



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consorzioiterrecablate.it

Prot.1477 08/02/2022

OSSERVAZIONI D'UFFICIO

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:



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consorzioterrecablate.it

- 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'.



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consorzioterrecablate.it

- 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



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consorzioiterrecablate.it

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 il contenuto 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.



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consorzioterrecablate.it

- Si ritiene opportuno integrare i contenuti del Regolamento nel modo seguente, al fine di consentire la regolarizzazione di interventi sulle coperture eseguiti precedentemente all'approvazione delle previgenti NTA del Centro storico:

È ammessa la sanatoria di coperture realizzate precedentemente 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



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consorzioiterrecablate.it

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



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consorzioerrecablate.it

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 corredati 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



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consorzioirreccablate.it

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.



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consorzioterrecablate.it

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.



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consorzioterrecablate.it

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



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consorzioiterrecablate.it

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:



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consorzioterrecablate.it

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, trasladando 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 **addizione 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:



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consortioiterrecablate.it

- 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.

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.

Il responsabile
Arch. Laura Frosoni



COMUNE DI PIANCASTAGNAIO (SI)

UFFICIOTECNICO II

Viale Gramsci 55/a – c.a.p. 53025

Tel. 0577-786024 fax 0577-786711

comune.piancastagnaio@pec.consorzioterrecablate.it