



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

**Direzione Agricoltura e Sviluppo
Rurale**
SETTORE Autorità di gestione FEASR.

Prot. n.
Da citare nella risposta

Data

Allegati /

Risposta al foglio del

Numero

Oggetto: Comune di San Casciano dei Bagni (SI) – ID 95622 - L.R. 65/2014, art. 19 – adozione variante generale al Piano Operativo e contestuale variante puntuale al Piano Strutturale - Contributo tecnico.

Alla Direzione Urbanistica

Settore Sistema Informativo e
Pianificazione del territorio

In riferimento all'adozione della variante generale al Piano Operativo e della variante contestuale puntuale al Piano Strutturale, adottata dal Comune di San Casciano Bagni (SI) con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 5/04/2024, si comunica che sulla base della documentazione resa disponibile e fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle norme vigenti, non si rilevano elementi da segnalare per quanto riguardano le materie agricole di competenza del Settore.

Distinti saluti.

Il dirigente Responsabile del Settore
Dott.ssa Sabina Borgogni

AOOGRT / AD Prot. 0317008 Data 05/06/2024 ore 09:55 Classifica G.010.020. Il documento è stato firmato da Sabina Borgogni in data 05/06/2024 ore 09:55.

**REGIONE TOSCANA****Giunta Regionale****Direzione Attività Produttive****Settore Turismo, Commercio e Servizi**

Protocollo e data v.

Oggetto Comune di San Casciano Bagni (SI) ID95622 - L.R. 65/2014, art. 19 – Adozione della Variante generale al Piano Operativo e contestuale variante puntuale al Piano Strutturale - **Contributo tecnico di competenza.**

Settore Sistema Informativo e
Pianificazione del Territorioe, p.c. Settore Infrastrutture per attività
produttive e trasferimento tecnologico

In relazione alla richiesta di contributi al procedimento in oggetto (prot. 0309083 del 03/06/2024), in base agli elementi in possesso del Settore scrivente e alle competenze del medesimo, non si rilevano osservazioni da presentare.

Si ritiene opportuno, tuttavia, segnalare l'erroneo riferimento normativo contenuto nel documento "Norme Tecniche di Attuazione" relativamente alle dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione: al "TITOLO II - PARAMETRI, DOTAZIONI E DISTANZE", articolo 5, comma 2, pagina 13, è contenuto il riferimento alla L.R. 7 febbraio 2005 n. 28 e al suo Regolamento di Attuazione 15/R del 01.04.2009, oggi abrogati, mentre la vigente disciplina sulle quantità e le caratteristiche dei parcheggi da realizzare per gli esercizi commerciali è costituita dal D.P.G.R. 9 aprile 2020, n. 23/R "Regolamento di attuazione della legge regionale 23 novembre 2018 n. 62 (Codice del commercio)" e in particolare dagli artt. da 8 a 12.

Cordiali saluti.

G.A.

La Responsabile di P.E.Q.
"Commercio, assistenza giuridica, legislativa e
contenzioso. Manifestazioni fieristiche"
Dr.ssa Silvana Adriana Panetta



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Al Responsabile del procedimento del Comune di San Casciano Bagni - Dott.ssa Annalisa Chiacchio

e p.c. Alla Provincia di Siena

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

Oggetto: Comune di San Casciano Bagni (SI)

ID65622 - L.R. 65/2014, art. 19 – Variante generale al Piano Operativo e contestuale variante puntuale al Piano Strutturale – ADOZIONE - **Contributo ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014**

Nell'ambito del procedimento di formazione della variante generale al Piano Operativo e contestuale variante puntuale al Piano Strutturale, il Comune di San Casciano Bagni ha trasmesso in data 23/10/2023 (n. prot. Reg. 0484178 del 24/10/2023), la nota riportante la delibera di avvio del procedimento (D.C.C. n.39 del 06/10/2023) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e dall'art. 21 della disciplina del PIT/PPR.

Successivamente, il Comune di San Casciano Bagni ha trasmesso all'attenzione di questo Settore, in data 13/05/2024 (n. prot. Reg. 0252977 del 03/05/2024), la Delibera del C.C. n. 8 del 05/04/2024 di adozione Variante generale al Piano Operativo comunale con contestuale Variante puntuale al Piano Strutturale ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014.

