



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Conferenza Paesaggistica art. 21 del PIT-PPR

Oggetto: ID 93887 - 93888 - Comune di Montalcino. Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, tra la Regione Toscana e la Soprintendenza archeologia, Belle arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo relativa alla conformazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo.

Seduta n.2 del 28 /05/2025

Il giorno 28/05/2025, sono riuniti in modalità videoconferenza sul link <https://grt.webex.com/meet/Luca.Signorini> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot.Reg. 0340852 del 14/05/2025.

per la **Regione Toscana**: arch. Luca Signorni Funzionario titolare di I.E.Q. del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio con funzioni di Presidente delegato con decreto n.2286 del 24/10/2023 allegato al presente verbale (*Allegato 1*), l'Arch. Andrea Furelli Funzionario del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, l'Arch. Beatrice Arrigo Funzionario titolare di I.E.Q. del Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio (14:20 – 14:30).

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**: Arch. Federico Salvini, quale Funzionario Architetto Responsabile del Territorio delegato con nota acquisita n.prot.Reg.0370368 del 22/05/2025 allegata al presente verbale. (*Allegato 2*)

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

- per il **Comune di Montalcino**: il responsabile del Procedimento Arch. Paolo Giannelli; Istruttore Tecnico Claudio Bindi
- per la **Provincia di Siena** l'Arch. Claudio Torsellini (14:20 – 15:35)
- per il gruppo di progettazione: l'Arch. Roberto Vezzosi, l'Arch. Flavia Giallorenzo

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 14:20

In via preliminare la Conferenza ripercorre l'esito della precedente seduta svoltasi in data 28/04/2025, come da relativo verbale (n.prot.Reg. 0343915 del 15/05/2025). Ai fini del presente verbale, si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e l'esito riportato nel verbale della seduta precedente. La Conferenza continua nell'esame dei contenuti del Piano Strutturale/Piano Operativo del Comune di Montalcino come di seguito:

Rilievi emersi in conferenza.

Recepimento del Progetto di Paesaggio delle "Ferro-Ciclovie della Val d'Orcia, dei Colli e delle Crete Senesi"

Il Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, vista la Disciplina del PS e le NTA del PO come modificate e integrate a seguito del tavolo tecnico svolto in data 07/05/2025, valuta positivamente il recepimento nel Piano Strutturale e nel Piano Operativo del Comune di Montalcino del Progetto di Paesaggio di cui all'art.34 della Disciplina del PIT-PPR denominato "Ferro-ciclovie della Val d'Orcia, dei Colli e delle Crete senesi" (approvato con DCR 104/2022).

PIANO OPERATIVO

1) Allegato 1 - Aree di trasformazione

La Conferenza continua nell'esame delle aree di trasformazione contenute nell'elaborato di PO *Allegato 1 - Aree di trasformazione:*

Aree di recupero

AR2.02, Recupero dell'area ex-Sils

Dati dimensionali:

Area di intervento (ST): 78.800 mq

Superficie edificabile (SE) massima 16.000 mq di cui:

- 1.000 mq per la destinazione residenziale;
- 1.100 mq per la destinazione d'uso c3 di cui 750 di per un'unica superficie di vendita;
- 500 mq (SE) per la destinazione d'uso c2;
- 2.000 mq per la destinazione direzionale e di servizio;

Gli 11.400 mq di SE complessivi da suddividere per le restanti destinazioni d'uso ammesse, di cui:

- 9.200 mq (SE) produttiva-artigianale
- 1.200 mq (SE) esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie
- 1.000 mq (SE) turistico-ricettiva

Trasformazione e attuazione

Area di recupero (AR) – Piano attuativo (PA)

Numero alloggi massimo: 8

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima: 7 m

Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004: nessuno

Alle destinazioni sopra illustrate sono correlati:

- Realizzazione di superfici a parcheggio pubblico per almeno 14.000 mq;
- Realizzazione delle aree verde pubblico a servizio dell'area residenziale per almeno 2.700 mq.
- Realizzazione della strada di accesso dalla via Provinciale 14 all'area ex Sils.

