        |     |
|------------------------|-----|
| OSSERVAZIONE 11.....   | 92  |
| OSSERVAZIONE 12.....   | 93  |
| OSSERVAZIONE 13.....   | 94  |
| OSSERVAZIONE 14.....   | 95  |
| OSSERVAZIONE 15.....   | 96  |
| OSSERVAZIONE 16.....   | 97  |
| OSSERVAZIONE 17.....   | 98  |
| OSSERVAZIONE 18.....   | 99  |
| OSSERVAZIONE 19.....   | 100 |
| OSSERVAZIONE 20.....   | 101 |
| OSSERVAZIONE 21.....   | 102 |
| OSSERVAZIONE 22.....   | 104 |
| OSSERVAZIONE 23.1..... | 105 |
| OSSERVAZIONE 23.2..... | 106 |
| OSSERVAZIONE 23.3..... | 107 |
| OSSERVAZIONE 23.4..... | 108 |
| OSSERVAZIONE 24.1..... | 109 |
| OSSERVAZIONE 24.2..... | 110 |
| OSSERVAZIONE 25.....   | 111 |
| OSSERVAZIONE 26.....   | 112 |
| OSSERVAZIONE 27.....   | 113 |
| OSSERVAZIONE 28.....   | 114 |
| OSSERVAZIONE 29.....   | 115 |
| OSSERVAZIONE 30.....   | 116 |
| OSSERVAZIONE 31.....   | 117 |
| OSSERVAZIONE 32.....   | 118 |
| OSSERVAZIONE 33.....   | 119 |
| OSSERVAZIONE 34.....   | 120 |
| OSSERVAZIONE 35.....   | 121 |
| OSSERVAZIONE 36.....   | 123 |
| OSSERVAZIONE 37.....   | 124 |
| OSSERVAZIONE 38.....   | 125 |
| OSSERVAZIONE 39.....   | 126 |
| OSSERVAZIONE 40.....   | 127 |
| OSSERVAZIONE 41.....   | 128 |
| OSSERVAZIONE 42.....   | 129 |
| OSSERVAZIONE 43.....   | 130 |

## INTRODUZIONE

A seguito della pubblicazione sul BURT (n.50 del 15/12/2021) dell'avviso di adozione del Piano Operativo (PO) del comune di Piancastagnaio (Del. C.C. n. 73 del 30/11/2021), sono pervenuti i seguenti contributi e osservazioni:

1. N. 16 osservazioni ai vincoli preordinati all'esproprio;
2. Osservazioni formulate dall'Ufficio tecnico;
3. Contributi formulati da enti competenti in materia di governo del territorio:
  - Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena Grosseto e Arezzo;
  - Regione Toscana;
  - Provincia di Siena;
  - Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia;
  - Acquedotto del Fiora S.p.A.
4. N. 43 osservazioni formulate da altri soggetti aventi diritto.

Il presente documento contiene una sintesi delle risultanze dell'attività istruttoria svolta al fine della formulazione di una proposta in merito alle determinazioni riferite a suddetti contributi e osservazioni.

### 1. OSSERVAZIONI AI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

A seguito della pubblicazione, dell'avviso di avvio del procedimento per apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, effettuata in data 29/10/2021 a cura del responsabile dell'Ufficio espropri sul sito web e sull'albo pretorio del Comune<sup>1</sup>, sono pervenute n. 16 osservazioni formulate dai soggetti interessati.

Nelle pagine seguenti si riporta una sintesi delle risultanze dell'attività istruttoria svolta al fine della formulazione di una proposta in merito alle determinazioni riferite a suddette osservazioni, distinguendo:

1. Osservazioni MERITEVOLI DI ACCOGLIMENTO
2. Osservazioni MERITEVOLI DI PARZIALE ACCOGLIMENTO
3. Osservazioni NON MERITEVOLI DI ACCOGLIMENTO

Si rileva che alcune osservazioni, a fronte dei loro contenuti, non prefigurano la formulazione di una specifica determinazione. In questi casi, la sintesi delle risultanze dell'attività istruttoria svolta prende la forma di CHIARIMENTO.

Per ciascuna osservazione sono riportati gli estremi, i riferimenti catastali e le previsioni del PO interessate, una sintesi dei contenuti della richiesta, gli esiti motivati dell'attività istruttoria svolta, l'indicazione delle eventuali modifiche da apportare alla documentazione del PO adottato in conseguenza i tali esiti.

Rilevato che i contenuti di cui alle osservazioni n. 14 e 15 risultano un duplicato dei contenuti di cui all'osservazione 11, e che i contenuti di cui all'osservazione n. 16 risultano un duplicato dei contenuti di cui all'osservazione 13, le osservazioni n. 14, 15 e 16 non sono state riportate nel presente documento.

Si rileva, inoltre, che la documentazione depositata con Prot. n.13440 (Osservazione 11) risulta costituita da n.2 osservazioni riferite a interventi diversi; tali osservazioni sono state oggetto di valutazioni distinte e nel presente documento risultano indicate con i numeri 11.1 e 11.2.

---

<sup>1</sup> Un estratto del medesimo avviso è stato pubblicato il giorno 31/10/2021 sui seguenti quotidiani: Il Giorno, La Nazione ed Il Resto del Carlino, come previsto dai commi 1 e 2 dell'art.11 del D.P.R. n.327/2001, e il 03/11/2021 sugli "avvisi pubblici per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio" della Regione Toscana, in considerazione che i soggetti coinvolti risultano essere più di 50.

**OSSERVAZIONE 1**

Prot. n. 12408 del 08/11/2021

**Osservanti:** Di Felice Aldo e Verdini Giovannina

**Previsioni PO interessate**

Scheda AP 13 - S.P del Monte Amiata. Razionalizzazione della viabilità e riqualificazione "area stanzini"

**Riferimenti catastali**

F. 14, Part. 84, sub. 1

**Sintesi dei contenuti**

Opposizione al vincolo, motivata sulla base del fatto che il fabbricato di proprietà è funzionale all'attività dell'azienda agricola e vi erano stati autorizzati interventi di demolizione e ricostruzione.

NOTA: Si rileva che l'osservazione riporta un errato riferimento alla scheda di intervento CP 02, mentre gli immobili di proprietà indicati dall'osservante risultano localizzati all'interno delle aree ricomprese nella perimetrazione di cui alla Scheda di intervento AP 13.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si ritiene che gli immobili in oggetto siano funzionali al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione dell'area e di razionalizzazione della viabilità previsti dal PO.

Si chiarisce che il PO, a fronte della relativa complessità degli interventi previsti, subordina l'attuazione degli stessi all'approvazione di uno specifico Piano attuativo di recupero. Pertanto, il vincolo apposto sull'area è da ritenersi indicativo e funzionale alla definizione di tale Piano di recupero, che coinvolge soggetti pubblici e privati e prevede sia la possibilità di individuare eventuali fabbricati da mantenere, sia l'individuazione di aree ove localizzare le volumetrie da ricostruire ammettendo, inoltre, la possibilità di incrementi volumetrici.

**OSSERVAZIONE 2**

Prot. n. 13004 del 19/11/2021

**Osservanti:** Perugini Roberto e Magini Nathalie Emmanuelle

**Previsioni PO interessate**

Saragiolo. Tracciati da sottoporre a interventi di adeguamento (NTA, art. 65, comma 3)

**Riferimenti catastali**

F.18, Part. 60, 61, 420

**Sintesi dei contenuti**

Opposizione al vincolo e stralcio dalle previsione di cui alla scheda AP 10, motivata sulla base del fatto che si ritiene la previsione relativa alla realizzazione di una nuova strada pubblica non utile e potenzialmente in contrasto con la disciplina del PS vigente.

**CONTRODEDUZIONI****CHIARIMENTO**

Si chiarisce che l'Amministrazione, a seguito di approfondimenti, aveva già ritenuto di non confermare la previsione relativa alla Scheda AP 10 che, infatti, non è stata riportata nella documentazione del PO adottato. Pertanto, l'invio del relativo avviso di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio è da considerarsi erroneo, in quanto tale vincolo di fatto non sussiste.

**OSSERVAZIONE 3**

Prot. n. 13083 del 22/11/2021

**Osservanti:** Orbu Maricica e Sdrubolini

**Previsioni PO interessate**

Scheda NP 17 - Riqualificazione bar 'La Liccia'

**Riferimenti catastali**

F.5, Part. 25 e 595

**Sintesi dei contenuti**

Opposizione al vincolo, motivata sulla base del fatto che gli osservanti, attuali gestori del bar 'La Liccia', non hanno ricevuto alcuna comunicazione riguardo alla previsione in oggetto.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si rileva che l'osservazione contiene un errato riferimento a un vincolo preordinato all'esproprio che non sussiste, in quanto l'immobile in oggetto è già di proprietà del Comune. Si ritiene, in ogni caso, che le previsioni di cui alla scheda NP 17, ritenute strategiche ai fini della riqualificazione dell'immobile e dell'area, anche in relazione all'attivazione del nuovo collegamento meccanizzato, siano da confermarsi così come definite nel PO adottato

**OSSERVAZIONE 4**

Prot. n. 13208 del 24/11/2021

**Osservante:** Santelli Ettore

**Previsioni PO interessate**

Scheda AP 13 - S.P del Monte Amiata. Razionalizzazione della viabilità e riqualificazione “area stanzini”

**Riferimenti catastali**

F.14, Part. 87

**Sintesi dei contenuti**

Opposizione al vincolo, motivata sulla base del fatto che l’area, attualmente in affitto e sulla quale non sono presenti gli ‘stanzini’ oggetto di riqualificazione, verrebbe conseguentemente esclusa, di fatto, dal mercato immobiliare, con conseguente danno economico per l’osservante.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si ritiene che l’area in oggetto sia funzionale al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione dell’ambito e di razionalizzazione della viabilità previsti dal PO.

Si chiarisce che il PO, a fronte della relativa complessità degli interventi previsti, subordina l’attuazione degli stessi all’approvazione di uno specifico Piano attuativo di recupero. Pertanto, il vincolo apposto sull’area è da ritenersi indicativo e funzionale alla definizione di tale Piano di recupero, che coinvolge soggetti pubblici e privati. Infine, si chiarisce che l’istituto dell’esproprio si configura di per sé quale risarcimento dovuto ai proprietari in conseguenza dell’acquisizione alla proprietà pubblica degli immobili interessati.

**OSSERVAZIONE 5**

Prot. n. 13295 del 25/11/2021

**Osservante:** Fabbrini Chiara

**Previsioni PO interessate**

Scheda AP 13 - S.P del Monte Amiata. Razionalizzazione della viabilità e riqualificazione “area stanzini”

**Riferimenti catastali**

F.14, Part. 252, 253

**Sintesi dei contenuti**

Opposizione al vincolo, senza addurre specifiche motivazioni.

L’osservante segnala un errore nell’identificazione del comproprietario delle aree riportato nell’avviso e una errata rappresentazione delle cartografie catastali, in quanto l’area sarebbe già stata oggetto di un precedente esproprio.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si ritiene che l’area in oggetto sia funzionale al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione dell’ambito e di razionalizzazione della viabilità previsti dal PO.

Si chiarisce che il PO, a fronte della relativa complessità degli interventi previsti, subordina l’attuazione degli stessi all’approvazione di uno specifico Piano attuativo di recupero. Pertanto, il vincolo apposto sull’area è da ritenersi indicativo e funzionale alla definizione di tale Piano di recupero, che coinvolge soggetti pubblici e privati.

**OSSERVAZIONE 6**

Prot. n. 13298 del 25/11/2021

**Osservanti:** Sbrolli Fusco e Nutarelli Gisella

**Previsioni PO interessate**

Scheda NP 13 - Accesso parcheggio viale Roma

**Riferimenti catastali**

F.5, Part. 566

**Sintesi dei contenuti**

Opposizione al vincolo, motivata sulla base del fatto che si priverebbe le abitazioni esistenti dei parcheggi pertinenziali previsti dalle norme vigenti

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si ritiene che l'area in oggetto sia funzionale al conseguimento di una necessaria razionalizzazione dell'attuale accesso all'area pubblica esistente. Si rileva, inoltre, che sui fabbricati in oggetto non risultano sussistere i vincoli di pertinenzialità richiamati dagli osservanti.

**OSSERVAZIONE 7**

Prot. n. 13362 del 26/11/2021

**Osservanti:** Brogi Anna Rosa, Luigi e Piero Antonio

**Previsioni PO interessate**

Scheda NP 13 - Accesso parcheggio viale Roma

**Riferimenti catastali**

F.5, Part. 566

**Sintesi dei contenuti**

Opposizione al vincolo, motivata sulla base del fatto che si priverebbe le abitazioni esistenti delle rispettive aree verdi di pertinenza. Richiesta di stralciare la previsione e riclassificare l'area come verde pertinenziale.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

L'amministrazione considera l'intervento come strategico nell'ambito della realizzazione del Progetto organico degli interventi pubblici definito dal PO per il capoluogo.

Si chiarisce che l'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico ha rilevato che l'identificazione degli interventi previsti con il termine 'parcheggio' non rifletta le effettive finalità dell'intervento, che persegue la riqualificazione dell'area attraverso la demolizione dei fabbricati incongrui costruiti a ridosso del Centro storico, risolvendo così una situazione di degrado, al fine di rendere fruibile al pubblico lo spazio recuperato, attraverso il collegamento con le aree pubbliche limitrofe.

Si chiarisce, infine, che il vincolo apposto sull'area è da ritenersi indicativo e funzionale alla definizione e attuazione di un progetto ancora da definirsi. In questo senso, l'Amministrazione terrà certamente conto dell'esigenza di mantenere a verde privato di pertinenza delle abitazioni parte delle aree in oggetto, fatti salvi gli obiettivi sopra ricordati.

**OSSERVAZIONE 8**

Prot. n. 13363 del 26/11/2021

**Osservante:** Battaglini Bernardino

**Previsioni PO interessate**

Scheda AP 19 Eco Stazione in loc. La Rota

**Riferimenti catastali**

non riportati nell'osservazione

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di limitare l'estensione delle aree di proprietà sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio, limitandola alla porzione già concessa a suo tempo in locazione per la realizzazione della eco stazione, ritenuta sufficiente ad assolvere ai fini per i quali era destinata.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si ritiene che le aree in oggetto siano funzionali all'obiettivo di riconfigurazione della Eco stazione, danneggiata dalle conseguenze del recente incendio.

Si chiarisce che il vincolo apposto sull'area è da ritenersi indicativo e funzionale alla definizione e attuazione di un progetto ancora da definirsi; in questo senso, l'Amministrazione terrà certamente conto delle esigenze manifestate dall'osservante, fatti salvi gli obiettivi sopra ricordati.

**OSSERVAZIONE 9**

Prot. n. 13396 del 25/11/2021

**Osservanti** Bechini Niva, Silvia e Michela

**Previsioni PO interessate**

Scheda NP 10 - Parcheggio scuola di musica

**Riferimenti catastali**

F.18, Part. 767

**Sintesi dei contenuti**

Opposizione al vincolo, motivata sulla base del fatto che si priverebbero le abitazioni esistenti delle rispettive aree verdi di pertinenza, considerato che si ritiene che non sussista un'effettiva esigenza di nuovi parcheggi. Richiesta di stralciare la previsione e riclassificare l'area come verde pertinenziale.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si ritiene non condivisibile quanto osservato in relazione all'effettiva esigenza di realizzare nuovi parcheggi, ritenuti invece strategici e funzionali ad assicurare piena accessibilità ai locali della ex scuola, oggetto di interventi di ristrutturazione che hanno consentito di ripristinarne l'utilizzo per destinazioni di interesse collettivo.

Si chiarisce che il vincolo apposto sull'area è da ritenersi indicativo e funzionale alla definizione e attuazione di un progetto ancora da definirsi. In questo senso, l'Amministrazione terrà certamente conto dell'esigenza manifestata dagli osservanti di mantenere a verde privato di pertinenza delle abitazioni parte delle aree in oggetto, fatti salvi gli obiettivi sopra ricordati.

**OSSERVAZIONE 10**

Prot. n. 13437 del 29/11/2021

**Osservante:** Brogi Adriana Ione e Sani Maurizio

**Previsioni PO interessate**

Scheda NP 20 - Ambito di riqualificazione via I Maggio ("Fornazione")

**Riferimenti catastali**

F.6, Part. 136, Sub. 4, 5 e 6

**Sintesi dei contenuti**

Si rileva che la stessa osservazione è stata ripresentata, con integrazioni documentali, in data 15/02/2022 (Prot. n. 1747). Pertanto, si rimanda a quanto riportato in relazione all'osservazione 27, ricompresa fra le *osservazioni formulate da altri soggetti*.

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO

Si rimanda alle motivazioni espresse in relazione all'osservazione 27, ricompresa fra le *osservazioni formulate da altri soggetti*.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**

Si rimanda a quanto riportato in relazione all'osservazione 27, ricompresa fra le *osservazioni formulate da altri soggetti*.

**OSSERVAZIONE 11.1**

Prot. n. 13440 del 29/11/2021

**Osservanti** Rossetti Roberto e Giglioni Elisabetta

**Previsioni PO interessate**

Capoluogo, Viale Fonte Natali. Aree destinate alla realizzazione di nuovi percorsi pedonali (NTA, art. 67, comma 2)

**Riferimenti catastali**

F.4, Part. 358

**Sintesi dei contenuti**

Opposizione al vincolo apposto sull'intera area di proprietà, limitando l'area da espropriare alla sola parte utile alla realizzazione del marciapiede, assicurando comunque l'accesso alla proprietà attraverso la contestuale predisposizione di uno scivolo.

**CONTRODEDUZIONI****CHIARIMENTO**

Si chiarisce che, in riferimento all'area indicata dagli osservanti, la porzione interessata dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio è da ritenersi quella riportata nella TAV. PO 2 del PO adottato e classificata fra i *Percorsi pedonali di progetto*.

Si chiarisce, inoltre, che il vincolo apposto sull'area è da ritenersi comunque indicativo e funzionale alla definizione e attuazione di un progetto ancora da definirsi, che individuerà l'esatta localizzazione e consistenza delle aree da espropriare utili alla realizzazione di quanto previsto, tenuto conto delle esigenze manifestate dagli osservanti.

**OSSERVAZIONE 11.2**

Prot. n. 13440 del 29/11/2021

**Osservanti** Rossetti Roberto e Giglioni Elisabetta

**Previsioni PO interessate**

Scheda CP04 - Area sportiva-ricreativa Casa Frà Santi

**Riferimenti catastali**

F.4, Part. 208

**Sintesi dei contenuti**

Opposizione al vincolo apposto sull'intera area di proprietà, limitando l'area da espropriare alla sola parte realmente utile alla realizzazione di quanto previsto dalla Scheda CP 04, tenendo conto dell'esistenza di una recinzione e di una viabilità d'accesso alla stessa proprietà e ad altre confinanti.

**CONTRODEDUZIONI****CHIARIMENTO**

Si chiarisce che, in riferimento all'area indicata dagli osservanti, la porzione interessata dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio è da ritenersi quella ricadente all'interno del perimetro riportato nella TAV. PO 1 del PO adottato, classificato fra gli *Interventi soggetti a copianificazione* e identificato dalla sigla CP 04.

Si chiarisce, inoltre, che il vincolo apposto sull'area è da ritenersi comunque indicativo e funzionale alla definizione e attuazione di un progetto ancora da definirsi, che individuerà l'esatta localizzazione e consistenza delle aree da espropriare utili alla realizzazione di quanto previsto, tenuto conto delle esigenze manifestate dagli osservanti.

**OSSERVAZIONE 12**

Prot. n. 13445 del 29/11/2021

**Osservante:** Piccinelli Fabrizio

**Previsioni PO interessate**

Scheda AP 13 - S.P del Monte Amiata. Razionalizzazione della viabilità e riqualificazione “area stanzini”

**Riferimenti catastali**

F. 14, Part. 146, Sub. 28

**Sintesi dei contenuti**

Si richiede che il fabbricato di proprietà, adibito a garage, abbia una valutazione economica adeguata a poterne acquistare un altro con caratteristiche simili. Si propone la creazione di una zona dove realizzare garage e magazzini in sostituzione di quelli da demolire.

**CONTRODEDUZIONI****CHIARIMENTO**

Si chiarisce che il PO, a fronte della relativa complessità degli interventi previsti, subordina l’attuazione degli stessi all’approvazione di uno specifico Piano attuativo di recupero. Pertanto, il vincolo apposto sull’area è da ritenersi indicativo e funzionale alla definizione di tale Piano di recupero, che coinvolge soggetti pubblici e privati e prevede sia la possibilità di individuare eventuali fabbricati da mantenere, sia l’individuazione di aree ove localizzare le volumetrie da ricostruire ammettendo, inoltre, la possibilità di incrementi volumetrici.

Si chiarisce, inoltre, che l’istituto dell’esproprio si configura di per sé quale risarcimento dovuto ai proprietari in conseguenza dell’acquisizione alla proprietà pubblica degli immobili interessati.

**OSSERVAZIONE 13**

Prot. n. 13452 del 29/11/2021

**Osservante:** Magini Libero

**Previsioni PO interessate**

Scheda AP 13 - S.P del Monte Amiata. Razionalizzazione della viabilità e riqualificazione “area stanzini”

**Riferimenti catastali**

Non riportati nell’osservazione

**Sintesi dei contenuti**

L’osservante segnala l’esistenza di due fabbricati di proprietà, descritti come ‘in buone condizioni’ e ricadenti all’interno dell’area di intervento di cui alla scheda AP 13, senza formulare richieste specifiche.

**CONTRODEDUZIONI****CHIARIMENTO**

Si chiarisce che il PO, a fronte della relativa complessità degli interventi previsti, subordina l’attuazione degli stessi all’approvazione di uno specifico Piano attuativo di recupero. Pertanto, il vincolo apposto sull’area è da ritenersi indicativo e funzionale alla definizione di tale Piano di recupero, che coinvolge soggetti pubblici e privati e prevede sia la possibilità di individuare eventuali fabbricati da mantenere, sia l’individuazione di aree ove localizzare le volumetrie da ricostruire ammettendo, inoltre, la possibilità di incrementi volumetrici.

Si chiarisce, inoltre, che l’istituto dell’esproprio si configura di per sé quale risarcimento dovuto ai proprietari in conseguenza dell’acquisizione alla proprietà pubblica degli immobili interessati.

## 2. OSSERVAZIONI FORMULATE DALL'UFFICIO TECNICO

Si riporta di seguito il testo integrale delle osservazioni formulate dall'Ufficio tecnico, depositate in data 08/02/2022, Prot. 1473

Nel testo sono evidenziate in rosso le proposte di modifica ai contenuti della disciplina del PO adottato.

Nei casi in cui l'osservazione determina modifiche alla cartografia del PO adottato, sono riportati gli estratti degli elaborati interessati con il confronto tra stato adottato e stato controdedotto.

### 1. MODIFICHE ALLE NTA

#### - **Contenuti del Piano Operativo - Art. 1, c.7**

Nell'elenco elaborati non sono stati riportati gli elaborati relativi alle indagini geologiche, si ritiene quindi necessario integrare tale elenco, nel modo seguente:

7. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione e relativi allegati:
  - Allegato 1. Schede normative e di indirizzo progettuale;
  - Allegato 2. Regolamento di attuazione degli interventi nel Centro storico;
- **Relazione Geologico-tecnica.**
- Elaborati grafici:
  - Tav. PO 1. Disciplina del territorio rurale;
  - Tav. PO 2. Disciplina del territorio urbanizzato;
  - **Tav. PO 3a. Carta della fattibilità. Capoluogo ovest**
  - **Tav. PO 3b. Carta della fattibilità. Capoluogo est**
  - **Tav. PO 3c. Carta della fattibilità. Saragiolo e Tre Case**
  - **Tav. PO 3d. Carta della fattibilità. Casa del Corto**

#### - **Articolazioni del Piano Operativo - Art.2, c.2, lett. d**

La ripartizione in ambiti omogenei indicata per il *Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale* non corrisponde all'articolazione riportata nella Sez. IV (artt. da 57 a 60) e nella Tav. PO 2, si ritiene quindi necessario rettificare tale ripartizione, nel modo seguente:

a) Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale, che comprende:

- Aree per attrezzature di interesse comune (F1);
- Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero (F2);
- Aree per il culto e/o per servizi religiosi (F3);
- ~~Aree cimiteriali (F4);~~
- Aree per servizi impiantistici (**F4 F5**).

#### - **Interventi sulle aree di pertinenza degli edifici - Art. 31**

L'articolo risulta privo del comma 4, relativo alle disposizioni sulle piscine, che era presente nelle bozze e a cui si fa esplicito riferimento nelle disposizioni riportate nella scheda RU 42 – Tre Case. Villa Pinzuto; si ritiene quindi necessario integrare l'art. 31 delle NTA aggiungendo il seguente comma:

**4. All'interno delle aree di cui al comma 1 riferite agli insediamenti del territorio rurale di cui alla Sez. IV del presente Capo, con esclusione dei Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale di cui all'art. 36, è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato, ove ne esistano le condizioni di fattibilità, nel rispetto delle seguenti disposizioni:**

- **è ammessa la realizzazione di una sola piscina per insediamento, con esclusione degli insediamenti che ne risultino già dotati alla data di adozione del PO;**

- la realizzazione della piscina è ammessa esclusivamente nel caso in cui sia possibile usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo;
- la realizzazione della piscina non dovrà comportare modifiche del profilo naturale del terreno superiori a un metro, né l'abbattimento di alberature di alto fusto;
- la superficie netta della vasca, di forma rettangolare, non potrà avere dimensioni superiori a mq 72;
- i bordi della piscina, da realizzarsi preferibilmente, ove possibile, a sfioro, non potranno avere larghezza superiore a cm 60, fatto salvo un lato, dove è ammessa una larghezza maggiore, comunque non superiore a cm 120. Per i bordi dovranno essere utilizzati materiali naturali (pietra, legno, laterizio) presenti nel contesto;
- la piscina dovrà essere localizzata all'interno dell'insediamento così come individuato dal PO, in aree libere in chiaro rapporto di pertinenza e continuità con gli immobili esistenti, garantendo la migliore integrazione paesaggistica, nel rispetto dell'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo (muretti, pavimentazioni, percorsi, siepi, filari, ecc.); sono ammesse localizzazioni all'esterno del perimetro dell'insediamento esclusivamente a fronte di analisi che ne attestino gli aspetti migliorativi in termini di corretto inserimento nel contesto, anche in relazione alla tutela degli elementi fisici e vegetazionali esistenti che compongono il disegno del suolo, assicurando in ogni caso un chiaro rapporto di continuità con gli immobili esistenti e le relative aree di pertinenza.
- gli apparati tecnici dovranno essere collocati in vani completamente interrati, con superficie commisurata alle dimensioni delle apparecchiature da alloggiare in ragione della capacità d'invaso della piscina. Il ciclo idraulico dovrà essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e la pulizia stagionale.

I progetti per la realizzazione delle piscine cui al presente comma dovranno essere corredati:

- da uno studio di inserimento paesaggistico, con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto;
- dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra previsti;
- da una relazione geologico-tecnica finalizzata a garantire la fattibilità dell'intervento.

All'interno degli *Insedimenti da adeguare* di cui all'art. 36, c. 3, la realizzazione della piscina è ammessa esclusivamente nell'ambito di un progetto organico di riqualificazione dell'intero insediamento, ovvero di porzioni di esso in caso di proprietà frazionate, che preveda l'attuazione, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, di azioni di miglioramento paesistico e ambientale, con specifico riferimento alle azioni di cui all'art. 22, comma 2, lett. e).

Le piscine private ad uso collettivo, a servizio di attività ricettive comunque denominate, sono realizzate nel rispetto dei requisiti previsti dalle norme regionali vigenti.

- **Classificazione degli insediamenti del territorio rurale - Art. 36, c.3**

Nella tabella che contiene l'elenco degli *Insedimenti sparsi*, in riferimento all'insediamento n.111 - PRESSO P. BOCENO, è riportata una classe 'DA RIQUALIFICARE' che non trova riscontro nelle NTA; si ritiene quindi necessario sostituire tale definizione con quella corretta: 'DA ADEGUARE'.

Inoltre, la tabella riporta un refuso relativo al nome dell'insediamento n.44, da sostituire con il toponimo corretto 'I Paicci'.

- **Aree di pertinenza paesistica del Centro storico - Art. 42**

Si ritiene opportuno modificare e integrare la disciplina nel modo seguente, al fine di una migliore chiarezza nella definizione degli interventi effettivamente ammessi all'interno delle *Aree di pertinenza paesistica del Centro storico*:

1. Nelle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e/o al ripristino del rapporto storicamente consolidato tra spazi aperti e tessuto storico e delle strutture e manufatti, elementi decorativi, recinzioni, arredi vegetazionali, sistemazioni del suolo e percorsi di valore storico-testimoniale che concorrono a definirne il valore identitario.

Sono ammessi ~~esclusivamente~~ interventi di sistemazione finalizzati al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità degli spazi aperti, **anche** nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità, attraverso il ricorso a soluzioni formali, materiali e cromie compatibili con il contesto, escludendo modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli e alle caratteristiche planoaltimetriche del terreno, frazionamenti o interruzioni dell'unità formale e l'introduzione di elementi di finitura e/o di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario del sistema.

2. **Sui manufatti legittimi esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE. Sono ammessi, inoltre, interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE, esclusivamente ove finalizzati al conseguimento di una migliore integrazione di tali manufatti con il contesto, da documentare attraverso opportune analisi dello stato di fatto e da uno studio di inserimento paesaggistico che attesti gli aspetti migliorativi, fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al comma 1.**
3. **Nei fondi localizzati all'interno delle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di un manufatto, realizzato in legno o con altri materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiato o ancorato al suolo, con altezza massima non superiore a m 3,00 e SC non superiore a mq 15, funzionale alla conduzione del fondo, esclusivamente in caso di fondi privi di manufatti utilizzabili a tale scopo, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 1. I progetti per la realizzazione dei manufatti di cui al presente comma dovranno essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico, con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto.**

- **Aree di pertinenza degli insediamenti - Art. 43, C. 4**

Si rileva che la definizione 'a carattere temporaneo' riferita ai manufatti di cui al comma 5 non sia corretta, trattandosi di manufatti che, pur con caratteristiche costruttive particolari, sono da considerarsi a carattere permanente, in quanto finalizzati a supportare le attività ammesse all'interno delle *Aree di pertinenza degli insediamenti*, definite al comma 2 dell'art. 43. Si ritiene quindi necessario modificare e integrare la disciplina di cui ai commi 4 e 5 nel modo seguente, al fine di una migliore chiarezza rispetto agli interventi effettivamente ammessi all'interno di tali aree:

4. All'interno delle aree di cui al presente articolo non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o manufatti a carattere permanente, ~~fatta salva~~ **fatti salvi i manufatti privi di rilevanza edilizia e i manufatti di cui al comma 5, nonché i** ~~la realizzazione di~~ volumi tecnici, impianti o altri manufatti a servizio delle reti infrastrutturali, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione, a fronte di una verifica della compatibilità degli interventi con il contesto paesistico e ambientale.
5. All'interno delle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di manufatti ~~a carattere temporaneo~~, realizzati in legno o con altri materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, ove finalizzati allo svolgimento delle attività di cui al comma 2, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
  - Altezza massima (Hmax) = metri 3,50;
  - Superficie coperta (SC) massima:
    - per fondi con superficie < 2ha: mq 20;
    - per fondi con superficie > 2ha: mq 30.

- **Disciplina relativa al Centro storico - Art. 46 e Regolamento di attuazione**

Si ritiene opportuno, ai fini di una maggior chiarezza e completezza della disciplina, oltre che a facilitarne la consultazione, di operare le seguenti modifiche e/o integrazioni:

- accorpate le disposizioni di cui all'art. 46 delle NTA con quelle di cui all'Allegato *Regolamento di attuazione degli interventi nel Centro storico*. A questo fine, si propone di integrare i contenuti dell'Allegato riportando al suo interno i contenuti di cui all'art. 46, di rinominare lo stesso allegato con il titolo: **Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico. Disciplina** e di riportarlo in calce alle NTA invece di costituire un documento separato. Coerentemente, si propone di modificare i contenuti dell'art. 46 nel modo seguente:

Gli edifici e complessi edilizi di cui al presente articolo, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio. **La relativa disciplina è contenuta nell'Allegato Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico. Disciplina, riportato in calce alle presenti norme.**

- Si rileva che le disposizioni di cui all'allegato richiamato al punto precedente costituiscono un aggiornamento di alcune voci contenute nel documento NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL CENTRO STORICO, approvato con Del. C.C. n. 33 del 01/03/2002 e tuttora vigente. Si ritiene quindi opportuno, al fine di procedere alla definitiva abrogazione di tale documento, di riportare nell'allegato anche le seguenti voci, che risultano mancanti:
  - Scarichi esterni (art. 13)
  - Ringhiere (art. 18)
  - Pavimentazioni esterne (art. 19)
  - Recinzioni e cancelli (art. 20)
  - Tettoie (art. 22)
  - Illuminazione esterna (art. 24)
  - Affissioni (art. 29)
  - Piastre (art. 32)
  - Barbecue e forni (art. 35)
- Viste le caratteristiche del centro storico, anche a fronte di segnalazioni ricevute in merito, si ritiene opportuno escludere la possibilità di installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture anche nei casi ammessi dalle NTA adottate.
- Si ritiene opportuno integrare i contenuti del Regolamento nel modo seguente, al fine di consentire la regolarizzazione di interventi sulle coperture eseguiti antecedentemente all'approvazione delle previgenti NTA del Centro storico:

**È ammessa la sanatoria di coperture realizzate antecedentemente al 1 marzo 2002 con materiali e tecniche costruttive non conformi a quanto disposto dal presente regolamento. Contestualmente, si dovrà procedere al rivestimento delle gronde in conformità a quanto disposto dalle presenti norme, ovvero alla sottoscrizione di atto d'obbligo che preveda l'impegno a eseguire tale intervento contestualmente a interventi di manutenzione delle stesse coperture o delle facciate.**

- Si ritiene opportuno modificare nel modo seguente le disposizioni relative alle pensiline di protezione degli ingressi nel centro storico (art. 2.7 del Regolamento), al fine di escludere potenziali interferenze con la mobilità veicolare e pedonale e definire in modo più dettagliato le modalità di installazione di tali strutture:

E' ammessa la realizzazione di pensiline a sbalzo, **con esclusione degli immobili sottoposti a tutela monumentale ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio**, esclusivamente a fini di

protezione dell'ingresso principale di edifici o singole unità immobiliari **e limitatamente ai casi in cui la proiezione a terra di tali strutture non intersechi la viabilità carrabile.**

Le pensiline devono essere realizzate in legno locale con manto di copertura in coppi e tipologia riconducibile alla tradizione, ~~ad una quota minima non inferiore a m 2,50 dal piano di calpestio sottostante. In caso di aggetto su spazi carrabili, tale quota non potrà essere inferiore a m 3,50.~~ Le dimensioni di tali manufatti saranno quelle strettamente necessarie allo svolgimento della funzione protettiva, con aggetto massimo non superiore a m 0,90 **e larghezza non eccedente m 0,50 rispetto al filo esterno dell'apertura, fatta eccezione per le aperture provviste di cornice, dove la larghezza della pensilina dovrà coincidere con la larghezza della cornice. La quota in gronda della pensilina dovrà essere di norma allineata al filo superiore dell'apertura, ovvero della cornice ove presente, escludendo in ogni caso quote inferiori.**

Gli interventi dovranno garantire una corretta integrazione con i caratteri dell'edificio, escludendo l'interessamento di **cornici o altri** elementi decorativi di facciata eventualmente presenti.