Il presente contributo viene formulato, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014, al fine di evidenziare alcuni elementi da approfondire per ottenere una maggior coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale.

Premesso che:

- il Comune di San Casciano Bagni con Deliberazione del C.C. n. 40 del 20.04.2004 ha approvato il Piano Strutturale del Comune di San Casciano dei Bagni pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 16.04.2004;
- con Deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdichiana Senese n. 112 del 20.12.2018 è stato avviato il procedimento del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Pienza, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena e Trequanda;
- il Comune di San Casciano Bagni con Deliberazione del C.C. n. 63 del 09.12.2020 è stato approvato il Piano Operativo del Comune di San Casciano dei Bagni con varianti puntuali al piano strutturale;
- il Comune di San Casciano Bagni con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 09.12.2020 è stata nuovamente adottata la nuova previsione del Piano Operativo n. AT-ID 1.5 – Ampliamento stabilimento termale e aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione;



REGIONE TOSCANA Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

- il Comune di San Casciano Bagni con Deliberazione del C.C. n. 18 del 30.04.2022 è stata approvata la nuova previsione del Piano Operativo n. AT-ID 1.5 – Ampliamento stabilimento termale e aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione;

- Con nota acquisita al protocollo regionale con n. 0435910 del 22/09/2023, l'Unione dei comuni della Valdichiana senese ha comunicato che è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale con le seguenti Deliberazioni:

- G.U. Valdichiana senese n. 112 del 18/7/2023,
- C.C. Chianciano terme n. 28 del 27/7/2023;
- C.C. Chiusi n. 42 del 8/8/2023;
- C.C. Cetona n. 48 del 29/8/2023;
- C.C. Montepulciano n. 59 del 31/7/2023;
- C.C. Pienza n. 44 del 28/7/2023;
- C.C. San Casciano del Bagni n. 30 del 31/7/2023;
- C.C. Sarteano n. 35 del 8/8/2023;
- C.C. Sinalunga n. 39 del 27/7/2023;
- C.C. Torrita di Siena n. 55 del 25/7/2023.

- con prot reg. n. del 0523990 del 17/11/2023 la Regione ha inviato la propria osservazione al PSI ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

Contenuti della variante

La Variante al Piano strutturale introduce il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014, in sostituzione di quello precedentemente redatto e presente nel Piano Operativo vigente, elaborato ai sensi della norma transitoria dell'art.224.

L'art. 1 del PS risulta variato introducendo le modalità di definizione del perimetro del T.U.

La cartografia del PS riporta la rappresentazione di tale nuovo perimetro che dovrebbe essere realizzato in coerenza con quello definito nel PSI adottato dell'Unione dei comuni della Valdichiana senese, perimetro peraltro oggetto di osservazione regionale.

La Variante al PO ha comportato:

- la revisione di alcune norme tecniche di attuazione;
- la correzione di imprecisioni ed errori sulle schedature dei BSA;
- la modifica di alcune cartografie, per correggere alcuni refusi.
- l'inserimento nelle tavole del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014 dal PS.

Per quanto riguarda le aree di trasformazione, nell'allegato n.2 "Progetti Norma Aree di Trasformazione" sono stati corretti alcuni refusi nella denominazione delle aree di intervento ed è stata stralciata la previsione AT-ID-1.7.

Nella relazione della Variante al PO viene precisato che *"Nel passaggio di scala ed in relazione alla rappresentazione di maggior dettaglio che caratterizza il PO, alcune parti sono state modificate ed adattate alle reali condizioni del contesto ed in riferimento alle effettive destinazioni d'uso esistenti e/o di progetto"*.

Contributo

In merito alla variante al P.S. per la definizione del Perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 si richiama quanto espresso nell'osservazione al P.S.I. adottato dall'Unione dei comuni della Valdichiana senese per il territorio comunale di San Casciano dei Bagni:



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

“Si rileva che i perimetri del T.U. sono ampi rispetto alla definizione dell’art.4; si rilevano inoltre criticità in riferimento alla definizione dei seguenti comma 3: SCA 10 e SCA11 (ricadenti nel vincolo D.M.278/1973_1); e dei seguenti comma 4: SCA01, SCA02, SCA03, SCA05, SCA15, SCA22, SCA23, SCA21, SCA7, SCA6 (ricadenti nel vincolo D.M.278/1973_1) e SCA04 (vincolo del fiume e da D.M. 278/1978_1), SCA08, SCA09, (ricadenti nel vincolo D.M.278/1978_1) e SCA12, SCA13, SCA14, SCA16, SCA17, SCA19, SCA20.