L'AC evidenzia che l'intervento prevede la riqualificazione dell'area produttiva Ex-Sils, con contestuale ridefinizione del margine urbano, attraverso il recupero e la demolizione dei volumi dismessi per l'insediamento di nuove attività, principalmente produttive-artigianali, integrate da funzioni commerciali al dettaglio, direzionali, e turistico-ricettive. Contestualmente sono previste la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche (verde e parcheggi) e la realizzazione di un intervento residenziale. L'obiettivo dell'AC è quello di

favorire, attraverso queste funzioni, il recupero di un'area da tempo dismessa e strategica per l'intero ambito comunale.

L'intervento prevede adeguate soluzioni per la viabilità, incluso il superamento della ferrovia. Inoltre, data la presenza del Torrente Asso, le aree verdi tra la Ex Sils e il corso d'acqua saranno mantenute libere e destinate a equipaggiamenti ecologico-ambientali in modo coerente con il contesto fluviale del Torrente.

Infine, come espresso nelle controdeduzioni, per la destinazione commerciale al dettaglio, non si prevedono strutture tali da costituire medie superfici di vendita aggregate.

L'intervento verrà realizzato in fasi, seguendo l'ordine secondo cui sono organizzate le due Unità Minime di Intervento:

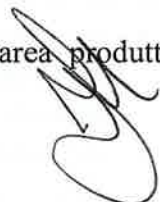
UMI 1 : Area produttiva e adeguamento della viabilità

UMI 2: Realizzazione area residenziale a chiusura del margine edificato di Torrenieri e realizzazione della strada di accesso dalla via Provinciale 14 all'area ex Sils

La Provincia sottolinea l'importanza dell'adeguamento della viabilità d'accesso, anche in vista della futura attività di cantiere, in quanto fondamentale per rendere sostenibili i nuovi flussi di traffico sulla SP 14 "Traversa dei Monti", che già ad oggi nell'abitato di Torrenieri risultano congestionati, derivanti dall'insediamento delle nuove attività.

La Regione richiede di integrare gli elaborati grafici della scheda di trasformazione con l'individuazione delle due UMI.

La Regione, preso atto dei chiarimenti forniti da AC e Provincia, esaminate le disposizioni generali di progettazione contenute nella scheda di trasformazione, ritiene che la previsione di recupero dell'area artigianale dismessa Ex Sils conforme alla disciplina e alle strategie del PIT/PPR. Al fine di garantire la corretta attuazione dell'intervento la Regione indica di:

- subordinare l'intervento alla preventiva realizzazione dell'adeguamento stradale della viabilità d'accesso dalla SP14;
 - subordinare la realizzazione del comparto residenziale al preventivo recupero dell'area produttiva abbandonata ex Sils;
 - prima dell'insediamento delle nuove funzioni procedere alla preventiva bonifica del sito;
- 

Opere pubbliche OP1.n

La Regione rileva che rispetto a quanto evidenziato nel contributo regionale in adozione in merito alla localizzazione di nuove aree a parcheggio nel centro storico di Montalcino e ai possibili profili di criticità rispetto al vincolo paesaggistico art.136 D.Lgs. 42/2004 D.M. 53 /1974, l'AC ha provveduto a stralciare alcune previsioni (OP.05; OP1.9; OP1.10) ed a ridurre il dimensionamento delle restanti altri, modificandole come di seguito:

OP1.01 - Aree per la realizzazione di un parcheggio a servizio del centro storico del capoluogo e dell'Ospedale di Montalcino.

Dati dimensionali

Superficie: parcheggio pubblico 2.000 mq.