Le pensiline devono essere realizzate in modo tale da non ~~nascondere~~ **interferire in alcun modo con** la pubblica illuminazione, la cartellonistica stradale, le targhe indicatrici dei nomi delle vie o altri elementi di interesse pubblico.

- **Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista (Titolo II, Capo II, Sez. II)**

Si rileva, in linea generale, che alcune disposizioni relative agli interventi ammessi siano eccessivamente restrittive rispetto all'effettiva possibilità di intervenire efficacemente sul patrimonio edilizio esistente, pertanto si ritiene opportuno modificare/integrare la disciplina nel modo seguente:

- **Nell'art. 49, c.1 (Zone B1) e nell'art. 50, c.1 (Zone B2)**, in relazione agli interventi ammessi sul fabbricato principale, sostituire 'CONSERVAZIONE' con 'ADEGUAMENTO senza incremento di volume'
- In riferimento **all'art. 49, c.3 (Zone B1) e all'art. 50, c.2 (Zone B2)**, si ritiene ammissibile il cambio d'uso verso la destinazione residenziale dei piani terra adibiti ad altre destinazioni d'uso alla data di adozione del PO, ivi compresi i locali adibiti a rimessa per autoveicoli, ove siano soddisfatte le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale previste all'art. 66, c. 3 delle NTA. Pertanto, si ritiene opportuno modificare la relativa disciplina nel modo seguente:

~~Non è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale dei piani terra adibiti ad altre destinazioni d'uso alla data di adozione del PO, ivi compresi i locali adibiti a rimessa per autoveicoli con accesso diretto dalla viabilità pubblica, fatta eccezione per i casi in cui la destinazione d'uso attuale sia diversa da quelle di cui al presente comma.~~ **è ammesso esclusivamente ove siano contestualmente soddisfatte le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale previste all'art. 66, c. 3 delle presenti norme.**

- **Per tutte le zone B (Artt. da 49 a 53):**

Si ritiene opportuno integrare la disciplina nel modo seguente:

**Sono fatti salvi, inoltre, i seguenti interventi:**

- **interventi di tamponamento di logge, porticati o tettoie, con esclusione di quelle aperte su quattro lati. Tali interventi, se realizzati sul fronte principale del fabbricato, sono ammessi esclusivamente a fronte di un progetto unitario che coinvolga l'intera facciata;**
- **interventi di tamponamento di balconi, esclusi quelli non completamente coperti da un balcone soprastante o, per i balconi localizzati al piano sottotetto, da aggetti di gronda, esclusivamente a fronte di un progetto unitario che coinvolga l'intera facciata.**
- **Realizzazione di tettoie destinate al ricovero delle auto, prive di tamponamenti almeno su tre lati, ovvero anche solo su uno o due lati se realizzate addossate contro murature ad angolo**

**preesistenti, con altezza massima non superiore a metri 3,00, realizzate preferibilmente in legno o con altri materiali comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio, con i seguenti limiti dimensionali, fatto salvo il mantenimento di una SC < 50% e di una SP > 25%:**

- **n. 3 posti auto per ogni unità abitativa con superficie utile inferiore a mq 100,00;**
- **n. 4 posti auto per ogni unità abitativa con superficie utile superiore a mq 100,00;**

**Tutte le istanze dovranno essere corredate da elaborati grafici utili a illustrare la corretta integrazione con i caratteri del fabbricato e del contesto, anche in confronto allo stato di fatto.**

- **Tessuti edilizi dei centri minori (B5) - Art. 53, C.1:** Si rileva che la disciplina di cui al comma 1 relativa agli interventi *una tantum* ammessi all'interno delle zone B5, così come definita, sembrerebbe limitare tali interventi alla contestuale demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o superfetazioni esistenti. Si ritiene tale limitazione non coerente con gli indirizzi del PO, anche in riferimento alla disciplina di cui alle zone B3 (art. 51) e B4 (art. 52) che, infatti, non la prevede. Si ritiene quindi necessario integrare la disciplina di cui al comma 1 nel modo seguente:

[...] Sono inoltre ammessi interventi *una tantum* di AMPLIAMENTO, realizzati all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale senza incrementi dell'altezza massima, **anche** attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o superfetazioni esistenti alla data di adozione del PO, nel rispetto delle seguenti condizioni: [...]

- **Tessuti edilizi dei centri minori (B5) - Art. 53 – Aree localizzate nel centro abitato di Casa del Corto:** Si evidenzia la presenza, all'interno di tali zone, di fabbricati privi di valore architettonico, in parte inutilizzati, che hanno mantenuto la destinazione agricola (F. 56, particelle 339, 457, 460, 478, 479). Si ritiene che quanto previsto per le zone B5 risulti poco efficace rispetto alla possibilità di conseguire un effettivo miglioramento della qualità di tali fabbricati a fronte delle loro caratteristiche planivolumetriche e costruttive; pertanto, si ritiene opportuno distinguere tali aree, identificandole con la sigla B5\*\*, e definire una disciplina specifica per gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti, integrando l'art. 53 delle NTA con il seguente comma:

**All'interno delle aree identificate con la sigla B5\*\*, localizzate all'interno dei tessuti urbani di Casa del Corto, sono ammessi interventi di AMPLIAMENTO dei manufatti esistenti, anche attraverso la loro integrale demolizione, con incremento fino al 20% della SE legittima esistente alla data di adozione del PO, finalizzati all'insediamento di nuove destinazioni d'uso, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4 e delle seguenti condizioni:**

- **Altezza massima m 7,50;**
- **Superficie Coperta < 40%;**
- **Superficie Permeabile > 30%.**

**In caso di interventi che prevedano il mantenimento o il ripristino della destinazione d'uso agricola, sono ammessi interventi con incrementi eccedenti il 20% della SE legittima esistente alla data di adozione del PO, previa presentazione del PAPMAA e comunque commisurati alle esigenze produttive, fatto salvo il rispetto delle condizioni di cui al presente comma.**

**Tutti gli interventi devono essere qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche, materiche e cromatiche tali da perseguire una corretta integrazione con il contesto, ricorrendo a orientamenti e allineamenti coerenti con i tessuti urbani esistenti. I progetti sono corredate da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, estesa all'intera area di intervento.**

- **Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero (F2) - Art. 58, C.1**

Si rileva che gli interventi ammessi siano eccessivamente limitanti rispetto all'effettiva possibilità di intervenire efficacemente da parte dell'Amm. pubblica, si ritiene quindi necessario integrare la disciplina di cui al comma 1 nel modo seguente:

[...] **Sono inoltre ammessi interventi di AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE e/o NUOVA EDIFICAZIONE finalizzati a rispondere a esigenze di pubblica utilità e al potenziamento e/o diversificazione dei servizi offerti, nel rispetto di quanto disposto al comma 2. [...]**

- **Aree per servizi impiantistici (F4) - Art. 60, C.1**

Si ritiene opportuno dettagliare maggiormente la disciplina al fine di garantire la compatibilità con il contesto paesistico e ambientale in relazione agli interventi ammessi, nel modo seguente:

[...] **Tali interventi, corredati da elaborati utili a valutarne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento, dovranno prevedere, attraverso una valutazione comparata delle esigenze di natura tecnico-impiantistica con le esigenze di tutela della qualità morfologica e percettiva, soluzioni compatibili per forma, dimensioni, materiali, colori ed altezze, definendo adeguate misure di mitigazione e escludendo in ogni caso alterazioni significative permanenti, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici. Non è in ogni caso ammessa la realizzazione di manufatti con altezza superiore a m 12,00, fatti salvi i casi di manufatti per i quali sia prescritta un'altezza superiore ai sensi di specifiche disposizioni previste dalle vigenti normative di settore.**

- **Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) – Art. 25**

In coerenza con quanto espresso al punto precedente, si ritiene opportuno che le disposizioni ivi riportate siano estese anche a eventuali interventi, di analoga natura, la cui attuazione sia prevista nell'ambito dell'approvazione di un PAPMAA. Inoltre, si ritiene opportuno, per tali casi, che i relativi PAPMAA assumano valore di Piano attuativo. Pertanto, si propone di integrare i contenuti di cui all'art. 25, comma 5 delle NTA attraverso l'aggiunta del seguente capoverso:

**Realizzazione di impianti tecnologici a servizio delle attività produttive agricole che, per caratteristiche funzionali e dimensionali, prefigurino caratteri di eccezionalità in relazione al contesto paesaggistico-territoriale di riferimento. Tali impianti dovranno comunque rispettare le disposizioni di cui all'art. 60.**

- **Verde di connessione ecologica - Art. 64**

Si rileva, all'interno delle aree verdi di connessione ecologica, la presenza di fabbricati esistenti per i quali si ritiene opportuno siano definite specifiche modalità di intervento; pertanto, si propone di integrare i contenuti di cui all'art. 64 con l'introduzione del seguente comma 4:

**Sui fabbricati legittimi esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE funzionali allo svolgimento delle attività di cui al comma 2, ovvero all'insediamento di attività pubbliche o private di servizio agli insediamenti artigianali esistenti.**

Inoltre, ai fini di una maggior chiarezza, si ritiene opportuno specificare che le attività agricole di cui al comma 2, terzo punto, comprendono anche quelle svolte in forma amatoriale.

- **Interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva o specialistica – Artt. 73 e 74**

Si ritiene opportuno, per tali interventi, disciplinare la possibilità di destinare parte della SE prevista per la realizzazione di abitazioni a servizio degli insediamenti produttivi, nel modo seguente:

**Nell'ambito dell'attuazione degli interventi di cui al comma 1, è ammessa la realizzazione di abitazioni a servizio degli insediamenti produttivi, nel rispetto delle seguenti condizioni:**

- **massimo una unità abitativa per attività insediata, con SU non superiore a mq 100;**
- **l'unità abitativa dovrà essere funzionalmente connessa e integrata con i nuovi fabbricati, escludendo la realizzazione di volumetrie isolate;**
- **l'unità abitativa dovrà essere legata da vincolo di pertinenzialità all'attività principale, previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e a spese del richiedente.**

**- Interventi disciplinati da Varianti al PRG approvate (CV) - Art. 77**

Si rileva che nell'elenco di cui al comma 2 non è stata riportata la variante relativa all'ampliamento della struttura alberghiera 'Ragno d'oro', approvata precedentemente all'adozione del PO ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, pertanto si ritiene necessario integrare tale elenco nel modo seguente:

- **CV 5 – Intervento di demolizione e ricostruzione della copertura con contestuale aumento di volume della struttura alberghiera 'Ragno d'Oro' in Viale Gramsci nel capoluogo, approvata con Del. C.C. n. 72 del 20/11/2019.**

Coerentemente, è necessario modificare la tavola PO 2, individuando l'area con la campitura relativa agli *Interventi disciplinati da Varianti al PRG approvate* e la sigla CV 5.

Si ritiene opportuno, inoltre, che in relazione agli interventi identificati con le sigle CV3 e CV4 sia espressamente specificato che, fatto salvo quanto previsto dalle relative varianti, sugli edifici esistenti alla data di adozione del PO sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE senza incremento di volume

**- Aree interessate da Varianti al PRG in corso (CV\*) - Art. 78**

Si rileva che nell'elenco di cui al comma 1 non è stata riportata la variante relativa all'ampliamento della struttura commerciale 'CONAD', avviata precedentemente all'adozione del PO ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, pertanto si ritiene necessario integrare tale elenco nel modo seguente:

[...] **Il Piano Operativo riporta, inoltre, la seguente area, interessata da Variante semplificata al PRG avviata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, il cui procedimento non risulta concluso alla data di adozione del PO:**

- **CV\*3 - Realizzazione di opere di ampliamento di una media struttura di vendita situata in viale Roma n. 111;**

Coerentemente, è necessario modificare la tavola PO 2, individuando l'area con la campitura relativa alle *Aree interessate da Varianti al PRG in corso* e la sigla CV\*3. Conseguentemente, risulta necessario stralciare la previsione relativa all'intervento CS 13 di cui all'art. 73 e la relativa Scheda normativa e di indirizzo progettuale riportata nell'allegato alle NTA (Si chiarisce che i contenuti della Variante coincidono sostanzialmente con quanto previsto nella scheda del PO adottato).

**- Installazione di volumi tecnici**

Si ritiene opportuno integrare le NTA con una disciplina specifica finalizzata a regolamentare la realizzazione di tali volumi, nel modo seguente:

**1. All'interno del territorio urbanizzato, con esclusione del Centro storico, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici, vale a dire i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort degli edifici, quali centrali termiche, i locali per il funzionamento di piscine ed altri impianti sportivi sia ad uso pubblico che privato, i depositi dell'acqua, i locali pompe, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative, i vani extracorsa degli ascensori, nei casi comprovati di impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento**

entro l'involucro edilizio, ovvero all'interno di vani interrati o seminterrati realizzati entro la proiezione dell'edificio esistente. Tali volumi, realizzati in aderenza al fabbricato principale o in posizione isolata all'interno del lotto, non potranno avere altezza utile superiore a m 2,40, fatte salve maggiori altezze stabilite dalle norme vigenti in relazione alla tipologia degli impianti da realizzare. La realizzazione di manufatti con SC superiore a mq 10 potrà essere ammessa esclusivamente a fronte di documentate e oggettive esigenze di natura tecnica relative alla installazione degli impianti previsti.

2. Gli interventi di cui al presente articolo devono garantire, per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive, materiali e colorazioni, un corretto inserimento nel tessuto urbano, assicurando la piena integrazione con i fabbricati esistenti e escludendo l'inserimento di elementi che possano recare pregiudizio alle relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotano qualitativamente il contesto di riferimento.

3. All'interno del territorio rurale la realizzazione di volumi di cui al comma 1 è ammessa esclusivamente all'interno di vani interamente o prevalentemente interrati, nei casi comprovati di impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro l'involucro dei fabbricati esistenti.

- **Incentivi correlati a interventi di riqualificazione**

Al fine di favorire gli interventi previsti dal PO finalizzati alla riqualificazione degli ambiti di pertinenza dei fabbricati e dei tessuti urbani, si ritiene opportuno integrare le NTA nel modo seguente:

**Agli interventi di SOSTITUZIONE eseguiti su volumi secondari e/o superfetazioni esistenti alla data di adozione del PO, nei casi ammessi dalle presenti norme, si applicano gli oneri previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.**

## 2. MODIFICHE ALL 'ALLEGATO 1 - SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

2.1 Si rilevano alcune discordanze fra quanto riportato nella seguenti Schede, nella sez. Condizioni di fattibilità, rispetto a quanto riportato nella Relazione geologico-tecnica:

- CP 03 Riqualificazione area rivendita gas;
- CP 04 Area sportiva-ricreativa Casa Frà Santi;
- NP 11 Area protezione civile;
- NP 41 Parcheggio viale Vespa;
- CR 2 Via Giuseppe Fatini
- CR 9 Viale Gramsci
- CR 57 Via Giardini del Marchese
- CR 69 Via del Fornacione
- CR 70 Tre Case - Via Buca di Rocco
- CR 81 Viale Gramsci
- CR 90 Via Giuseppe Fatini
- CR 96 Viale Gramsci
- CS 11 Viale Roma
- CS 15 Ex consorzio agrario
- RU 42 Villa Pinzuto.

Si ritiene quindi necessario correggere il testo relativo alle Condizioni di fattibilità riportato nelle schede sopraelencate per trovare piena corrispondenza con quanto riportato nella Relazione geologico-tecnica.

2.2 Si riportano le seguenti proposte di modifica ai contenuti a specifiche schede d'intervento:

- **AP 1 Ampliamento del Cimitero**

A seguito di approfondimenti effettuati sul sito in relazione alla fattibilità degli interventi previsti per la realizzazione di forni crematori e casa del commiato, si ritiene opportuno rimandare alla fase di progettazione definitiva la localizzazione di tali interventi, al fine di conseguire la migliore integrazione con il complesso cimiteriale e con il contesto paesaggistico-territoriale di riferimento, anche in considerazione dell'attuazione delle previsioni relative alla realizzazione di un Polo attrezzato per lo svolgimento di attività sportive, ricreative e culturali (intervento CV 1, art. 77, c.1). Si ritiene quindi necessario conformare i contenuti della scheda rispetto alla variazione indicata, nel modo seguente:

[...] realizzazione di forni crematori e casa del commiato, ~~localizzati da~~ **localizzarsi all'interno dell'area indicata nella mappa** ~~lungo il lato sud del braccio nord-est,~~ in ampliamento all'attuale perimetro cimiteriale, per una SC prevista di circa mq 850.

- **AP 14 Ex mattatoio**

Si ritiene opportuno integrare i contenuti della scheda nel modo seguente, al fine di consentire l'eventualità di destinare l'area anche per lo svolgimento di attività di interesse pubblico alternative:

Si prevedono interventi di adeguamento, ampliamento o sostituzione dei fabbricati esistenti, funzionali alla realizzazione dei nuovi magazzini comunali, **ovvero per l'insediamento di altre attività di interesse pubblico**, per una superficie coperta massima complessiva pari a mq 700.

- **AP 22 Ex discarica "La Madonnella"**

Si rileva la necessità di adeguare preventivamente il "Piano Operativo di messa in sicurezza e di bonifica della ex Discarica La Madonnella", richiamato nella scheda, alle modifiche intercorse nelle normative di riferimento; pertanto, si ritiene opportuno lo stralcio delle previsioni di cui alla scheda di intervento AP 22, la cui attuazione è da rimandarsi successivamente agli adeguamenti richiamati.

- **NP 7 Piscina coperta**

Si ritiene opportuno, al fine di consentire l'eventualità di destinare la struttura prevista anche per lo svolgimento di attività sportive alternative, di modificare i contenuti della scheda nel modo seguente:

- **Titolo della scheda: CASA DEL CORTO – Impianti sportivi**
- **Interventi previsti:** L'intervento prevede la realizzazione ~~di una piscina coperta riscaldata,~~ **di una struttura destinata a attività sportive**, e relativi servizi, per una Superficie coperta massima di mq 750.

- **NP 12 Parcheggio Centro storico**

Si rileva che l'identificazione degli interventi previsti con il termine 'parcheggio' non rifletta le effettive finalità dell'intervento, che persegue la riqualificazione dell'area attraverso la demolizione dei fabbricati incongrui costruiti a ridosso del Centro storico, e risolvere così una situazione di degrado, al fine di rendere fruibile al pubblico lo spazio recuperato, attraverso il collegamento con le aree pubbliche limitrofe. Pertanto, si ritiene opportuno modificare i contenuti della scheda nel modo seguente:

- **Titolo della scheda: CAPOLUOGO – Riqualificazione area presso Centro storico**
- **Destinazione d'uso: Verde pubblico attrezzato**
- **Interventi previsti:** L'intervento prevede la riqualificazione dell'area, da acquisire al patrimonio del Comune, **finalizzata alla costituzione di un'area di verde attrezzato**, attraverso la demolizione dei fabbricati incongrui, la ridefinizione degli accessi al Centro storico, la realizzazione di percorsi pedonali ~~e parcheggi e spazi di verde pubblico attrezzato.~~ [...]

- **CR 23 Via dei Castagni**

Si evidenzia un errore nel testo relativo alle disposizioni, da correggere nel modo seguente:

**Disciplina:** [...] La localizzazione del nuovo fabbricato sarà individuata nell'ottica di evitare, ovvero di contenere al minimo indispensabile la necessità di abbattere le alberature di alto fusto presenti, **fatti salvi comprovati motivi di sicurezza o di carattere fitosanitario.**

Il progetto, corredato da elaborati utili a valutarne l'inserimento nel contesto, deve contenere una descrizione dettagliata delle sistemazioni esterne previste, estesa all'intera area di intervento, ~~fatti salvi comprovati motivi di sicurezza o di carattere fitosanitario.~~

- **CR 99 Via Giardini del marchese**

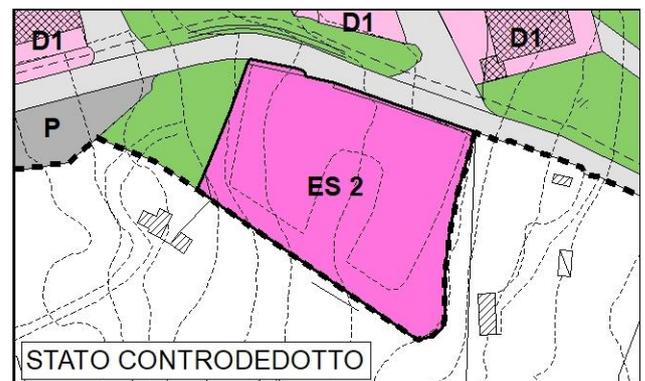
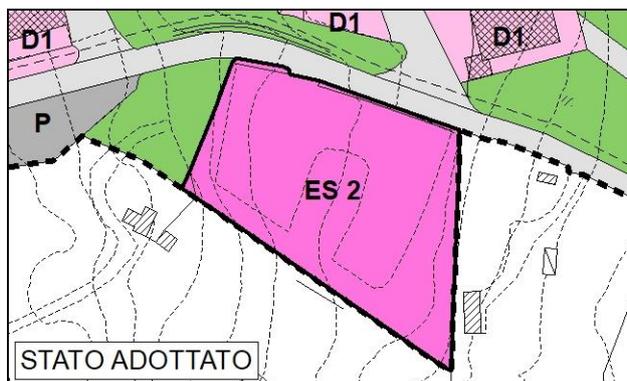
Si rileva che la scheda riporta adempimenti (*realizzazione e cessione al Comune di un percorso pedonale di ampiezza non inferiore a cm 150*) relativi alla prevista sottoscrizione di una convenzione, che non trovano corrispondenza con quanto effettivamente previsto e riportato nello schema planimetrico di riferimento. Pertanto, si ritiene necessario modificare i contenuti della scheda nel modo seguente:

[...] L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione che dovrà prevedere: ~~la realizzazione e cessione al Comune di un percorso pedonale di ampiezza non inferiore a cm 150.:~~

- **interventi di adeguamento del tratto di viabilità indicato nello schema planimetrico di riferimento e cessione al Comune della porzione di proprietà;**
- **la realizzazione e cessione al Comune di parcheggi pubblici lungo il confine sudest, fatta salva la superficie necessaria a consentire l'accessibilità al lotto.**

- **ES 2 La Rota**

Si rileva la prossimità dell'area di intervento con aree classificate in classe P2 di pericolosità da alluvioni; pertanto, si ritiene opportuno operare una riduzione dell'estensione dell'area di intervento, traslando il confine della stessa, nella parte sudest, a una quota più elevata.



- **RU 84 Viale fonte Natali. Ampliamento residenziale**

Si rileva che le disposizioni di attuazione, così declinate, potrebbero determinare potenziali incompatibilità con le disposizioni di cui alla L.R. 65/2014 relative agli interventi ammissibili su manufatti a destinazione non agricola nel territorio rurale. Al fine di assicurare la piena coerenza con le disposizioni di cui all'art. 79 della L.R. 65/2014, si ritiene necessario apportare le seguenti modifiche alle Disposizioni riportate nella scheda:

Sono ammessi interventi di **aggiunta volumetrica realizzata mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma del fabbricato esistente** ~~ampliamento, da realizzarsi in aderenza al~~

~~fabbricato esistente, ovvero con altra localizzazione all'interno del resede di riferimento, fino a un massimo di mq 100 di SE, con altezza massima non superiore a quella del fabbricato esistente.~~

**Nell'ambito di tali interventi, è ammesso l'utilizzo di parte della SE anche per l'eventuale realizzazione di volumetrie isolate all'interno del resede. In tal caso, le volumetrie isolate non potranno eccedere il 20% del volume del fabbricato oggetto di ampliamento. [...]**

### 3. MODIFICHE AGLI ELABORATI GRAFICI

Al fine di correggere alcuni refusi, ovvero di conseguire una migliore chiarezza e leggibilità dei contenuti, si ritiene necessario operare le seguenti modifiche/integrazioni agli elaborati grafici:

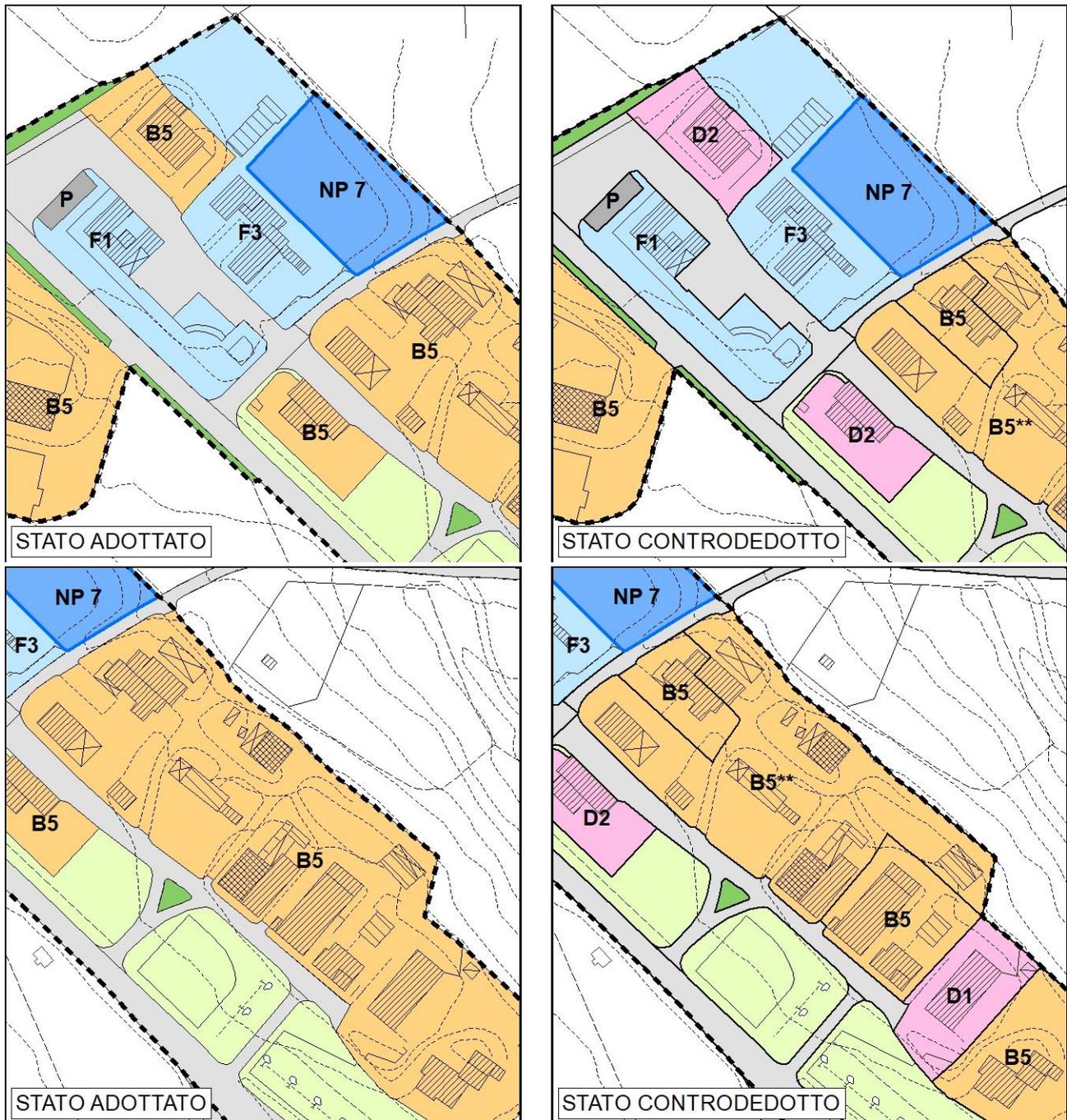
#### - TAV. PO1:

- Riportare (in mappa e in legenda) gli edifici di interesse testimoniale di cui all'art. 37 delle NTA. Si ritiene opportuno, inoltre, integrare l'elenco di tali edifici riportando in cartografia il seccatoio localizzato presso il Leccio di San Francesco (F. 11, part. 204), la fonte del Saragiolo (F. 18, part. 391) e la fonte della Valletta (F. 17, part. 172)
- Sostituire il retino grafico relativo alle aree percorse da incendio e aggiungere la voce in legenda, dove risulta mancante;
- Sostituire il retino grafico relativo all'ambito di riferimento a destinazione geotermica e aggiungere la voce in legenda, dove risulta mancante;
- Aggiungere il retino grafico e la voce in legenda relativa ai 'tratti di viabilità da adeguare' di cui all'art. 65, comma 3 delle NTA;
- Correggere la mancata corrispondenza tra la campitura di colore utilizzata per identificare gli insediamenti con funzioni specialistiche e la campitura riportata in legenda, riportando, inoltre, le etichette di testo che identificano tali insediamenti, coerentemente con quanto riportato nell'art. 40, c. 1 delle NTA;
- Verificare e eventualmente correggere gli spessori delle linee e la posizione delle etichette di testo.

Inoltre, si ritiene utile integrare la carta distinguendo con apposito segno grafico e indicazione in legenda le aree classificate come *Tessuti edilizi originati da interventi pianificati (B2)* realizzate tramite PEEP.

#### - TAV. PO2:

- Si segnalano alcuni errori di attribuzione della funzione prevalente che si ritiene opportuno rettificare, attribuendo nella mappa la campitura e la sigla corretta alle seguenti aree, localizzate all'interno del territorio urbanizzato:
  - Attività commerciali a Casa del Corto (F.56, part. 162 e F.56, part. 458), da riclassificare fra le *Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (D2)*;
  - Attività artigianale a Casa del Corto (F.56, part. 411), da riclassificare fra le *Aree a prevalente funzione artigianale (D1)*.
- Nella legenda, riportare la voce 'Percorso delle acque', identificata da una linea tratteggiata di colore rosso scuro, in luogo di 'Percorsi pedonali di progetto';
- Nella legenda, riportare la voce 'tratti di viabilità da adeguare', che risulta mancante;
- Correggere la mancata corrispondenza tra la campitura di colore utilizzata per identificare gli Interventi disciplinati da Varianti al PRG approvate (CV) e le Aree interessate da Varianti al PRG in corso (CV\*) rispetto alla campitura riportata in legenda;
- Verificare e eventualmente correggere gli spessori delle linee e la posizione delle etichette di testo.



*Estratti della Tav. PO 2 con la rappresentazione delle modifiche effettuate alla classificazione di aree localizzate all'interno del territorio urbanizzato di Casa del Corto*

#### 4. MODIFICHE ALLA RELAZIONE

Si rileva che non è stata riportata, in appendice, la Tabella comparativa delle tipologie di intervento, a cui per altro si fa riferimento nel testo (pag. 11) e che è stata pubblicata sul sito web del Comune. Si ritiene quindi necessario integrare la Relazione riportando tale tabella.

### 3. CONTRIBUTI FORMULATI DA ENTI COMPETENTI IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO

A seguito della pubblicazione sul BURT (n.50 del 15/12/2021) dell'avviso di adozione del Piano Operativo (PO) del comune di Piancastagnaio (Del. C.C. n. 73 del 30/11/2021), sono pervenuti i seguenti contributi formulati da enti competenti in materia di governo del territorio:

1. Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo (Prot. n. 558);
2. Regione Toscana (Prot. 1629); il documento è costituito da distinti contributi formulati dai seguenti settori regionali:
  - 2.1. Direzione Urbanistica - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio;
  - 2.2. Direzione Ambiente ed Energia - Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche;
  - 2.3. Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale - Settore Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole;
  - 2.4. Direzione Mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale. Settore Logistica e Cave;
  - 2.5. Direzione Agricoltura e sviluppo rurale - Settore Forestazione. Agroambiente;
  - 2.6. Direzione Attività Produttive - Settore Infrastrutture per attività produttive e trasferimento tecnologico
  - 2.7. Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Toscana Sud.
3. Provincia di Siena (Prot. 1636);
4. Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia (Prot. 1743);
5. Acquedotto del Fiora S.p.A (Prot. 1756);
6. Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia - Settore Valutazione Impatto Ambientale – Valutazione Ambientale Strategica (Prot. 1875).

Nelle pagine seguenti si riporta una sintesi schematica dei contenuti dei contributi sopraelencati e delle modalità con cui sono stati recepiti, con i riferimenti alle eventuali modifiche/integrazioni operate sulla documentazione del PO adottato.

Si chiarisce che il contributo 2.3 si limita a segnalare l'assenza di problematiche per quanto riguarda le materie agricole di competenza del Settore, pertanto tale contributo non è stato riportato nelle pagine seguenti.

Si chiarisce che il contributo 2.6 si limita a segnalare i finanziamenti concessi dal Settore e ricadenti nel Comune, pertanto tale contributo non è stato riportato nelle pagine seguenti.

Il contributo 2.7 si riferisce a specifiche integrazioni che sono state preventivamente trasmesse al Genio Civile Toscana Sud, sede di Siena, che ha comunicato l'esito positivo del controllo effettuato ai sensi dell'art. 9 del D.P.G.R. 53/R/2011, in data 21/06/2022.

Il contributo 6 è espressamente riferito al procedimento di VAS ai sensi dell'art. 33, comma 2 della L.R. 10/2010; pertanto, per quanto riguarda le modalità di recepimento si rimanda a quanto riportato nel documento *Dichiarazione di sintesi*, allegato alla documentazione di Piano.

