



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.3 del 30/07/2025

Il giorno 30/07/2025, sono riuniti in modalità videoconferenza sul link <https://grt.webex.com/meet/Marco.Carletti> i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con n.prot.reg.0602860 del 25/07/2025.

per la **Regione Toscana**: arch. Marco Carletti Responsabile del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio con funzioni di Presidente, l'Arch. Andrea Furelli Funzionario del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

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 con delega allegata al presente verbale. (*Allegato 1*)

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
- per il gruppo di progettazione: l'Arch. Roberto Vezzosi, l'Arch. Flavia Giallorenzo

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 10:00

In via preliminare la Conferenza ripercorre l'esito delle precedenti sedute svolte in data 28/04/2025 e 28/05/2025, come da relativi verbali (seduta n.1 trasmessa con n.prot.reg. 0343915 del 15/05/2025 e seduta n.2 trasmessa con n.prot.reg. 0446725 del 13/06/2025) nelle quali erano state richieste integrazioni agli elaborati. Ai fini del presente verbale, si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e l'esito riportato nei verbali delle sedute precedenti.

La Conferenza prosegue all'esame della documentazione modificata, pervenuta con nota acquisita al n.prot. reg. 0596728 del 23/07/2025.

Rilievi emersi in conferenza.

Aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 5, c.4 della Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B).

Preso atto del materiale trasmesso con nota Pec n. prot. 0596728 del 23/07/2025, si ritiene esaustiva la documentazione e corrette le proposte di aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 5, c.4 della Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B).

Piano Strutturale

Perimetri del territorio urbanizzato

La Conferenza procede all'esame delle porzioni di territorio urbanizzato di cui agli elaborati di PS "STU4 – Perimetro del territorio urbanizzato e del territorio rurale" e "ST-U4.a Album – Perimetro del territorio urbanizzato", per i quali erano state richieste modifiche e integrazioni nel corso delle precedenti sedute (Verbale n.1 del 28/04/2025):

Tavola STU4_1- San Giovanni d'Asso

1.a) Oliveta ricompresa tra SP60 e Via Borgo di Sotto

La Conferenza prende atto che la tavola STU4_1 e l'album STU4_a sono stati modificati con l'esclusione dai perimetri del territorio urbanizzato dell'area in esame, così come richiesto nella seduta n.1.

Tavola STU4_2 – Montisi

2.b) Aree ad ovest del centro storico - 2.c) Areale con piscina lungo Via Umberto I

La Conferenza prende atto che la disciplina per la tutela del nucleo storico di Montisi è riportata i agli artt. 28-29 delle Norme del Piano Strutturale, i quali trattano la tutela dei centri storici urbani.

Tavola STU4_6 Castelnuovo dell'Abate – Monte Amiata

6.b) Area interessata dalla previsione ANI.01

La Conferenza prende atto che è stata inserita una specifica dicitura, all'art.67 comma 3 della Disciplina del PS, finalizzata a conseguire un aumento delle dotazioni di servizio del complesso abitativo esistente, che esclude la realizzazione di nuove superfici residenziali, così come richiesto nella seduta n.1.

Disciplina del Piano Strutturale

Art. 75 Criteri per il dimensionamento dei Piani Operativi e per le dotazioni pubbliche

La Conferenza verifica che è stato recepito quanto richiesto nella seduta n.1:

In riferimento al dimensionamento delle previsioni del Polo Scolastico dello Spuntone e della Scuola di agraria a San Giovanni d'Asso, all'art.75 comma 4 delle norme di PS viene precisato che si tratta di un dimensionamento di massima il quale verrà meglio definito con le relative previsioni nel P.O.

Piano Operativo

Allegato 1 - Aree di trasformazione

La Conferenza procede all'esame delle schede delle aree di trasformazione per le quali erano state richieste modifiche e integrazioni nel corso delle precedenti sedute (Verbale n.1 del 28/04/2025 e verbale n.2 del 28/05/2025):

AC1.01. Nuova area artigianale in località S. Lazzaro a Montalcino

La Conferenza rileva che la scheda di trasformazione AC1.01. è stata integrata con la verifica rispetto gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni della Sezione IV della Scheda di Vincolo del DM 53/1974 "Zona panoramica sita nel territorio del comune di Montalcino", così come richiesto nella seduta n.1.

La Conferenza, a seguito della disamina dei contenuti della previsione AC1.01, valuta positivamente le condizioni delle disposizioni specifiche indirizzate alla fattibilità dell'intervento.



AN1.01 - Servizi alla residenza in via Ferretti a Castelnuovo dell'Abate

La Conferenza verifica che è stato recepito quanto richiesto nella seduta n.1:

Nella scheda AN1.01, viene specificato che l'intervento non può prevedere nuova residenza ed inoltre si chiarisce che *"Tale volume, con caratteristiche accessorie, non può avere autonomia funzionale e deve rimanere legato al complesso residenziale esistente."*. Sono stati inseriti anche ulteriori indicazioni per i materiali e tecniche di realizzazione.