Vincolo art.136 D.Lgs 42/2004 : D.M. 53 /1974 "*Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino*"

Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004: ex Ospedale Santa Maria della Croce

La Regione illustra i contenuti del contributo regionale in adozione:

La previsione si trova in prossimità del “Complesso dell'ex Ospedale di Santa Maria della Croce” e ricade all'interno dell'ambito territoriale di Montalcino, in un areale caratterizzato da una forte intervisibilità da e verso il centro storico, per il quale la disciplina del vincolo **D.M. 53 /1974** riporta tra i principali obiettivi, direttive e prescrizioni la tutela dell'integrità percettiva del centro storico di Montalcino e del basamento su cui esso sorge, nonché delle relative emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico. (obiettivi 3.a.2 – 3.a.4 - 4.a.1 – 4.a.2 – 4.a.3; direttive 3.b.3 – 3.b.4; prescrizioni 3.c.1 - 3.c. 2 - 4.c.1 – 4.c.4)

Si prende atto che, a seguito di quanto evidenziato nel contributo regionale in adozione rispetto la disciplina del vincolo **D.M. 53 /1974**, l'AC ha ridimensionato la superficie a parcheggio passando dai 3.550 mq dell'adozione, agli attuali 2.000 mq e rivisto la configurazione dell'intervento.

L'AC evidenzia che il complesso Ospedaliero risulta carente di parcheggi da destinare al personale sanitario che vi lavora. Per ovviare a questa criticità l'Amministrazione ritiene necessario realizzare un parcheggio a servizio della struttura. In recepimento di quanto espresso nel contributo regionale, il parcheggio è stato ridimensionato ad un areale che di fatto attualmente già viene utilizzato, in via provvisoria, come parcheggio dal personale sanitario. La previsione ha pertanto la finalità di apportare un miglioramento alla situazione esistente.

La Soprintendenza condivide le necessità di potenziamento delle dotazioni di sosta del complesso ospedaliero illustrate dall'AC, ed evidenzia che per garantirne il corretto inserimento paesaggistico è necessario inserire nella scheda tutta una serie di condizioni di fattibilità indirizzate al futuro progetto dell'opera, elaborate sulla base della scheda di vincolo del **D.M. 53 /1974**.

La Conferenza, preso atto di quanto chiarito dall'AC in merito allo stato attuale dei luoghi e all'esigenza di implementare le dotazioni di sosta a servizio dell'Ospedale di Comunità di Montalcino, in considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'areale, tutelato ai sensi del **D.M. 53/1974**, ritiene la previsione conforme alla Disciplina del PIT/PPR a condizione che la nuova area di parcheggio sia elaborata sulla base di un progetto di integrazione paesaggistica che tuteli l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico (obiettivi 3.a.2 – 3.a.4 - 4.a.1 – 4.a.2 – 4.a.3; direttive 3.b.3 – 3.b.4; prescrizioni 3.c.1 - 3.c. 2 - 4.c.1 – 4.c.4 **D.M. 53 /1974**), con le seguenti condizioni:

- l'intervento non dovrà interferire negativamente e sovrapporsi in modo incongruo con le visuali panoramiche percepibili da e verso il centro storico di Montalcino e del suo intorno territoriale, prevedendo adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione;
- sia assicurata l'armonia con le caratteristiche morfologiche del profilo del basamento collinare. A tal fine il disegno del parcheggio dovrà svilupparsi adagiandosi in modo coerente rispetto l'andamento dell'orografia del terreno, con una soluzione progettuale a gradoni anziché un'unica piattaforma a parcheggio;
- siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano e con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico del basamento collinare del centro storico di Montalcino;
- al fine di garantire il deflusso delle acque meteoriche, garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili a verde e l'uso esteso di pavimentazioni drenanti e semipermeabili;
- per la tutela del paesaggio notturno e il contenimento dell'inquinamento luminoso utilizzare sistemi di illuminazione appropriati opportunamente schermati e orientati verso il basso;

OP1.02 - Aree per la realizzazione di un'area a verde pubblico e parcheggio pubblico a servizio del centro storico di Montalcino.

Dati dimensionali

Superficie: parcheggio pubblico 500 mq.