**CONTRIBUTO 1**

Prot. n. 558 del 14/01/2022

**Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo**

Il contributo riporta specifiche richieste di integrazione da apportare alla documentazione del PO adottato. Nello schema seguente si riportano integralmente tali richieste e una sintesi delle modalità con cui queste sono state recepite.

| <b>Richieste di integrazione documentale</b>  | <b>Modalità con cui si è tenuto conto delle richieste</b>  |
|---|--|
| <p>1. Quadro conoscitivo contenuto nel PS schedatura del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento ai beni culturali (archeologia e architettura) e a quelli contenuti nei beni paesaggistici, comprensivo dell'anamnesi e della lettura diacronica dell'edificato</p>   | <p>Al fine di recepire quanto segnalato, considerata la prevista verifica di conformità al PIT-PPR da svolgersi in sede di Conferenza paesaggistica, <b>si è ritenuto di riportare una ricognizione schematica dei dati riferibili al patrimonio edilizio esistente nel suo complesso, che integra i dati raccolti in sede di stesura del PS, all'interno del documento <i>Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR.</i></b></p>  |
| <p>2. disciplina di piano NTA, con relativa dimostrazione che dovrà essere effettuata nei confronti degli obiettivi, direttive e prescrizioni indicate dal PIT-PPR nelle schede di ambito, nelle schede di vincolo e nell'elaborato 8B del PIT-PPR, dove le suddette norme (obiettivi, direttive e prescrizioni) devono approfondite, sviluppate e articolate nello strumento urbanistico tramite la redazione di ulteriori norme più specifiche;</p> | <p>In linea generale si chiarisce che, a fronte della vigenza del PS conformato alla disciplina del PIT-PPR, si è ritenuto esaustivo fare riferimento diretto a tale strumento per le previste attività di valutazione in fase di formazione del PO.</p> <p>Per quanto riguarda gli aspetti relativi all'interessamento di beni paesaggistici, si chiarisce che la verifica di coerenza degli interventi di trasformazione previsti dal PO in relazione alla disciplina paesaggistica richiamata è oggetto del par. 6.2.1.9 del Rapporto ambientale. Le risultanze delle valutazioni svolte delineano un quadro di sostanziale coerenza della generalità degli interventi previsti con le prescrizioni della disciplina paesaggistica, anche in relazione all'entità relativamente contenuta e comunque commisurata al contesto di riferimento di tali interventi, individuando e distinguendo gli interventi suscettibili di determinare effetti potenzialmente migliorativi della situazione in atto, effetti sostanzialmente trascurabili, effetti sostanzialmente compatibili e effetti potenzialmente negativi. In riferimento a questi ultimi (interventi CR 61 e CR 80), tale giudizio è stato formulato in ragione della entità relativamente più consistente di tali interventi e della loro localizzazione, che determina la trasformazione permanente di aree boscate in contiguità diretta con il margine urbano.</p> <p>Si chiarisce che, per quanto riguarda l'intervento CR 61, anche a fronte di quanto specificamente espresso nel contributo 2.1, punto 13, formulato dalla Regione Toscana, l'Amm. comunale ha ritenuto opportuno <u>stralciare l'intervento</u>.</p> <p>Per quanto riguarda l'intervento CR 80, il PO definisce uno schema planivolumetrico di riferimento indirizzato a un corretto inserimento nel contesto e al rispetto delle regole insediative dei limitrofi tessuti urbani, assicurando la permanenza di opportuni varchi verso le aree boscate e il ripristino delle alberature eventualmente abbattute. Si ritiene che il mantenimento e l'integrazione della fascia alberata presente lungo strada e le caratteristiche altimetriche del terreno contribuiscano alla mitigazione degli impatti derivanti</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>dall'attuazione dell'intervento. È da considerarsi quale misura compensativa la prevista cessione al patrimonio pubblico dell'ampia area boscata compresa tra il Viale Gramsci e il Viale Fonte Natali, ritenuta strategica dall'Amministrazione.</p> <p>Per quanto riguarda, infine, il richiamo alla 'redazione di ulteriori norme più specifiche' si rimanda a quanto espresso in relazione al successivo punto 5.</p>   |
| <p>3. verifica quale obiettivi nella relazione di avvio di procedimento, nonché della tutela e valorizzazione del patrimonio culturale presente nell'ambito comunale;</p> | <p>Per quanto riguarda la coerenza con gli obiettivi espressi in sede di avvio del procedimento, si fa riferimento, in linea generale, a quanto espresso nella Relazione tecnica illustrativa (Par. 3.4).</p> <p>Per quanto riguarda gli aspetti direttamente riferibili alla tutela e valorizzazione del patrimonio culturale presente nell'ambito comunale, il PO definisce una disciplina specifica relativa ai Tessuti insediativi storici a prevalente funzione residenziale e mista (Centro storico e altri edifici di valore storico-architettonico, Tessuti urbani presenti al 1954, Edifici e altri manufatti di interesse storico-testimoniale), indirizzata alla tutela e/o al ripristino dei valori originari o comunque storicizzati, assicurando la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali qualificanti, garantendo la conservazione degli elementi decorativi originari, dei caratteri spaziali degli ambienti, dell'unitarietà formale e percettiva storicizzata degli spazi scoperti. In particolare, il PO ha definito una specifica disciplina di attuazione degli interventi ammessi nel Centro storico, che costituisce allegato parte integrante delle NTA.</p> <p>Si chiarisce che il PO non prevede interventi di trasformazione all'interno dei Tessuti insediativi storici, fatta eccezione per gli interventi CR 9 e CR 21, localizzati all'interno dei Tessuti urbani presenti al 1954. Si tratta di interventi di ampliamento di fabbricati esistenti, di consistenza relativamente contenuta, previsti sul fronte tergale di tali fabbricati.</p> <p>Per quanto riguarda le azioni rivolte alla valorizzazione del patrimonio culturale, il PO definisce specifici interventi finalizzati, al potenziamento dell'accessibilità del Centro storico, alla riqualificazione delle aree di pertinenza paesistica e alla qualificazione dei collegamenti con i tessuti urbani recenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualificazione delle aree localizzate a nord del Centro storico, da acquisire al patrimonio del Comune, finalizzata alla costituzione di un'area di verde attrezzato, attraverso la demolizione dei fabbricati incongrui, la ridefinizione degli accessi, la realizzazione di percorsi pedonali e parcheggi (NP 12 e NP 13);</li> <li>- Valorizzazione delle aree localizzate a sudovest del Centro storico, attraverso il recupero dei fabbricati del Ex seccatoio, funzionale all'insediamento di attività ricreative e culturali. (NP 16);</li> <li>- Riqualificazione bar 'La Licia' (NP 17)</li> <li>- Riqualificazione dell'ingresso sud al Centro storico, attraverso la ridefinizione dell'incrocio esistente e la soluzione dello stato generale di inadeguatezza dell'area, occupata in gran parte da strutture fatiscenti e caratterizzata da uno stato generalizzato di degrado (AP 13);</li> <li>- Realizzazione del 'Percorso delle acque', percorso tematico</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>finalizzato a mettere in relazione l'insieme dei manufatti (fonti, mulini, ghiacciaie) e dei luoghi storicamente legati all'acqua come elemento caratterizzante dell'identità culturale di Piancastagnaio. Nell'ambito di tale intervento si prevede l'acquisizione al patrimonio del Comune delle aree dove è localizzato il 'piatto delle streghe' (CR 40) e il recupero della vecchia ghiaccera (NP 14).</p>  |
| <p>4. censimento e catalogazione del patrimonio culturale (se non è stato fatto) che doveva essere redatto in sede di PS territorio urbanizzato di cui alle previsioni del PS (residenziale, artigianale, industriale, geotermico, ecc.);</p>   | <p>Si fa presente che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Una ricognizione dei beni sottoposti a vincolo di tutela monumentale per Decreto è riportato nella Relazione al par. 4.2, dove si evidenziano, inoltre, alcune incongruenze tra i dati reperibili dal MIBACT e quanto riportato nel PIT-PPR;</li> <li>- Una ricognizione dei Beni paesaggistici presenti nel territorio comunale è riportata nel Rapporto ambientale, par. 2.4;</li> <li>- Il PO individua gli altri edifici di valore storico-architettonico presenti nel Centro storico, gli edifici e complessi edilizi di interesse storico-testimoniale localizzati all'esterno del Centro storico, i manufatti (fonti, ghiacciaie) storicamente legati all'acqua, quali elementi caratterizzanti dell'identità culturale di Piancastagnaio.</li> </ul> <p>A fronte della richiesta, <b>si è provveduto a integrare i dati relativi al patrimonio sopraelencato nell'ambito dell'attività di cui al punto 1, all'interno del documento <i>Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR.</i></b></p>   |
| <p>5. schede norma per la relativa pianificazione urbanistica, che dovranno contenere informazioni necessarie ad una completa ed esaustiva raffigurazione delle trasformazioni ammissibili, fornendo un quadro conoscitivo approfondito dell'area in oggetto, i dettagli sul dimensionamento, la verifica con le prescrizioni del PI, eventuali indirizzi progettuali volti allo sviluppo di un progetto architettonico coerente con i valori paesaggistici del contesto;</p> | <p>Il PO, per tutti gli interventi di trasformazione previsti, definisce specifiche <i>Schede normative e di indirizzo progettuale</i> (Allegato 1 alle NTA) in cui sono indicati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dati dimensionali,</li> <li>- Modalità di intervento;</li> <li>- Destinazioni d'uso ammesse;</li> <li>- Descrizione degli interventi previsti;</li> <li>- Disciplina di attuazione;</li> <li>- Disciplina paesaggistica, in caso di interessamento di beni paesaggistici;</li> <li>- Condizioni di fattibilità;</li> <li>- Disposizioni particolari;</li> <li>- Schemi planimetrici di indirizzo progettuale.</li> </ul> <p>I contenuti delle schede sono stati definiti nell'ottica di indirizzare gli interventi a un corretto inserimento nel contesto paesistico e ambientale. In questo senso, si ritiene che tali contenuti costituiscano un approfondimento e un'applicazione delle disposizioni di tutela paesaggistica sovraordinate, nel senso indicato dall'osservante al punto 2 (si chiarisce che tali contenuti, in alcuni casi, sono stati oggetto di modifiche e integrazioni operate in recepimento di specifiche indicazioni contenute nel contributo 2.1 formulato dalla Regione Toscana).</p> |
| <p>6. scheda norma deve contenere sezioni ambientali, con foto simulazioni per verificare l'inserimento nel contesto e/o con schemi grafici in prospettiva, specifiche riferite alle volumetrie, tipologie materiali, cromatismi e mitigazioni;</p>   |   |
| <p>7. valutazioni attraverso graficizzazione e fotosimulazione delle previsioni urbanistiche (residenziale, artigianale, industriale, geotermico, ecc.) con particolare riferimento agli ambiti</p>   | <p>Si ritiene, inoltre, che gli approfondimenti richiamati, in particolare ai punti 6 e 7, siano da riferirsi alla scala progettuale. In questo senso, il PO prescrive per tutti gli interventi di trasformazione la redazione di specifici elaborati finalizzati a consentire una valutazione puntuale in termini di corretta integrazione con il contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p>  |

|   |   |
|---|---|
| tutelati paesaggisticamente e per la presenza di beni culturali;  |   |
| 8. individuazione dei beni paesaggistici (ai sensi dell'allegato 7 B del PIT-PPR (ex art 142 c 1 con particolare riferimento alle lett. b, c, g, h, precisando che per la lett. g deve essere effettuata da Dottore agronomo o forestale) nonché dei beni e culturali   | Si chiarisce che, in recepimento di specifici contenuti di cui al contributo 2.1, si è provveduto a integrare la documentazione del PO con l'introduzione dell'elaborato grafico TAV. PO 0 – <i>Patrimonio edilizio e Beni paesaggistici</i> , che riporta le perimetrazioni richiamate. Il PO reperisce integralmente tali perimetrazioni dal PIT-PPR. Si chiarisce, inoltre, che in relazione alle aree boscate di cui alla lett.g nella tavola sono evidenziate le aree ricomprese nelle perimetrazioni del PIT-PPR che, in seguito alle ricognizioni effettuate in sede di stesura del PO, sono risultate riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 3, c. 5, lett. a) e b) del L.R. 39/2000.   |
| 9. margini urbani e ricognizione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, presente nell'abaco delle invarianti strutturali del PIT-PPR), disciplina della previsione delle trasformazioni (durata 5 anni) con specifico riferimento ai beni paesaggistici e ai beni culturali e alle relative peculiarità territoriali;  | Una ricognizione dei margini urbani e il riconoscimento dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee è stata svolta in sede di PS. Il PO ha individuato e definito gli interventi di trasformazione previsti all'interno del territorio urbanizzato nell'ottica del rispetto delle regole insediative prevalenti e della massima integrazione con il contesto paesaggistico-territoriale di riferimento. Fra gli interventi previsti dal PO, sono riconducibili a finalità di qualificazione dei margini urbani gli interventi: CP 02, CP 03, AP 13, NP 14, NP 18, NP 20, CS 11. Per quanto riguarda l'interessamento di beni paesaggistici, si rimanda a quanto espresso in relazione al punto 3.  |
| 10. misure di perequazione previste anche in funzione della tutela e valorizzazione dei beni culturali anche in alternativa alle azioni di tutela indiretta di cui all'art. 45 del Codice perimetrazione dei centri storici, dei borghi e altre emergenze storiche e di adeguate aree di rispetto dei beni culturali (archeologia e architettura), allo scopo di mantenere l'integrità, la prospettiva e le condizioni ambientali e di decoro | Il PO non prevede la definizione delle misure di perequazione richiamate. Facendo riferimento anche a quanto espresso in relazione al punto 4, il PO riporta la perimetrazione del Centro storico e delle relative aree di pertinenza paesistica. All'interno del territorio urbanizzato il PO definisce quali aree verdi di pregio soggette a tutela (NTA, art. 61) le aree scoperte in rapporto storicamente consolidato con i tessuti o complessi edilizi di valore storico.   |
| 11. mappature dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione pubblica urbana anche in relazione alla presenza di beni culturali.  | In recepimento del contributo, anche a fronte dei contenuti specifici di cui al contributo 2.1, punto 1.6 e al contributo 6, formulati dalla Regione toscana, si è provveduto a integrare la documentazione del PO con l'introduzione del documento <b>Allegato 2. Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano.</b> Coerentemente, <b>sono stati integrati i contenuti di cui agli articoli 67, 72 e 73 delle NTA, con l'aggiunta del seguente comma:</b><br><b><i>Tutti gli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato del capoluogo, suscettibili di coinvolgere a qualunque titolo il sistema della viabilità, con particolare riferimento alla rete dei percorsi pedonali, sono realizzati in coerenza con i contenuti e in applicazione delle disposizioni di cui all'Allegato Disposizioni per la</i></b> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p><b>programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano, che costituisce parte integrante delle presenti norme.</b></p>  |
| <p>12. Si ritiene opportuna e necessaria la redazione di una Carta del Potenziale Archeologico che tenga conto non solo dei vincoli esistenti, ma anche della revisione dei dati d'archivio e bibliografici disponibili, di specifiche ricognizioni sul campo, di fotointerpretazioni e dello studio della geomorfologia del terreno. Tale Carta, elaborata da professionisti specializzati (archeologi) sarà articolata in 5 diversi gradi diversificati di tutela da applicare ai singoli contesti in esame, secondo modelli ormai consolidati e che saranno in ogni caso oggetto di concertazione e che dovranno poi essere tradotti in altrettante indicazioni operative da inserirsi nelle Norme Tecniche Attuative.</p> | <p>Si chiarisce che, anche a fronte dei contenuti di cui al contributo 2.1, punto 17, formulato dalla Regione Toscana, si è provveduto a integrare la documentazione del PO con l'introduzione dei seguenti elaborati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Relazione archeologica</b></li> <li>- <b>Tav. PO 4. Carta del potenziale archeologico.</b></li> </ul> <p>Coerentemente, sono stati integrati i contenuti delle NTA con l'introduzione del seguente articolo:</p> <p><b>Art. 21bis. Prevenzione del rischio archeologico</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Il Piano Operativo è supportato da indagini finalizzate alla mappatura dei gradi di potenziale rischio archeologico del territorio comunale, rappresentata nell'elaborato grafico Tav. PO 4. Carta del potenziale archeologico.</b></li> <li><b>2. Tutti gli interventi che prevedano opere di scavo sono subordinati al rispetto delle seguenti disposizioni, in relazione al grado di rischio archeologico delle aree interessate:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>Grado 1:</u> Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.</b></li> <li>- <b><u>Grado 2:</u> Si applicano le medesime disposizioni previste per il Grado 1.</b></li> <li>- <b><u>Grado 3:</u> Ogni intervento di movimentazione di terra ed escavazioni deve essere preventivamente comunicato al Settore archeologico della Soprintendenza almeno 20 giorni prima della data di inizio dei lavori di scavo e movimentazione terra, affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica.</b></li> <li>- <b><u>Grado 4:</u> In questo caso, la comunicazione di cui al punto precedente dovrà essere effettuata antecedentemente all'acquisizione del titolo abilitativo. In caso di interventi di iniziativa pubblica, tale comunicazione dovrà essere effettuata in sede di formazione del progetto di fattibilità.</b></li> </ul> </li> <li><b>3. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.</b></li> </ol> |



**CONTRIBUTO 2.1**

Prot. n. 1629 del 11/02/2022

**Regione Toscana - Direzione Urbanistica - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio**

Nello schema seguente si riporta una sintesi dei contenuti del contributo e delle modalità con cui questi sono stati recepiti.

In calce a suddetto schema è riportato l'elenco complessivo dei riferimenti relativi alle modifiche/integrazioni apportate alla documentazione del PO conseguenti al recepimento del contributo.

**1. Contributi in merito a quanto previsto dall'art. 95 della L.R. 65/2014**

| <b>Sintesi dei contenuti</b>   | <b>Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo</b>   |
|--|---|
| <p><b>1.1</b> Si ritiene necessario che all'interno della disciplina del PO e dei suoi allegati si dia puntuale riferimento della conformità delle sue previsioni a quelle del piano strutturale</p>   | <p>Si chiarisce che specifici riferimenti riguardo alla conformità dei contenuti del PO con le disposizioni del PS sono riportati nelle NTA agli articoli 1, 2, 20, 21, 22, 69, 70, 71, 72, 73.</p> <p>Una sintesi dei profili di coerenza delle disposizioni del PO con lo Statuto e con la strategia dello sviluppo sostenibile definiti dal PS è riportata nei cap. 4 e 5 della <i>Relazione tecnica illustrativa</i>.</p>   |
| <p><b>1.2</b> Si richiede se sia stata effettuata una ricognizione degli edifici di valore storico architettonico e dei nuclei storici all'interno del territorio rurale e la loro disciplina specifica e nel caso sia già stata predisposta di farne riferimento nella disciplina</p> | <p>Si chiarisce che dalle ricognizioni effettuate trova conferma quanto già rilevato in sede di PS (cfr. Documento di Piano pagg. 33-38), rispetto a un patrimonio edilizio del territorio rurale costituito da manufatti di valore architettonico mediamente modesto, sostanzialmente alterato nei caratteri originari dei fabbricati e degli spazi scoperti.</p> <p>In particolare, i nuclei presenti nel territorio rurale presentano un'evoluzione avvenuta in conseguenza dello sviluppo dell'attività di sfruttamento delle risorse minerarie, a cavallo tra i secoli XIX e XX, e risultano sostanzialmente privi di elementi valoriali.</p> <p>Il PO ha individuato (vedi elenco di cui all'art. 36, comma 3 delle NTA) gli edifici e complessi edilizi che, ancorché alterati, conservano caratteri tipologici e architettonici di valenza testimoniale dell'identità storico-culturale del territorio rurale, definendo una disciplina orientata alla loro conservazione (NTA, art. 37).</p> <p>Si chiarisce, inoltre, che a causa di mero errore materiale nella Tav. PO 1 non sono stati riportati tali edifici (vedi Oss. formulata dall'Ufficio tecnico, punto 2).</p> <p>Gli interventi edilizi ammessi dal PO all'interno dei nuclei rurali sono limitati a Interventi di adeguamento, senza incremento di volume, sull'edificio principale e sui volumi secondari adibiti a uso abitativo e realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale, effettuati nel rispetto degli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti e orientati alla tutela e/o al ripristino dei caratteri originari degli edifici storicizzati, ove ancora individuabili. Il PO ammette interventi <i>una tantum</i> di sostituzione e ampliamento di volumi secondari diversi da quelli di cui sopra, definendo specifiche indicazioni finalizzate alla corretta integrazione di tali interventi con il contesto (NTA, art. 39, c. 1).</p> <p>Al fine di recepire quanto segnalato, considerata la prevista verifica di conformità al PIT-PPR da svolgersi in sede di Conferenza paesaggistica, <b>si è ritenuto di riportare una ricognizione schematica dei dati riferibili al patrimonio edilizio esistente nel suo complesso, che integra i dati raccolti in sede di stesura del PS, all'interno del documento <i>Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR</i></b></p> |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>1.3</b> Si richiede che venga attribuita una specifica disciplina, prevista negli artt. 64, 65, 66 e 67 della L.R. 65/2014, per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale</li> <li>- Insediamenti isolati in ambito periurbano</li> <li>- Insediamenti sparsi</li> <li>- Insediamenti con funzioni specialistiche</li> </ul> | <p>In riferimento agli articoli della L.R 65/2014 citati, si chiarisce che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il PO articola il territorio rurale in coerenza con i contenuti di cui all'art. 64, c. 1.</li> <li>- Il PO, ai sensi dell'art. 64, c. 3, individua <i>ambiti di pertinenza paesistica del centro storico e ambiti di pertinenza degli insediamenti</i>. Si chiarisce che questi ultimi ricomprendono sia gli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali che gli 'ambiti periurbani' definiti dalla norma regionale. In questo senso, si è riconosciuto generalmente a questi contesti un ruolo di stretta connessione paesistica, ambientale e funzionale con gli insediamenti, intendendo superare il concetto di semplice 'prossimità' (si rimanda anche a quanto espresso in relazione al successivo punto 6.3).</li> <li>- Il PO, ai sensi dell'art. 64, c. 4, ha ritenuto di articolare le zone a prevalente funzione agricola distinguendo <i>Aree produttive agricole, Ambiti agropastorali prevalentemente inutilizzati, Aree destinate all'attività florovivaistica</i>.</li> <li>- Rispetto a quanto disposto all'art. 65 il PO, a fronte di un patrimonio edilizio costituito da manufatti di valore architettonico mediamente modesto, sostanzialmente alterato nei caratteri originari dei fabbricati e degli spazi scoperti (vedi quanto espresso in relazione al precedente punto 1.2) non ha ritenuto utile procedere a specifiche classificazioni, indirizzando tutti gli interventi di trasformazione alla contestuale qualificazione e/o ripristino delle relazioni con il territorio rurale, attraverso il recupero edilizio e funzionale dei manufatti in stato di abbandono, assicurando la tutela della morfologia insediativa e dei tipi edilizi di interesse storico testimoniale o comunque riconducibili alla tradizione e stabilendo corrette relazioni con il contesto paesistico [...] escludendo l'introduzione di caratteri e elementi propri del contesto urbano o comunque non coerenti con l'immagine consolidata del territorio rurale (NTA, art. 36, c.2).</li> <li>- Rispetto a quanto disposto agli artt. 66 e 67, tenuto conto di quanto espresso nel secondo punto del presente elenco, il PO definisce una disciplina specifica in relazione agli ambiti richiamati dalla norma regionale (NTA, artt. 42 e 43). Il PO, inoltre, individua <i>Ambiti di riqualificazione paesistica e ambientale</i> (NTA, art. 44), che ricomprendono porzioni degli ambiti in oggetto, caratterizzate da situazioni di incongruenza con il contesto di riferimento</li> </ul> |
| <p><b>1.4</b> Indicare all'art. 30 delle NTA del PO (mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici) riferimenti alla specifica normativa regionale (L.R. 65/2014) ed al regolamento di attuazione relativo al territorio rurale (Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R).</p>  | <p>Il PO recepisce il contributo integrando i contenuti dell'art. 30 con il seguente comma:</p> <p><b>6. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, nei casi ammessi dalle presenti norme, sono necessariamente coerenti con le disposizioni di cui agli artt. 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014 e con il Regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della stessa L.R. 65/2014.</b></p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>1.5</b> Risulta necessario integrare il piano con un quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità (art. 95 comma 5, lettera b L.R. 65/2014)</p>  | <p>Come espresso in relazione al punto 1.2, al fine di recepire quanto segnalato, considerata la prevista verifica di conformità al PIT-PPR da svolgersi in sede di Conferenza paesaggistica, <b>si è ritenuto di riportare una ricognizione schematica dei dati riferibili al patrimonio edilizio esistente nel suo complesso, che integra i dati raccolti in sede di stesura del PS, all'interno del documento <i>Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR.</i></b></p> <p>Tale ricognizione riporta sinteticamente, inoltre, le valutazioni e i criteri che hanno indirizzato le scelte pianificatorie del PO in relazione alla gestione degli insediamenti esistenti, anche in riferimento a quanto osservato ai punti 1.2, 1.3, 1.7 e 11.1.</p>   |
| <p><b>1.6</b> Risulta necessario integrare il piano con specifiche disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano (art. 96 comma 6 della L.R. 65/2014)</p>  | <p>Si chiarisce che la totalità delle strutture pubbliche presenti nel Comune risultano già adeguate ai requisiti di accessibilità previsti dalle norme vigenti.</p> <p>In recepimento del contributo, anche a fronte dei contenuti specifici di cui al contributo 1, punto 11, formulato dalla Soprintendenza, si è provveduto a integrare la documentazione del PO con <b>l'introduzione del documento Allegato 2. Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano.</b></p> <p>Coerentemente, <b>sono stati integrati i contenuti di cui agli articoli 67, 72 e 73 delle NTA, con l'aggiunta del seguente comma:</b></p> <p><b><i>Tutti gli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato del capoluogo, suscettibili di coinvolgere a qualunque titolo il sistema della viabilità, con particolare riferimento alla rete dei percorsi pedonali, sono realizzati in coerenza con i contenuti e in applicazione delle disposizioni di cui all'Allegato Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano, che costituisce parte integrante delle presenti norme.</i></b></p> |
| <p><b>1.7</b> Per i tessuti relativi al patrimonio edilizio esistente si ritiene opportuno ricordare che i tessuti relativi al patrimonio edilizio esistente non solo devono trovare corrispondenza all'interno della classificazione di cui al DM 1444/68 ma dovrebbero avere il riferimento agli specifici morfotipi del PIT - PPR (Invariante III) sia in disciplina che in cartografia.</p> | <p>Si chiarisce che l'articolazione definita dal PO in relazione ai tessuti insediativi recenti è stata effettuata prendendo a riferimento la classificazione morfotipologica effettuata dal PS.</p> <p>In relazione ai criteri che hanno indirizzato le scelte pianificatorie del PO per la gestione degli insediamenti esistenti, si rimanda a quanto espresso in relazione al punto 1.5.</p>   |
| <p><b>1.8</b> In riferimento all'Art. 5 lettera f, delle NTA, si ricorda che gli interventi che comportano nuovo consumo di suolo all'esterno del territorio urbanizzato sono da sottoporre alla conferenza di copianificazione di cui all'art 25 della L.R. 65/2014.</p>   | <p>Si ritiene non pertinente il riferimento all'art 25 della L.R. 65/2014 rispetto alle definizioni delle tipologie di intervento, oggetto dell'art. 5 delle NTA richiamato.</p> <p>Si chiarisce che il PO ha individuato e correttamente sottoposto al parere della conferenza gli interventi ricadenti nelle fattispecie previste dal citato art. 25, che sono oggetto del Capo I del Titolo III delle NTA.</p>   |

## 2. Dimensionamento

| Sintesi dei contenuti  | Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo   |
|--|--|
| <p><b>2.1</b> In riferimento ai dimensionamenti sarebbe opportuno produrre una relazione di monitoraggio finalizzata al verificare la quantità di superficie contenuta nel dimensionamento del PRG effettivamente realizzata negli ultimi 15 anni-20 anni, visto che appare in parte eccessivo il dimensionamento riferito alle destinazioni produttive, anche tenendo conto della previsione di una prossima ripresa economica.</p> | <p>In recepimento di quanto osservato, considerata la prevista verifica di conformità al PIT-PPR da svolgersi in sede di Conferenza paesaggistica, <b>si è ritenuto di riportare all'interno del documento <i>Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR</i> una sintesi descrittiva finalizzata a qualificare gli interventi di nuova edificazione all'interno del territorio urbanizzato individuati dal PO in relazione a quanto previsto dalla pianificazione previgente, con particolare riferimento agli interventi a destinazione produttiva-artigianale.</b></p>  |
| <p><b>2.2</b> Si ricorda che ai sensi dell'art. 95 comma 1 e ai sensi dell'art. 95 comma 3 lettera d della L.R. 65/2014, gli interventi di completamento hanno decadenza quinquennale ed il loro dimensionamento dovrà essere compreso all'interno del dimensionamento dell'intero PO.</p>   | <p>Si chiarisce che il PO ha specificatamente schedato e ricompreso nella disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio tutti gli interventi comunque ascrivibili alla definizione di 'nuova edificazione' all'interno del territorio urbanizzato, compresi quelli di entità oggettivamente molto limitata, attribuendo, quindi, 'per definizione' valenza quinquennale a tali interventi, che sono stati quindi interamente ricompresi nel calcolo dei dimensionamenti. Lo stesso criterio è stato adottato anche per quanto riguarda le <i>Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale</i> di cui all'art. 75 delle NTA. In questo caso, coerentemente con quanto disposto all'art. 92, c. 4, lett. c) e all'art. 95, c. 8 della L.R 65/2014, tali interventi non sono stati considerati nel calcolo dei dimensionamenti.</p> |

## 3. Varianti al PRG

| Sintesi dei contenuti  | Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo  |
|--|---|
| <p><b>3.1</b> In riferimento a Varianti al PRG approvate precedentemente all'adozione del PO e recepite dallo stesso PO (CV 1, 2, 3 e 4), al fine di evitare l'ultrattività di previsione del PRG, si ritiene opportuno siano reintrodotte nel redigendo PO.</p> | <p>In recepimento di quanto osservato, si è proceduto a <b>integrare i contenuti dell'art. 77</b> delle NTA con i seguenti commi:</p> <p><b>4. Le previsioni di cui al comma 1 perdono efficacia se entro il termine quinquennale di vigenza del PO non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Il Comune, con unico atto da effettuarsi prima della scadenza, può prorogare tale termine per una sola volta, per un periodo massimo di cinque anni.</b></p> <p><b>5. Le previsioni di cui al comma 2 perdono efficacia se entro il termine quinquennale di vigenza del PO non siano stati rilasciati i relativi titoli edilizi</b></p> |
| <p><b>3.2</b> In riferimento a Varianti al PRG il cui procedimento non risulta concluso alla data di adozione del PO (indicate con la sigla CV*), è necessario che queste vengano confermate nel PO.</p>   | <p>In recepimento di quanto osservato, si è proceduto a <b>integrare i contenuti dell'art. 78</b> delle NTA con il seguente comma:</p> <p><b>3. Il Piano Operativo recepisce le previsioni definite dalle varianti di cui al comma 1. Tali previsioni perdono efficacia se entro il termine quinquennale di vigenza del PO non siano stati rilasciati i relativi titoli edilizi.</b></p>  |
| <p><b>3.3</b> È necessario allegare un elenco</p>  | <p>Si chiarisce che non sussistono nel territorio comunale piani</p>  |

|  |   |
|--|---|
| con estremi dei piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata attualmente vigenti e fatti salvi dal PO. | attuativi vigenti o fatti salvi dal PO. |
|--|---|

#### 4. Riqualificazione e riuso

| Sintesi dei contenuti  | Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo   |
|--|--|
| <p><b>4.1</b> Si rileva che nel PO le quote di dimensionamento relative al riuso e alla riqualificazione del tessuto esistente risultano quantitativamente inferiori rispetto al nuovo impegno di suolo.</p>   | <p>In recepimento di quanto osservato, considerata la prevista verifica di conformità al PIT-PPR da svolgersi in sede di Conferenza paesaggistica, <b>si è ritenuto di riportare all'interno del documento <i>Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR</i> una sintesi descrittiva finalizzata a qualificare gli interventi previsti nel senso indicato nel contributo.</b></p>   |
| <p><b>4.2</b> Si ritiene opportuno che nelle NTA (artt. 44 e 22) e nelle schede allegate (all.1) non solo venga indicata quando necessario la riqualificazione di tipo paesaggistico e ambientale ma anche del tessuto urbano degli ambiti di pertinenza degli insediamenti.</p> | <p>Si chiarisce che le azioni di 'miglioramento paesistico e ambientale' definite all'art. 22, c.2 delle NTA, sono finalizzate ad assicurare organicità e completezza agli interventi ammessi dal PO in relazione agli insediamenti del territorio rurale, trovando contestuale e necessaria applicazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nell'ambito di interventi che coinvolgono aree di pertinenza degli edifici localizzati in territorio rurale (NTA, art. 31);</li> <li>- nell'ambito di interventi che prevedono la costruzione di nuovi fabbricati rurali (NTA, art. 33, c.5);</li> <li>- nell'ambito di interventi che prevedono la realizzazione di nuovi volumi stabili all'interno degli <i>insediamenti da adeguare</i> (NTA, art. 38, c.4) e all'interno degli <i>insediamenti consolidati</i> (NTA, art. 38, c.5);</li> <li>- nell'ambito degli interventi una tantum all'interno degli <i>insediamenti da adeguare</i> con destinazione diversa da quella agricola (NTA, art. 39, c.4);</li> </ul> <p>Non è chiaro cosa si intenda per 'tessuto urbano degli ambiti di pertinenza degli insediamenti'. Nel caso ci si voglia riferire alle azioni di riqualificazione previste all'interno dei tessuti urbani e dei relativi ambiti di pertinenza, si chiarisce che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il PO, nell'ambito della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, definisce disposizioni finalizzate alla riqualificazione di specifici ambiti (Zone B1*, B5*, B5**, D1*, D2*, ambiti di riqualificazione paesistica e ambientale).</li> <li>- Il PO individua le aree da riqualificare attraverso l'attuazione di specifici interventi di trasformazione (interventi AP 13, CP 02, CP 03, CS 11, CS 15, NP 11, NP 12, NP 14, NP 16, NP 17, NP 20, NP 21).</li> </ul> |
| <p><b>4.3</b> Si ritiene opportuno che nella disciplina e nel suo allegato (Schede) tenga conto e contengano espliciti riferimenti per ciascuna previsione alle indicazioni contenute nell'allegato 2 al PIT – PPR</p>   | <p>Facendo riferimento a quanto espresso in relazione al punto 1.7, le previste integrazioni riportano anche, per ciascun intervento, i riferimenti ai morfotipi interessati e alle relative indicazioni di cui all'allegato 2 al PIT-PPR richiamato.</p>  |

#### 5. Condizioni per le nuove previsioni

| Sintesi dei contenuti  | Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo  |
|--|---|
| <p><b>5.1</b> Prima di inserire previsioni o opere che determinano un aumento del traffico veicolare indotto sulla rete stradale esistente, occorre la preventiva o contestuale realizzazione delle nuove infrastrutture necessarie ai fini della valutazione positiva della loro sostenibilità.</p>   | <p>Si chiarisce che le valutazioni effettuate (cfr. Rapporto ambientale, pag. 43) hanno evidenziato una situazione generale fortemente condizionata dalla totale dipendenza, per i collegamenti con l'esterno, con la S.R. 2 Cassia e una intrinseca fragilità delle infrastrutture viarie in relazione ai rischi territoriali, in ragione delle caratteristiche idrogeologiche del territorio. Non si registrano, invece, specifiche criticità riguardo a potenziali aggravii del traffico veicolare, fatta eccezione per la previsione CP 04 <i>Area sportiva-ricreativa Casa Frà Santi</i>, dove si registra una inadeguata capacità dell'infrastruttura stradale rispetto a incrementi significativi del traffico veicolare (Rapporto ambientale, pag. 104).</p> <p>Si rileva che quanto disposto dal Rapporto ambientale non è stato riportato nella relativa scheda normativa, pertanto <b>si ritiene opportuno integrare le disposizioni di cui alla scheda CP 04 con il testo seguente:</b></p> <p><b><i>In sede di progettazione definitiva si dovrà preliminarmente valutare e quantificare i potenziali incrementi del traffico veicolare e i conseguenti impatti sulla viabilità esistente, al fine di assicurare la sostenibilità dell'intervento, prevedendo opportune misure di mitigazione e escludendo in ogni caso l'attuazione di interventi che possano prefigurare concentrazioni elevate di utenti.</i></b></p> |
| <p><b>5.2</b> Nuovi insediamenti che inducono una ulteriore mobilità veicolare gravante in modo consistente su nuovi tronchi stradali nazionali o regionali e su quelli entrati in funzione nei 5 anni precedenti la vigenza del PIT/PPR, non sono ammissibili dagli strumenti della pianificazione territoriale a meno che non siano stati specificamente previsti nella progettazione delle opere stradali approvate</p> | <p>Il PO non prefigura la realizzazione di interventi che determinano aggravii consistenti su nuovi tronchi stradali nazionali o regionali.</p>   |