AN1.02 - Ampliamento della struttura turistico-ricettiva del Castello de La Velona

La Conferenza rileva che la scheda di trasformazione AN1.02 è stata integrata con la verifica degli obiettivi, direttive e prescrizioni della sezione IV della Scheda di Vincolo del D.M. 14/1973b *"Zona circostante l'Abbazia di S. Antimo, sita nel territorio del comune di Montalcino"*, così come richiesto nella seduta n.1.

La Conferenza, a seguito della disamina dei contenuti della previsione AN1.02, valuta positivamente le condizioni delle disposizioni specifiche indirizzate alla fattibilità dell'intervento.

AN1.03 - Area di parcheggio in via del Renaio a Montalcino

La Regione verifica che i contenuti della scheda di trasformazione AN1.03 sono stati integrati con le prescrizioni di fattibilità dell'intervento riportati nella variante al PRG approvata, così come richiesto nella seduta n.1.

AR2.02 - Recupero dell'area ex-Sils

La Regione, a seguito della disamina dei contenuti della previsione AR2.02 - *Recupero dell'area ex-Sils*, rileva che la scheda di trasformazione è stata integrata con le specifiche condizioni finalizzate a garantire la corretta attuazione dell'intervento, indicate all'esito delle valutazioni svolte nella seduta n.2.

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

La Conferenza, a seguito della disamina dei contenuti della previsione OP1.01 - *Aree per la realizzazione di un parcheggio a servizio del centro storico del capoluogo e dell'Ospedale di Montalcino*, rileva che la scheda di trasformazione è stata integrata con le specifiche condizioni per la fattibilità dell'intervento indicate all'esito delle valutazioni svolte nella seduta n.2.

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

La Conferenza, a seguito della disamina dei contenuti della previsione OP1.02 - *Aree per la realizzazione di un'area a verde pubblico e parcheggio pubblico a servizio del centro storico di Montalcino*, rileva che la scheda di trasformazione è stata integrata con le specifiche condizioni per la fattibilità dell'intervento indicate all'esito delle valutazioni svolte nella seduta n.2.

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

La Conferenza, a seguito della disamina dei contenuti della previsione OP1.03 *Aree per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico di Montalcino*, rileva che la scheda di trasformazione è stata integrata con le specifiche condizioni per la fattibilità dell'intervento indicate all'esito delle valutazioni svolte nella seduta n.2.

OP1.11 Ampliamento del per la realizzazione di un parcheggio pubblico esistente ad est della Fortezza

La Conferenza, a seguito della disamina dei contenuti della previsione OP1.11 *Ampliamento del per la realizzazione di un parcheggio pubblico esistente ad est della Fortezza*, rileva che la scheda di trasformazione è stata integrata con le specifiche condizioni per la fattibilità dell'intervento indicate all'esito delle valutazioni svolte nella seduta n.2.

OP1.S1 Aree per la realizzazione del nuovo polo scolastico

OP1.S2 Aree per la realizzazione di un nuovo parco urbano

OP1.S3 Aree per la realizzazione del parcheggio in struttura e di uno spazio pubblico sovrastante

OP1.S4 Allargamento e adeguamento di Via Aldo Moro a Montalcino

La Conferenza prende atto che nella scheda di trasformazione è stato inserito uno schema generale che rappresenta gli interventi riferiti al "Nuovo Polo Scolastico, Parcheggio Multipiano, Parco e Rigenerazione Urbana dell'Area dello Spuntone."

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

La Conferenza, in considerazione delle criticità emerse a seguito delle valutazioni svolte nella seduta n.2 rispetto alla disciplina del vincolo D.M. 53/1974 e in merito ai parcheggi già previsti dal progetto per il nuovo polo scolastico dello Spuntone, rileva che la previsione OP1.S6 è stata stralciata.

OP5.01

La Conferenza, a seguito della disamina dei contenuti della previsione OP5.01, rileva che la scheda di trasformazione è stata integrata con le specifiche condizioni per la fattibilità dell'intervento indicate all'esito delle valutazioni svolte nella seduta n.2.

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

La Conferenza verifica che il recepimento di quanto richiesto nella seduta n.2:

L'individuazione grafica dell'intorno territoriale e gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici è stata riportata nelle tavole *Tavole Disciplina del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali e Disciplina del territorio rurale del PO*.

CONCLUSIONI

La Conferenza, durante la presente seduta, ha quindi verificato il recepimento nella documentazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo, delle integrazioni richieste nel corso dello svolgimento dei lavori delle precedenti sedute.

Pertanto, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune e riportata in narrativa, integrata e modificata a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti, aggiorna i propri lavori in attesa dell'approvazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo e della successiva trasmissione degli elaborati.

A seguito della ricezione degli atti approvati, la Regione Toscana procederà a convocare nuovamente la Conferenza Paesaggistica ai fini della conclusione del procedimento di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

Alle ore 10:30 la Conferenza chiude i lavori della presente seduta.

Per la Regione Toscana

Arch. Marco Carletti

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

Arch. Federico Salvini