Superficie a verde pubblico 1.000 mq

- Vincolo art.136 D.Lgs 42/2004 : **D.M. 53 /1974 “Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino”**



L'intervento è situato nell'areale retrostante la Cattedrale di San Salvatore. Nel contributo regionale in adozione venivano evidenziati i possibili profili di criticità dell'intervento rispetto la disciplina del vincolo DM 53/1974 e la tutela del valore storico della Cattedrale stessa.

L'AC chiarisce che l'intervento è finalizzato ad implementare i parcheggi del centro storico a servizio dei residenti. Nell'areale retrostante la Cattedrale, con accesso limitato in quanto interno alla zona ZTL, si trova attualmente un parcheggio già utilizzato dai residenti. A seguito delle criticità evidenziate nel contributo regionale, l'AC ha ridotto notevolmente l'intervento dai 1.000mq dell'adozione ai 500 mq attuali, andando a farlo coincidere con il parcheggio esistente, e previsto due fasce verdi ad uso pubblico a tutela della Cattedrale. Di fatto la previsione, così come figurata, è finalizzata a conseguire un miglioramento dell'attuale sistemazione a parcheggio per la sosta dei residenti del centro storico.

La Soprintendenza prende atto che l'intervento è situato in un'area a parcheggio già esistente ed evidenzia che la previsione dovrà conseguire un miglioramento dello stato attuale dei luoghi. A tal fine è necessario inserire nella scheda tutta una serie di condizioni di fattibilità indirizzate al futuro progetto dell'opera, elaborate sulla base della scheda di vincolo del D.M. 53 /1974 .

La Conferenza rileva che, così come chiarito dall'AC, l'intervento è finalizzato al miglioramento dell'attuale parcheggio retrostante la Cattedrale di San Salvatore e destinato alla sosta dei soli residenti, in considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'areale, tutelato ai sensi del **D.M. 53/1974**, ritiene la previsione conforme alla Disciplina del PIT/PPR a condizione che la nuova area a parcheggio venga elaborata sulla base di un progetto di integrazione paesaggistica che tuteli l'integrità della percezione visiva della Cattedrale e del centro storico (obiettivi 3.a.2 - 3.a.4 - 3.a.5 - 4.a.1 - 4.a.2; direttive 3.b.3 - 4.b.2; prescrizioni 3.c.1 - 3.c.2 - 3.c.4 - 4.c.1 - 4.c.2 - 4.c.4 **D.M. 53 /1974**.) con le seguenti condizioni:

- l'intervento non dovrà interferire negativamente e sovrapporsi in modo incongruo con le visuali panoramiche percepibili da e verso il centro storico di Montalcino, prevedendo adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione;
- il parcheggio ed i relativi corselli, stalli di sosta e opere a verde dovranno essere progettati in modo coerente con l'assetto morfologico urbano di impianto storico;
- siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano del centro storico di Montalcino e con la Cattedrale di San Salvatore;
- al fine di garantire il deflusso delle acque meteoriche, garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili e l'uso esteso di pavimentazioni drenanti e semipermeabili;
- per la tutela del paesaggio notturno e il contenimento dell'inquinamento luminoso utilizzare sistemi di illuminazione appropriati opportunamente schermati e orientati verso il basso;

OP1.03 Aree per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico di Montalcino

Superficie: parcheggio pubblico 1.400 mq

Vincolo art.136 D.Lgs 42/2004 : D.M. 53 /1974 *"Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino"*

L'AC evidenzia che l'intervento prevede l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente situato subito fuori l'abitato di Montalcino, ai piedi del centro storico, lungo la SP.14. Oltre alla parte da adibire a parcheggio la previsione comprende un'area a verde pubblico. L'intervento è stato ridotto rispetto all'adozione da 2.150 mq ai 1.400 mq attuali, per consentirne un miglior inserimento paesaggistico.