**6. NTA. Titolo II - Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti**

| Sintesi dei contenuti  | Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo  |
|--|---|
| <p><b>6.1</b> Per la Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti si ritiene necessario che nei singoli articoli sia inserito lo specifico riferimento alla normativa regionale, con particolare richiamo agli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, (art. 29. delle NTA) per i quali risulta opportuno dare esplicito riferimento dei contenuti richiesti dall'art. 79 della L.R. 65/2014.</p> | <p>In recepimento di quanto osservato, si è proceduto a <b>integrare i contenuti dell'art. 29</b> delle NTA con il seguente comma:</p> <p><b><i>1. Il Piano Operativo definisce gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 79 della L.R. 65/2014.</i></b></p> |
| <p><b>6.2</b> Risulta opportuno inserire nella disciplina lo specifico riferimento alle</p>  | <p>Si chiarisce che il PO disciplina le modalità per gli interventi di ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti, che</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p>“Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici. Modifiche alla l.r. 65/2014”,</p> | <p>sono stati individuati e classificati all'interno degli <i>Insedimenti sparsi da recuperare</i> di cui all'art. 39, comma 5 delle NTA. In recepimento del contributo, al fine di incentivare tali interventi, in linea con quanto previsto dalla L.R. 3/2017 citata, <b>si è ritenuto opportuno integrare le NTA</b> con l'aggiunta del seguente articolo:</p> <p><b>Art. 84 Riduzioni degli oneri di urbanizzazione</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b><i>Agli interventi volti al recupero degli edifici di cui all'articolo 39, comma 5, punto 1, si applica una riduzione pari al 50 per cento degli oneri specifici di cui all'articolo 30, comma 4.</i></b></li> <li>2. <b><i>Agli interventi volti al recupero di edifici localizzati all'interno del Centro storico che risultano non utilizzati da almeno cinque anni alla data di entrata in vigore del PO e che presentano condizioni di degrado fisico o igienico-sanitario quali:</i></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>precarie condizioni di staticità, dovute all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive;</i></li> <li>- <i>diffusa faticenza delle strutture e delle finiture degli edifici, oppure inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;</i></li> <li>- <i>mancaza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione, sia come organizzazione funzionale;</i></li> <li>- <i>ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione alla presenza di condizioni generali di insalubrità.</i></li> </ul> <p><b><i>si applica una riduzione pari al 50 per cento degli oneri previsti dalle tabelle comunali vigenti, nel caso sia garantito il miglioramento sismico e il raggiungimento della classe energetica D ai sensi delle normative vigenti.</i></b></p> </li> <li>3. <b><i>Ai fini della riduzione di cui al comma 2, le istanze sono corredate da:</i></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>dichiarazione sostitutiva di atto notorio a cura del richiedente che attesti l'assenza di fornitura di energia elettrica per uso domestico nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore del PO o l'esistenza di altre condizioni in grado di dimostrare lo stato di abbandono dell'immobile nel medesimo periodo;</i></li> <li>- <i>attestazione della presenza delle condizioni di degrado di cui al comma 2, nell'ambito della relazione tecnica di asseverazione.</i></li> <li>- <i>documentazione attestante il livello di risparmio energetico e di sicurezza sismica da conseguire, la cui sussistenza sarà verificata in sede di certificazione di agibilità.</i></li> </ul> </li> </ol> |
| <p><b>6.3</b> In merito agli artt. 42,43,44 delle</p>  | <p>Facendo riferimento ai contenuti delle <i>Linee guida di raccordo</i></p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>NTA che individuano rispettivamente le “Aree di pertinenza paesistica del Centro storico”, le “Aree di pertinenza degli insediamenti” e le “Aree di riqualificazione paesistica e ambientale”, occorre chiarire se tali aree sono da intendere in qualità di intorno territoriale e ambiti di pertinenza ai sensi dell’art. 10 della L.R. 65/2014 ed in tal caso esplicitarlo.</p> | <p><i>tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico, si chiarisce quanto segue:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Le Aree di pertinenza paesistica del Centro storico</i> di cui all’art. 42 delle NTA trovano corrispondenza con gli <i>Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici</i> di cui all’art. 2 delle Linee guida. Al fine di una maggior chiarezza, si è proceduto a rinominare tali aree quali <b>‘Ambiti di pertinenza del Centro storico’</b> e a <b>integrare i contenuti dell’art. 42 delle NTA</b> con il seguente comma 1: <p><b><i>Gli ambiti di cui al presente articolo sono costituiti dalle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il Centro storico del capoluogo.</i></b></p> </li> <li>- <i>Le Aree di pertinenza degli insediamenti</i> di cui all’art. 43 delle NTA costituiscono le aree rurali in rapporto diretto con i tessuti urbanizzati e con i Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale di Casetta e Capannacce (le aree di pertinenza degli altri nuclei ricadono all’interno delle medesime aree individuate in relazione ai tessuti urbanizzati). Il PO, a fronte della sostanziale assenza di un patrimonio edilizio di valore ma, per contro, della sussistenza di un valore paesistico, peraltro attestato dalla presenza del vincolo, indirizza tutti gli interventi ammessi al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di complementarietà paesaggistica, ambientale e funzionale di tali spazi rispetto agli insediamenti esistenti. In questo senso, si è ritenuto più pertinente adottare la dizione ‘aree di pertinenza degli insediamenti’, in luogo di ‘ambiti periurbani’. Al fine di una maggior chiarezza, <b>si è proceduto a sostituire la dizione ‘Aree’ con ‘Ambiti’</b> e a integrare i contenuti dell’art. 43, c.1 delle NTA nel modo seguente: <p><b><i>Gli ambiti di cui al presente articolo ricomprendono gli ambiti periurbani dei tessuti urbanizzati e gli ambiti di pertinenza dei nuclei rurali di Casetta e Capannacce.</i></b></p> </li> <li>- <i>Le Aree di riqualificazione paesistica e ambientale</i> di cui all’art. 44 delle NTA costituiscono porzioni degli ambiti descritti ai punti precedenti dove il PO, sulla base di quanto disposto dal PS, finalizza tutti gli interventi alla soluzione delle situazioni di degrado e di scarsa compatibilità paesistica e ambientale in atto. Al fine di una maggior chiarezza, <b>si è proceduto a sostituire la dizione ‘Aree’ con ‘Ambiti’</b> e a integrare i contenuti dell’art. 44, c.1 delle NTA nel modo seguente: <p><b><i>Gli ambiti di cui al presente articolo ricomprendono porzioni degli ambiti di cui agli artt. 43 e 44 delle presenti norme, caratterizzati da situazioni di incongruenza con il contesto di riferimento.</i></b></p> </li> </ul> <p>Coerentemente con le modifiche sopraelencate, <b>si è provveduto all’aggiornamento delle corrispondenti voci di legenda riportate nelle Tavv. PO 1 e PO 2.</b></p> |
|---|--|

### 7. NTA. Titolo III - Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

| Sintesi dei contenuti  | Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo   |
|--|--|
| <p><b>7.1</b> Si ritiene opportuno porre attenzione sulle indicazioni di cui alla scheda di Ambito, con particolare riferimento al punto 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>Si chiarisce che il PO ha specificatamente schedato e ricompreso nella disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio tutti gli interventi comunque ascrivibili alla definizione di 'nuova edificazione' all'interno del territorio urbanizzato, compresi quelli di entità oggettivamente molto limitata; lo stesso criterio è stato adottato anche per quanto riguarda le <i>Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale</i> di cui all'art. 75 delle NTA.</p> <p>Pertanto, ciascuno di tali interventi, definito sulla base di valutazioni che hanno certamente tenuto conto delle direttive richiamate, è disciplinato da specifiche disposizioni indirizzate al conseguimento di una corretta integrazione con il contesto paesistico-territoriale di riferimento, integrate da schemi planimetrici di riferimento per i casi in cui si è ritenuto funzionale rispetto a tale obiettivo.</p> <p>Per quanto riguarda specificatamente il punto 2.4 richiamato, si chiarisce che, anche a fronte delle indicazioni contenute nel presente contributo relative a specifici interventi, si è ritenuto opportuno integrare i contenuti della disciplina di cui alle schede CP 04, CR 93, CR 96 nel senso indicato dall'osservante.</p> |

### 8. Schede normative e di indirizzo progettuale. Interventi di iniziativa pubblica soggetti a copianificazione

| Sintesi dei contenuti  | Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo  |
|--|---|
| <p>CP02 PARCHEGGIO VIALE ROMA</p> <p>Si rileva che non sembra recepito/inserito nella disciplina del PO quanto espresso in copianificazione: <i>"La realizzazione del parcheggio non comporti un'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici – culturali (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che caratterizzano figuratamente il territorio) e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agrosistemici e insediamenti storici."</i></p> <p>Si ricordano inoltre i contenuti normativi relativi a interventi che determinano la trasformazione del bosco.</p> | <p>Si chiarisce che, come riportato nella scheda, l'area è stata recentemente oggetto di lavori di consolidamento effettuati lungo il viale Roma a seguito di un cedimento del terreno che hanno determinato, di fatto, una parziale artificializzazione dell'area. Conseguentemente, l'Amm. comunale ha ritenuto che ci fosse l'opportunità di destinare a area di sosta la porzione di terreno interessata da tali interventi. In questo senso, l'intervento è da intendersi non tanto di 'trasformazione del bosco', quanto di riqualificazione dell'area, attraverso il ripristino delle connessioni ecologiche e il conseguimento di una migliore integrazione con il contesto.</p> <p>La scheda esplicita, inoltre, che l'intervento è soggetto ad autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e ai fini del vincolo paesaggistico, indirizzando gli interventi in termini di ripristino delle connessioni ecologiche, prevedendo il mantenimento e l'integrazione delle alberature presenti lungo la viabilità di servizio e assicurando la qualità degli interventi previsti in funzione di una corretta integrazione con il contesto paesistico e ambientale, fatto salvo il rispetto delle eventuali condizioni stabilite dalla competente autorità forestale.</p> |
| <p>CP04. AREA SPORTIVA-RICREATIVA</p>  | <p>In recepimento del contributo, si è proceduto a integrare i</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>CASA FRA SANTI</p> <p>Nell'inserimento della nuova volumetria e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento. Si ricorda inoltre che le volumetrie dovranno essere quanto più aggregate e che la progettazione dovrà 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.</p> | <p>contenuti della scheda nel modo seguente:</p> <p><b><i>Il progetto dovrà in ogni caso escludere localizzazioni che determinino una dispersione delle nuove volumetrie all'interno dell'area, perseguendo aggregazioni coerenti finalizzate a un inserimento nel contesto paesaggistico che sia coerente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, preservando le visuali panoramiche.</i></b></p>   |
| <p>CP07. PARCO/MUSEO DELL'EX MINIERA DEL SIELE</p> <p>Si rileva che non sembra recepito/inserito nella disciplina del PO quanto espresso in copianificazione.</p>   | <p>Si chiarisce che, a seguito degli approfondimenti effettuati e del confronto con il settore regionale competente, l'Amm. comunale ha ritenuto di non confermare le previsioni di realizzazione del Parco/Museo oggetto della conferenza di copianificazione, stante la necessità di effettuare specifici studi idraulici preventivi nell'area. Gli interventi ammessi sono limitati al restauro e risanamento conservativo dei soli fabbricati non interessati da rischio idraulico, funzionali all'insediamento di funzioni compatibili comunque coerenti con le previsioni sopra richiamate di realizzazione del Parco/Museo.</p> <p>Si chiarisce che l'intervento è stato sottoposto a studio di incidenza, le cui risultanze sono riportate in una specifica scheda di valutazione (Rapporto ambientale, pagg. 79-82), dove sono state individuate e definite specifiche misure di mitigazione. La scheda di intervento riporta specifici riferimenti alla coerenza con i contenuti e le disposizioni definite in sede di VInCA.</p> |

### 9. Schede normative e di indirizzo progettuale. Interventi di iniziativa privata soggetti a copianificazione

| Sintesi dei contenuti  | Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo   |
|--|--|
| <p>CP03. RIQUALIFICAZIONE AREA RIVENDITA GAS</p> <p>Nell'inserimento della nuova volumetria e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p> | <p>Si chiarisce che le disposizioni riportate nella scheda sono finalizzate a indirizzare gli interventi previsti a un corretto inserimento nel contesto, attraverso la definizione di un progetto unitario, che <i>dovrà prevedere soluzioni planivolumetriche, materiche, cromatiche e di sistemazione degli spazi esterni estese all'intera area e finalizzate a minimizzare le interferenze con le vedute verso valle, assicurando il mantenimento di opportuni varchi verso il fulcro visivo della Rocca di Radicofani.</i></p> |
| <p>CP05. AMPLIAMENTO DISTRIBUTORE DI</p>   | <p>Si chiarisce che, secondo quanto prescritto dal D.P.R. 12</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>CARBURANTE</b><br/>                 Nell’inserimento della nuova volumetria e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l’elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall’area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento. Pertanto risulta opportuno che eventuali depositi di GPL dovranno avere uno sviluppo orizzontale.</p> | <p>gennaio 1971, n. 208, <i>Norme di sicurezza per gli impianti di distribuzione stradale di gas di petrolio liquefatto per autotrazione</i>, la realizzazione di depositi di GPL è ammessa esclusivamente all’interno di vani interrati.</p>  |
| <p><b>CP06. NUOVO DISTRIBUTORE DI CARBURANTE</b><br/>                 Nell’inserimento della nuova volumetria e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l’elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall’area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p>   | <p>In recepimento del contributo, si è proceduto a modificare/integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:<br/> <i>Il progetto, considerato l’elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall’area, è corredato da elaborati utili a valutarne il corretto l’inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento, attraverso la definizione di <del>deve prevedere</del> soluzioni idonee a garantire un’adeguata mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali.</i></p>  |
| <p><b>CP08. AUTORIMESSA SEMINTERRATA</b><br/>                 Si ricorda che per la trasformazione del bosco, riconducibile a quelle di cui agli artt. 41 e 42 della LR forestale 39 del 2000 possono essere realizzate solo in casi di eccezionalità (art. 80 Reg. Forestale DPGR 48/R del 2003) e comportano un pagamento di oneri, il rimboschimento compensativo (art.44) l’autorizzazione al vincolo idrogeologico, l’autorizzazione paesaggistica ecc.</p>             | <p>Si chiarisce che l’area boscata oggetto di trasformazione è di dimensioni relativamente modeste (mq 150), comunque molto inferiori ai mq 2.000 previsti dall’art. 44 richiamato in relazione all’obbligo di provvedere a rimboschimento compensativo, e localizzata in contiguità a aree già urbanizzate.<br/>                 Si chiarisce, inoltre, che la scheda riporta che <i>l’intervento è soggetto ad autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e ai fini del vincolo paesaggistico. Il progetto definisce gli interventi di sistemazione a verde in termini di ripristino delle alberature eventualmente abbattute e di mitigazione dell’impatto visivo del nuovo fabbricato, fatto salvo il rispetto delle eventuali condizioni stabilite dalla competente autorità forestale.</i></p> |

**10. Schede normative e di indirizzo progettuale. Interventi di iniziativa pubblica nel territorio rurale**

| <p><b>Sintesi dei contenuti</b></p>   | <p><b>Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo</b></p>   |
|---|--|
| <p><b>AP 6 LA DIREZIONE – CASA GALLETTI</b><br/>                 Si segnala che l’area non viene indicata come soggetta a vincolo di cui all’art.142. c.1, lett. f.<br/>                 Si ricorda che per la trasformazione del bosco [...]</p> | <p>Si rileva il mancato riferimento alle aree tutelate per legge richiamate; pertanto, <b>si è provveduto a integrare i contenuti della scheda</b> in tal senso.<br/>                 Si chiarisce che l’intervento è stato sottoposto a studio di incidenza, le cui risultanze sono riportate in una specifica scheda di valutazione (Rapporto ambientale, pagg. 79-82), dove sono state individuate e definite specifiche misure di mitigazione.<br/>                 La scheda di intervento riporta specifici riferimenti alla coerenza con i contenuti e le disposizioni definite in sede di VInCA.</p> |
| <p><b>AP 13 CAPOLUOGO – S.P DEL MONTE AMIATA</b></p>  | <p>In recepimento del contributo, si è proceduto a integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p>  | <p><b><i>Il Piano di recupero, considerato l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area, è corredato da elaborati utili a valutarne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento, attraverso la definizione di soluzioni idonee a garantire un'adeguata mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali.</i></b></p>   |
| <p>AP 19 CAPOLUOGO – ECO STAZIONE IN LOC. LA ROTA</p> <p>Si ritiene opportuno porre attenzione sulle indicazioni di cui alla scheda di Ambito e agli obiettivi specifici relativi al morfotipo T.R.11 con particolare riferimento al punto: <i>Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente.</i></p> <p>Si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p> | <p>In recepimento del contributo, si è proceduto a integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:</p> <p><b><i>Il progetto, considerato l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area, è corredato da elaborati utili a valutarne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento, attraverso la definizione di soluzioni idonee a garantire un'adeguata mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali e il ricorso a forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente.</i></b></p>  |
| <p>AP 22 EX DISCARICA "LA MADONNELLA"</p> <p>Il contributo richiama le indicazioni per le azioni relative al morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna e l'obiettivo 2 della scheda d'ambito: Salvaguardare la riconoscibilità del complesso vulcanico del Monte Amiata e del sistema insediativo storico</p>   | <p>Si ritiene che l'area in oggetto, utilizzata in passato come discarica attualmente oggetto di un progetto di bonifica, non sia oggettivamente riconducibile al morfotipo richiamato, così come alle relative azioni indicate dal PIT-PPR. Si ritiene, inoltre, a fronte della localizzazione dell'area e della natura degli interventi previsti, che non si prefigurino alcun coinvolgimento della 'riconoscibilità del complesso vulcanico del Monte Amiata e del sistema insediativo storico'.</p> <p>Si chiarisce, in ogni caso, che l'oss. 2. formulata dall'Ufficio tecnico, ha rilevato la necessità di adeguare preventivamente il "Piano Operativo di messa in sicurezza e di bonifica della ex Discarica La Madonnella", richiamato nella scheda, alle modifiche intercorse nelle normative di riferimento; pertanto, si è ritenuto opportuno lo stralcio delle previsioni di cui alla scheda di intervento AP 22, la cui attuazione è da rimandarsi successivamente agli adeguamenti richiamati.</p> |

## 11. Schede normative e di indirizzo progettuale. Interventi di iniziativa privata nel territorio rurale

| Sintesi dei contenuti   | Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo   |
|---|--|
| <p>RU 3 S.P. DEL MONTE AMIATA.<br/>                     INTEGRAZIONE SERVIZI AGRITURISTICI<br/>                     S richiedono chiarimenti al fine di chiarire se la previsione è inerente all'attività di un imprenditore agricolo in quanto in tal caso gli interventi devono rispondere alla specifica disciplina relativa agli edifici agricoli. Nel caso in cui accanto o in aderenza a tale attività venga realizzato anche un laboratorio artigianale che non si configuri come attività integrativa di quella agricola questo non è da considerarsi coerente con le funzioni specifiche previste sull'area rurale. In cartografia le aree interessate sono distinte come RU3a e RU3b, tuttavia nelle schede allegate alle NTA sono trattate come un'unica area, si richiedono pertanto chiarimenti in merito.</p>                             | <p>Si chiarisce che la destinazione artigianale in previsione è riferita all'avvio di un'attività di lavanderia di servizio a attività agrituristica regolarmente svolta da imprenditore agricolo. L'intervento non prevede la costituzione di nuova SE ma l'utilizzo di una porzione (circa il 4% della SC) di un fabbricato esistente a destinazione agricola (serra stabile). Si chiarisce, inoltre, che il mancato riferimento nella scheda alle aree RU3a e RU3b distinte nella Tav. PO 1 è da considerarsi un refuso.</p> <p>Al fine di una maggior chiarezza, <b>si è proceduto a integrare la scheda con uno schema planimetrico di riferimento per la localizzazione degli interventi ammessi.</b></p> <p><b>Conseguentemente, si è ritenuto di non riportare la precedente ripartizione in due sottoambiti nella Tav. PO 1, dove l'area è stata indicata univocamente con la sigla RU 3.</b> Inoltre, <b>si è proceduto a integrare i contenuti della scheda</b> nel modo seguente:</p> <p><i>All'interno dell'area, in coerenza con quanto riportato nello schema planimetrico di riferimento, sono ammessi i seguenti interventi, finalizzati ad incrementare la dotazione di servizi correlati all'attività agrituristica:</i></p> <p>- <i>Sul fabbricato esistente adibito a serra permanente con annesso magazzino, come indicato nello schema sono ammessi, <b>previa approvazione del PAPMAA</b>, interventi di adeguamento senza incremento di volume <b>di una porzione del fabbricato</b>, con contestuale cambio di destinazione d'uso, funzionali alla realizzazione di un laboratorio artigianale <b>destinato a attività di lavanderia di servizio all'attività agrituristica</b>, con superficie utile massima pari a mq 100. [...]</i></p> |
| <p>RU 12 PISTA DA MOTOCROSS<br/>                     Ai sensi dell'art. 88 della L. R. 30/2015, si ritiene opportuno valutare la necessità di sottoporre tale previsione ad uno specifico Studio di Incidenza (art. 5 del DPR 357/1997) al fine della Valutazione di Incidenza (VincA) in quanto data l'attività proposta (motocross) e la vicinanza al sito ZSC Foreste del Siele e Pigelleto di Piancastagnaio e alla Riserva naturale del Pigelleto sono da valutare le possibili incidenze significative sul sito. Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p> | <p>Si chiarisce che l'area risulta distante, in linea d'aria, circa 2 Km dal perimetro della Riserva e circa 800 metri dall'estremità est della ZSC. Sono certamente da escludersi, vista la localizzazione esterna ai siti richiamati, incidenze sugli habitat e sulle specie vegetali e animali in termini di perdita/riduzione o frammentazione. Inoltre, vista la localizzazione a valle, sono certamente da escludersi potenziali interazioni con il sistema idrografico e modifiche significative di componenti biotiche o abiotiche derivanti dall'incremento potenziale del carico antropico. Data la natura degli interventi e delle attività previste nell'area, è invece prevedibile la potenziale insorgenza di elementi di disturbo in fase di utilizzo, riferibile al quadro acustico. Si è ritenuto, tuttavia, che tali elementi, a fronte della distanza dell'area e del suo uso saltuario, siano da ritenersi trascurabili, fatta eccezione in occasione di eventuali manifestazioni sportive. In questo caso, vista la durata comunque contenuta e la reversibilità di tali impatti si è ritenuto di escludere un'incidenza significativa, comunque non suscettibile di avere conseguenze negative sull'integrità dei siti, che costituisce il presupposto di legge per procedere</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>alla VInCA.</p> <p>Si chiarisce, infine, che l'intervento non prevede l'inserimento di nuove volumetrie o attrezzature, ammettendo esclusivamente l'installazione di manufatti a carattere temporaneo a servizio dell'attività sportiva, realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie, destinati ad essere integralmente rimossi entro un termine non superiore a centottanta giorni.</p>   |
| <p>RU 29 LA VALLETTA</p> <p>Si ritiene utile che le norme del PO individuino a quale degli interventi previsti ai sensi dell'art. 79 della L.R. 65/2014 si riferisca la previsione. In particolare l'ampliamento proposto dovrà corrispondere alle addizioni volumetriche previste ai sensi di tale articolo facendone specifico riferimento. Il contributo richiama le direttive e prescrizioni di cui alla scheda di vincolo.</p>                | <p>In recepimento del contributo, al fine di una maggior chiarezza, <b>si è proceduto a sostituire il termine 'ampliamento' con 'Addizione volumetrica realizzata mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma del fabbricato principale'</b>.</p> <p>Si chiarisce, inoltre, che gli interventi ammessi sui volumi secondari sono stati dimensionati al fine trovare corrispondenza con la definizione di 'interventi pertinenziali' di cui alla L.R. 65/2014.</p>   |
| <p>RU 37 VIA GIARDINI DEL MARCHESE</p> <p>Si ritiene utile che le norme del PO individuino a quale degli interventi previsti ai sensi dell'art. 79 della L.R. 65/2014 si riferisca la previsione. In particolare l'ampliamento proposto dovrà corrispondere alle addizioni volumetriche previste ai sensi di tale articolo facendone specifico riferimento. Il contributo richiama le direttive di cui alla scheda d'ambito.</p>                   | <p>Si chiarisce che l'intervento previsto consente di operare un ampliamento del fabbricato esistente (certamente riconducibile alla definizione di 'addizione volumetrica' di cui alla L.R. 65/2014) o, in alternativa, di procedere alla sostituzione edilizia, che risulta tra gli interventi ammissibili ai sensi del citato art. 79.</p> <p>Al fine di una maggior chiarezza, <b>si è proceduto a sostituire il termine 'ampliamento' con 'Addizione volumetrica realizzata mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma del fabbricato esistente'</b>.</p>   |
| <p>RU 42 VILLA PINZUTO</p> <p>In merito alle funzioni previste e descritte nella previsione si ritiene opportuno uno studio specifico finalizzato all'individuazione di funzioni adeguate al contesto. Inoltre andrebbe verificata la sostenibilità di ciascuna delle funzioni ipotizzate al fine di individuare quella con la maggior sostenibilità.</p> <p>Il contributo richiama le direttive e prescrizioni di cui alla scheda di vincolo.</p> | <p>Si chiarisce che gli interventi ammessi dal PO sono stati definiti nell'ottica di incentivare il riuso dell'insediamento, che riveste valore paesaggistico e storico-testimoniale, attualmente inutilizzato e in gran parte già interessato da interventi di recupero che non sono stati poi completati. Viste le caratteristiche e la localizzazione del sito, sono state ritenute compatibili (e sostenibili) le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva o per attività private di servizio di interesse pubblico ascrivibili al settore socio-sanitario.</p> <p>Si chiarisce, inoltre, che la possibilità di utilizzare parte della SE per attività commerciale è da riferirsi al settore della somministrazione di cibi e bevande e da considerarsi come attività integrativa e secondaria a quella principale.</p> <p>Al fine di una maggior chiarezza, <b>si è proceduto a integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:</b></p> <p><b><i>L'attività commerciale al dettaglio è ammessa [...] esclusivamente per attività di somministrazione di cibi e bevande, configurandosi quale attività integrativa della destinazione principale prescelta.</i></b></p> |
| <p>RU 66 LA VALLETTA</p>   | <p>Si rileva che gli interventi di ampliamento ammessi, così</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>Si ritiene utile che le norme del PO individuino a quale degli interventi previsti ai sensi dell'art. 79 della L.R. 65/2014 si riferisca la previsione. In particolare l'ampliamento proposto dovrà corrispondere alle addizioni volumetriche previste ai sensi di tale articolo facendone specifico riferimento.</p>  | <p>come definiti nella scheda, siano certamente riconducibili alla definizione di 'addizione volumetrica' di cui alla L.R. 65/2014. In ogni caso, al fine di una maggior chiarezza, <b>si è proceduto a sostituire il termine 'ampliamento' con 'Addizione volumetrica realizzata mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma del fabbricato esistente'.</b></p>   |
| <p><b>RU 80 RECUPERO EX SECCATOIO</b><br/>In riferimento alla superficie della previsione si chiedono chiarimenti in quanto questa risulta sovradimensionata rispetto alle dimensioni del fabbricato esistente.<br/>Il contributo richiama le direttive e prescrizioni di cui all'All. 8B del PIT-PPR.</p>  | <p>Si chiarisce che il fabbricato in oggetto occupa una superficie pari a circa mq 55 e che, dalle indagini svolte, è risultata la preesistenza di un solaio interpiano di cui sono ancora visibili le tracce.<br/>Si chiarisce, inoltre, che l'intervento non prefigura in alcun caso 'l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici' e si configura chiaramente come intervento di recupero di edifici esistenti e, pertanto, tra quelli 'fatti salvi' dalle prescrizioni richiamate.</p>   |
| <p><b>RU 84 VIALE FONTE NATALI</b><br/>Si ritiene utile che le norme del PO individuino a quale degli interventi previsti ai sensi dell'art. 79 della L.R. 65/2014 si riferisca la previsione. In particolare l'ampliamento proposto dovrà corrispondere alle addizioni volumetriche previste ai sensi di tale articolo facendone specifico riferimento.<br/>L'area di intervento interessa un'area tutelata per legge di cui all'art.142. c.1, lett. g del D.Lgs. 42/2004, (vincolo non segnalato nelle schede all.1 alle NTA) in riferimento al quale risulta opportuno richiamare le direttive e prescrizioni contenute nell'elaborato 8B del PIT-PPR.</p> | <p>Si chiarisce che l'Osservazione formulata dall'Ufficio tecnico ha rilevato che le disposizioni di attuazione relative alla scheda in oggetto, così declinate, potrebbero determinare potenziali incompatibilità con le disposizioni di cui alla L.R. 65/2014. Pertanto, <b>si è proceduto a una modifica di tali disposizioni al fine di assicurare la piena coerenza con quanto disposto all'art. 79 della L.R. 65/2014.</b><br/>Si rileva la mancanza indicata nel contributo riguardo all'interessamento di un'area tutelata per legge di cui all'art.142. c.1, lett. g del D.Lgs. 42/2004. Pertanto, <b>si è proceduto a integrare i contenuti della scheda</b> riportando la segnalazione della presenza del vincolo e la relativa disciplina.</p> |

**11. Interventi nel Territorio Urbanizzato. Aspetti generali**

| <p><b>Sintesi dei contenuti</b></p>   | <p><b>Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo</b></p>   |
|---|--|
| <p><b>11.1</b> Si ritiene opportuna una ricognizione delle aree presenti all'interno del territorio urbanizzato e che potrebbero essere idonee ad eventuali previsioni di riutilizzazione e riorganizzazione degli Insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Nel piano dovranno essere chiaramente indicati i morfotipi del territorio urbanizzato dei centri urbani presenti nel territorio comunale e dovranno essere declinate le relative criticità, obiettivi specifici e indicazioni per le azioni dell'abaco dell'Invariante III all'interno della disciplina del PO.</p> | <p>Si rimanda a quanto espresso in relazione al punto 1.5 in merito ai contenuti riportati nel documento <i>Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR.</i><br/>In riferimento alle 'aree presenti all'interno del territorio urbanizzato e che potrebbero essere idonee ad eventuali previsioni di riutilizzazione e riorganizzazione degli Insediamenti e delle infrastrutture esistenti' si chiarisce che il PO ha individuato l'area produttiva di via I Maggio ('Fornacione') quale ambito interessato da previsioni riconducibili a quanto osservato (interventi NP 20 e NP 21, interventi ammessi nelle zone D1*). Un elenco generale degli interventi riferibili in generale a obiettivi di riqualificazione dell'esistente è riportato al punto 4.2.</p> |

**12. Interventi nel Territorio Urbanizzato. Interventi di iniziativa pubblica**

| Sintesi dei contenuti  | Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo  |
|--|---|
| <p>NP 7 PISCINA COPERTA</p> <p>Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive (Rocca di Radicofani) che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento</p>                             | <p>In recepimento del contributo, si è proceduto a integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:</p> <p><b><i>Il progetto, considerato l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area, con particolare riferimento alle visuali verso la Rocca di Radicofani, è corredato da elaborati utili a valutarne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento, attraverso la definizione di soluzioni planivolumetriche coerenti e il ricorso a forme, materiali, finiture e sistemazioni degli spazi scoperti idonee a garantire un'adeguata mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali.</i></b></p> |
| <p>NP 10 PARCHEGGIO SCUOLA DI MUSICA</p> <p>Si ritiene opportuno tenere conto dalle indicazioni della scheda di vincolo</p>  | <p>Si chiarisce che, in linea generale, nella definizione degli interventi ricadenti all'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico si è tenuto conto delle indicazioni della scheda di vincolo, con particolare riferimento alle direttive e prescrizioni ivi contenute. Nel caso specifico, a fronte della natura degli interventi previsti, di sistemazione di spazi scoperti funzionali alla realizzazione di un'area di sosta di pubblica utilità, non si sono ravvisate potenziali incompatibilità.</p>  |
| <p>NP 11 AREA PROTEZIONE CIVILE</p> <p>Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p>  | <p>Si chiarisce che l'intervento non prevede la realizzazione di nuove volumetrie, prefigurando un intervento organico di sistemazione degli spazi scoperti funzionale alla destinazione dell'ambito quale area di raccolta per motivi di protezione civile, consentendo, inoltre, un suo utilizzo saltuario a plateatico, con eventuale installazione di strutture a carattere esclusivamente temporaneo.</p>  |
| <p>NP 14 GHIACCERA</p> <p>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge.</p>  | <p>Si chiarisce che la superficie boscata interessata dall'intervento risulta pari a circa mq 900. Gli interventi previsti, che non prevedono consumi di suolo, non prefigurano alterazioni significative permanenti, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici, essendo rivolti al recupero di tali valori attraverso il recupero del manufatto storico e alla sistemazione degli spazi scoperti finalizzata a favorire un uso pubblico compatibile con la natura e il carattere di prevalente naturalità del luogo.</p>  |
| <p>NP 15 AMPLIAMENTO BAR 'LA ROCCA'</p> <p>In riferimento all'ambito in cui è localizzata l'intervento caratterizzato dalla vicinanza al centro storico, viste anche le caratteristiche dell'edificio esistente che mal si presta ad un eventuale ampliamento, si ritiene opportuno che l'AC verifichi anche la possibilità di realizzare un manufatto removibile (Dehor) che valorizzi l'edificio esistente</p> | <p>In recepimento del contributo, si è proceduto a integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:</p> <p><b><i>L'intervento prevede l'ampliamento del fabbricato esistente, di proprietà pubblica, adibito a bar con somministrazione di cibi e bevande, attraverso la realizzazione di un dehors, vale a dire una struttura semplicemente ancorata a terra e costituita da elementi smontabili e facilmente rimovibili, per una SE non superiore a mq 50. [...]</i></b></p>   |
| <p>NP 17 RIQUALIFICAZIONE BAR 'LA LICCIA'</p> <p>Nell'inserimento delle nuove volumetrie e</p>   | <p>In recepimento del contributo, si è proceduto a integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p>   | <p><b>Il progetto, considerato l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area, è corredato da elaborati utili a valutarne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento, attraverso la definizione di soluzioni planivolumetriche coerenti e il ricorso a forme, materiali, finiture e sistemazioni degli spazi scoperti idonee a garantire un'adeguata mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali.</b></p>   |
| <p>NP 18 CAMPO CACIAIO<br/>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge.<br/>Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.<br/>In relazione al fatto che si tratta di un'area prevalentemente boscata occorre limitare l'impermeabilizzazione del suolo.</p> | <p>Si chiarisce che l'intervento non prevede la realizzazione di nuove volumetrie, prefigurando un intervento organico di sistemazione degli spazi scoperti finalizzato alla sostanziale conservazione delle aree costituite da vegetazione forestale.<br/>In recepimento del contributo, si è proceduto a integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:<br/><b>Tutti gli interventi di trasformazione saranno indirizzati al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione e delle alterazioni della morfologia dei suoli e, in generale, alla conservazione del carattere di prevalente naturalità dell'area, prevedendo soluzioni materiche, cromatiche e di arredo urbano tali da assicurare la massima integrazione con il contesto.</b></p> |
| <p>NP 23 AREA VERDE VIA FONTE NATALI<br/>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge e le direttive della scheda d'ambito di cui all'obiettivo 2.<br/>In relazione al fatto che si tratta di un'area prevalentemente boscata occorre limitare l'impermeabilizzazione del suolo.</p>  | <p>Si chiarisce che l'intervento non prevede la realizzazione di nuove volumetrie, prefigurando un intervento organico di sistemazione degli spazi scoperti finalizzato alla sostanziale conservazione delle aree costituite da vegetazione forestale.<br/>In recepimento del contributo, si è proceduto a integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:<br/><b>Tutti gli interventi di trasformazione saranno indirizzati al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione e delle alterazioni della morfologia dei suoli e, in generale, alla conservazione del carattere di prevalente naturalità dell'area, prevedendo soluzioni materiche, cromatiche e di arredo urbano tali da assicurare la massima integrazione con il contesto.</b></p> |