Si ritiene necessario valutare la possibilità di rimuovere dal perimetro: l’area boscata ad est del centro di San Casciano Bagni, in località Palazzone il Podere Casella, l’area di Stabbiano e l’area del castello di Fighine, l’area degli stabilimenti termali di San Casciano Bagni il nucleo di Ponte al Rigo”.

Si ricorda che il perimetro del presente P.O. dovrà essere conforme a quello indicato nel P.S.I., il quale non risulta ancora coerente con la specifica disciplina della L.R. 65/2014 e con il PIT-PPR, così come evidenziato nell’osservazione regionale.

Per quanto sopra si ritiene necessario completare la definizione del medesimo perimetro all’interno del P.S.I. prima di procedere alla formazione ed approvazione del P.O. e della ulteriore variante al P.S.

L’adozione del P.S.I. comporta la vigenza del regime di salvaguardia (art. 103 della L.R. 65/2014).

Il perimetro del T.U. è stato individuato nel P.S.I. ai sensi dell’art. 4, commi 3 e 4, della L.R. 65/2014 nel P.S.I. adottato e ne costituisce patrimonio territoriale individuato nella parte statutaria dello strumento di pianificazione territoriale.

Si ricorda che il patrimonio territoriale ai sensi dell’art. 3 della L.R. 65/2014 non può essere ridotto in modo irreversibile e la parte statutaria del PS può essere modificata solo in casi particolari.

Per quanto sopra occorrono chiarimenti in merito alla ridefinizione del perimetro del territorio urbanizzato riscontrando in tale eventuale procedura possibili profili di incoerenza con la L.R. 65/2014. Dal confronto con le tavole del PSI infatti si evidenziano alcune differenze che si illustrano graficamente di seguito.

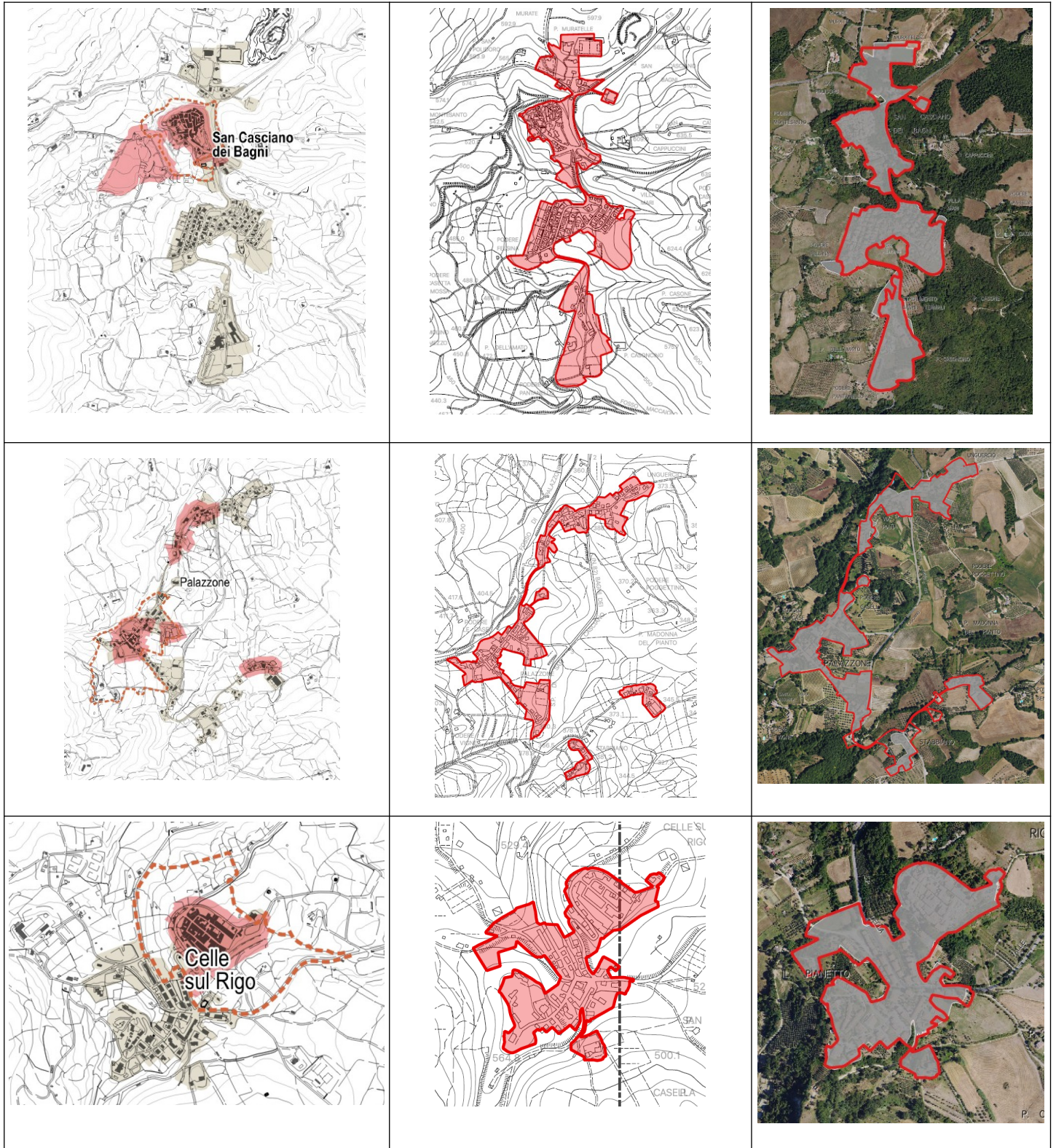
Perimetro T.U. PSI Valdichiana senese	Perimetro T.U. Variante PS	Evidenza delle modifiche
<p> Perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 4 LR 65/2014 Nuclei rurali Centri storici Nuclei storici Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art. 66 LR 65/2014) </p>	<p> Perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell’art.4 della LR 65/2014 </p>	<p>rosso: perimetro T.U. PSI grigio: perimetro T.U. variante</p>
<p>Ponte a Rigo</p>	<p>PONTE A RIGO</p>	<p>PONTE A RIGO</p>