La Conferenza preso atto che, così come illustrato dall'AC, l'intervento trattasi dell'ampliamento di un'area di sosta esistente, in considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'areale, tutelato ai sensi del **D.M.**

53/1974, ritiene la previsione conforme alla Disciplina del PIT/PPR a condizione che la nuova area a parcheggio venga elaborata sulla base di un progetto di integrazione paesaggistica che tuteli l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico (obiettivi 3.a.2 - 3.a.4 - 4.a.1 - 4.a.2 - 4.a.3 - direttive 3.b.3 - 4.b.2; prescrizioni 3.c.1 - 3.c.2 - 4.c.1 - 4.c.2 - 4.c.4 **D.M. 53 /1974.**) con le seguenti condizioni :

- l'intervento non dovrà interferire negativamente e sovrapporsi in modo incongruo con le visuali panoramiche percepibili da e verso il centro storico di Montalcino, prevedendo adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione;
- sia assicurata l'armonia con le caratteristiche morfologiche del profilo del basamento collinare . A tal fine il disegno del parcheggio dovrà svilupparsi adagiandosi in modo coerente rispetto l'andamento dell'orografia del terreno con una soluzione progettuale a gradoni anziché un' unica piattaforma a parcheggio, tale così da garantire il miglior inserimento paesaggistico dell'opera e la riduzione di eventuali sbancamenti;
- siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano e con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico del basamento collinare del centro storico di Montalcino;
- al fine di garantire il deflusso delle acque meteoriche, garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili a verde e l'uso esteso di pavimentazioni drenanti, semipermeabili e erbose;
- per la tutela del paesaggio notturno e il contenimento dell'inquinamento luminoso utilizzare sistemi di illuminazione appropriati opportunamente schermati e orientati verso il basso;

OP1.05 Aree per la realizzazione di un parcheggio a servizio del centro storico del capoluogo.

A seguito delle criticità evidenziate nel contributo regionale in adozione rispetto la disciplina del vincolo art.136 D.Lgs 42/2004 - **D.M. 53 /1974** "*Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino*", la Conferenza prende atto che la previsione è stata stralciata.

OP1.06 Aree per la realizzazione del nuovo magazzino comunale, della viabilità di accesso e del parcheggio pubblico nella Zona Artigianale Capanna.

Dati dimensionali

attrezzature pubbliche (nuovo magazzino comunale SE 1.200 mq);

parcheggio pubblico 700 mq;

nuova viabilità 550 mq.

Vincolo art.136 D.Lgs 42/2004; **D.M. 53 /1974** "*Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino*"

L'AC dichiara che l'intervento è stato oggetto di una variante ad un piano attuativo vigente sull'area. E' già stata fatta una gara per il relativo affidamento dei lavori.

OP1.09 - Aree per la realizzazione di un parcheggio a servizio delle aree a verde pubblico e alle attrezzature esistenti e OP1.10 - Aree per la realizzazione di una attrezzatura pubblica di servizio alla collettività.

La Conferenza prende atto che le aree in esame sono state stralciate

OP1.Sn

Le opere pubbliche di cui alla sigla in esame fanno tutte riferimento alle aree Spuntone e Fortezza di Montalcino.

opera pubblica

- Vincolo art.136 D.Lgs 42/2004 : **D.M. 53 /1974** "*Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino*"

- Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004 - Fortezza di Montalcino

OP1.S1 ampliamento del per la realizzazione di un parcheggio pubblico esistente ad est della Fortezza

Dati dimensionali:

Superficie: 12.450 mq: nuova viabilità, 900 mq; parcheggi pubblici 2.300 mq, spazi pubblici attrezzati per il parco, il gioco e lo sport, 9.000 mq.

In parte opera pubblica in parte Aree soggette a procedura di esproprio

- Vincolo art.136 D.Lgs 42/2004 : D.M. 53 /1974 *“Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino”*

- Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004 - Fortezza di Montalcino

L'AC evidenzia che l'intervento prevede l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente ad est della Fortezza che verrà esteso all'attuale piccolo campo per allenamenti a fianco del campo sportivo, con la costituzione anche di un nuovo accesso di servizio sul Viale Strozzi. La previsione non rientra nel progetto oggetto della Conferenza dei Servizi, in forma semplificata e in modalità asincrona ex. art.14 c.2 L. n.241/1990, con contestuale variante al PRG ai sensi dell'art.34 della L.R. 65/2014 avente come oggetto il “Nuovo Polo Scolastico, Parcheggio Multipiano, Parco e Rigenerazione Urbana dell'Area dello Spuntone.”