**13. Interventi nel Territorio Urbanizzato. Interventi di iniziativa privata**

| <p><b>Sintesi dei contenuti</b></p>   | <p><b>Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo</b></p>  |
|---|---|
| <p>CR 4 SARAGIOLO<br/>L'area di intervento interessa parzialmente aree tutelate per legge di cui all'art.142. c.1, lett. c e g del D.Lgs. 42/2004, in riferimento al quale risulta opportuno richiamare le direttive e prescrizioni contenute nell'elaborato 8B del PITPPR.</p> | <p>Si rileva il mancato riferimento, nella scheda, alle aree tutelate per legge richiamate; pertanto, <b>si è provveduto a integrare i contenuti della scheda</b> in tal senso.<br/>Si chiarisce che le aree vincolate sono coinvolte in maniera marginale; in particolare, gli interventi previsti non prefigurano direttamente l'interessamento delle aree tutelate per legge di cui all'art.142. c.1, lett. c, mentre le aree di cui alla lett. g dello stesso articolo coprono un'estensione pari a circa mq 200.</p> |
| <p>CR 7 VIALE FONTE NATALI<br/>L'area di intervento interessa un'area</p>   | <p>Si rileva il mancato riferimento, nella scheda, alle aree tutelate per legge richiamate; pertanto, <b>si è provveduto a integrare i</b></p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p>tutelata per legge di cui all'art.142. c.1, lett. g del D.Lgs. 42/2004, in riferimento al quale risulta opportuno richiamare le direttive e prescrizioni contenute nell'elaborato 8B del PIT-PPR.</p> <p>Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p> | <p><b>contenuti della scheda</b> in tal senso.</p> <p>In recepimento del contributo, si è proceduto a integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:</p> <p><b><i>Il progetto, considerato l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area, è corredato da elaborati utili a valutarne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento, attraverso la definizione di soluzioni planivolumetriche coerenti e il ricorso a forme, materiali, finiture e sistemazioni degli spazi scoperti idonee a garantire un'adeguata mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali.</i></b></p>   |
| <p>CR 10 VIA ROSSA</p> <p>Si ritiene opportuno tenere conto dalle indicazioni della scheda di vincolo</p>  | <p>Si ritiene che, a fronte delle caratteristiche degli interventi previsti, di ampliamento di fabbricati esistenti, e della localizzazione dell'area all'interno di tessuti urbani di formazione recente, la previsione non prefiguri potenziali incompatibilità con quanto indicato nella scheda di vincolo, rilevata l'assenza di rapporti con elementi del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico o di potenziali interferenze con visuali panoramiche</p>  |
| <p>CR 15 VIALE ROMA</p> <p>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge.</p>   | <p>Si rileva che gli interventi previsti non prefigurano l'interessamento delle aree boscate tutelate per legge richiamate nel contributo.</p>  |
| <p>CR 17 VIA ALDO MORO</p> <p>Si ritiene opportuno tenere conto dalle indicazioni della scheda di vincolo</p>  | <p>Si ritiene che, a fronte delle caratteristiche degli interventi previsti, della localizzazione dell'area all'interno di tessuti urbani di formazione recente e delle indicazioni localizzative e normative definite dalla scheda, la previsione non prefiguri potenziali incompatibilità con quanto indicato nella scheda di vincolo, rilevata l'assenza di rapporti con elementi del patrimonio edilizio di valore storico architettonico o di potenziali interferenze con visuali panoramiche.</p>   |
| <p>CR 28 TRE CASE - VIA DEL CROCIFISSO</p> <p>Si ritiene opportuno tenere conto dalle indicazioni della scheda di vincolo.</p> <p>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge (non segnalato nella scheda).</p> <p>Nella realizzazione dei garages si dovrà tener conto in particolare della direttiva 3.8.b, ottavo alinea ed alla prescrizione 3.c.3.</p>   | <p>Si rileva il mancato riferimento, nella scheda, alle aree tutelate per legge richiamate; pertanto, <b>si è provveduto a integrare i contenuti della scheda</b> in tal senso.</p> <p>Si ritiene che, a fronte dell'entità contenuta e delle caratteristiche degli interventi previsti, la previsione non prefiguri potenziali incompatibilità con quanto indicato nella scheda di vincolo.</p> <p>Per quanto riguarda la direttiva 3.b.8, ottavo alinea, si ritiene che le disposizioni riportate nella scheda, che dispongono che <i>L'intervento deve essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche e architettoniche tali da assicurare una integrazione coerente con gli adiacenti tessuti urbani e dovrà prevedere soluzioni materiche, cromatiche e di sistemazione delle aree verdi a corredo tali da assicurare la massima integrazione con il</i></p> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p><i>contesto, perseguendo soluzioni rivolte al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli</i>, siano coerenti con quanto indicato nella scheda di vincolo.</p> <p>Per quanto riguarda la prescrizione 3.c.3 si fa presente che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli interventi non incidono sui caratteri connotativi della trama viaria storica o su manufatti che costituiscono valore storico-culturale, né prefigurano effetti di frattura indotti da interventi infrastrutturali;</li> <li>- Le disposizioni definite dal PO sono finalizzate ad assicurare che gli interventi siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale e a perseguire la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito;</li> <li>- Gli interventi non pregiudicano l'accessibilità a luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</li> </ul> |
| <p>CR 40 VIALE FONTE NATALI</p> <p>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge (non segnalato nella scheda).</p> <p>Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p> | <p>Si rileva il mancato riferimento, nella scheda, alle aree tutelate per legge richiamate; pertanto, <b>si è provveduto a integrare i contenuti della scheda</b> in tal senso.</p> <p>In recepimento del contributo, si è proceduto a integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:</p> <p><b><i>Il progetto, considerato l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area, è corredato da elaborati utili a valutarne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento, attraverso la definizione di soluzioni planivolumetriche coerenti e il ricorso a forme, materiali, finiture e sistemazioni degli spazi scoperti idonee a garantire un'adeguata mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali, perseguendo soluzioni rivolte al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli.</i></b></p>  |
| <p>CR 42 VIALE FONTE NATALI</p> <p>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge.</p>  | <p>Si chiarisce che gli interventi previsti non prefigurano l'interessamento delle aree boscate tutelate per legge richiamate nel contributo. Il lotto risulta edificato e recintato, pertanto si è ritenuto che l'area, interna al TU, ricada nella definizione di 'giardino' e sia quindi esclusa dal vincolo ai sensi dell'art. 3, c.5, lett. a) della Legge forestale regionale.</p> <p>Si rileva, in ogni caso, che le disposizioni previste dal PO indirizzano l'intervento a <i>evitare, ovvero contenere al minimo indispensabile la necessità di abbattere le alberature di alto fusto presenti, fatti salvi comprovati motivi di sicurezza o di carattere fitosanitario.</i></p>   |
| <p>CR 43 VIALE FONTE NATALI</p> <p>Si richiamano le indicazioni di cui al morfotipo "Nodo forestale primario" e le direttive e indicazioni per le politiche della scheda d'ambito.</p> <p>Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive</p>   | <p>Si chiarisce che l'area interessata costituisce parte del resede di pertinenza dei fabbricati esistenti. Pertanto, anche a fronte dell'estensione relativamente contenuta dell'area d'intervento (mq 500), si è ritenuto di escludere alterazioni significative in relazione al morfotipo richiamato e non si ravvisano incompatibilità rispetto ai contenuti della scheda d'ambito.</p> <p>In recepimento del contributo, si è proceduto a integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:</p> <p><b><i>Il progetto, considerato l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area, è corredato da</i></b></p>  |

|  |  |
|--|--|
| <p>che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p>  | <p><b><i>elaborati utili a valutarne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, attraverso la definizione di soluzioni planivolumetriche e architettoniche coerenti e il ricorso a forme, materiali, finiture e sistemazioni degli spazi scoperti idonee a garantire un'adeguata mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali, perseguendo soluzioni rivolte al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli.</i></b></p> |
| <p>CR 57 VIA GIARDINI DEL MARCHESE<br/>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge e i contenuti di cui all'Obiettivo 2 della scheda d'ambito.<br/>Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p> | <p>Si chiarisce che l'area di intervento è costituita da un piazzale sterrato interamente privo di vegetazione forestale, localizzato all'interno di un'area che ricade nella definizione di 'giardino' e quindi esclusa dal vincolo ai sensi dell'art. 3, c.5, lett. a) della Legge forestale regionale.<br/>Si ritiene, inoltre, che non sussistano le caratteristiche di elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento richiamate nel contributo.</p>                        |
| <p>CR 61 VIA CERRO DEL TASCA<br/>Si rileva che l'area, sebbene interna al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/20104, <u>non appare come urbanizzata</u>.<br/>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge.</p>   | <p>A fronte di quanto rilevato nel contributo e a seguito di ulteriori approfondimenti, anche in relazione al quadro generale degli interventi di trasformazione previsti nel capoluogo, <b>si è ritenuto di non confermare le previsioni in oggetto, proponendone lo stralcio. Conseguentemente, l'area è stata riclassificata tra le aree verdi di connessione ecologica di cui all'art. 64 delle NTA.</b></p>   |
| <p>CR 70 TRE CASE - VIA BUCA DI ROCCO<br/>Si richiamano le direttive e prescrizioni di cui alla scheda di vincolo.</p>   | <p>Si ritiene che non sussistano elementi che prefigurino potenziali incompatibilità con le direttive e prescrizioni richiamate. Si chiarisce che l'area di intervento, a fronte della morfologia del terreno e della presenza della vegetazione, non risulta rilevante in termini di relazioni percettive; in particolare, gli interventi previsti non sono suscettibili di generare interferenze in relazione alla presenza della Chiesa del Crocifisso.</p>   |
| <p>CR 71 VIA SAN MICHELE<br/>Si richiamano le direttive e prescrizioni di cui alla scheda di vincolo.</p>  | <p>Si ritiene che, a fronte delle caratteristiche degli interventi previsti, della localizzazione dell'area all'interno di tessuti urbani di formazione recente e delle indicazioni localizzative e normative definite dalla scheda, la previsione non prefiguri potenziali incompatibilità con quanto indicato nella scheda di vincolo, rilevata l'assenza di rapporti con elementi del patrimonio edilizio di valore storico architettonico o di potenziali interferenze con visuali panoramiche.</p>                                  |

|   |   |
|---|---|
| <p>CR 77 VIALE FONTE NATALI<br/>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge.</p>   | <p>Si ritiene ragionevolmente che, a fronte dell'entità contenuta e delle caratteristiche degli interventi previsti, la previsione non prefiguri potenziali incompatibilità con le direttive e prescrizioni richiamate.</p>   |
| <p>CR 80 VIALE GRAMSCI<br/>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge.<br/>In considerazione della superficie dell'intervento pari a una SE mq 1.200 è da valutare la necessità di realizzazione di opere di urbanizzazione e la realizzazione della previsione tramite un Piano Attuativo ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014.</p> | <p>Si chiarisce che la scheda normativa relativa all'intervento in oggetto contiene uno specifico riferimento agli adempimenti di cui alla legge forestale: 'Il progetto dovrà inoltre individuare aree idonee a effettuare gli interventi di rimboschimento compensativo previsti dalle norme regionali vigenti, ove prescritto dalla competente autorità forestale'.<br/>Si ritiene che l'intervento, in virtù della sua localizzazione all'interno del territorio urbanizzato e tenuto conto che si tratta di un'area sulla quale il PRG previgente prevedeva interventi di nuova edificazione ben più consistenti, non prefiguri specifiche incompatibilità rispetto alle direttive e prescrizioni richiamate.<br/>Il PO definisce uno schema planivolumetrico di riferimento indirizzato a un corretto inserimento nel contesto e al rispetto delle regole insediative dei limitrofi tessuti urbani, assicurando la permanenza di opportuni varchi verso le aree boscate e il ripristino delle alberature eventualmente abbattute. Si ritiene che il mantenimento e l'integrazione della fascia alberata presente lungo strada e le caratteristiche altimetriche del terreno contribuiscano alla mitigazione degli impatti derivanti dall'attuazione dell'intervento. È da considerarsi quale misura compensativa, anche in relazione alla dotazione di standard urbanistici, la prevista cessione al patrimonio pubblico dell'ampia area boscata compresa tra il Viale Gramsci e il Viale Fonte Natali, ritenuta strategica dall'Amministrazione.<br/>Si ritiene, infine, che a fronte delle caratteristiche dell'intervento (l'area risulta un'unica proprietà indivisa, la previsione non presenta particolare complessità ed è supportata da uno schema planivolumetrico di riferimento) non sussistano le condizioni per il ricorso alla redazione di un piano attuativo.</p> |
| <p>CR 87 TRE CASE - VIA BUCA DI ROCCO<br/>Si richiamano le direttive e prescrizioni di cui alla scheda di vincolo.</p>  | <p>Si ritiene che non sussistano elementi che prefigurino potenziali incompatibilità con le direttive e prescrizioni richiamate. Si chiarisce che l'area di intervento, a fronte della morfologia del terreno e della presenza della vegetazione, non risulta rilevante in termini di relazioni percettive; in particolare, gli interventi previsti non sono suscettibili di generare interferenze in relazione alla presenza della Chiesa del Crocifisso.</p>  |
| <p>CR 88 VIALE VESPA<br/>Previsione inserita nell'elenco delle previsioni di cui all'art. 72 delle NTA ma non illustrata nelle schede allegate alle NTA e non individuata in cartografia. Si richiedono informazioni in merito</p>  | <p>Si chiarisce che si tratta di un refuso, pertanto <b>si è proceduto a stralciare il riferimento</b> presente nell'art. 72 delle NTA e nell'allegato <i>Schede normative e di indirizzo progettuale</i>. Si chiarisce, inoltre, che si tratta dell'intervento individuato dal PO con la sigla CV*2 di cui all'art. 78 delle NTA, per il quale è stata presentata una proposta di variante semplificata ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 in fase di formazione del PO, che l'Amm. ha ritenuto di recepire.</p>   |
| <p>CR 90 VIA GIUSEPPE FATINI</p>  | <p>Si chiarisce che, stante la presenza di vegetazione forestale</p>  |

|  |  |
|--|--|
| <p>Sebbene l'area non interessi beni paesaggistici, occorre valutare la presenza di eventuali aree boscate ai sensi della L.R. 39/2000</p>   | <p>nell'area, questa non sia riconducibile alla definizione di area boscata ai termini delle disposizioni regionali richiamate. Si tratta di un'area recintata, interna al TU, che costituiva un lotto edificabile non realizzato relativo a una lottizzazione previgente, di cui risultano completati gli adempimenti convenzionali (cessione di aree e realizzazione di viabilità e parcheggi).</p>  |
| <p>CR 93 VIALE FONTE NATALI<br/>Si richiede uno specifico richiamo alle direttive e delle indicazioni per le politiche contenute nella scheda di ambito n. 19, con particolare riferimento alla direttiva 2.4 "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" (obiettivo 2).</p>   | <p>In recepimento del contributo, <b>si è proceduto a integrare i contenuti della scheda</b> nel modo seguente:<br/><i>L'intervento deve essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche e architettoniche tali da assicurare una integrazione coerente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, con gli adiacenti tessuti urbani e con il contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva [...]</i></p>   |
| <p>CR 96 VIALE GRAMSCI<br/>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge.</p>   | <p>Si chiarisce che l'area di intervento si qualifica in gran parte quale resede del fabbricato esistente ed è utilizzata a giardino, pertanto da escludersi dal vincolo ai sensi dell'art. 3, c.5, lett. a) della Legge forestale regionale.<br/><b>Si è comunque ritenuto di integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:</b><br/><i>L'intervento deve essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e con caratteristiche planivolumetriche e architettoniche tali da assicurare una integrazione coerente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, con gli adiacenti tessuti urbani e con il contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva [...]</i></p>  |
| <p>CR 99 VIALE GIARDINI DEL MARCHESE<br/>Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.<br/>Si richiede uno specifico richiamo alle direttive e delle indicazioni per le politiche contenute nella scheda di ambito n. 19, con particolare riferimento alla direttiva 2.4 "assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi</p> | <p>Si chiarisce che l'area di intervento si compone di due lotti residui relativi a una lottizzazione previgente realizzata solo parzialmente. Si rileva che tali interventi hanno determinato un'alterazione della qualità percettiva in un ambito certamente caratterizzato da un l'elevato valore di panoramicità, accentuata dal mancato completamento degli interventi previsti, che ha determinato la costituzione di una volumetria isolata e scarsamente integrata con il contesto.<br/>L'intervento è quindi configurato quale completamento della previsione inattuata, attraverso una revisione di quanto definito dalla lottizzazione previgente, con consistente riduzione delle volumetrie e riconfigurazione delle opere di urbanizzazione previste, finalizzato al conseguimento di una migliore integrazione in termini di 'ricucitura' del tessuto edilizio e di riqualificazione dell'intero ambito.<br/>In questo senso, si ritiene che l'intervento sia da considerarsi di riqualificazione del contesto paesaggistico e di migliore definizione del margine urbano, piuttosto che di tutela di una</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva” (obiettivo 2).</p> | <p>qualità morfologica e percettiva in parte compromessa.</p> |
|--|---|

**14. Interventi di nuova edificazione di completamento a destinazione produttiva o specialistica**

| <p><b>Sintesi dei contenuti</b></p>   | <p><b>Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo</b></p>  |
|---|---|
| <p>CS 1 LA ROTA<br/>Si richiamano gli obiettivi specifici relativi al morfotipo T.P.S.1.</p>  | <p>Gli interventi in oggetto costituiscono interventi di completamento finalizzati a una migliore qualificazione dell’insediamento, considerato strategico dall’Amm. comunale e il cui interesse di livello sovracomunale è riconosciuto dal PTCP, e al rafforzamento delle attività esistenti, in coerenza con i principi dello sviluppo sostenibile e con le disposizioni del Piano Strutturale, attraverso il completamento dei lotti di proprietà pubblica rimasti inattuati nell’ambito di un PIP previsto dalla pianificazione previgente. Per quanto riguarda gli obiettivi relativi al morfotipo T.P.S.1 richiamati nel contributo, si chiarisce che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’insediamento, pur a fronte di una qualità disomogenea delle architetture presenti e di una scarsa caratterizzazione degli spazi aperti, presenta uno sviluppo ben definito e compatto, con ampia presenza di aree verdi e livelli contenuti di impermeabilizzazione dei suoli; non sono presenti situazioni di degrado o manufatti dismessi o sottoutilizzati;</li> <li>- pur non ravvisandosi la necessità di attuare specifici interventi di ‘riqualificazione del margine urbano’ il PO prevede la sottoscrizione di appositi atti unilaterali d’obbligo atti a garantire la realizzazione di filari alberati lungo i confini dell’insediamento, finalizzati alla tutela e al miglioramento della continuità ecologica, a una migliore integrazione nel contesto e a mitigare gli effetti paesaggistici e ambientali degli interventi previsti;</li> <li>- riguardo al riferimento alle APEA, premessa un’oggettiva difficoltà rispetto all’applicazione di tali modelli alla scala di un piccolo Comune come Piancastagnaio, si rileva che l’insediamento presenta alcuni aspetti che già vanno nella direzione della centralizzazione dei servizi ecologici: la presenza della stazione ecologica e la dotazione di un servizio di teleriscaldamento derivante dalle attività di sfruttamento della risorsa geotermica presenti nel territorio comunale. In questo senso, si ritengono non pertinenti, nel caso di Piancastagnaio, le indicazioni relative alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili indicate dal PIT-PPR in relazione al morfotipo.</li> </ul> <p>Riguardo alle attività commerciali ammesse in relazione agli interventi di cui alla scheda CS 3, si chiarisce che si tratta di attività commerciale al dettaglio, come peraltro indicato nella scheda. Si rileva, infine, il mancato riferimento, nella scheda CS 5, alle aree tutelate per legge richiamate; pertanto, <b>si è provveduto a integrare i contenuti della scheda</b> in tal senso.</p> |
| <p>CS 2 LA ROTA<br/>Si richiamano gli obiettivi specifici relativi al morfotipo T.P.S.1.</p>  |   |
| <p>CS 3 LA ROTA<br/>Si richiamano gli obiettivi specifici relativi al morfotipo T.P.S.1.<br/>In riferimento alla destinazione d’uso artigianale o commerciale, si ritiene necessario chiarire la tipologia del commerciale introdotto ai sensi dell’art. 99 della L.R. 65/2014.</p> |   |
| <p>CS 4 LA ROTA<br/>Si richiamano gli obiettivi specifici relativi al morfotipo T.P.S.1.</p>  |   |
| <p>CS 5 LA ROTA<br/>Si richiamano gli obiettivi specifici relativi al morfotipo T.P.S.1.<br/>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge.</p>  |   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>CS 10 VIALE ROMA</b><br/>         Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge. In riferimento agli obiettivi specifici del morfotipo TR 5 "Tessuto puntiforme" risulta necessario: Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.<br/>         Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento e che le stesse debbano essere realizzate in aderenza a quelle preesistenti ed anche una progettazione del margine urbano tale da qualificare il passaggio dal territorio urbano al territorio rurale.</p> | <p>Si rileva il mancato riferimento alle aree tutelate per legge richiamate; pertanto, <b>si è provveduto a integrare i contenuti della scheda</b> in tal senso.<br/>         Riguardo agli obiettivi richiamati in relazione al morfotipo, la scheda contiene specifiche indicazioni localizzative, planivolumetriche e attuative finalizzate a ridurre al minimo l'impatto visivo dei nuovi fabbricati e i livelli di impermeabilizzazione dei suoli, a ripristinare le connessioni ecologiche e ad assicurare una corretta integrazione con l'insediamento esistente.<br/>         Si ritiene, infine, che l'indicazione di realizzare le nuove volumetrie in aderenza a quelle preesistenti sia, oltre che difficilmente realizzabile in concreto, anche meno 'performante' dal punto di vista dell'integrazione paesaggistica, impedendo di fatto il mantenimento di varchi visuali verso valle, come invece previsto dalla soluzione definita dal PO.<br/>         In ogni caso, si è ritenuto <b>di integrare i contenuti della scheda</b> nel modo seguente:<br/> <i>Il progetto, corredato da elaborati utili a valutarne l'inserimento nel contesto <b>paesaggistico-territoriale di riferimento senza alterarne la qualità morfologica e percettiva</b>, deve prevedere soluzioni planivolumetriche, materiche e cromatiche e di sistemazione degli spazi esterni, estese all'intera area di intervento, finalizzate a ridurre al minimo l'impatto visivo dei nuovi fabbricati e i livelli di impermeabilizzazione dei suoli, a ripristinare le connessioni ecologiche e ad assicurare una corretta integrazione con l'insediamento esistente, <b>preservando le visuali panoramiche verso valle.</b></i></p> |
| <p><b>CS 11 VIALE ROMA</b><br/>         Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p>  | <p>Si chiarisce che gli interventi previsti sono subordinati alla contestuale riqualificazione degli spazi scoperti, con potenziali effetti migliorativi del margine urbano.<br/>         Si ritiene che tali interventi, per dimensioni e localizzazione non siano ragionevolmente suscettibili di interferire negativamente rispetto ai valori di panoramicità richiamati.</p>   |
| <p><b>CS 13 VIALE ROMA</b><br/>         Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto</p>   | <p>Si chiarisce che l'Osservazione formulata dall'Ufficio tecnico ha rilevato che gli interventi richiamati risultano oggetto di una variante semplificata al PRG, avviata precedentemente all'adozione del PO ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, pertanto la relativa scheda di intervento è stata stralciata e l'area riclassificata fra le <i>Aree interessate da Varianti al PRG in corso (CV*)</i> di cui all'art. 78 delle NTA, con la sigla CV*3.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p>paesaggistico-territoriale di riferimento e che le stesse debbano essere realizzate in aderenza a quelle preesistenti ed anche una progettazione del margine urbano tale da qualificare il passaggio dal territorio urbano al territorio rurale.</p>  |   |
| <p>CS 15 CAPOLUOGO - EX<br/>CONSORZIO AGRARIO<br/>Si richiede uno specifico richiamo alle direttive e delle indicazioni per le politiche contenute nella scheda di ambito n. 19, con particolare riferimento alla direttiva 2.4 “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” (obiettivo 2).</p>   | <p>Si ritiene che gli interventi in oggetto, che prevedono la sopraelevazione dell’edificio esistente, attualmente inutilizzato, e la contestuale demolizione dei volumi secondari esistenti nell’area, siano chiaramente indirizzati alla rifunzionalizzazione e alla riqualificazione dell’ambito e non prefigurino in alcun modo profili di potenziale incompatibilità con le direttive richiamate.</p>  |
| <p>CS 18 VIA DEL CASTELLUZZO<br/>Nell’inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l’elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall’area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.<br/>Si richiedono chiarimenti in merito all’altezza massima prevista in relazione al contesto edilizio esistente ed in considerazione delle direttive e delle indicazioni per le politiche contenute nella scheda di ambito n. 19, con particolare riferimento alla direttiva 2.4 “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” (obiettivo 2).</p> | <p>Si chiarisce che l’area in oggetto presenta caratteristiche morfologiche e altimetriche tali da poter ritenere che le richiamate condizioni di elevato valore di panoramicità e di intervisibilità non sussistano, in particolare se relazionate al contesto territoriale di riferimento. In ragione del forte dislivello esistente rispetto al piano stradale e della consistente presenza di schermature vegetali, costituite dalle alberature presenti lungo il viale Fonte Natali e dall’area boscata che si estende a valle dell’insediamento, si ritiene di escludere potenziali incompatibilità con le direttive richiamate.<br/>In ogni caso, al fine di contenere ulteriormente i potenziali impatti, <b>si è ritenuto di ridurre l’altezza massima consentita da m 10,50 a m 8,50.</b></p> |
| <p>CS 46 VIA DEL CASTELLUZZO</p>   | <p>Si chiarisce che l’area in oggetto presenta caratteristiche</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>Si richiamano i contenuti delle direttive e prescrizioni di cui alle aree boscate tutelate per legge. Nell’inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l’elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall’area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p> <p>Si richiedono chiarimenti in merito all’altezza massima prevista in relazione al contesto edilizio esistente ed in considerazione delle direttive e delle indicazioni per le politiche contenute nella scheda di ambito n. 19, con particolare riferimento alla direttiva 2.4 “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” (obiettivo 2).</p> | <p>morfologiche e altimetriche tali da poter ritenere che le richiamate condizioni di elevato valore di panoramicità e di intervisibilità non sussistano, in particolare se relazionate al contesto territoriale di riferimento. In ragione del forte dislivello esistente rispetto al piano stradale e della consistente presenza di schermature vegetali, costituite dalle alberature presenti lungo il viale Fonte Natali e dall’area boscata che si estende a valle dell’insediamento, si ritiene di escludere potenziali incompatibilità con le direttive richiamate.</p> <p>Si chiarisce che l’altezza massima ammessa è stata definita al fine di contenere a un solo piano fuori terra l’altezza dell’edificio sul fronte localizzato lungo il Viale Fonte Natali, al fine di minimizzarne l’impatto visivo percepibile da quel versante.</p> |
| <p><b>CS 50 CASA DEL CORTO</b><br/>Si richiamano gli obiettivi specifici relativi al morfotipo T.P.S.1. Nell’inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione le interrelazioni visive che si hanno dall’area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p>   | <p>Gli interventi richiamati si configurano chiaramente come interventi di completamento all’interno dell’insediamento produttivo esistente, definiti e dimensionati al fine di rispettarne le regole insediative, senza determinare modifiche alla configurazione urbanistica esistente.</p> <p>Le disposizioni definite dal PO riportano specifiche indicazioni finalizzate ad assicurare una corretta integrazione con il contesto, a mitigare gli impatti visivi dei nuovi fabbricati e a riqualificare la fascia di terreno ineditato ricompresa tra i confini dei lotti e la viabilità pubblica. In questo senso, non si ravvisano potenziali incompatibilità con gli obiettivi richiamati.</p>   |
| <p><b>CS 51 CASA DEL CORTO</b><br/>Stesse considerazione espresse rispetto alla precedente scheda CS 50</p>   |   |

**15. Interventi di nuova edificazione di espansione a destinazione produttiva o specialistica**

| Sintesi dei contenuti  | Modalità con le quali si è tenuto conto del contributo   |
|--|--|
| <p><b>ES 1 LA ROTA</b><br/>           Si richiamano gli obiettivi specifici relativi al morfotipo T.P.S.1.<br/>           In considerazione della localizzazione dell'intervento, posta più in alto alle altre aree di previsione, tenuto conto delle altezze degli edifici presenti nella zona produttiva-artigianale occorre chiedere chiarimenti in merito all'altezza indicata pari a 9,00 m<br/>           Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione l'elevato valore di panoramicità e le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p> | <p>Si chiarisce che si è ritenuto di sottoporre l'intervento a specifico PUC (l'area di intervento risulta composta da due proprietà distinte) al fine di assicurare un risultato coerente, organico e finalizzato alla tutela delle vedute panoramiche verso valle. Il campo di edificazione è stato definito, appunto, al fine di conseguire tale obiettivo.<br/>           Al fine di contenere ulteriormente i potenziali impatti, <b>si è ritenuto di ridurre l'altezza massima consentita da m 9,00 a m 7,50 e di integrare la disciplina nel modo seguente:</b><br/> <i>[...] dovrà prevedere:</i><br/>           - <b>Soluzioni planivolumetriche realizzate nel rispetto del campo di edificazione indicato e finalizzate ad assicurare il mantenimento delle ampie vedute verso valle percepibili dalla viabilità pubblica</b></p> |
| <p><b>ES 2 LA ROTA</b><br/>           Si richiamano gli obiettivi specifici relativi al morfotipo T.P.S.1.<br/>           Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione delle interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p>   | <p>Si chiarisce la conformazione altimetrica e la localizzazione dell'area di intervento, unitamente alle indicazioni planimetriche e esecutive riportate nella scheda consentano ragionevolmente di escludere interazioni potenzialmente negative rispetto alle vedute percepibili verso valle.</p>   |
| <p><b>ES 3 CASA DEL CORTO</b><br/>           Previsione inserita nell'elenco di cui all'art 73 delle NTA ma non inserita nelle schede allegato 1 alle NTA e in cartografia. Si richiedono informazioni in merito.</p>  | <p>Si chiarisce che si tratta di un refuso, pertanto <b>si è proceduto a stralciare il riferimento</b> presente nell'art. 73 delle NTA e nell'allegato <i>Schede normative e di indirizzo progettuale</i>.</p>   |
| <p><b>ES 4 CASA DEL CORTO</b><br/>           Si richiamano gli obiettivi specifici relativi al morfotipo T.P.S.1.<br/>           Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p>   | <p>Gli interventi richiamati costituiscono quelli di entità più rilevante definiti dal PO (complessivamente mq 20.000 di SE, per una SC di mq 12,500), finalizzati al potenziamento dell'insediamento di Casa del Corto, considerato quale sede strategica e privilegiata per le attività produttive, artigianali e terziarie, con l'obiettivo, necessariamente di lungo termine, di costituire un parco eco-industriale integrato che ricomprenda organicamente, oltre all'insediamento produttivo vero e proprio, il piccolo centro abitato, il complesso florovivaistico e le altre attività agricole presenti nell'intorno.<br/>           Gli interventi previsti, localizzati in aree già da tempo destinate alla nuova edificazione a destinazione produttiva e in parte di</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>In riferimento alle strutture commerciali al dettaglio si ricorda quanto espresso all'art. 26 comma 1 lettera b della L.R. 65/2014 in merito alla necessità di assoggettare alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25, con i contenuti di cui all'art. 26, anche l'aggregazione di medie strutture aventi effetti assimilabili alle grandi strutture all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.</p> | <p>proprietà pubblica, sono stati concepiti sostanzialmente nell'ottica di intercettare l'attuale domanda che, specialmente per quanto riguarda il settore della pelletteria, in forte crescita, si sostanzia nell'esigenza di spazi produttivi di grande dimensione, fortemente integrati e supportati da adeguate strutture di servizio, anche non direttamente correlate alle esigenze strettamente produttive. In questo senso, si ritiene il ricorso alla formazione di un Piano attuativo la misura necessaria e funzionale a consentire una relativa libertà nella definizione di proposte progettuali e, nel contempo, la possibilità di un 'controllo' alla scala adeguata e suddiviso in più fasi che garantisca la coerenza di tali soluzioni con gli obiettivi prefissati dal PO e con il contesto paesaggistico-territoriale di riferimento. Per questi interventi, il PO definisce condizioni finalizzate ad assicurare adeguate dotazioni territoriali, la qualità architettonica e impiantistica, la compatibilità paesaggistica e la sostenibilità ambientale degli interventi, facendo diretto riferimento ai criteri prestazionali previsti per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA).</p> <p>In particolare, il PO prescrive la definizione di un progetto organico del sistema del verde, compreso quello messo a dimora nei parcheggi e lungo la viabilità, in termini di rete ecologica, attraverso la costituzione di corridoi lineari continui e di piccole aree sistemate a giardino, eventualmente attrezzate per la sosta con panchine e percorsi e dotate di sistemi di ombreggiamento. Il PO prescrive, inoltre, che sia effettuata una preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010, al fine di approfondire, in particolare, i seguenti aspetti e individuare le eventuali misure specifiche di mitigazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rischio di infiltrazione di sostanze inquinanti;</li> <li>- Carichi sulle reti idriche e livelli di depurazione;</li> <li>- Emissioni in atmosfera e clima acustico;</li> <li>- Produzione e gestione di rifiuti;</li> <li>- Relazioni e connessioni con la rete ecosistemica;</li> <li>- Effettivo consumo di suolo e livelli di impermeabilizzazione;</li> <li>- Ricadute sul sistema della mobilità;</li> <li>- Qualità delle relazioni e livelli di integrazione con il contesto paesistico e ambientale, supportata da studi di intervisibilità.</li> </ul> <p>A fronte di questo quadro, si ritiene che gli interventi in oggetto e, in generale, l'insieme delle previsioni riferite all'insediamento produttivo di Casa del Corto, configurino una strategia di riqualificazione e di completamento sostanzialmente coerente con gli indirizzi previsti per il morfotipo richiamato.</p> <p>Per quanto riguarda il riferimento al potenziale determinarsi di aggregazioni di medie strutture di vendita, si chiarisce che la disciplina del PO esclude la possibilità di configurare la costituzione di un centro commerciale. In ogni caso, al fine di chiarire meglio tale prescrizione, in recepimento di quanto osservato, si ritiene <b>opportuno integrare i contenuti della scheda nel modo seguente:</b></p> <p><b><i>Eventuali strutture destinate a attività di commercio al</i></b></p> |
| <p>ES 5 CASA DEL CORTO<br/>Si richiamano gli obiettivi specifici relativi al morfotipo T.P.S.1.<br/>Nell'inserimento delle nuove volumetrie e delle attrezzature si ritiene necessario tenere in considerazione le interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento al fine di inserire correttamente la previsione nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento.</p>                              |   |

|  |   |
|--|---|
|  | <b>dettaglio dovranno chiaramente configurarsi come autonome e indipendenti fra loro, escludendo qualsiasi tipo di aggregazione formale o funzionale.</b> |
|--|---|

**16. Cartografia**

|  |   |
|--|---|
| <p>Il PO è dotato di due cartografie a contenuto ricognitivo-progettuale e sei di fattibilità idrogeologica, si ritiene opportuno che venga integrato il piano con dei riferimenti di tipo conoscitivo del territorio e, nel caso questi siano stati già svolti che ne vengano richiamati. Inoltre si ritiene opportuno una integrazione alle tavole con l’inserimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- degli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera a) e dell’art. 136 del Codice;</li> <li>- le “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b) e dell’art. 142, comma 1, del Codice.</li> <li>- i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, di elenchi compilati, di provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, ai sensi dell’art. 157 del Codice.</li> </ul> <p>Inoltre si raccomanda un controllo delle previsioni ricadenti (anche parzialmente) in aree vincolate come segnalato nelle pagine precedenti.</p> <p>Risulta opportuna una cartografia ricognitiva degli edifici di valore storico architettonico e dei nuclei storici del territorio rurale e nel caso sia già stata predisposta, è necessario farne riferimento nella disciplina.</p> <p>Si rileva inoltre che nella Tav 1 – Disciplina del territorio rurale, il retino a righe rosse non è indicato in legenda. Inoltre come già rilevato, nelle NTA vengono indicate alcune previsioni (CR88 e ES3) che non risultano nelle cartografie del piano.</p> | <p>In recepimento del contributo, la documentazione del PO è stata integrata con <b>l’introduzione dell’elaborato grafico Tav. PO 0. Patrimonio edilizio e Beni paesaggistici.</b></p> <p>La verifica delle previsioni ricadenti in aree vincolate è oggetto del documento <i>Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR</i>, allegato alla documentazione del PO.</p> <p>Si chiarisce che la mancata indicazione in legenda delle <i>Aree percorse dal fuoco</i> è stata corretta a fronte della segnalazione di cui all’oss. 2, formulata dall’ufficio tecnico.</p> <p>Per quanto riguarda gli errati riferimenti agli interventi richiamati, si rimanda a quanto espresso in relazione ai richiami specifici di cui ai punti 13 e 15.</p> |
|--|---|

**17. Conferenza Paesaggistica**

|   |   |
|---|---|
| <p>In previsione della conferenza paesaggistica si ricorda che ai fini delle valutazioni che verranno svolte dovrà essere fornita la seguente documentazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- documentazione richiesta nell’Accordo tra MiBACT e Regione Toscana sottoscritto il 17 maggio 2018;</li> <li>- una relazione illustrativa delle sole previsioni che ricadono all’interno dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 del Codice BBCCPP;</li> <li>- la tavola relativa al rischio archeologico;</li> </ul> <p>Si evidenzia inoltre all’AC che è necessario fornire una idonea documentazione relativa alle sole previsioni che si attuano con piani attuativi e PUC all’interno di aree vincolate.</p> | <p>Si chiarisce che i contenuti richiamati sono oggetto del documento <i>Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR</i>, allegato alla documentazione del PO.</p> <p>Si chiarisce, inoltre, che, anche a fronte dei contenuti di cui al contributo 1, punto 12, <b>si è provveduto a integrare la documentazione del PO con l’introduzione dei seguenti elaborati:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Relazione archeologica</b></li> <li>- <b>Tav. PO 4. Carta del potenziale archeologico.</b></li> </ul> |
|---|---|

## MODIFICHE/INTEGRAZIONI ALLA DOCUMENTAZIONE DEL PO CONSEGUENTI AL RECEPIMENTO DEL CONTRIBUTO 2.1

### NTA

Articoli modificati/ integrati:

Articoli 29, 30, 42, 43, 44, 67, 71, 72, 77, 78.