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio





REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio



Si ricorda infine che sole modifiche che si possono apportare al perimetro del T.U. in assenza di una variante urbanistica sono quelle relative al passaggio di scala da P.S. a P.O.

Per quanto riguarda la variante al P.O. si evidenziano di seguito alcuni contenuti da chiarire al fine di raggiungere un maggior allineamento con la normativa regionale.

L'**articolo 3, comma 6**, ammette gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla l.r. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti). Si ricorda che l'articolo 3, comma 6 della l.r. 5/2010, dispone: *"I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali. Gli strumenti urbanistici del comune contengono le prescrizioni obbligatorie definite per garantire tali livelli prestazionali, sentite le aziende unità sanitarie locali competenti per territorio."* Si suggerisce dunque di integrare la disciplina del Piano con le suddette prescrizioni obbligatorie.

L'**articolo 36**, oggetto di variante normativa, declina gli interventi di ristrutturazione edilizia suddividendoli in cinque categorie (ri1-ri5) ricondotte alle definizioni contenute nella l.r. 65/2014, artt. 134 e 135. Si suggerisce di aggiornare tali riferimenti alla luce delle recenti innovazioni apportate alla normativa regionale con L.R. 10/2024, anche in adeguamento al D.P.R. 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d).

La disposizione del **nuovo comma 11 dell'articolo 36**, che ammette la sanatoria edilizia per interventi *"anche se in contrasto con le definizioni di cui al presente articolo"*, purché *"siano stati comunque mantenuti inalterati volume, superficie e carico urbanistico e purché gli interventi risultino conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente al momento della loro realizzazione"* sembra introdurre una ipotesi di sanatoria edilizia diversa da quella prevista dalla normativa statale. Si ricorda che le ipotesi di sanatoria edilizia sono, tassativamente, solo quelle previste dalla normativa statale. Si suggerisce di eliminare tale disposizione, evidenziando peraltro che il D.L. 69/2024 ha introdotto importanti modifiche al D.P.R. 380/2001 proprio in tema di sanatorie edilizie.