La Conferenza, visti i chiarimenti forniti dall'AC, rileva che l'intervento consiste nell'ampliamento di un parcheggio pubblico esistente. In considerazione della vicinanza con la Fortezza di Montalcino e dell'elevato valore paesaggistico dell'areale d'intervento, tutelato ai sensi del **D.M. 53/1974**, ritiene la previsione conforme alla Disciplina del PIT/PPR a condizione che la nuova area a parcheggio venga elaborata sulla base di un progetto di integrazione paesaggistica che tuteli l'integrità della percezione visiva da e verso la Fortezza di Montalcino (obiettivi 3.a.2 - 3.a.4 - 3.a.5 - 4.a.1 - 4.a.2; direttive 3.b.3 - 4.b.2; prescrizioni 3.c.1 - 3.c.2 - 3.c.4 - 4.c.1 - 4.c.2 - 4.c.4 **D.M. 53 /1974.**) con le seguenti condizioni:

- l'intervento non dovrà interferire negativamente e sovrapporsi in modo incongruo con le visuali panoramiche percepibili da e verso la Fortezza di Montalcino, prevedendo adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione;
- sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico del centro storico;
- siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano;
- al fine di garantire il deflusso delle acque meteoriche, garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili a verde e l'uso esteso di pavimentazioni drenanti e semipermeabili;
- per la tutela del paesaggio notturno e il contenimento dell'inquinamento luminoso utilizzare sistemi di illuminazione appropriati opportunamente schermati e orientati verso il basso;

OP1.S2 - Allargamento e adeguamento di Via Aldo Moro a Montalcino

OP1.S3 - Aree per la realizzazione del nuovo polo scolastico

Dati dimensionali:

Servizi per l'istruzione di base, SE 6.000 5.360 mq

Parcheggio pubblico in struttura: SE 1.200 mq

OP1.S4 Aree per la realizzazione di un nuovo parco urbano

Dati dimensionali:

Verde pubblico, 7.300 mq

OP1.S5 Aree per la realizzazione del parcheggio in struttura e di uno spazio pubblico sovrastante la nuova edificazione.

Dati dimensionali:



Parcheggi pubblici in edificio multipiano 3.225 mq

Gli interventi sopra riportati sono riferiti al “Nuovo Polo Scolastico, Parcheggio Multipiano, Parco e Rigenerazione Urbana dell’Area dello Spuntone.”, il cui relativo progetto è stato oggetto di una Conferenza dei Servizi decisoria ex. art.14 c.2 L. n.241/1990, in forma semplificata e in modalità asincrona, con contestuale variante al PRG ai sensi dell’art. 34 della L.R. 65/2014, positivamente conclusa con determinazione con n.1629 del 07/12/2023. Le specifiche disposizioni di fattibilità sono rimandate al progetto sopra citato.

Al fine di una migliore comprensione dell'elaborato grafico la Conferenza richiede di indicare con un'unica campitura le suddette previsioni inserendo un rimando al progetto oggetto della Conferenza dei Servizi di cui sopra.

OP1.S6 Aree per la realizzazione del parcheggio e verde pubblico anche con impianti sportivi scoperti.

Dati dimensionali:

Superficie: verde pubblico e parcheggi pubblici, 2.100 mq

La Conferenza rileva che l'area interessata dall'intervento OP1.S6, destinata a parco urbano nel progetto oggetto della Conferenza dei Servizi, prevede la possibilità di realizzazione di una parte a parcheggio pubblico. Sottolinea inoltre che, nel “Nuovo Polo Scolastico, Parcheggio Multipiano, Parco e Rigenerazione Urbana dell'Area dello Spuntone.”, i parcheggi pubblici finalizzati all'aumento delle dotazioni territoriali per il centro storico di Montalcino sono previsti dall'intervento OP1.S5, con una configurazione multipiano interrata (che nel frattempo è stato anche depotenziato dal punto di vista dei parcheggi auto interrati, rispetto a quanto originariamente previsto), proprio per mitigare possibili impatti paesaggistici rispetto le visuali che si aprono verso il centro storico di Montalcino e la Fortezza.