Art. 84 (aggiunto)

### Allegato Schede normative e di indirizzo progettuale

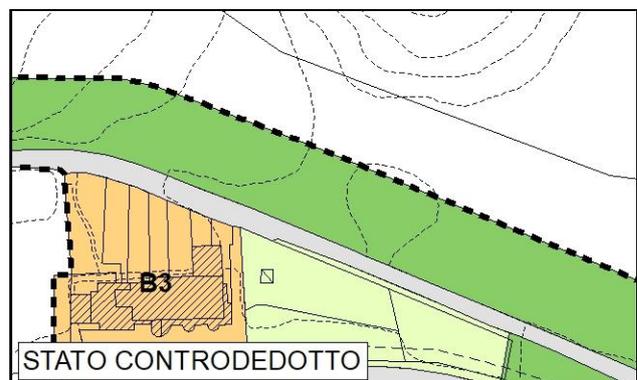
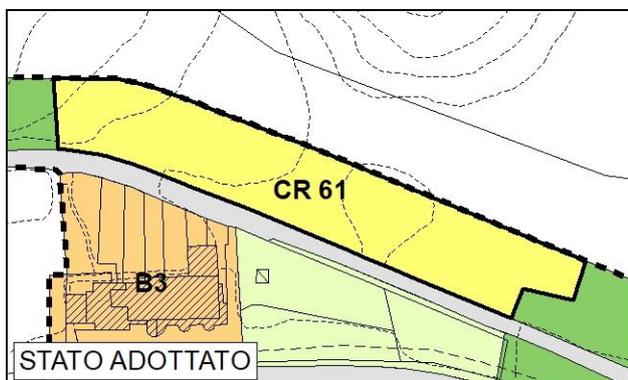
Schede modificate/integrate:

- Interventi di trasformazione soggetti a copianificazione (CP):  
Schede CP 04, CP 06;
- Interventi di trasformazione di iniziativa pubblica nel Territorio rurale (AP):  
Schede AP 6, AP 13, AP 19;
- Interventi di trasformazione di iniziativa pubblica nel Territorio urbanizzato (AP):  
Schede NP 7, NP 15, NP 17, NP 18 NP 23;
- Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR):  
Schede CR 4, CR 7, CR 28, CR 40, CR 43, CR 93, CR 96;
- Interventi di nuova edificazione di completamento a destinazione produttiva o specialistica (CS):  
Schede CS 5, CS 10, CS 18
- Interventi di nuova edificazione di espansione a destinazione produttiva o specialistica (ES):  
Schede ES 1, ES 4
- Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale (RU):  
Schede RU 3, RU 29, RU 37, RU 42, RU 66, RU 84

La Scheda CR 61 è stata stralciata.

### Elaborati grafici:

- Introduzione della Tav. PO 0. Beni paesaggistici;
- Introduzione della Tav. PO 4. Carta del potenziale archeologico;
- Modifiche alle perimetrazioni riportate nella Tav. PO 2, conseguenti allo stralcio delle previsioni di cui alla scheda CR 61:



## **CONTRIBUTO 2.2**

Prot. n. 1629 del 11/02/2022

### **Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia - Settore Servizi Pubblici Locali, Energia, Inquinamenti e Bonifiche**

#### **Sintesi dei contenuti**

Contributi di carattere generale relativi alle componenti ambientali di competenza del Settore scrivente, idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale.

#### **Modalità di recepimento del contributo**

In recepimento del contributo, si è provveduto a riportare nella Tav. PO 1 l'indicazione localizzativa dei siti interessati da procedimento di bonifica e a integrare le NTA attraverso l'introduzione del seguente articolo:

#### **Art. 85. Siti interessati da procedimento di bonifica**

1. I Siti interessati da procedimento di bonifica sono riportati con apposito segno grafico nella Tav. PO 2 - Disciplina del territorio rurale. Per tali siti vige l'obbligo di eseguire l'intervento di bonifica o messa in sicurezza sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto a cui compete l'intervento. L'utilizzo di tali aree è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dalla Regione.
2. Fino alla certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza, nei siti di cui al comma 1 sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi edilizi:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria che non comportino aumento della pianta del fabbricato;
  - b) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, che non comportino aumento della pianta del fabbricato;
  - c) interventi necessari all'adeguamento degli organismi edilizi alla normativa in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro;
  - d) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino mutamenti della destinazione d'uso;
  - e) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità;
  - f) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti a condizione che non comportino aumento di occupazione di suolo.

Gli interventi edilizi di cui alle lettere a), d), e) ed f), sono ammessi a condizione che non interferiscano con il suolo, il sottosuolo e la falda e non ostacolino la realizzazione delle eventuali opere di bonifica.
3. Nel sito identificato come 'Ex discarica *La Madonnella*' l'attuazione di quanto previsto nel progetto approvato "Piano di Operativo di messa in sicurezza e di bonifica della ex Discarica La Madonnella" è subordinata all'adeguamento dei contenuti di tale progetto alle modifiche intercorse nelle normative di riferimento, previa acquisizione del parere favorevole del competente Genio Civile.

**CONTRIBUTO 2.4**

Prot. n. 1629 del 11/02/2022

**Regione Toscana - Direzione Mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale. Settore Logistica e Cave**

**Sintesi dei contenuti**

Si evidenzia la sussistenza di un Giacimento Potenziale (09052020051001) individuato dal Piano Cave in loc. P. Macchiaiola.

**Modalità di recepimento del contributo**

Si chiarisce che il PS ha recepito dall'allora vigente PAERP l'area segnalata nel contributo (PS, *Disciplina di Piano*, art. 43.4, punto 9). In sede di formazione del PO l'Amm. comunale, anche in relazione alle caratteristiche di sensibilità paesaggistica e ambientale dell'area, ha ritenuto l'eventuale avvio di attività estrattive come non compatibili con le strategie di tutela e valorizzazione definite per il quinquennio di attuazione dello strumento comunale. Pertanto, l'area è stata classificata tra le *Zone a prevalente naturalità*, escludendone quindi l'utilizzo a fini estrattivi.

## CONTRIBUTO 2.5

Prot. n. 1629 del 11/02/2022

**Regione Toscana - Direzione Agricoltura e sviluppo rurale - Settore Forestazione. Agroambiente**

### Sintesi dei contenuti

Si evidenzia che sono da rivedere i contenuti sia delle NTA Art. 81. *Aree percorse dal fuoco (Legge 21 novembre 2000, n. 353)*, che del Rapporto Ambientale, pag. 30 *“Nelle aree percorse dal fuoco si applicano le limitazioni di cui all’art. 10 della L. 353/2000”* adeguandoli a quanto previsto dall’art 76 della L.R.39/2000 che impone condizioni più restrittive rispetto alla normativa statale

### Modalità di recepimento del contributo

Si prende atto della segnalazione e si provvede a modificare/integrare i contenuti di cui all’art. 81 delle NTA nel modo seguente:

#### **Art. 81. Aree percorse dal fuoco (~~Legge 21 novembre 2000, n. 353~~)**

1. Il PO riporta le perimetrazioni delle aree interessate dagli incendi verificatisi nelle date del 09/07/2017 e del 21/07/2017. **Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all’incendio per almeno quindici anni.** Nelle aree ricomprese all’interno di tali perimetrazioni si applicano le limitazioni di cui all’art. 10 della L. 353/2000, in particolare:
  - non sono ammessi mutamenti della destinazione d’uso esistente alla data dell’incendio, per un periodo di 15 anni da tale data;
  - non sono ammessi interventi di nuova edificazione di edifici, strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive per un periodo di 10 anni dalla data dell’incendio, fatti salvi eventuali interventi già autorizzati antecedentemente a tale data;
  - non sono ammesse attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche per un periodo di 5 anni dalla data dell’incendio.
2. **Nei boschi percorsi da incendi si applicano le limitazioni di cui all’art. 76 della L.R. 39/2000; in particolare, non è ammesso:**
  - a) per dieci anni, il pascolo di qualsiasi specie di bestiame, fatte salve le deroghe previste dal regolamento forestale in caso di favorevole ricostituzione del soprassuolo boschivo;
  - b) per cinque anni l’esercizio dell’attività venatoria, qualora la superficie bruciata sia superiore ad ettari uno, in presenza della tabellazione realizzata con le modalità definite nel piano AIB;
  - c) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;
  - d) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive;
  - e) per cinque anni, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell’ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla Regione negli altri casi, per accertate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali o paesaggistici.

**Le limitazioni di cui alle lettere c), d), e) si applicano sia nei boschi percorsi dal fuoco, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco. Sono comunque fatte salve le opere pubbliche e le opere necessarie all’AIB.**
3. **2. Fra gli interventi non ammessi Nelle aree di cui al comma 1 sono ricompresi gli non sono ammessi interventi di NUOVA EDIFICAZIONE, interventi di AMPLIAMENTO che determinano la costituzione di nuovi fabbricati isolati o nuove unità immobiliari e gli interventi di SOSTITUZIONE, fatti salvi gli**

interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lett. h) della L.R. 65/2014.

- ~~3. Sono comunque fatti salvi eventuali interventi per la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.~~

### CONTRIBUTO 3

Prot. n. 1636 del 11/02/2022

#### Provincia di Siena

#### Sintesi dei contenuti

Si richiedono integrazioni in riferimento a richiami e contenuti di cui alla Disciplina e agli elaborati del PTCP vigente. In particolare, oltre al riscontro generale dei contenuti normativi del piano provinciale comunque da valutare, il riferimento puntuale è alle norme e alle procedure previste per le aree di pertinenza degli aggregati (13.13) e dei beni storico architettonici (13.14), ed alla tutela degli acquiferi.

#### Modalità di recepimento del contributo

Si chiarisce che, a fronte dell'avvenuta conformazione del PS ai contenuti del PIT/PPR, le previste verifiche di coerenza riportate nel PO sono quelle svolte in relazione al quadro statutario e strategico definito dallo strumento della pianificazione territoriale comunale.

Per quanto riguarda in particolare il PTCP, oltre alle previste verifica di coerenza (cfr. PS, *Documento di Piano*, par. 5.3), il PS recepisce direttamente dallo strumento provinciale alcuni temi specifici:

- Il PS ha acquisito l'articolazione operata dal PTCP vigente in relazione ai Sistemi funzionali e alle risorse essenziali identitarie del territorio, che trova una corrispondenza sia in relazione alla Disciplina di Piano, sia in relazione all'articolazione delle informazioni del Rapporto ambientale;
- Il PS ha individuato le UTOE facendo diretto riferimento alle Unità di paesaggio (UdP) riportate nel PTCP;
- Il PS ha acquisito l'articolazione del sistema insediativo del territorio provinciale riconosciuta dal PTCP;
- Il PS ha recepito la classificazione degli insediamenti produttivi effettuata dal PTCP;
- Il PS ha recepito integralmente i *parametri di sostenibilità delle scelte insediative* di cui all'art. 11.4 della disciplina del PTCP;
- Il PS ha recepito integralmente le disposizioni del PTCP in materia di tutela degli acquiferi, così come la classificazione per classi di vulnerabilità definita dallo strumento provinciale.

Per quanto riguarda le richieste specifiche richiamate nel contributo, si chiarisce quanto segue:

- Considerato che la Provincia di Siena è coinvolta direttamente nel procedimento di conformazione del PO, si ritiene opportuno integrare il documento *Modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR*, previsto dalle norme vigenti contestualmente alla prevista convocazione della Conferenza paesaggistica, con uno specifico allegato che riporta un riscontro generale dei contenuti del PO rispetto ai contenuti normativi del piano provinciale;
- Aree di pertinenza degli aggregati e dei BSA

Per maggiore chiarezza, si riporta integralmente quanto riportato dal PS (cfr. PS, *Documento di Piano*, pagg. 108-109):

Per ciò che riguarda le *Aree di pertinenza dei centri e degli aggregati del sistema insediativo provinciale e gli Spazi aperti nel sistema insediativo*, il Piano Strutturale ha individuato l'area di pertinenza paesistica del Centro storico e specifiche *Aree di pertinenza degli insediamenti* in relazione al capoluogo, ai centri minori e agli aggregati e nuclei rurali. Il PS ha inteso confermare, relativamente al sistema insediativo, la classificazione effettuata dal PTCP che, oltre al Capoluogo, ha individuato i centri appartenenti al *sistema urbano provinciale* di Quaranta e Saragiolo.

In questa classificazione, il PS si discosta dal PTCP esclusivamente in quanto si è ritenuto di includere tra i centri urbani (il PS distingue 'Capoluogo' e 'Centri minori') anche l'abitato di Tre Case (classificato dal PTCP tra gli aggregati), in ragione sia delle dimensioni (è più esteso e conta più abitanti rispetto a Quaranta) che dei rapporti che intrattiene con il centro di Saragiolo. Inoltre, l'abitato di Tre Case presenta caratteristiche, seppur modeste, riconducibili alla sfera urbana, quali la presenza di esercizi commerciali di vicinato lungo la S.P. e di uno spazio pubblico articolato intorno al complesso del Crocifisso; elementi, questi, che risultano assenti nell'abitato di Quaranta. Questa scelta troverebbe

inoltre conferma anche in relazione ai dati riportati dal PTCP vigente, che individua i perimetri dei centri urbanizzati includendo, oltre al Capoluogo, Saragiolo e Quaranta, appunto l'abitato di Tre Case.

Il PTCP ha inoltre classificato gli insediamenti di Case la Buca, Tre Case e Capannacce fra i centri minori, aggregati e nuclei che costituiscono la trama insediativa intermedia tra sistema urbano e case sparse. In particolare, gli aggregati citati risultano compresi nell'*elenco 2* (ex art.L8, comma 6 PTC 2000) di cui all'art. 11.3, c. 9 della Disciplina del PTCP vigente (si rileva che negli Atlanti del PTCP relativi agli aggregati in elenco è individuata esclusivamente la perimetrazione dell'area di pertinenza di Capannacce).

Per quanto riguarda Tre Case, come esposto in precedenza, si è ritenuto di classificarlo tra i centri abitati.

Per quanto riguarda Case la Buca, si rileva che l'insediamento localizzato negli atlanti PTCP nei pressi di Saragiolo (cod. 9052020004) non presenta, a seguito di verifiche effettuate sul posto, nessuna caratteristica propria degli aggregati: si tratta di un singolo fabbricato provvisto di annessi minori, sostanzialmente privo di caratteristiche rilevanti e che non presenta alcuna matrice storica (non risulta presente nel catasto leopoldino, così come la viabilità di accesso); si è ritenuto, pertanto, che si trattasse di un refuso presente negli atlanti PTCP (che, d'altra parte, presentano altre 'anomalie' quali la scheda di Saragiolo, dove è riportato il perimetro del centro di Quaranta) e, conseguentemente, il PS ha classificato l'insediamento tra gli insediamenti isolati in ambito periurbano.

Per quanto riguarda l'aggregato di Capannacce, questo è stato classificato dal PS tra gli *aggregati e nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale*, unitamente agli insediamenti di Pietralunga e La Valletta, localizzati nelle vicinanze del centro abitato di Saragiolo, all'insediamento di Casetta, nei pressi dell'abitato di Tre Case, e all'insediamento localizzato all'estremità occidentale del Capoluogo, in corrispondenza dell'innesto della via del Castelluzzo con la S.P. n.18.

La ricognizione dei dati conoscitivi relativi al sistema insediativo è riportata nel cap. 2.4 del *Documento di Piano*.

All'interno del Sistema degli insediamenti così articolato, il PS ha ricompreso le aree rurali di pertinenza del capoluogo, dei centri minori e degli aggregati. Per quanto riguarda gli aggregati individuati dal PS, si chiarisce che non si è ritenuto di individuare un'area di pertinenza per l'aggregato di La Valletta, in quanto circondato da un'area interamente boscata, né per l'aggregato localizzato all'estremità occidentale del Capoluogo, ricompreso all'interno dell'area di pertinenza del centro urbano. Il PS considera le Aree di pertinenza degli insediamenti, unitamente al Sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico, quale elemento connettivo funzionale al rafforzamento dell'identità degli insediamenti, riferimento principale per interventi di miglioramento della vivibilità e della qualità percettiva, ambientale e funzionale dei luoghi. [...]

Per quanto riguarda i BSA censiti dal PTCP, gli elenchi riportano l'ex Convento di San Bartolomeo con la chiesa di San Francesco, e il Santuario della Madonna di San Pietro, entrambi notificati ex L. 1089/1939.

In ragione del sussistere del vincolo della Soprintendenza e della localizzazione all'interno dei tessuti urbani dei due complessi, che confinano, inoltre, con aree interamente costituite da bosco, si è ritenuto non significativo individuare una specifica area di pertinenza da riferirsi a tali beni, confermando, tra l'altro, quanto riportato dal PTCP.

Sulla base del quadro sopradescritto, il PO ha individuato e disciplinato le *Aree di pertinenza degli insediamenti* (PO, NTA, art. 43), che costituiscono le aree rurali in rapporto diretto con i tessuti urbanizzati e con i Nuclei rurali di Casetta e Capannacce<sup>2</sup>. Il PO, a fronte della sostanziale assenza di un patrimonio edilizio di valore ma, per contro, della sussistenza di un valore paesistico, peraltro attestato dalla presenza del vincolo paesaggistico, indirizza tutti gli interventi ammessi al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di complementarietà paesaggistica, ambientale e funzionale di tali spazi

<sup>2</sup> Si segnala che, in recepimento di specifici contenuti di cui al contributo 2.1 formulato dalla Regione Toscana, si è proceduto a sostituire la dizione 'Aree' con 'Ambiti'.

rispetto agli insediamenti esistenti, limitandone l'utilizzo alle attività agricole (comprese quelle svolte da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli), a sistemazioni a giardino o a verde estensivo, a interventi finalizzati a favorire processi di rinaturalizzazione delle aree, o di porzioni di esse, caratterizzate da prevalente naturalità.

Il PO, all'interno di tali aree, non ammette la realizzazione di nuovi edifici o manufatti a carattere permanente, fatti salvi i manufatti privi di rilevanza edilizia, i manufatti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo (ove finalizzati allo svolgimento delle attività ammesse e nel rispetto di specifici parametri dimensionali), nonché i volumi tecnici, impianti o altri manufatti a servizio delle reti infrastrutturali, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione, a fronte di una verifica della compatibilità degli interventi con il contesto paesistico e ambientale.

Gli interventi edilizi ammessi all'interno dei nuclei rurali sono limitati a Interventi di adeguamento, senza incremento di volume, sull'edificio principale e sui volumi secondari adibiti a uso abitativo e realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale, effettuati nel rispetto degli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti e orientati alla tutela e/o al ripristino dei caratteri originari degli edifici storicizzati, ove ancora individuabili. Il PO ammette interventi *una tantum* di sostituzione e ampliamento di volumi secondari diversi da quelli di cui sopra, definendo specifiche indicazioni finalizzate alla corretta integrazione di tali interventi con il contesto (NTA, art. 39, c. 1).

Per quanto riguarda i BSA, il PO ha classificato le aree scoperte in diretta relazione con i BSA presenti nel capoluogo quali aree verdi soggette a tutela, limitando le azioni ammesse a soli interventi finalizzati alla tutela e/o al ripristino del rapporto storicamente consolidato tra spazi aperti e tessuti o complessi edilizi di valore storico e delle strutture e manufatti, elementi decorativi, recinzioni, arredi vegetazionali, sistemazioni del suolo e percorsi di valore storico-testimoniale che concorrono a definirne il valore identitario (NTA, art. 61)

- Vulnerabilità degli acquiferi

Come già riportato, il PS ha recepito integralmente le disposizioni del PTCP in materia di tutela degli acquiferi, così come la classificazione per classi di vulnerabilità definita dallo strumento provinciale.

Si chiarisce che il PO ha specificatamente schedato e ricompreso nella disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio tutti gli interventi comunque ascrivibili alla definizione di 'nuova edificazione' all'interno del territorio urbanizzato, compresi quelli di entità oggettivamente molto limitata; lo stesso criterio è stato adottato anche per quanto riguarda le *Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale* di cui all'art. 75 delle NTA (cfr. NTA, Allegato, *Schede normative e di indirizzo progettuale*). Per ciascuno di tali interventi, il PO definisce specifiche condizioni di fattibilità, che ricomprendono anche l'individuazione della classe di vulnerabilità degli acquiferi interessata e il rimando alle relative disposizioni di cui alla disciplina del PTCP.

Si rileva, tuttavia, il mancato riferimento alla disciplina in oggetto per quanto riguarda l'attribuzione della fattibilità agli interventi non disciplinati da scheda, di cui all'art. 19 delle NTA del PO.

Si ritiene pertanto opportuno integrare i contenuti di tale articolo attraverso l'aggiunta del seguente comma:

3. **La fattibilità in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi, per gli interventi che non siano normati da schede, è subordinata al rispetto della disciplina del PTC della Provincia di Siena (PTCP2010) in materia di protezione degli acquiferi:**
  - a) **Nelle aree sensibili di classe 1 come individuate nella Tav.G4 del Piano Strutturale valgono tutte le prescrizioni di cui all'art. 10.1.2 della Disciplina del PTCP2010.**
  - b) **Nelle aree sensibili di classe 2 come individuate nella TAV.G4 del Piano Strutturale valgono tutte le prescrizioni di cui all'art. 10 par. 10.1.3 della Disciplina del PTCP2010.**
  - c) **Tutti gli interventi di trasformazione ricadenti in aree sensibili di classe 1 e 2 dovranno essere preceduti da indagini geognostiche atte a determinare la presenza e la profondità della falda**

**acquifera, al fine di determinare la compatibilità degli interventi con le prescrizioni di salvaguardia degli acquiferi di cui alle lettere a) e b) del presente comma.**

**CONTRIBUTO 4**

Prot. n. 1743 del 14/02/2022

**Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia****Sintesi dei contenuti**

Rilevato che gli edifici identificati al Fg. 6 p.lla 360, sub. 17 e sub. 21, di proprietà dell'Unione dei Comuni Amiata val d'Orcia e ritenuti essenziali alla stessa, risultano interessati da procedimento di esproprio, si richiede lo stralcio dell'esproprio o quantomeno la rimodulazione riguardante solo l'esproprio di parte del sub. 20 (corte esclusiva).

**Modalità di recepimento del contributo**

Si chiarisce che i fabbricati richiamati non sono ricompresi all'interno dell'ambito sottoposto a vincolo preordinato all'esproprio, che interessa la porzione della particella 360, Foglio 6 costituita dagli spazi scoperti localizzati esternamente al muro di recinzione esistente.

Si chiarisce, inoltre, che il vincolo apposto sull'area è da ritenersi indicativo e funzionale alla definizione e attuazione di un progetto ancora da definirsi, finalizzato alla generale riqualificazione dell'insediamento del Fornacione; pertanto, l'esatta estensione delle aree da espropriare sarà determinata in sede di progettazione definitiva, come previsto dalle normative vigenti.

**CONTRIBUTO 5**

Prot. n. 1756 del 15/02/2022

**Acquedotto del Fiora S.p.A****Sintesi dei contenuti**

In relazione all'utilizzo della risorsa idrica e della capacità fognaria e depurativa, la scrivente Società si riserva di valutare la fattibilità degli interventi una volta definiti con maggiore livello di dettaglio, verificando l'idoneità delle infrastrutture del S.I.I. esistenti e la disponibilità della risorsa idrica alla luce della tipologia e consistenza degli interventi da realizzarsi.

Nuovi allacci sulle reti fognarie afferenti agli impianti gestiti dalla scrivente società potranno essere concessi alle condizioni prescritte dalle relative AUA tempo per tempo vigenti e comunque sempre nelle more della capacità residua eventualmente disponibile.

Il contributo fa specifico riferimento a quanto già espresso in relazione agli interventi previsti nella variante anticipatoria per la 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.

**Modalità di recepimento del contributo**

Il contributo non determina la necessità di modificare/integrare la documentazione del PO adottato.

Si chiarisce che, per quanto riguarda gli interventi relativi alla variante richiamata, approvata con Del. C.C. n. 65 del 09/09/2021, è attualmente in corso la redazione del progetto di fattibilità.

#### 4. OSSERVAZIONI FORMULATE DA ALTRI SOGGETTI

A seguito della pubblicazione sul BURT (n.50 del 15/12/2021) dell'avviso di adozione del Piano Operativo (PO) del comune di Piancastagnaio (Del. C.C. n. 73 del 30/11/2021), sono pervenute, entro i sessanta giorni previsti dalle norme vigenti, n. 43 osservazioni formulate dagli aventi diritto.

Di seguito si riporta una sintesi delle risultanze dell'attività istruttoria svolta al fine della formulazione di una proposta in merito alle determinazioni riferite a suddette osservazioni, distinguendo:

1. Osservazioni MERITEVOLI DI ACCOGLIMENTO
2. Osservazioni MERITEVOLI DI PARZIALE ACCOGLIMENTO
3. Osservazioni NON MERITEVOLI DI ACCOGLIMENTO

Per ciascuna osservazione sono riportati gli estremi, i riferimenti normativi e/o localizzativi in relazione ai contenuti del PO adottato, una sintesi dei contenuti della richiesta<sup>3</sup>, gli esiti motivati dell'attività istruttoria svolta, l'indicazione delle eventuali modifiche da apportare alla documentazione del PO adottato in conseguenza di tali esiti.

Nei casi in cui l'osservazione determini modifiche alla cartografia del PO adottato, sono riportati gli estratti degli elaborati interessati con il confronto tra stato adottato e stato controdedotto.

Si rileva che alcune osservazioni, a fronte dei loro contenuti<sup>4</sup>, non prefigurano la formulazione di una specifica determinazione. In questi casi, la sintesi delle risultanze dell'attività istruttoria svolta prende la forma di CHIARIMENTO.

Si rileva, inoltre, che la documentazione depositata con Prot. n.1717 del 14/02/2022 risulta costituita da n.4 osservazioni intestate a soggetti diversi; pertanto, tali osservazioni sono state oggetto di valutazioni distinte e nel presente documento risultano indicate con i numeri 23.1, 23.2, 23.3 e 23.4.

Con lo stesso criterio, le richieste di cui alla documentazione depositata con Prot. n.1724 del 14/02/2022 sono state indicate con i numeri 24.1 e 24.2, in quanto riferite a ambiti territoriali distinti.

---

<sup>3</sup> Si evidenzia che il documento riporta una sintesi dei contenuti ritenuti significativi in relazione alle determinazioni da intraprendersi; pertanto, per una conoscenza e comprensione completa si rimanda al testo integrale delle osservazioni pervenute.

<sup>4</sup> Fra queste osservazioni sono state ricomprese anche quelle i cui contenuti sono risultati sostanzialmente già trattati in sede di Osservazione formulata dall'Ufficio Tecnico, ovvero sono risultati riferibili a aspetti del PO adottato modificati a seguito del recepimento di contributi formulati dagli Enti competenti.

## OSSERVAZIONE 1

Prot. n. 1225 del 01/02/2022

**Osservante:** Fabbrini Michele

### Rif. PO

Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale (RU)

Scheda di intervento RU 3 - S.p. del Monte Amiata.

### Sintesi dei contenuti

L'osservazione è finalizzata a consentire la realizzazione di ulteriori interventi rispetto a quanto disposto dal PO adottato e riporta le seguenti richieste:

1. Possibilità di realizzare, nei locali sottostanti la piscina, un'area benessere con docce, sauna, bagno turco, ecc.
2. Possibilità di dotare di copertura la piscina esistente.
3. Possibilità di realizzare un campo da tennis nell'area di proprietà (F.26, part. 242).

### CONTRODEDUZIONI

MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO

1. Si chiarisce che quanto definito dal PO adottato consente interventi ampliamento del fabbricato localizzato a nord della piscina fino a mq 50 di SE, ritenuti funzionali alla realizzazione di quanto richiesto, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia di attività agrituristiche.
2. Si ritiene accoglibile la richiesta di dotare di copertura la piscina esistente, limitatamente alla realizzazione di una struttura leggera, priva di fondazioni e semplicemente ancorata a terra, con altezza massima non superiore a m 3,50.
3. Si ritiene accoglibile la richiesta di realizzare un campo da tennis, a fronte della localizzazione sostanzialmente non rilevante dal punto di vista della qualità paesistica e percettiva.

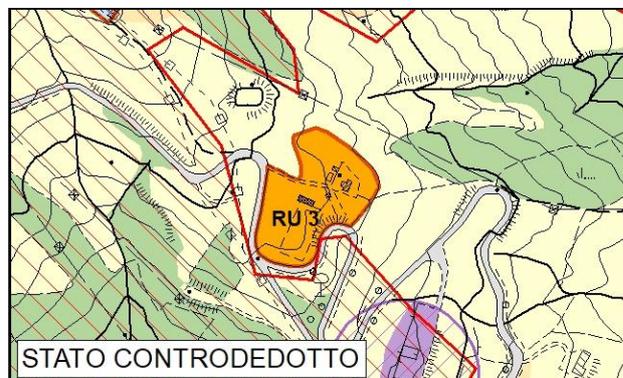
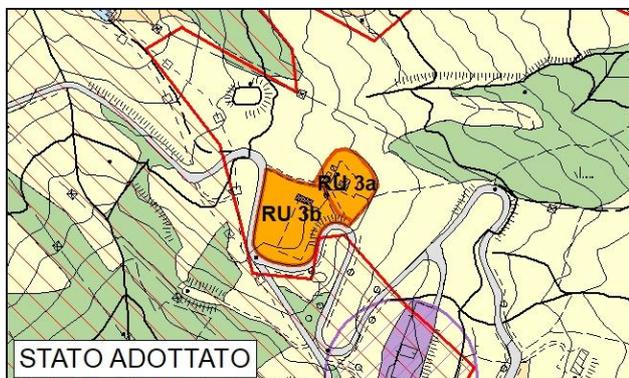
### Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO

#### NTA:

Allegato *Schede normative e di indirizzo progettuale*: integrazioni ai contenuti della Disciplina di cui alla Scheda RU 3 e introduzione di uno Schema planimetrico di riferimento per l'attuazione degli interventi previsti.

#### TAV. PO 1:

Ampliamento del perimetro dell'area identificata dalla sigla RU 3 e classificata tra le *Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale*, attraverso l'addizione di un'area precedentemente classificata tra le *Aree produttive agricole*.



NOTA: Si chiarisce che la scheda RU 3 risulta interessata anche da proposte di modifica conseguenti al recepimento di specifici contenuti di cui al contributo 2.1 formulato dalla Regione Toscana.

## OSSERVAZIONE 2

Prot. n. 1313 del 01/02/2022

**Osservante:** Nippon Gases Operation S.r.l.

### Rif. PO

Sistema della geotermia

Loc. I Paicci.

### Sintesi dei contenuti

L'osservazione è finalizzata a consentire la realizzazione di sistemi di recupero della CO<sub>2</sub> emessa dagli impianti esistenti e riporta le seguenti richieste:

1. Modifiche all'art. 21 delle NTA, funzionali all'esclusione degli interventi ammessi per il sistema della geotermia dall'obbligo di rispetto della disciplina paesaggistica definita dal PO.
2. Modifiche all'art. 45 delle NTA, funzionali a consentire la realizzazione di sistemi di recupero della CO<sub>2</sub> emessa dagli impianti esistenti
3. Modifica in ampliamento dell'area classificata a destinazione geotermica.

