



Reg. Int. AT n.093/2021
Prot. n.

Siena,

Alla **Unione dei Comuni AMIATA VAL
D'ORCIA**
Sede

Al **Comune di PIANCASTAGNAIO**
Sede

Alla **REGIONE TOSCANA**
Direzione Urbanistica
Sede

Oggetto: **Comune di PIANCASTAGNAIO- Variante al PRG ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 contestuale alla realizzazione di una piccola piscina e all'ampliamento di spazi accessori a servizio della struttura ricettiva Convento San Bartolomeo. Contributo della Provincia di Siena – CONTRIBUTO.**

L'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia con nota trasmessa a mezzo PEC del 04.06.2021, registrata al protocollo della Provincia di Siena al n.8950 del 08.06.2021 successivamente integrata con nota prot. n.13678 del 01.09.2021, ha convocato in data 02.09.2021 la Conferenza dei Servizi decisoria, in forma semplificata e modalità asincrona, per acquisire i pareri di competenza utili per l'esame della Variante al PRG, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, proposta dal Comune di Piancastagnaio per la previsione in oggetto.

Vista l'istruttoria tecnica in atti con protocollo interno n.092/2021 del 01.09.2021;

Documentazione allegata:

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Modulo STAR: Quadro di identificazione;
- Modulo STAR: Tipo di procedimento;
- Procura per la sottoscrizione e presentazione telematica dell'istanza; Modulo STAR: Documentazione procedimento;
- Domanda Unica;
- Richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali (articolo 21, comma 4, Decreto legislativo n° 42/2004) per la realizzazione dell'ampliamento;
- Scheda sinottica dell'intervento;
- Relazione storica tecnica: realizzazione di una piccola piscina a servizio della struttura ricettiva Convento San Bartolomeo a Piancastagnaio (SI);
- Relazione illustrativa;
- Relazione di fattibilità geologica;
- Scheda Sintesi Geologica.



- Documento Preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS (articolo 22 L.R. T n° 10/2010);
- Permesso di costruire per la realizzazione di interventi di nuova costruzione (art. 134 L.R.T. n° 65/2014) con richiesta di acquisizione d'ufficio degli atti di assenso/presupposti;
- Relazione asseverata al Permesso di Costruire;
- Visura Camerale dell'impresa Individuale "Convento di San Bartolomeo - Dimora Storica - di Ricci Barbini Marianna" del 21/01/2019;
- Dichiarazione di assolvimento di imposta di bollo per rilascio di Autorizzazione Paesaggistica;

Descrizione dei contenuti della variante:

In estratto dalle relazioni allegate:

"... il Convento di San Bartolomeo è una splendida Residenza d'Epoca censito al N.C.E.U. al foglio 6 part. 138 del comune di Piancastagnaio. Il P.R.G. ha classificato l'intero complesso, compreso il giardino retrostante, come Zona A (Valore Storico ambientale- Edifici di Valore Storico), il Piano Strutturale in fase di adozione come "Tessuti storici e altri edifici di valore storico".

Su tutta l'area insiste il Vincolo Monumentale L.N. 1089/1939, Dlgs 42/2004 art. 10 e 11 per cui si richiede un'Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4.

... Attualmente il Convento di San Bartolomeo, interamente restaurato, è utilizzato come residenza privata con annessa attività ricettiva riconducibile alla definizione di Residenza d'epoca di cui all'art. 58 della L.R. 86/2016, Testo unico del sistema turistico regionale.

... Gli interventi previsti rispondono all'esigenza di offrire servizi aggiuntivi connessi all'attività ricettiva, che per questo tipo di strutture è diventato un requisito indispensabile per assicurare competitività in un mercato caratterizzato da una forte concorrenza, ma che presenta importanti potenzialità di sviluppo.

La proposta di variante, riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 35 della L.R. 65/2014, Varianti mediante sportello unico per le attività produttive, è finalizzata a conferire ammissibilità agli interventi in oggetto, introducendo modifiche alle NTA del PRG comunale, approvato con Del. C.C. n. 63 del 29/12/2000 e tuttora vigente, sebbene sottoposto alle misure di salvaguardia previste dalle Disposizioni transitorie per i comuni privi di piano strutturale di cui all'art. 234 della L.R. 65/2014.

... L'area di intervento è localizzata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del capoluogo, così come individuato dal PS vigente, approvato con Del. C.C. n. 63 del 04/09/2019.

... La parte retrostante dell'edificio ... dire la zona meno pregiata dell'intero fabbricato e la meno visibile, adibita in passato a ricovero esterno di animali. L'area di progetto è adiacente all'antica porcilaia. Si presenta come un'area pianeggiante, attigua al parcheggio con la presenza di alcuni annessi esistenti dei quali fa parte un piccolo edificio in muratura e un piccolo fabbricato di recente costruzione utilizzato come bagno e spogliatoio

... Il progetto della piscina, AUTORIZZAZIONE ART. 21 Prot. 28197 del 19/10/2018 prevede la realizzazione di una piscina e di tutte le opere necessarie per rendere l'intervento completo e funzionante.

... In questa fase si rende necessario richiedere una nuova autorizzazione secondo l' Art. 21 per realizzare un piccolo ampliamento che sarà inserito (tramite una variante urbanistica ex-art.35 della L.R. 65/2014) all'interno del regolamento urbanistico del Comune di Piancastagnaio e che completerà i servizi a disposizione della Residenza d'epoca dell'area retrostante il convento

Risorse tutelate dal PTCP

Comune di Piancastagnaio – Fg 6 p.la 138

- All'interno UdP 16 - Monte Amiata Senese
- Interna ad aree di pertinenza dei centri urbani: **Piancastagnaio Capoluogo**
- Esterna ad aree di pertinenza di BSA;
- Esterna aree di pertinenza aggregati;
- Emergenze del paesaggio: Tessuti urbani di recente formazione: residenziale
- Sensibilità acquiferi: **Classe e grado di Sensibilità: 1 –Vincolo Elevato;**
- Zone di protezione ambientale e termale: NESSUN VINCOLO;
- Vincolo monumentale: **INTERESSATA**



Provincia di Siena

Contributo istruttorio

Tenuto conto delle finalità della variante proposta, delle tutele di vincolo a cui è sottoposto l'edificio principale (*Convento di San Bartolomeo*) e la pertinenza prossima allo stesso, verificato le risorse interessate a tutela del PTCP, quale contributo istruttorio al prosieguo del procedimento avviato si segnala interessamento della Classe 1 (Vincolo Elevato) della sensibilità degli acquiferi (Disciplina del PTCP art. 10.1.2), e preso atto di quanto indicato a pag.22/23 della relazione di fattibilità geologica non si segnalano significative criticità.

La P.O.
Servizio Pianificazione Territoriale, SIT

Arch. Claudio Torsellini

Il Dirigente
SETTORE VIABILITÀ, OO.PP., EDILIZIA,
TRASPORTI, ASSETTO DEL TERRITORIO
Arch. Massimo Betti