Si segnala un possibile refuso all'**articolo 39 comma 3** *"Per gli edifici diruti non ricompresi nelle fattispecie di cui al precedente comma 1, ferma restando la necessità di presentare la stessa documentazione richiesta al comma 1, ..."* dove forse il riferimento è al comma 2.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

Nell'**articolo 75bis** si dettano disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale in attuazione della L.R. 3/2017. Il comma 2 dispone che *“Sugli edifici a destinazione residenziale [...] sono consentiti interventi di addizione volumetrica alle condizioni di cui all’art. 2 della LR 3/2017”*. Si osserva che l’ambito di applicazione della L.R. 3/2017 riguarda gli edifici rurali ad uso abitativo, ovvero gli edifici aventi destinazione d’uso agricola con funzione abitativa, che non sembrano essere contemplati nell’articolo 75bis del PO. Si chiedono al riguardo chiarimenti.

Si allegano i contributi tecnici dei seguenti settori regionali:

- *Settore Politiche di sostegno alle imprese* (prot. Reg. n. 0337509 del 14/06/2024);
- *Settore Logistica e cave* (prot. Reg. n. 0328833 del 11/06/2024);
- *Settore Autorità di gestione FEASR*. (prot. Reg. n. 0317008 del 05/06/2024);
- *Settore Turismo, Commercio e Servizi* (prot. Reg. n. 0338258 del 14/06/2024);
- *Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici* (prot. Reg. n. 0356135 del 25/06/2024).
- *Settore Genio Civile Toscana sud* (prot. Reg. n. 0350018 del 20/06/2024);

Il Settore resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Luca Signorini tel. 055-438 5229 e-mail luca.signorini@regione.toscana.it
E.Q. Coordinamento per l'uniforme applicazione delle normative e discipline regionali per il governo del territorio. attuazione l.r. 65/2014 con specifico riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica - Toscana sud e centro ovest
- Arch. Ottavia Cardillo tel. 055-438 2301 e-mail ottavia.cardillo@regione.toscana.it
Funzionario referente dell’istruttoria regionale
- Arch. Roberta Giannini tel. 055-438 2521 e-mail roberta.giannini@regione.toscana.it
Referente amministrativo

Il Responsabile del Settore
Arch. Marco Carletti

ls/oc



Settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo. Cambiamenti climatici

Risposta al foglio del 03/06/2024

Numero 309083/ N.060.025

Oggetto: Comune di San Casciano Bagni (SI)
ID95622 - L.R. 65/2014, art. 19 – Adozione della Variante generale al Piano Operativo e contestuale variante puntuale al Piano Strutturale – Richiesta contributi tecnici

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Settore Pianificazione del Territorio

In merito alla richiesta di contributi relativi al procedimento in oggetto, non si riscontrano particolari problematiche, si ricorda comunque che per gli interventi che possano interessare aree boscate, in particolare la loro trasformazione, o in zone sottoposte a vincolo idrogeologico, o piante forestali non ricomprese nei boschi di cui agli art. 55 e 56 del regolamento forestale, venga verificata la rispondenza ai dettami della L.R.39/00 e del DPGR 48/r/03.

Cordiali Saluti

Il Responsabile del Settore
Dr. Sandro Pieroni



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE

GENIO CIVILE TOSCANA SUD

AOO-GRT Prot. n.
da citare nella risposta

/

Data

Allegati n°

Risposta al foglio del
Numero

OGGETTO: Comune di San Casciano Bagni (SI). ID95622 - L.R. 65/2014, art. 19 – Adozione della Variante generale al Piano Operativo e contestuale variante puntuale al Piano Strutturale

Contributo sugli aspetti di competenza

***Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
Direzione Urbanistica e Sostenibilità***

In riferimento alla nota prot. 309083 del 03/06/2024 ed esaminata la documentazione consultata al link indicato nella nota trasmessa, si fa presente quanto segue.

L'istanza in oggetto è stata acquisita agli atti di questo Settore con prot. n. 0252977 del 03/05/2024 e successivamente è stata inviata dal comune una nota di chiarimento (nostro prot. n. 0271201 del 14/05/2024) in cui si dice che la variante rientra nei casi di esclusione dal deposito come previsto al comma 2 dell'articolo 3 del Regolamento 5/R/2020.

Pertanto, se la documentazione inviata in occasione dell'adozione della Variante generale al Piano Operativo e contestuale variante puntuale al Piano Strutturale non è variata, lo scrivente Ufficio non ha ulteriori pareri o contributi da rilasciare.