### CONTRODEDUZIONI

MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO

1. Si ritiene non accoglibile la richiesta, in quanto prefigura una deroga ai vincoli paesaggistici non coerente con quanto previsto dalle normative sovraordinate vigenti in materia di tutela paesaggistica.
2. Si ritiene accoglibile la richiesta, in quanto ritenuta coerente con le strategie di mantenimento e sviluppo delle attività legate allo sfruttamento della risorsa geotermica in termini di miglioramento della compatibilità ambientale degli impianti esistenti.
3. Si ritiene accoglibile la modifica, a fronte dell'estensione contenuta dell'ampliamento richiesto e del conseguimento di una migliore definizione in relazione all'effettivo stato di fatto dell'area interessata.

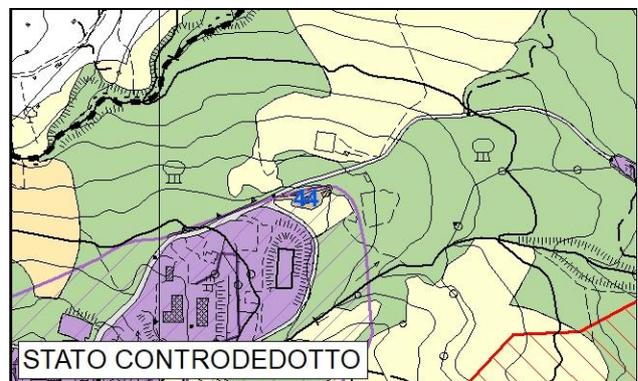
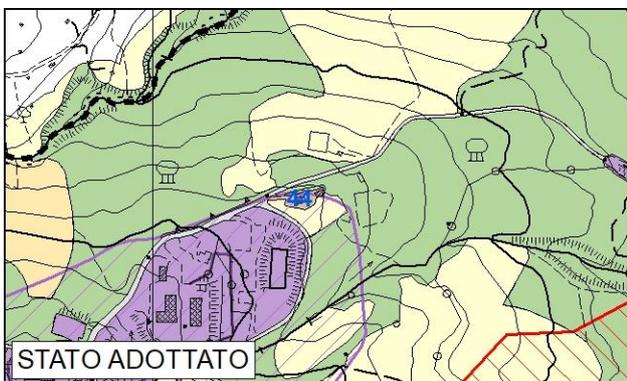
### Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO

#### NTA:

Integrazioni ai contenuti dell'art. 45, comma 1.

#### TAV. PO 1:

Ampliamento del perimetro dell'*ambito di riferimento a destinazione geotermica*.



**OSSERVAZIONE 3**

Prot. n. 1408 del 07/02/2022

**Osservante:** Fuso Alberto

**Rif. PO**

Centro storico

**Sintesi dei contenuti**

Possibilità di installare pannelli solari sulle coperture in deroga alle limitazioni previste per il Centro storico.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si chiarisce che, a fronte di quanto espresso nell'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico e tenuto conto anche delle considerazioni contenute in altre osservazioni presentate da altri soggetti, in particolare in relazione alle caratteristiche localizzative e altimetriche del Centro storico di Piancastagnaio, che risulta visibile dall'alto anche a breve distanza, si è ritenuto di escludere la possibilità di installazione di pannelli solari/fotovoltaici all'interno del Centro storico.

**OSSERVAZIONE 4**

Prot. n. 1561 del 10/02/2022

**Osservante:** Fabbrini Michele

**Rif. PO**

Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale (RU)

Scheda di intervento RU 3 - S.p. del Monte Amiata.

**Sintesi dei contenuti**

Integrazione documentale e conferma di quanto richiesto con osservazione n.1.

**CONTRODEDUZIONI**

Si rimanda a quanto riportato in relazione all'osservazione 1.

## OSSERVAZIONE 5

Prot. n. 1589 del 11/02/2022

**Osservante:** Enel Green Power Italia srl

### Rif. PO

Sistema della geotermia

Localizzazioni varie

### Sintesi dei contenuti

L'osservazione, concernente le attività inerenti la coltivazione geotermica e gli ulteriori sviluppi della stessa, si articola nel modo seguente:

1. Si richiede che "l'Ambito di Riferimento" di cui all'art.45, comma 1 e riportato nella Tav. PO 1, sia denominato "Ambito di riferimento DG" (destinazione geotermica).
2. Si richiede che l'area denominata 'Bellavista', sia riclassificata come 'area logistica' di cui all'art. 45, comma 3 delle NTA, ricomprendendo l'intera area classificata come "Ambito di Riferimento".
3. Si richiede che le aree classificate quali "Ambito di riferimento" (Tav. PO1), siano ampliate attraverso l'addizione delle aree riportate nella planimetria allegata.
4. Modifiche all'art 45 delle NTA, funzionali a meglio definire gli interventi ammessi all'interno dell'Ambito di riferimento di cui ai punti precedenti, consentendo la realizzazione di eventuali ulteriori interventi regolarmente autorizzati ai sensi delle norme vigenti.

## CONTRODEDUZIONI

### MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Si ritiene quanto richiesto coerente in termini di conseguimento di una maggior chiarezza e efficacia della disciplina del PO, finalizzata al mantenimento e sviluppo delle attività legate allo sfruttamento della risorsa geotermica in termini di sostenibilità ambientale e paesaggistica.

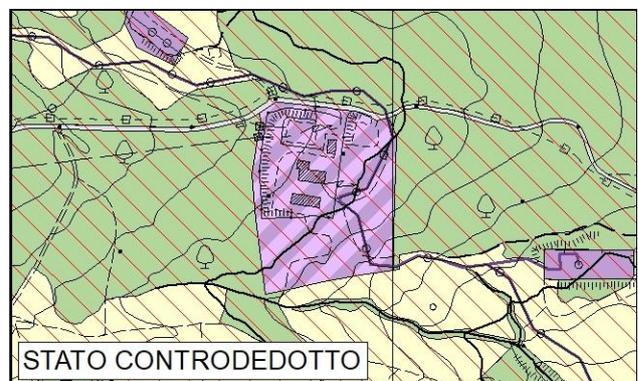
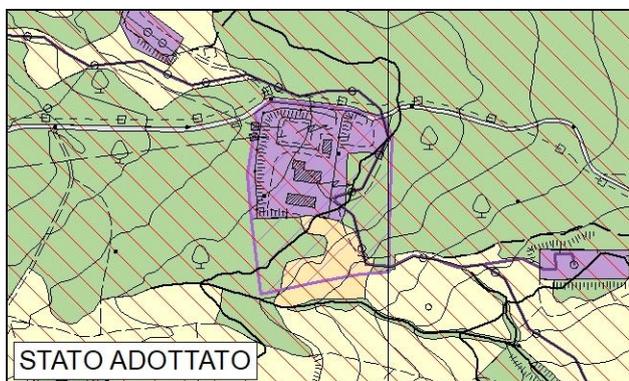
### Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO

#### NTA:

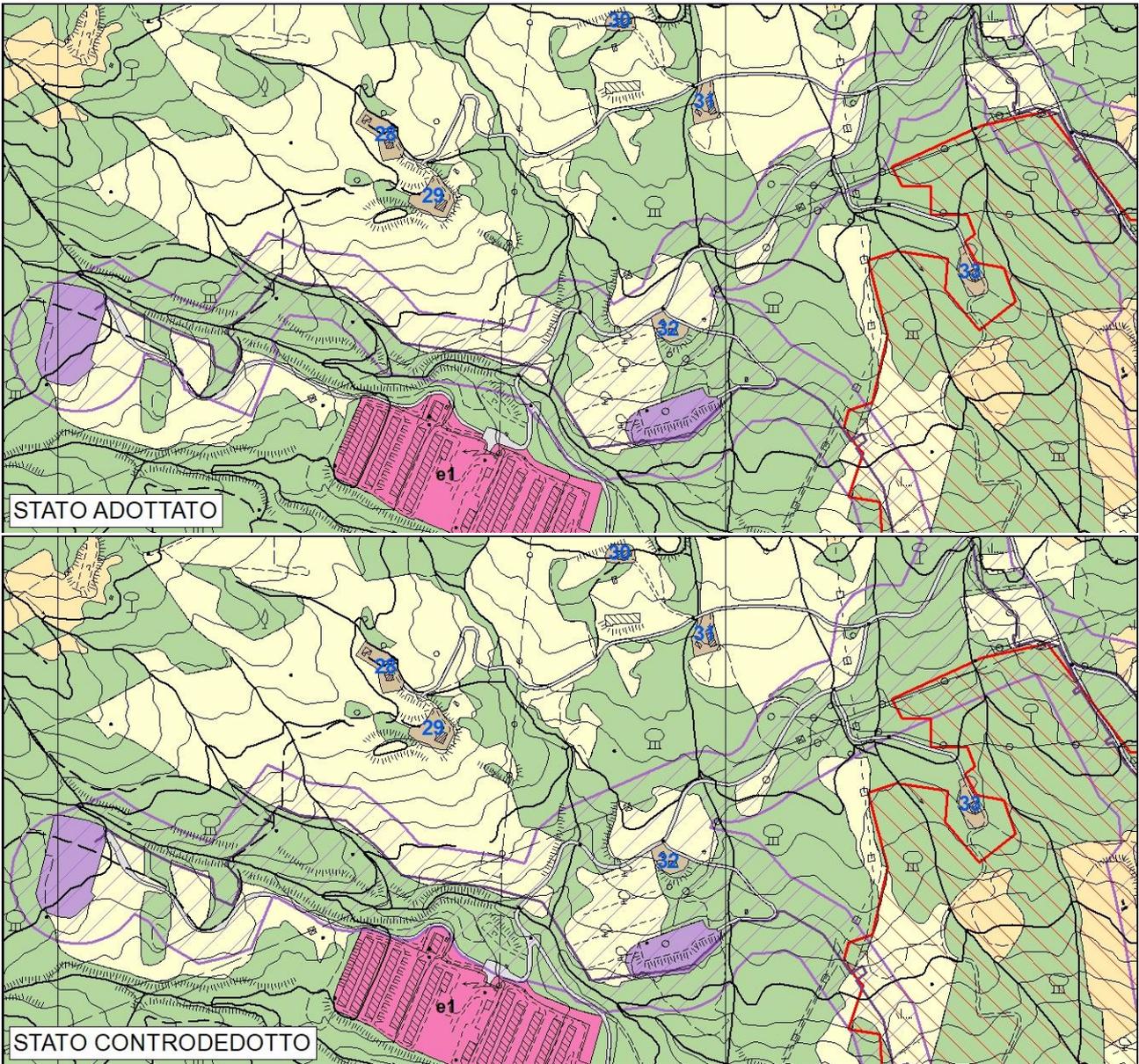
Modifiche e integrazioni ai contenuti dell'art. 45, commi 1 e 3.

#### TAV. PO 1:

L'accoglimento dell'osservazione determina due distinte modifiche, riportate negli schemi planimetrici seguenti:



1. Riclassificazione dell'area denominata 'Bellavista' da *Aree occupate da attrezzature e impianti* a *Aree logistiche*.



2. Ampliamento dell'Ambito a destinazione geotermica.

**OSSERVAZIONE 6**

Prot. n. 1594 del 11/02/2022

**Osservante:** Alfieri Giuseppa**Rif. PO**

Insediamenti periurbani

Zona Casa Frà Santi.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di ampliamento fabbricato esistente per mq 150 di SE e contestuale ampliamento del perimetro dell'insediamento individuato dal PO

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO

Si ritiene compatibile un incremento di SE non superiore a mq 100. Tale ampliamento dovrà necessariamente configurarsi quale addizione volumetrica da realizzarsi in aderenza al fabbricato esistente, senza incrementi dell'altezza massima, garantendo un'adeguata qualità architettonica e la massima integrazione con lo stesso fabbricato e il contesto di riferimento.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**NTA:

Integrazione dei contenuti dell'allegato *Schede normative e di indirizzo progettuale*, attraverso l'introduzione di una nuova scheda, identificata dalla sigla RU 62.

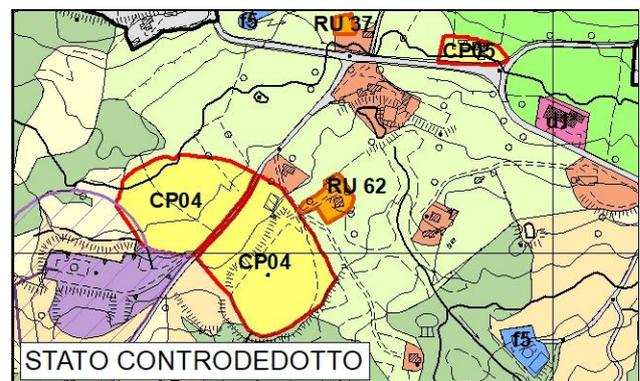
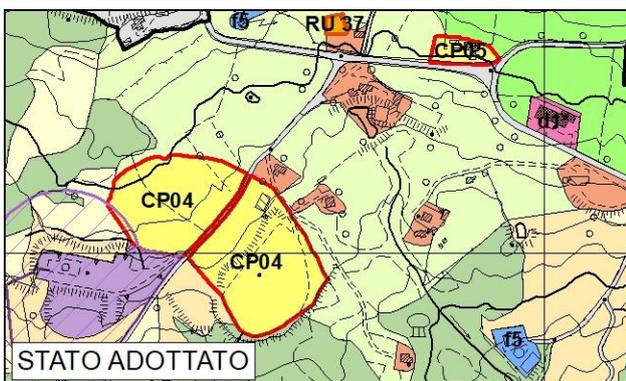
Integrazione dell'elenco riportato all'art. 75, comma 1 delle NTA con l'aggiunta dell'intervento:

*RU 62 Casa Frà Santi. Ampliamento residenziale*

TAV. PO 1:

Riclassificazione dell'area da *Insediamenti periurbani* a *Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale* e identificazione della stessa con la sigla RU 62.

Ampliamento del perimetro attraverso l'addizione di un'area precedentemente classificata tra le *Aree di pertinenza degli insediamenti*.



**OSSERVAZIONE 7**

Prot. n. 1606 del 11/02/2022

**Osservante:** Speroni Ettore

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR)

Scheda di intervento CR 9 Viale Gramsci.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di ridurre da 4 a 2 il numero posti auto di cui garantire l'uso pubblico durante l'orario di esercizio dell'attività commerciale esistente, localizzando gli stessi in corrispondenza degli accessi alla corte privata interna.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si ritiene che il numero di 4 posti auto previsti dal PO sia correttamente dimensionato e necessario a fronte delle problematiche legate alla sosta che sussistono sul viale Gramsci. Per consentire una maggior libertà nella localizzazione degli stessi, si ritiene utile integrare la disciplina di cui alla scheda CR 9 specificando che tali posti auto potranno essere realizzati indifferentemente sia all'interno della corte privata sia nella porzione della proprietà localizzata lungo la viabilità pubblica.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO****NTA:**

Integrazione ai contenuti della Disciplina di cui alla Scheda CR 9.

**OSSERVAZIONE 8**

Prot. n. 1626 del 11/02/2022

**Osservanti:** Ferrazzani Maria Grazia e Filippo

**Rif. PO**

Interventi di iniziativa pubblica previsti all'interno del territorio urbanizzato

Scheda di intervento NP 41 Parcheggio viale Vespa.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di stralcio della previsione NP 41 - Parcheggio Viale Vespa e riclassificazione dell'area all'interno delle zone B1.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Rilevata la carenza di parcheggi nella zona in oggetto, si chiarisce che il PO conferma quanto già previsto dalla concessione n.121 del 1974 che, in forza di una Variante al PDF vigente all'epoca, appositamente approvata, subordinava la realizzazione dei garage alla cessione al Comune del lastrico solare per la realizzazione di un parcheggio pubblico.

**OSSERVAZIONE 9**

Prot. n. 1676 del 14/02/2022

**Osservante:** Catani Marco

**Rif. PO**

Aree di pertinenza paesistica del Centro storico

Loc. La Rota.

**Sintesi dei contenuti**

Si richiede la possibilità di effettuare un intervento di sostituzione edilizia di edificio diruto da destinare a magazzino.

**CONTRODEDUZIONI****CHIARIMENTO**

Si chiarisce che l'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico prevede modifiche e integrazioni ai contenuti di cui all'art. 42 delle NTA, che riguardano anche l'ammissibilità di interventi di sostituzione edilizia, con incrementi fino al 10% della SE legittima esistente alla data di adozione del PO, ove finalizzati al conseguimento di una migliore integrazione con il contesto.

**OSSERVAZIONE 10**

Prot. n. 1680 del 14/02/2022

**Osservante:** Magini Maria

**Rif. PO**

Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale  
Capannacce.

**Sintesi dei contenuti**

Si richiede di modificare la classe di pericolosità geologica attribuita dagli strumenti comunali dalla classe G4 alla classe G3, allegando una relazione geologica. La richiesta è finalizzata a consentire interventi di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, con contestuale ampliamento del 50% della SE.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Le norme vigenti prevedono che l'attribuzione delle classi di rischio, così come la loro modifica, sia un'attività da svolgersi in sede di formazione/revisione del PS che presuppone, inoltre, la preventiva acquisizione del parere del competente Genio Civile. Pertanto, anche a fronte della documentazione presentata, si ritiene la richiesta non compatibile con lo stato attuale del procedimento del PO, che si avvia alla sua definitiva approvazione. Si chiarisce, tuttavia, che l'Amministrazione valuta la richiesta relativa all'intervento edilizio come compatibile, in linea generale, con gli indirizzi del PO, nel caso siano contestualmente definite compatibili condizioni di fattibilità, ai sensi delle norme vigenti.

**OSSERVAZIONE 11**

Prot. n. 1681 del 14/02/2022

**Osservanti:** Brogi Anna Rosa, Luigi e Piero Antonio

**Rif. PO**

Interventi di iniziativa pubblica previsti all'interno del territorio urbanizzato

Scheda di intervento NP 12 Parcheggio Centro storico.

**Sintesi dei contenuti**

I contenuti coincidono con quelli di cui all'osservazione 7 ai vincoli preordinati all'esproprio (Prot. n. 13362 del 25/11/2021).

**CONTRODEDUZIONI**

NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Si rimanda alle motivazioni espresse in relazione all'osservazione 7 ai vincoli preordinati all'esproprio.

**OSSERVAZIONE 12**

Prot. n. 1684 del 14/02/2022

**Osservante:** Coop Unione Amiatina Sc

**Rif. PO**

Interventi di iniziativa pubblica previsti all'interno del territorio urbanizzato  
Scheda NP 20 Ambito di riqualificazione via I Maggio ("Fornacione")

**Sintesi dei contenuti**

Si richiede la rettifica in riduzione delle aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio relative alla scheda NP20 - Ambito di riqualificazione via I Maggio ("Fornacione"), escludendo la viabilità di accesso e l'area di carico-scarico localizzata nella parte interna del lotto, in quanto strettamente funzionali all'attività commerciale esistente.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si chiarisce che le aree in oggetto risultano già in comproprietà con l'Amm. comunale.

Si chiarisce, inoltre, che il vincolo apposto sull'area è da ritenersi indicativo e funzionale alla definizione e attuazione di un progetto ancora da definirsi, finalizzato a una generale riqualificazione dell'insediamento del 'Fornacione'. In questo senso, l'Amministrazione terrà certamente conto delle esigenze manifestate dall'osservante, fatti salvi gli obiettivi sopra ricordati.

**OSSERVAZIONE 13**

Prot. n. 1687 del 14/02/2022

**Osservante:** Rosati Francesco

**Rif. PO**

Insedimenti periurbani  
Presso La Valletta.

**Sintesi dei contenuti**

Si richiede la possibilità di realizzare un fabbricato accessorio da adibire a autorimessa con SE pari a mq 50, proponendo soluzioni progettuali alternative.

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Si ritiene compatibile la proposta descritta nella soluzione 1 indicata dall'osservante.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**NTA:

Integrazione dei contenuti dell'allegato *Schede normative e di indirizzo progettuale*, attraverso l'introduzione di una nuova scheda, identificata dalla sigla RU 16.

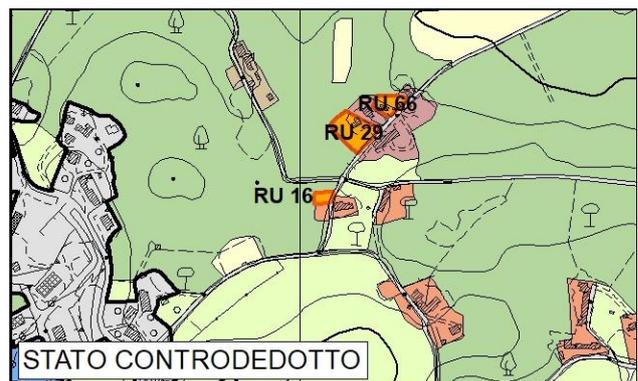
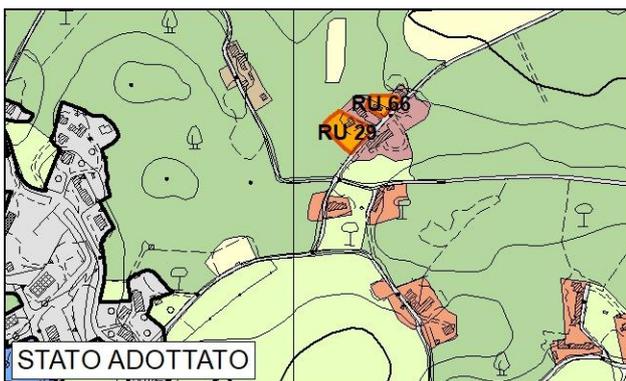
Integrazione dell'elenco riportato all'art. 75, comma 1 delle NTA con l'aggiunta dell'intervento:

*RU 16 Presso La Valletta. Realizzazione di fabbricato accessorio*

TAV. PO 1:

Deperimetrazione dell'area interessata dall'intervento, attualmente classificata fra gli *Insedimenti periurbani* e riclassificazione tra le *Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale*, con identificazione della stessa con la sigla RU 16.

Lieve rettifica in ampliamento del perimetro attraverso l'addizione di un'area precedentemente classificata tra le *Zone a prevalente naturalità*.



**OSSERVAZIONE 14**

Prot. n. 1689 del 14/02/2022

**Osservante:** Flacca Giovanni

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione di completamento a destinazione produttiva o specialistica (CS)  
Scheda CS 10 Viale Roma.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di modificare la localizzazione dell'area di intervento, spostandola in un'area localizzata a monte del Viale Roma, nei pressi del distributore.

Si richiede, inoltre, un ampliamento della SC ammessa fino a mq 1.000, un incremento dell'altezza massima dei nuovi fabbricati fino a m 8,50, con contestuale ampliamento dell'area di intervento e lieve modifica dello schema planimetrico di riferimento riportata nella scheda.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si ritiene la richiesta di una diversa localizzazione degli interventi previsti non compatibile con le strategie e finalità definite dal PO, anche in ragione della localizzazione esterna al TU dell'area proposta dall'osservante.

Si ritiene, inoltre, che gli interventi previsti dal PO siano correttamente e coerentemente definiti e dimensionati, in considerazione degli obiettivi generali di riqualificazione dell'insediamento e dell'elevato valore di panoramicità e delle interrelazioni visive che si hanno dall'area oggetto di intervento, come peraltro evidenziato anche nel contributo 2.1 formulato dalla Regione Toscana.

Si chiarisce, comunque, che il limite di altezza pari m 7,50 fissato dal PO è riferito al fronte nord del fabbricato e che in generale sono ammesse soluzioni progettuali differenti rispetto a quanto riportato nello schema planimetrico di riferimento, purché non siano alterati in maniera significativa i principi generali dell'organizzazione urbanistica ivi definiti.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**

NOTA: Si chiarisce che la scheda CS 10 risulta interessata da proposte di modifica conseguenti al recepimento di specifici contenuti di cui al contributo 2.1 formulato dalla Regione Toscana.

**OSSERVAZIONE 15**

Prot. n. 1690 del 14/02/2022

**Osservante:** Brogi Cosimo

**Rif. PO**

Centro storico

**Sintesi dei contenuti**

Possibilità di recuperare un fabbricato collabente posizionato ai margini del centro storico, con modifica dell'accesso all'edificio sul lato prospiciente i giardini Nasini.

**CONTRODEDUZIONI****CHIARIMENTO**

Si chiarisce che gli interventi prospettati nell'osservazione risultano in generale ammissibili, se eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 46 delle NTA del PO. La possibilità di accedere al fabbricato dal lato nord sarà da valutarsi in sede di presentazione di una proposta progettuale.

**OSSERVAZIONE 16**

Prot. n. 1691 del 14/02/2022

**Osservante:** Magini Emanuele

**Rif. PO**

Tessuti edilizi dei centri minori (B5)

Tre Case

**Sintesi dei contenuti**

Possibilità di realizzare un'autorimessa di mq 20 di SE all'interno dell'area di proprietà.

**CONTRODEDUZIONI****CHIARIMENTO**

Si chiarisce che gli interventi *una tantum* di ampliamento ammessi all'interno delle zone B5 sono da intendersi realizzabili 'anche' *attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o superfetazioni*. Si tratta di un refuso nel testo dell'art. 53, c. 1 delle NTA adottate che è stato rilevato nell'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico, che ne propone la correzione come sopra riportato. Pertanto, a fronte di tale correzione, si rileva che quanto richiesto sia potenzialmente realizzabile, fatto salvo il rispetto dei parametri di cui allo stesso art. 53, c.1 delle NTA.

**OSSERVAZIONE 17**

Prot. n. 1692 del 14/02/2022

**Osservante:** Zamboni Caterina

**Rif. PO**

Tessuti edilizi dei centri minori (B5)

Saragiolo

**Sintesi dei contenuti**

Possibilità di realizzare un ampliamento del fabbricato esistente attraverso la chiusura di un volume esistente posizionato sul retro dell'edificio.

**CONTRODEDUZIONI****CHIARIMENTO**

Si chiarisce che gli interventi *una tantum* di ampliamento ammessi all'interno delle zone B5 sono da intendersi realizzabili 'anche' *attraverso interventi di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o superfetazioni*. Si tratta di un refuso nel testo dell'art. 53, c. 1 delle NTA adottate che è stato rilevato nell'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico, che ne propone la correzione come sopra riportato. Pertanto, a fronte di tale correzione, si rileva che quanto richiesto sia potenzialmente realizzabile, fatto salvo il rispetto dei parametri di cui allo stesso art. 53, c.1 delle NTA.

**OSSERVAZIONE 18**

Prot. n. 1693 del 14/02/2022

**Osservante:** Arnetoli Michele

**Rif. PO**

Aree di pertinenza paesistica del Centro storico

Loc. La Rota.

**Sintesi dei contenuti**

Si richiede la possibilità di procedere al recupero dei fabbricati esistenti finalizzata alla realizzazione di un fabbricato residenziale di circa 100 mq di SE, oltre agli accessori o, in alternativa, di un fabbricato ad uso accessorio da destinare a magazzino/autorimessa di almeno 50 mq di SE.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

La realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale è ritenuta incompatibile con gli obiettivi di tutela e riqualificazione delle aree di pertinenza del Centro storico definite dal PO.

Riguardo alla possibilità di realizzare un magazzino/autorimessa attraverso il recupero di manufatti esistenti, si chiarisce che l'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico prevede modifiche e integrazioni ai contenuti di cui all'art. 42 delle NTA, che riguardano anche l'ammissibilità di interventi di adeguamento o sostituzione edilizia, con incrementi fino al 10% della SE legittima esistente alla data di adozione del PO, ove finalizzati al conseguimento di una migliore integrazione con il contesto.

**OSSERVAZIONE 19**

Prot. n. 1694 del 14/02/2022

**Osservante:** Vagaggini Luisa

**Rif. PO**

Aree di pertinenza paesistica del Centro storico

Via dei Paicci.

**Sintesi dei contenuti**

Si richiede la modifica della classificazione dell'area in oggetto da *Aree di pertinenza del centro storico* a *Insedimenti sparsi da recuperare*, per poter procedere alla ricostruzione di edificio collabente.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si rileva che l'edificio richiamato nell'osservazione non risulta più esistente e una sua eventuale ricostruzione, per localizzazione e dimensioni, è ritenuta incompatibile con gli obiettivi di tutela e riqualificazione delle aree di pertinenza del Centro storico definite dal PO.

**OSSERVAZIONE 20**

Prot. n. 1695 del 14/02/2022

**Osservante:** Rosati Francesco

**Rif. PO**

Interventi di iniziativa pubblica previsti all'interno del territorio urbanizzato  
Scheda NP 23 - Area verde via Fonte Natali.

**Sintesi dei contenuti**

Si propone di destinare l'area alla sosta camper, conservandone parte per lo sgambettamento cani.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si chiarisce che l'area indicata risulta in gran parte interessata da pericolosità geologica molto elevata, che la rendono sostanzialmente non compatibile con la destinazione proposta dall'osservante.

Si chiarisce, inoltre, che l'Amministrazione sta valutando l'eventualità di realizzare un'area attrezzata per la sosta camper nell'ambito di quanto previsto nella scheda di intervento NP 11 - Area protezione civile.

**OSSERVAZIONE 21**

Prot. n. 1696 del 14/02/2022

**Osservante:** Rosati Francesco

**Rif. PO**

NTA

**Sintesi dei contenuti**

L'osservazione propone modifiche e/o integrazioni alla disciplina del PO adottato, relative a vari aspetti, articolate per punti:

1. Integrare le NTA al fine di consentire la realizzazione di volumi tecnici a servizio dei fabbricati, facendo riferimento a quanto già previsto dal RE;
2. Valutare la possibilità di individuare casi in cui sia ammissibile la deroga alle distanze dalle strade.
3. Consentire l'installazione di manufatti temporanei nelle zone industriali/artigianali a servizio delle imprese esistenti. Se possibile, con rinnovo annuale tacito, poiché attualmente è prescritto lo smontaggio e ricostruzione.
4. Valutare anche quote più basse di m 2,50 per la realizzazione di pensiline in centro storico.
5. Non consentire in ogni caso l'installazione di pannelli solari all'interno del centro storico.
6. Consentire la realizzazione di nuovi piccoli volumi di una superficie massima di 10 mq, necessari alla conduzione dei fondi per attività agricola amatoriale.
7. Si chiede, in caso di sanatoria di solai di copertura nel centro storico, che non sia necessario procedere al rivestimento anche interno agli appartamenti o ai sottotetti dei solai abusivi, consentendo anche la possibilità di non procedere al rivestimento delle eventuali gronde in c.a., rimandando tale tipologia di interventi a interventi di manutenzione della facciata.
8. Possibilità di poter chiudere i terrazzi incassati negli edifici del territorio comunale.
9. Integrare le NTA al fine di disciplinare interventi relativi a demolizione e ricostruzione di volumi esistenti originariamente realizzati a distanza minore di m 5 dal confine, consentendo, in particolare, la possibilità di ricostruzione dei manufatti nella precedente posizione, anche se ampliati, senza necessità di richiedere l'autorizzazione del confinante.
10. Integrare le NTA al fine di disciplinare gli interventi riferiti a costruzioni accessorie, visibilmente datate e solitamente costruite in muratura di pietra locale, in mancanza di elementi certi atti a determinarne la legittimità edilizia/urbanistica.

**CONTRODEDUZIONI****MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**

1. Si chiarisce che l'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico prevede l'integrazione delle NTA con una disciplina specifica finalizzata a regolamentare la realizzazione di volumi tecnici nel territorio comunale.
2. Si ritiene la richiesta non accoglibile, in quanto le normative vigenti non consentono in nessun caso, all'esterno dei centri abitati, la possibilità di deroga ai vincoli di rispetto stradale, come più volte ribadito dalla giurisprudenza: *"In materia edilizia il vincolo delle fasce di rispetto stradale o viario è di inedificabilità assoluta, traducendosi in un divieto assoluto di costruire che rende inedificabili le aree site in fascia di rispetto stradale o autostradale, indipendentemente dalle caratteristiche dell'opera realizzata e dalla necessità di accertamento, in concreto, dei connessi rischi per la circolazione stradale;"* (TAR Campania Napoli Sez. II, 26.09.2019, n. 4584).

Per quanto riguarda i centri abitati, si riporta quanto disposto all'art. 18, c. 1 del *Codice della strada*: *"Nei centri abitati, per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, le fasce di rispetto a tutela delle strade, misurate dal confine stradale, non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel regolamento in relazione alla tipologia delle strade."*

3. Si chiarisce che quanto richiesto è già previsto dall'art. 17 del RE comunale vigente.
4. Si chiarisce che l'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico propone modifiche alla disciplina relativa all'installazione di pensiline nel Centro storico che, tra l'altro, prevedono che l'altezza minima di tali strutture sia definita caso per caso in funzione delle dimensioni dell'apertura dove saranno realizzate.
5. Si ritiene la richiesta meritevole di accoglimento, anche in riferimento a quanto espresso in merito all'osservazione 4.
6. Si ritiene la richiesta non accoglibile, in quanto le vigenti norme regionali escludono la possibilità di realizzare nuovi manufatti destinati all'attività agricola amatoriale diversi da quelli disciplinati all'art. 27 delle NTA del PO. Si chiarisce, tuttavia, in riferimento alla disciplina di cui all'art. 43 richiamato dall'osservante, che l'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico ha rilevato che la definizione 'a carattere temporaneo' riferita ai manufatti di cui al comma 5 non sia corretta, trattandosi di manufatti che, pur con caratteristiche costruttive particolari, sono da considerarsi a carattere permanente, in quanto finalizzati a supportare le attività ammesse all'interno delle *Aree di pertinenza degli insediamenti*, definite al comma 2 dello stesso art. 43.
7. Si ritiene la richiesta meritevole di parziale accoglimento, anche in riferimento a quanto espresso nell'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico, che ha rilevato l'opportunità di integrare i contenuti del Regolamento al fine di consentire la regolarizzazione di interventi sulle coperture eseguiti antecedentemente all'approvazione delle previgenti NTA del Centro storico.
8. Si ritiene la richiesta meritevole di accoglimento. Si chiarisce che l'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico propone l'ammissibilità di tali interventi all'interno di tutte le Zone B.
9. Si ritiene la richiesta non accoglibile. Si chiarisce che gli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione con contestuale ampliamento sono da considerarsi a tutti gli effetti assimilabili a interventi di nuova edificazione. Il mantenimento di distanze inferiori a m 5 dal confine è quindi ammissibile, anche in assenza di nuovi accordi fra confinanti, solo nell'ambito di interventi riconducibili a ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici, ovvero nei casi di manufatti realizzati in aderenza a fabbricati già realizzati sul confine del lotto adiacente.
10. Si ritiene la richiesta non accoglibile, in quanto la disciplina generale relativa alla determinazione della legittimità dei fabbricati è regolata dal TUE. Si chiarisce che l'art. 3, c.3 delle NTA del PO definisce come sufficiente, in relazione alla legittimità dei manufatti richiamati nell'osservazione, l'attestazione della loro realizzazione in data antecedente al 1 settembre 1967 (se localizzati in aree non considerate all'epoca come nuclei urbani), unitamente all'attestazione dell'inesistenza di eventuali modifiche effettuate successivamente a quella data.

**OSSERVAZIONE 22**

Prot. n. 1704 del 14/02/2022

**Osservante:** Capocchi Caterina

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR)

Scheda di intervento CR 40 Viale Fonte Natali.

**Sintesi dei contenuti**

Si richiede la rettifica in riduzione delle aree da cedere al Comune contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti.