La Conferenza, nella realizzazione di un parcheggio nell'areale in esame, in considerazione delle motivazioni illustrate, evidenzia rilevanti profili di criticità rispetto gli obiettivi, direttive e prescrizioni della scheda di vincolo del **D.M. 53 /1974** (obiettivi 3.a.2 - 3.a.4 – 3.a.5 - 4.a.1 – 4.a.2; direttive 3.b.3 – 4.b.2; prescrizioni 3.c.1 - 3.c. 2 - 3.c. 4 - 4.c.1 - 4.c.2 – 4.c.4) e richiede pertanto che sia esclusa l'area a parcheggio e venga ricollegata al parco urbano così come previsto nel progetto esaminato in sede di Conferenza dei Servizi.

OP5.01

Dati dimensionali:

Superficie: verde pubblico 1.500 mq
 parcheggio pubblico 1.000 mq

Opera pubblica

Vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004: nessuno

L'AC dichiara che l'area è collocata in prossimità del Centro Storico di San Giovanni d'Asso e che l'intervento è finalizzato al potenziamento del verde pubblico attrezzato, alla creazione di un percorso pedonale protetto nonché all'ampliamento del parcheggio pubblico esistente.

La Conferenza, visti i chiarimenti forniti dall'AC, considerato che l'intervento consiste nel potenziamento del parcheggio esistente e delle dotazioni pubbliche a servizio del centro storico di San Giovanni d'Asso, ritiene la previsione conforme alla Disciplina del PIT/PPR. In riferimento all'ampliamento del parcheggio esistente la Conferenza indica:

- l'intervento non dovrà interferire negativamente e sovrapporsi in modo incongruo con le visuali panoramiche percepibili da e verso il centro storico di San Giovanni d'Asso;
- il parcheggio ed i relativi corselli, stalli di sosta e opere a verde dovranno essere progettati in modo coerente con l'assetto morfologico urbano di impianto storico;



- siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano del centro storico di San Giovanni d'Asso;
- al fine di garantire il deflusso delle acque meteoriche, garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili a verde e l'uso esteso di pavimentazioni carrabili drenanti o erbose;
- per la tutela del paesaggio notturno e il contenimento dell'inquinamento luminoso utilizzare sistemi di illuminazione appropriati opportunamente schermati e orientati verso il basso;

In merito alle seguenti previsioni, le quali non sono state oggetto di rilievi nelle precedenti fasi di formazione del PO, la Conferenza prende atto che non emergono criticità rispetto alla specifica Disciplina del PIT/PPR

- **OP1.04** Aree per la realizzazione di un parcheggio pubblico per cicli e motocicli a servizio del centro storico di Montalcino.
- **OP1.06** Aree per la realizzazione del nuovo magazzino comunale, della viabilità di accesso e del parcheggio pubblico nella Zona Artigianale Capanna.
- **OP1.07** Aree per la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'area cimiteriale.
- **OP2.02** Aree per la realizzazione di un piazzale a servizio dell'area produttiva di Pian dell'Asso.
- **OP2.03** Aree per l'adeguamento e la realizzazione di una viabilità di collegamento fra via Giovanni Pascoli e via comunale delle Crete e la realizzazione di nuove aree a verde pubblico e parcheggio pubblico.
- **OP2.04** Aree per la realizzazione dell'incrocio per ragioni di sicurezza stradale fra via Cesare Battisti e la Strada provinciale 14 a San Giovanni.
- **OP5.02** Aree per la realizzazione di verde pubblico a servizio del centro storico di san Giovanni d'Asso.