**Il Dirigente
Ing. Renzo Ricciardi**

Si informa che il procedimento è di competenza del Settore Genio Civile Toscana Sud; la responsabilità dell'istruttoria è attribuita all'ufficio sito in Siena, Piazzale F.lli Rosselli n. 23 e in particolare ai seguenti dipendenti: Dott.ssa Raffaella Neri – titolare di incarico di Elevata Qualificazione (tel. 055/4387826 e-mail: raffaella.neri@regione.toscana.it), Ing. Sara Raffaelli (tel. 055/4387832 e-mail: sara.raffaelli@regione.toscana.it) e Geol. Benedetta Mocenni (tel. 055/4386133 e-mail: benedetta.mocenni@regione.toscana.it) - Pec della Regione: regionetoscana@postacert.toscana.it.



REGIONE TOSCANA
GIUNTA REGIONALE

Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto
Pubblico Locale

Settore Logistica e Cave

Il Dirigente

**Al Settore Sistema Informativo
e Pianificazione del Territorio**

Al Dirigente Responsabile
Arch. Marco Carletti

Al funzionario referente
Arch. Ottavia Cardillo

OGGETTO: Comune di San Casciano Bagni (SI) - ID95622 - L.R. 65/2014, art. 19 – Adozione della Variante generale al Piano Operativo e contestuale variante puntuale al Piano Strutturale – Richiesta contributi tecnici

In risposta alla richiesta di contributo tecnico, pervenuta con prot. 309083 del 03/06/2024, si segnala quanto segue.

Nella *Relazione del Responsabile del Procedimento* viene dichiarato che “L’Amministrazione Comunale, dopo alcuni anni di vigenza del Piano Operativo, ha ritenuto di procedere alla redazione di una variante normativa e in parte cartografica al fine di:

- revisionare, aggiornare e perfezionare le norme tecniche di attuazione, che nel corso dei primi anni di applicazione hanno determinato alcuni problemi interpretativi e applicativi;
- revisionare la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- effettuare un controllo sulle schedature dei BSA, anche allo scopo di evidenziare e correggere eventuali imprecisioni ed errori, anche in relazione alle specifiche richieste di tecnici e interessati;
- modificare alcune cartografie, per correggere imprecisioni ed errori.

La Variante costituisce contestuale variante puntuale al Piano Strutturale allo scopo di aggiornare la definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 4 della L.R. 65/2014.”

Per la natura e l’ubicazione degli interventi previsti si esclude ogni interferenza con gli aspetti di competenza del Settore scrivente.

Per ulteriori chiarimenti è possibile contattare:

- Geol. Serena Lucia, funzionario referente (e-mail: serena.lucia@regione.toscana.it – tel. 055 438.4210)
- Arch. Alessandro Rafanelli, TIEQ (e-mail: alessandro.rafanelli@regione.toscana.it – tel. 055 438.4397)

Il dirigente
Ing. Fabrizio Morelli



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Attività produttive
*Settore Politiche di sostegno alle
imprese*

Citare numero e data del protocollo nella risposta

Spett.le **DIREZIONE URBANISTICA**

c.a. **Settore Sistema Informativo e
Pianificazione del Territorio**

Oggetto: Comune di San Casciano Bagni (SI) ID95622 - L.R. 65/2014, art. 19 – Adozione della Variante generale al Piano Operativo e contestuale variante puntuale al Piano Strutturale – Richiesta contributi tecnici - Risposta

In risposta alla Vs richiesta prot. AOO-GRT/309083/N.060.025 del 3/06/2024 con oggetto: “*Comune di San Casciano Bagni (SI) ID95622 - L.R. 65/2014, art. 19 – Adozione della Variante generale al Piano Operativo e contestuale variante puntuale al Piano Strutturale – Richiesta contributi tecnici*”, si comunica che lo scrivente Settore, vista la documentazione in merito, non ha contributi tecnici da fornire.

Cordiali saluti,

Il Dirigente del Settore
Dott. Albino Caporale

AOOGRT / AD Prot. 0337509 Data 14/06/2024 ore 10:21 Classifica N.060.025. Il documento è stato firmato da ALBINO CAPORALE in data 14/06/2024 ore 10:21.