**CONTRODEDUZIONI****MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si ritiene la richiesta compatibile con gli obiettivi di realizzazione del 'Percorso delle acque' previsto dal PO. Si chiarisce, in ogni caso, che l'indicazione planimetrica delle aree da cedere al Comune riportata è da ritenersi comunque indicativa e sarà da definirsi in sede della prevista Convenzione, fatti salvi gli obiettivi sopra citati.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO****NTA:**

*Allegato Schede normative e di indirizzo progettuale:* modifica in riduzione dell'area da cedere al Comune riportata nello Schema planimetrico di riferimento di cui alla Scheda CR 40 Viale Fonte Natali.

**OSSERVAZIONE 23.1**

Prot. n. 1717 del 14/02/2022

**Osservante:** Stolzi Loretta

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR)

Scheda di intervento CR 17 Via Aldo Moro.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di ripristinare la originaria capacità edificatoria del lotto e di non prevedere aree da cedere al Comune.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si ritengono gli interventi di cui alla scheda CR 17 correttamente e coerentemente definiti e dimensionati, così come si ritiene opportuno prevedere la contestuale cessione di aree funzionale alla realizzazione di nuovi parcheggi.

**OSSERVAZIONE 23.2**

Prot. n. 1717 del 14/02/2022

**Osservante:** Giglioni Alessandra**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR)

Scheda di intervento CR 90 Via Giuseppe Fatini.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di deperimetrazione dall'area di intervento CR 90 della particella di proprietà (F.6, part. 744), al fine di consentire un intervento autonomo di ampliamento del fabbricato esistente nella part. 742, per una SE pari a mq 200.

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO

Si ritiene compatibile la richiesta di deperimetrazione dell'area di proprietà dalla scheda CR 90 e di definizione di una nuova area di intervento per la quale si ritiene ammissibile l'ampliamento del fabbricato esistente per una SE non superiore a mq 100 e altezza massima non superiore al fabbricato esistente.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**NTA:

Integrazione dei contenuti dell'allegato *Schede normative e di indirizzo progettuale*, attraverso l'introduzione di una nuova scheda, identificata dalla sigla CR 91.

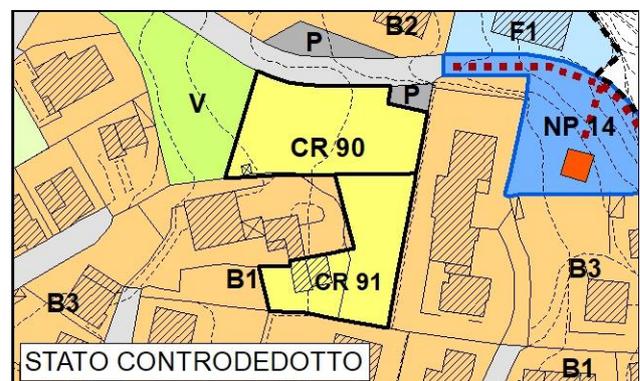
Integrazione dell'elenco riportato all'art. 72, comma 1 delle NTA con l'aggiunta dell'intervento:

*CR 91 Via Giuseppe Fatini*

TAV. PO 2:

Deperimetrazione dell'area di cui al F.6, part. 744 dall'area identificata fra gli *Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale* con la sigla CR 90 e riclassificazione con attribuzione della sigla CR 91.

Riclassificazione dell'area di cui al F. 6, part. 742 da *Tessuti edilizi prevalentemente saturi (B1)* a *Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale* con attribuzione della sigla CR 91.



**OSSERVAZIONE 23.3**

Prot. n. 1717 del 14/02/2022

**Osservante:** Giglioni Chiara e Edoardo

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR)

Scheda di intervento CR 90 Via Giuseppe Fatini.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di deperimetrazione dall'area di intervento CR 90 delle particelle di proprietà (F.6, part. 729 e 1090), al fine di consentire un intervento autonomo, con contestuale ripristino dell'originaria capacità edificatoria (mc 3.600) senza prevedere la cessione di aree al Comune.

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO

Si ritiene compatibile la richiesta di consentire un intervento autonomo attraverso la riperimetrazione dell'area di cui alla scheda CR 90, limitandola alle proprietà indicate dagli osservanti.

Non si ritiene meritevole di accoglimento la richiesta di modifica dei parametri e condizioni dell'intervento, ritenendolo correttamente e coerentemente definito e dimensionato, così come si ritiene necessario prevedere la contestuale cessione di aree al Comune, funzionale alla realizzazione di nuovi parcheggi e al completamento del marciapiede.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO****NTA:**

Allegato *Schede normative e di indirizzo progettuale*: modifiche allo Schema planimetrico di riferimento di cui alla scheda CR 90.

**TAV. PO 2:**

Deperimetrazione dell'area di cui al F.6, part. 744 dall'area identificata fra gli *Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale* con la sigla CR 90 (si rimanda alla mappa di cui alla precedente oss. 23.2).

**OSSERVAZIONE 23.4**

Prot. n. 1717 del 14/02/2022

**Osservante:** Brogi Virgilio

**Rif. PO**

Ambiti di pertinenza degli insediamenti

Capoluogo Viale Gramsci

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di ricomprendere all'interno del perimetro del territorio urbanizzato l'area di proprietà (F.3, part. 649), attualmente classificata fra gli Ambiti di pertinenza degli insediamenti, al fine di consentire interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale.

**CONTRODEDUZIONI**

NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Non si rilevano le condizioni (art. 4 della L.R. 65/2014) per considerare l'area in oggetto come interna al Territorio urbanizzato.

**OSSERVAZIONE 24.1**

Prot. n. 1724 del 14/02/2022

**Osservante:** Pallini Rita

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR)

Scheda di intervento CR 80 Viale Gramsci.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di incrementare la SE ammessa a mq 1.500 e l'altezza massima a m 10.00. Inoltre, vista l'estensione dell'area di cui è prevista la cessione al Comune, che questa sia da considerarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

**CONTRODEDUZIONI****MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**

Non si ritiene meritevole di accoglimento la richiesta di incremento della SE, ritenendo l'intervento correttamente e coerentemente definito e dimensionato. Si ritiene comunque compatibile il raggiungimento di un'altezza massima dei nuovi fabbricati tale che la quota di gronda non risulti superiore a quella del fabbricato localizzato nel lotto contiguo a ovest dell'area di intervento.

Si chiarisce che non è accoglibile la possibilità calcolare il valore delle aree da cedere al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in quanto le norme vigenti consentono lo scomputo degli oneri esclusivamente a fronte di opere di urbanizzazione effettivamente realizzate.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO****NTA:**

*Allegato Schede normative e di indirizzo progettuale:* modifiche ai contenuti della Disciplina di cui alla Scheda RU 80.

**OSSERVAZIONE 24.2**

Prot. n. 1724 del 14/02/2022

**Osservante:** Pallini Rita

**Rif. PO**

Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale (RU)

Scheda di intervento RU 80 Viale fonte Natali. Recupero ex seccatoio.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di ampliamento dell'area di pertinenza individuata dal PO per l'intervento da mq 750 a mq 3.000.

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO

Si ritiene compatibile un ampliamento dell'area di pertinenza fino a mq 1.500 circa.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO****TAV. PO 1:**

Modifica in ampliamento dell'area classificata fra le *Previsioni con funzioni non agricole nel territorio rurale* e identificata dalla sigla RU 80, ricomprendendo un'area precedentemente classificata fra le *Aree di pertinenza degli insediamenti*.



**OSSERVAZIONE 25**

Prot. n. 1730 del 14/02/2022

**Osservante:** Scapigliati Annito

**Rif. PO**

Aree di pertinenza degli insediamenti

Presso P. Vena Vecchia

**Sintesi dei contenuti**

Possibilità di realizzare manufatti necessari alla conduzione agricola amatoriale dei fondi.

**CONTRODEDUZIONI****CHIARIMENTO**

Si chiarisce che nell'area in oggetto è ammessa la realizzazione di manufatti necessari alla conduzione agricola amatoriale dei fondi, con le caratteristiche di cui all'art. 27 e nel rispetto dei parametri di cui all'art. 43, c. 5 delle NTA del PO.

Si chiarisce, inoltre, che l'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico prevede una rettifica dei contenuti di cui all'art. 43, commi 4 e 5, al fine di conseguire una maggior chiarezza delle disposizioni ivi contenute.

**OSSERVAZIONE 26**

Prot. n. 1746 del 15/02/2022

**Osservante:** Sbrolli Valerio

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR)

Scheda di intervento CR 69 Via del Fornacione.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di eliminare la condizione vincolante di demolizione del fabbricato esistente per avere l'opportunità anche di valutare l'eventualità di ristrutturare l'esistente con ampliamento fino alla SE già assegnata.

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Si ritiene la richiesta compatibile con gli obiettivi di riqualificazione dell'area perseguiti dal PO.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**

NTA:

Allegato *Schede normative e di indirizzo progettuale*: modifiche ai contenuti della Disciplina di cui alla Scheda CR 69.

**OSSERVAZIONE 27**

Prot. n. 1747 del 15/02/2022

**Osservante:** Brogi Adriana per Itaca Holding Srl.**Rif. PO**

Interventi di iniziativa pubblica previsti all'interno del territorio urbanizzato  
Scheda NP 20 Ambito di riqualificazione via I Maggio ("Fornacione")

**Sintesi dei contenuti**

1. Richiesta di riconsiderare l'estensione delle aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio, rendendo possibile il mantenimento lungo tutto il perimetro del fabbricato di un'area idonea alla prosecuzione dell'attività d'impresa attualmente praticata, ovvero di esercizio di altre attività produttive, come da elaborato grafico allegato.
2. Richiesta di conferire la possibilità di insediare anche nuove destinazioni (residenziale, direzionale, commerciale) coerenti con le esigenze di riqualificazione dell'intero ambito.

**CONTRODEDUZIONI****MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**

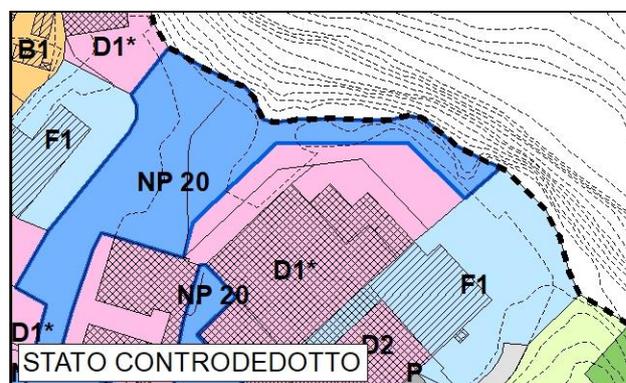
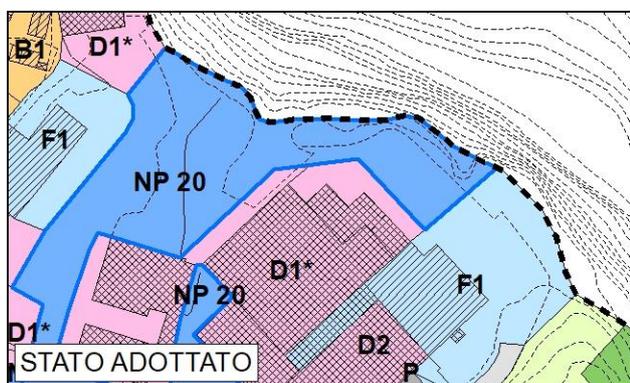
1. Si chiarisce che il vincolo apposto sull'area è da ritenersi indicativo e funzionale alla definizione e attuazione di un progetto ancora da definirsi. Si ritiene comunque compatibile con gli obiettivi previsti di riqualificazione dell'area operare una ripermimetrazione delle aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio nel senso proposto dall'osservante.
2. Si chiarisce che il PO (art. 54, c. 4) consente l'insediamento di attività diverse da quella artigianale, con esclusione della destinazione residenziale, considerata non compatibile con le caratteristiche dell'insediamento.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO****NTA:**

Allegato *Schede normative e di indirizzo progettuale*: modifica in riduzione dell'area riportata nello Schema planimetrico di riferimento di cui alla Scheda NP 20.

**TAV. PO 2:**

Modifica in riduzione dell'area classificata fra gli Interventi di iniziativa pubblica previsti all'interno del territorio urbanizzato e identificata dalla sigla NP 20 e riclassificazione della parte così deperimetrata fra le Aree a prevalente funzione artigianale identificate con la sigla D1\*.



**OSSERVAZIONE 28**

Prot. n. 1748 del 15/02/2022

**Osservante:** Farnetani Luciano

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR)

Scheda di intervento CR 7 Viale Fonte Natali.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di ampliamento del “campo di edificazione” riportato nello schema planimetrico di riferimento della scheda CR 7, come da elaborato grafico allegato, per consentire un più appropriato inserimento del fabbricato in funzione dell’andamento altimetrico del lotto e ai fini di una migliore integrazione nel tessuto urbano, oltre a avere più libertà in fase di progettazione architettonica.

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Si ritiene la richiesta compatibile con gli obiettivi perseguiti dal PO per l’area in oggetto.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**

NTA:

Allegato *Schede normative e di indirizzo progettuale*: modifiche allo schema planimetrico di riferimento di cui alla Scheda CR 7.

NOTA: Si chiarisce che la scheda CR 7 risulta interessata da proposte di integrazione dei contenuti della disciplina, conseguenti al recepimento di specifici contenuti di cui al contributo 2.1 formulato dalla Regione Toscana.

**OSSERVAZIONE 29**

Prot. n. 1749 del 15/02/2022

**Osservante:** Ciaffarafà Gabriele

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione di completamento a destinazione produttiva o specialistica (CS)  
Scheda di intervento CS 51 Casa del Corto.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di modifiche al "campo di edificazione" riportato nello schema planimetrico di riferimento della scheda CS 51, come da elaborato grafico allegato, per consentire soluzioni progettuali maggiormente compatibili con le prospettive di sviluppo dell'azienda.

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Si ritiene la richiesta compatibile con gli obiettivi perseguiti dal PO per l'area in oggetto.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**

NTA:

Allegato *Schede normative e di indirizzo progettuale*: modifiche allo schema planimetrico di riferimento di cui alla Scheda CS 51.

**OSSERVAZIONE 30**

Prot. n. 1750 del 15/02/2022

**Osservante:** Ciaffarafà Gabriele

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione di espansione a destinazione produttiva o specialistica (ES)

Scheda di intervento ES 1 La Rota.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta, in riferimento agli interventi previsti nella scheda ES 1, di prevedere due lotti separati, seguendo il confine attuale di proprietà, e dotando ciascuno di capacità edificatoria propria, dividendo i parametri già assegnati, come da elaborato grafico allegato.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si ritiene che sia indispensabile, per l'attuazione degli interventi ammessi, il ricorso a un progetto unitario, ai fini di un corretto inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto, tenuto conto della posizione dominante e dell'elevato valore di panoramicità rappresentato dalle ampie visuali percepibili dall'area.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**

NOTA: Si chiarisce che la scheda ES 1 risulta interessata da proposte di modifica conseguenti al recepimento di specifici contenuti di cui al contributo 2.1 formulato dalla Regione Toscana.

**OSSERVAZIONE 31**

Prot. n. 1750 del 15/02/2022

**Osservante:** Groppi Mariella

**Rif. PO**

Aree a prevalente funzione artigianale (D1)

Casa del Corto

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di rivedere la possibilità di attribuire una capacità edificatoria all'area di proprietà, in parte stralciata dal PO adottato perché individuata come zona sottoposta a rischio di esondabilità. A tal proposito si reputa l'area sicura rispetto al vincolo suddetto, anche a seguito di approfondimenti tecnici eseguiti a suo tempo che hanno dato origine ad uno studio, che viene allegato, dal quale si evince che l'area è lontana da un eventuale rischio in tal senso.

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Le norme vigenti, ai fini della determinazione dell'ammissibilità di interventi che determinino incremento del carico urbanistico in aree interessate da rischio idraulico, prevedono la necessità di realizzare specifici studi idraulici preventivi, da svolgersi in coerenza con i regolamenti regionali vigenti.

Si chiarisce che l'Amministrazione valuta la richiesta di attribuire una capacità edificabile all'area in oggetto come compatibile, in linea generale, con gli indirizzi del PO, nel caso siano contestualmente definite compatibili condizioni di fattibilità, ai sensi delle norme vigenti.

**OSSERVAZIONE 32**

Prot. n. 1752 del 15/02/2022

**Osservante:** Sacchi Maurizio

**Rif. PO**

Insedimenti periurbani

Via Giardini del Marchese

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di realizzare un manufatto da adibire a autorimessa e servizi da posizionare all'interno dell'area di proprietà, come da elaborato grafico allegato.

**CONTRODEDUZIONI****CHIARIMENTO**

Si rileva che l'area è classificata tra gli insediamenti isolati in ambito periurbano. Per tali insediamenti sono ammessi interventi *una tantum* di ampliamento che consentono la realizzazione di quanto prospettato nell'osservazione, nel rispetto dei parametri e condizioni fissate dal PO (NTA art. 39, commi 2 e 3).

**OSSERVAZIONE 33**

Prot. n. 1753 del 15/02/2022

**Osservante:** Francucci Romeo

**Rif. PO**

Tessuti edilizi con edifici plurifamiliari isolati sul lotto (B3).

Via grossetana

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di chiarimenti riguardo alla disciplina degli interventi ammissibili nella zona di proprietà, in relazione alla possibilità realizzare un manufatto da adibire a autorimesse e servizi da posizionare nella resede esterna, anche isolato dal fabbricato principale, come da elaborato grafico allegato.

**CONTRODEDUZIONI****CHIARIMENTO**

Si rileva che all'interno delle Zone B3 le NTA del PO adottato ammettono interventi *una tantum* di ampliamento che consentono in linea generale la realizzazione di quanto prospettato nell'osservazione, nel rispetto dei parametri e condizioni fissate dal PO (NTA art. 51).

**OSSERVAZIONE 34**

Prot. n. 1754 del 15/02/2022

**Osservante:** Nucciotti Rolando

**Rif. PO**

Insedimenti con funzioni specialistiche. Insediamenti a destinazione commerciale (d2)

S.P. Traversa Cassia Aurelia (N.20/B)

**Sintesi dei contenuti**

Si rileva che l'area di proprietà è stata individuata come zona produttiva D2, che non risponde in maniera specifica all'attività svolta dall'azienda proprietaria. Si richiede la riclassificazione in zona D1.

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Si prende atto della segnalazione e si procede alla riclassificazione dell'area sulla base della effettiva destinazione funzionale.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**

TAV. PO 1:

Sostituzione, per l'area in oggetto, della sigla identificativa 'd2' con la sigla 'd1'.



**OSSERVAZIONE 35**

Prot. n. 1755 del 15/02/2022

**Osservante:** Giglioni Alessandra

**Rif. PO**

Centro storico

**Sintesi dei contenuti**

L'osservazione propone modifiche e/o integrazioni relative a vari aspetti della disciplina definita dal PO adottato per gli interventi in Centro storico, articolate per punti:

1. Modifiche alla disciplina di cui all'art. 46, c. 3 delle NTA, ritenuta eccessivamente vincolante ai fini di poter effettivamente intervenire in modo efficace sul patrimonio edilizio di valore storico-architettonico, con particolare riferimento a interventi di recupero del palazzo Bourbon del Monte;
2. Modifiche alla disciplina di cui all'art. 46, c. 4, al fine di consentire modifiche alle aperture anche sui muri portanti;
3. Integrazioni all'art. 82 delle NTA, recependo i contenuti di cui al Titolo VIII, Capo I della L.R. 65/2014 riferita all'edilizia sostenibile, in particolare gli artt. dal 217 al 221;
4. Modifiche al *Regolamento di attuazione degli interventi nel Centro storico*:
  - 4.1. agli artt. 2.2 (murature) e 2.3 (intonaci e tinteggiature), ammettere esclusivamente intonacature e stuccature realizzate a calce;
  - 4.2. all'art. 2.2, c.1, integrare consentendo lievi modifiche alle aperture e la realizzazione di eventuali nuove aperture per insufficienza di illuminazione ed aerazione solo nelle facciate secondarie;
  - 4.3. all'art. 2.2, c.3, ammettere esclusivamente intonacature realizzate a calce anche su edifici realizzati dopo il 1945 con tecniche e caratteristiche tipologiche e costruttive non coerenti con il contesto;
  - 4.4. all'art. 2.3, c.2 ammettere il ricorso anche a pitture a base di silossani;
  - 4.5. all'art. 2.4, c.3 e art. 2.5, c. 2, ammettere anche il colore 'ferro brunito'.
  - 4.6. all'art. 2.6, c.1 (scale esterne di accesso), ammettere l'uso del cotto solo in caso di ricorso a mezzane di recupero, escludendo l'uso di elementi nuovi, seppur con lavorazione rustica
  - 4.7. all'art. 2.7, c.2 (pensiline di protezione degli ingressi), integrare la norma precisando che le pensiline dovranno avere forma semplice con esclusione dell'utilizzo di puntoni troppo massicci, ammettendo anche la possibilità di ricorrere a pensiline in ferro battuto;
  - 4.8. art. 2.10, c.2 (insegne): si ritiene che alcune tipologie di insegne retroilluminate siano di basso impatto e quindi compatibili, mentre si ritiene siano da escludersi le insegne a cassonetto, quelle luminose a luce diretta o con illuminazione indiretta ad intermittenza.
  - 4.9. all'art. 3.4, c.1 (antenne), estendere l'obbligo di centralizzazione anche alle antenne paraboliche, limitando le dimensioni a 120 cm di diametro per impianto collettivo e 85 cm. di diametro per impianto singolo.

**CONTRODEDUZIONI****MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO**

1. Il tema richiamato dall'osservante, relativo al conseguimento del giusto equilibrio tra le esigenze di tutela e le effettive possibilità di intervento sul patrimonio edilizio di valore storico-architettonico, è certamente complesso. Si ritiene compatibile operare alcune integrazioni ai contenuti di cui all'art. 46, c.3 richiamato, finalizzate alla definizione di una disciplina che possa tenere in maggior conto tali esigenze;
2. Meritevole di accoglimento;

3. Non pertinente. Si chiarisce che le disposizioni regionali richiamate dall'osservante sono riferite ai regolamenti edilizi comunali (Art. 217, c. 4) e, pertanto, non di competenza del PO. Si rileva, inoltre, che non risultano ancora approvate le Linee guida regionali previste dall'art. 219.
- 4.1. Meritevole di accoglimento;
- 4.2. Meritevole di accoglimento. Si ritiene di ammettere quanto richiesto dall'osservante operando un'integrazione ai contenuti di cui all'art. 46, c. 3 delle NTA;
- 4.3. Meritevole di accoglimento;
- 4.4. Meritevole di accoglimento, con la precisazione che tali pitture dovranno comunque assicurare adeguate caratteristiche di idrorepellenza e traspirabilità;
- 4.5. Meritevole di accoglimento;
- 4.6. Meritevole di accoglimento;
- 4.7. Meritevole di accoglimento. Si ritiene che l'ammissibilità di installazione di pensiline in ferro battuto sia da verificarsi preliminarmente a insindacabile giudizio dell'Ufficio tecnico. Si segnala, inoltre, che la disciplina di cui all'art. 2.7 del regolamento è oggetto di ulteriori proposte di integrazione riportate nell'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico;
- 4.8. Meritevole di accoglimento;
- 4.9. Si chiarisce che la norma adottata intendeva ricomprendere nell'obbligo di centralizzazione anche le antenne paraboliche. Al fine di conseguire una maggior chiarezza in merito, si propone di specificare meglio tale obbligo, come indicato dall'osservante.

#### **Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**

##### NTA:

Modifiche e integrazioni all'art. 46, commi 3 e 4.

Modifiche e integrazioni al *Regolamento di attuazione degli interventi nel Centro storico*:

art. 2.2, commi 1, 2 e 3

art. 2.3, commi 1 e 2

art. 2.4, comma 4

art. 2.5, comma 2

art. 2.6, comma 1

art. 2.7, comma 1

art. 2.10, comma 2

art. 3.4, comma 3

**OSSERVAZIONE 36**

Prot. n. 1757 del 15/02/2022

**Osservante:** Vagaggini Alessandro

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione di espansione a destinazione produttiva o specialistica (ES)  
Scheda di intervento ES 1 La Rota.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta, in riferimento agli interventi previsti nella scheda ES 1, di prevedere due lotti separati, seguendo il confine attuale di proprietà, e dotando ciascuno di capacità edificatoria propria, dividendo i parametri già assegnati, come da elaborato grafico allegato (La richiesta risulta la stessa di cui all'oss. 30).

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Si ritiene che sia indispensabile, per l'attuazione degli interventi ammessi, il ricorso a un progetto unitario, ai fini di un corretto inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto, tenuto conto della posizione dominante e dell'elevato valore di panoramicità rappresentato dalle ampie visuali percepibili dall'area.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**

NOTA: Si chiarisce che la scheda ES 1 risulta interessata da proposte di modifica conseguenti al recepimento di specifici contenuti di cui al contributo 2.1 formulato dalla Regione Toscana.

**OSSERVAZIONE 37**

Prot. n. 1758 del 15/02/2022

**Osservante:** Vagaggini Alessandro

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione di espansione a destinazione produttiva o specialistica (ES)

Scheda di intervento ES 2 La Rota.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di modifica dello schema planivolumetrico riportato nella scheda ES 2, prevedendo lo spostamento della nuova zona a verde sul lato a sud e evitando la divisione del campo di edificazione in due porzioni distinte, come da elaborato grafico allegato.

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Si ritiene la richiesta compatibile con gli obiettivi perseguiti dal PO per l'area in oggetto.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO****NTA:**

Allegato *Schede normative e di indirizzo progettuale*: modifiche allo schema planimetrico di riferimento di cui alla Scheda ES 2.

NOTA: Si chiarisce che la scheda ES 2 risulta interessata da proposte di modifica della perimetrazione dell'area di intervento in relazione all'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico.

**OSSERVAZIONE 38**

Prot. n. 1759 del 15/02/2022

**Osservante:** Vagaggini Alessandro

**Rif. PO**

Insediami periurbani e aree di pertinenza del Centro storico

Loc. Le Strette.

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di poter accorpate la volumetria esistente, oltre un incremento di SE, per realizzare un fabbricato a destinazione residenziale di circa mq. 200.

**CONTRODEDUZIONI**

NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Si ritiene la richiesta di realizzare un nuovo fabbricato residenziale come non compatibile con gli obiettivi perseguiti dal PO per le aree in oggetto.

**OSSERVAZIONE 39**

Prot. n. 1760 del 15/02/2022

**Osservante:** Filippeschi Giuseppa

**Rif. PO**

Nuclei rurali a destinazione prevalentemente residenziale  
Capannacce.

**Sintesi dei contenuti**

Si richiede di modificare la classe di pericolosità geologica attribuita dagli strumenti comunali dalla classe G4 alla classe G3. La richiesta è finalizzata a consentire interventi di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, con contestuale ampliamento del 50% della SE (La richiesta risulta la stessa di cui all'oss. 10).

**CONTRODEDUZIONI****NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO**

Le norme vigenti prevedono che l'attribuzione delle classi di rischio, così come la loro modifica, sia un'attività da svolgersi in sede di formazione/revisione del PS che presuppone, inoltre, la preventiva acquisizione del parere del competente Genio Civile. Pertanto, si ritiene la richiesta non compatibile con lo stato attuale del procedimento del PO, che si avvia alla sua definitiva approvazione. Si chiarisce, tuttavia, che l'Amministrazione valuta la richiesta relativa all'intervento edilizio come compatibile, in linea generale, con gli indirizzi del PO, nel caso siano contestualmente definite compatibili condizioni di fattibilità, ai sensi delle norme vigenti.

**OSSERVAZIONE 40**

Prot. n. 1761 del 15/02/2022

**Osservante:** Garland srl

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione di completamento a destinazione produttiva o specialistica (CS)  
Scheda di intervento CS 18 Via San Martino.

**Sintesi dei contenuti**

Si richiede di incrementare la capacità edificatoria prevista per la scheda CS 18, ammettendo una SE fino a mq 600 e una SC fino a mq 400. Si richiede, inoltre, di modificare il perimetro del lotto in corrispondenza dell'accesso, anche in relazione a quanto previsto per il lotto limitrofo (Scheda CS 46), ricomprendendo la porzione di proprietà.

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Si ritiene la richiesta compatibile con gli obiettivi perseguiti dal PO per l'area in oggetto.

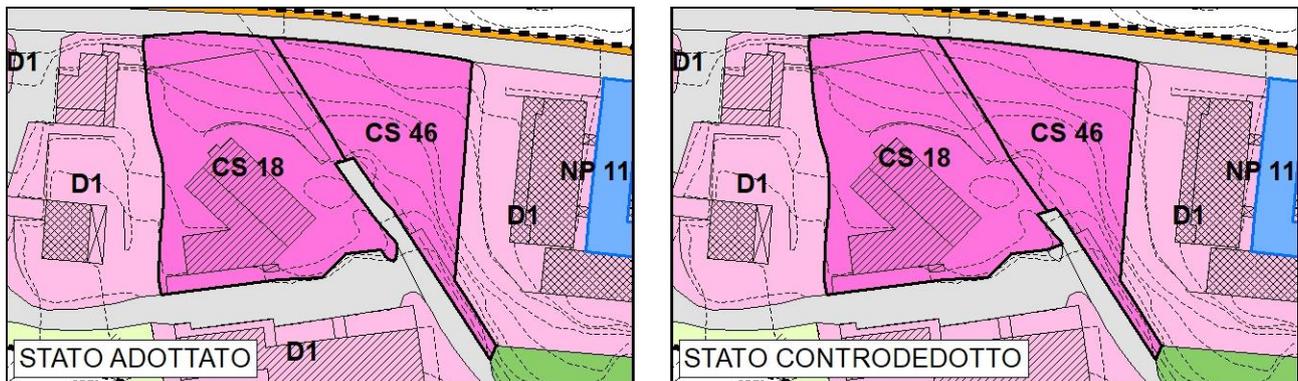
**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**

NTA:

*Allegato Schede normative e di indirizzo progettuale:* modifiche ai parametri di cui alla Scheda CS 18.

TAV. PO 2:

Modifica in ampliamento del perimetro di cui all'area classificata tra gli *Interventi di nuova edificazione di completamento a destinazione produttiva o specialistica* e identificata dalla sigla CS 18, ricomprendendo parte di un'area precedentemente classificata quale viabilità pubblica.



NOTA: Si chiarisce che la scheda CS 18 risulta interessata da proposte di modifica conseguenti al recepimento di specifici contenuti di cui al contributo 2.1 formulato dalla Regione Toscana.

**OSSERVAZIONE 41**

Prot. n. 1762 del 15/02/2022

**Osservante:** Tosti Monica

**Rif. PO**

Art. 52. Tessuti edilizi con edifici mono e bifamiliari isolati sul lotto (B4)

Via Grossetana

**Sintesi dei contenuti**

Richiesta di consentire un intervento di ampliamento del fabbricato esistente per una SE pari a mq 200.

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI PARZIALE ACCOGLIMENTO

Si ritiene compatibile la richiesta, per la quale si ritiene ammissibile l'ampliamento del fabbricato esistente per una SE non superiore a mq 100 e altezza massima non superiore al fabbricato esistente.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO****NTA:**

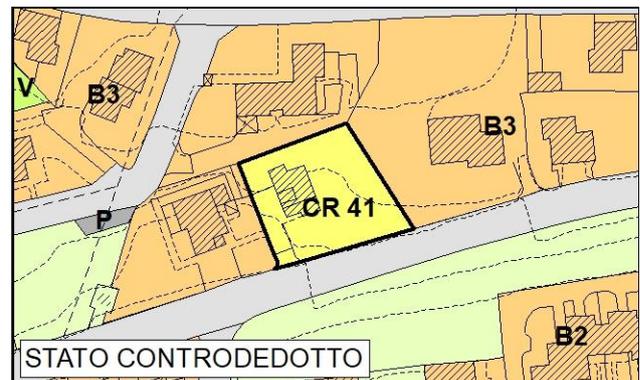
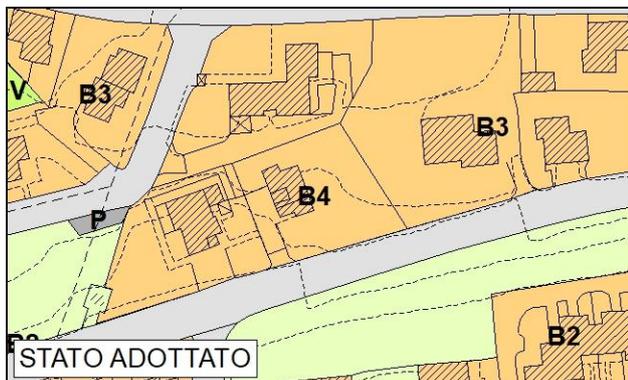
Integrazione dei contenuti dell'allegato *Schede normative e di indirizzo progettuale*, attraverso l'introduzione di una nuova scheda, identificata dalla sigla CR 41.

Integrazione dell'elenco riportato all'art. 72, comma 1 delle NTA con l'aggiunta dell'intervento:

*CR 41 Via Grossetana*

**TAV. PO 2:**

Riclassificazione dell'area in oggetto da *Tessuti edilizi con edifici mono e bifamiliari isolati sul lotto (B4)* a *Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale* con attribuzione della sigla CR 41.



**OSSERVAZIONE 42**

Prot. n. 1764 del 15/02/2022

**Osservante:** Vichi Marco

**Rif. PO**

Centro storico

**Sintesi dei contenuti**

1. Si richiede di prevedere nelle norme del centro storico solamente interventi e materiali strettamente compatibili con il contesto, escludendo integrazioni e inserimenti di materiali e tecnologie che non si integrano nel tessuto storico (pannelli solari, tettoie a protezione dei portoni, infissi in alluminio o plastica "finto legno", macchinari esterni a servizio di impianti di climatizzazione, ecc).
2. Si richiede di istituire una commissione specifica per il centro storico a cui sottoporre tutti gli interventi che interessino in qualsiasi modo anche gli esterni, che preveda un controllo sistematico con sopralluogo da eseguire a cura della stessa commissione sia prima che al termine degli interventi stessi.

**CONTRODEDUZIONI****CHIARIMENTO**

1. Si chiarisce che, in recepimento di specifici contenuti di cui all'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico e di altre istanze formulate da altri soggetti e inerenti alle tematiche richiamate, si propone di introdurre modifiche e integrazioni alla disciplina relativa agli interventi eseguiti nel Centro storico (art. 46 delle NTA e *Regolamento di attuazione degli interventi nel Centro storico*) che si ritiene vadano nel senso prospettato dall'osservante.
2. L'istituzione di una commissione non è di competenza del PO. Si chiarisce, in ogni caso, che l'Amm. comunale valuta positivamente la proposta presentata.

**OSSERVAZIONE 43**

Prot. n. 1765 del 15/02/2022

**Osservante:** Traversi Francesco

**Rif. PO**

Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (CR)

Scheda di intervento CR 81 Viale Gramsci.

**Sintesi dei contenuti**

Si richiede di incrementare la capacità edificatoria prevista per la scheda CR 81, ammettendo una SE fino a mq 300.

**CONTRODEDUZIONI**

MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO

Si ritiene la richiesta compatibile con gli obiettivi perseguiti dal PO per l'area in oggetto.

**Modifiche/integrazioni alla documentazione del PO**

NTA:

*Allegato Schede normative e di indirizzo progettuale:* modifiche ai parametri di cui alla Scheda CR 81.