2) Intorno Territoriale/Ambiti di Pertinenza Centri e Nuclei Storici – Beni Storici-Architettonici

Le NTA del Piano Operativo Al *Titolo VII Elementi di rilevanza storico-paesaggistica* riportano:

- all'art. 60 la disciplina di tutela intorno territoriali dei centri urbani principali: Montalcino, Castelnuovo dell'Abate, individuati ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. c) della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR; Torrenieri, San Giovanni d'Asso, Montisi, e Sant'Angelo in Colle, individuati ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014.
- all'art. 61 la disciplina di tutela negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici chi il PO fa coincidere con le aree sottoposte dal PTC della Provincia di Siena a particolare normativa di tutela paesaggistica come "ambiti di pertinenza degli aggregati".
- all'art.62 la disciplina di tutela delle aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici (BSA), in conformità al PTCP di Siena,

- Tavole Disciplina del territorio urbanizzato /Disciplina del territorio rurale

La Conferenza richiede di integrare le Tavole *Disciplina del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali/Disciplina del territorio rurale* con l'individuazione grafica dell'intorno territoriale e gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, così come individuati nel PS.

3) Aree di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) beni culturali immobili

Le Tavole del PO identificano con il proprio nome specifico i beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali) e il loro intorno territoriale definito dal PS, come previsto ai sensi dell'art. 4, comma 2 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Le NTA del Piano Operativo riportano al *Titolo VI Tutele sovraordinate e di carattere generale* all'art. 58 la relativa disciplina di tutela

4) Disposizioni singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale

In riferimento alla ricognizione e classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale di cui all'art.95 comma 2 lettera b della L.R. 65/2014, il Quadro Conoscitivo di PS è stato integrato con le tavole QC_U5_MAPPA_SCHEDE e sono state inserite le relative schedature.

5) NTA del PO

Rispetto a quanto evidenziato nel contributo in adozione del Settore Sistema Informativo e Pianificazione regionale, la Conferenza prende atto che sono stati forniti in fase di controdeduzioni i chiarimenti e recepite le modifiche richieste.

- *Art. 6 Salvaguardie del Piano Operativo*
- *Art. 23 Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente*
- *Art. 25 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)*
- *Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)*
- *Art. 32 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia*
- *Art. 68 Tessuti di antico impianto dei centri principali (U1)*
- *Art. 103 Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari*
- *Art. 106 Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo*
- *Art. 111 Manufatti a supporto dell'attività venatoria*
- *Art. 114 Previsioni quinquennali del Piano Operativo*
- *Art. 115 Previsioni vigenti (PV)*
- *Art. 116 Disposizioni comuni*
- *Art. 118 Aree soggette a vincolo espropriativo e Opere pubbliche*

L'AC intende integrare la norma specificando che per gli edifici vincolati, se erroneamente classificati con altra tipologia di intervento o non classificati, debbano comunque considerarsi soggetti alla categoria di intervento di tipo 1 (T1). Questo consentirebbe di applicare la stessa categoria di intervento agli edifici che successivamente siano oggetto di vincolo sopravvenuto al piano.

Infine l'A.C. ha richiesto, in ottemperanza ad alcune deliberazioni che hanno individuato i cimiteri in cui non è più consentito seppellire, di togliere la sigla S5 (Servizi cimiteriali) dagli stessi. Inoltre visto che il Comune sta redigendo il Piano Regolatore Cimiteriale si prevede di fare rimando alla perimetrazione del vincolo cimiteriale di tale piano (al posto del QC del P.S.) che consente anche una maggiore precisione con elaborati di maggiore dettaglio.

Alle ore 16:30 la Conferenza chiude i lavori della presente seduta e resta in attesa delle integrazioni e modifiche agli elaborati di PS e PO, indicate agli esiti delle valutazioni effettuate sia in data odierna e che nella seduta del 28/05/2025, aggiornandosi alla prossima seduta con data da stabilirsi.

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana

Arch. Luca Signorini

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo

Arch. Federico Salvini

