

**SETTORE SERVIZI TECNICI**  
**Servizio Assetto del Territorio**



Provincia di Siena

Piazza Duomo, 9 - 53100 Siena

www.provincia.siena.it

Prot. n. **3126**  
Reg. Int. AT n. 009/2020

Siena, **13.02.2020**

Al **COMUNE di SINALUNGA**  
sede

Oggetto: **Trasmissione del Verbale della Commissione BSA del giorno 13 febbraio 2020 relativa a:  
Comune di Sinalunga Piano Attuativo TR03d – loc. Bettolle.**

Con la presente si trasmette il verbale della Commissione BSA riunitasi nella seduta del giorno 13 febbraio 2020 per esaminare il Piano attuativo in oggetto.

Distinti saluti,



P.O.  
**Servizio Assetto del Territorio**  
Arch. Claudio Torsellini

Dirigente Area Tecnica: Arch. Alessandro Ferrari  
P.O. Servizio Assetto del: Arch. Claudio Torsellini  
Tel.0577-241312 indirizzo mail Claudio.Torsellini@provincia.siena.it

**SETTORE SERVIZI TECNICI**  
**Servizio Assetto del Territorio**



Provincia di Siena

Piazza Duomo 9 - 53100 Siena

---

**VERBALE DI VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI  
ALL'INTERNO DELLE AREE DI PERTINENZA DEI  
BENI STORICO ARCHITETTONICI**  
(art.13.14 – Disciplina P.T.C.P.)

Seduta della Commissione del **13 febbraio 2020**

**VISTA** la D.G.P. n° 95 del 17 Aprile 2012 avente per oggetto *“Modalità di attuazione dell’art. 13.14 della Disciplina del P.T.C.P. vigente “Pertinenze dei Beni Storico – architettonici”;*

**VISTO** il D.D.P. n°51 del 17 marzo 2015 di modifica della DGP n°95/2012 nella parte di composizione della Commissione rappresentata da n.3 membri, di cui il Presidente (Dirigente o la Posizione Organizzativa del Servizio Assetto del Territorio) e n.2 tecnici interni all’ente con esperienza e/o titolo di studio adeguati rispetto ai temi di valutazione delle trasformazioni del paesaggio;

**VISTO** il D.D.P. n.36 del 28 marzo 2017 avente per oggetto *“Indirizzi per l’estensione delle attività della Commissione B.S.A. per interventi e trasformazioni non sottoposte a piano attuativo ricadenti su beni storico-architettonici e/o loro aree di pertinenza”.*

Su richiesta del Comune di Sinalunga del 07.01.2020 prot. n.126 trasmessa a mezzo PEC (Protocollo della Provincia di Siena con n.1086 del 16.01.2020), è stata convocata per il giorno 13 febbraio 2020 alle ore 10.00 (PEC prot. n.2715 del 07.02.2020), presso la sede della Provincia di Siena - Servizio Assetto del Territorio, la prima seduta della Commissione BSA.

La Commissione risulta così composta:

Per la Provincia di Siena:

**Claudio Torsellini** – Architetto – P.O. Servizio Assetto del Territorio  
Presidente

**Elena Di Trolio** – Architetto – Settore Servizi Tecnici  
Membro n.1

**Calocchi Cesare** – Architetto – Settore Servizi Tecnici  
Membro n.2

Per il Comune di Sinalunga:

**Arch. Raffaele Lepore** – responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Sinalunga

La Commissione si è riunita in data odierna per esaminare i documenti relativi a:  
**Comune di Sinalunga – Piano Attuativo TR03d Bettolle.**

**Descrizione di sintesi del contenuto del Piano Attuativo:**

Il presente Piano Attuativo viene proposto con lo scopo di portare a compimento le previsioni urbanistiche del R.U. vigente (approvato con Del. C.C. n. 24 del 31.03.2016), e in particolare relativamente all’area individuata come comparto TR03d-Area di Trasformazione - loc. Bettolle Via Leopardi. Informazioni generali sulla porzione interessata con le seguenti caratteristiche e finalità:

- Superficie Territoriale misura mq 5.320,00, corrispondente ai terreni individuati a Catasto del Comune di Sinalunga destinato alla realizzazione di un complesso residenziale entro cui è prevista la realizzazione di una S.U.L. di mq. 800;
- È prevista la realizzazione del parcheggio per una superficie di mq. 1,039,41;



Provincia di Siena

- Parte del comparto è interessato dalla perimetrazione in zona marginale di un'area di pertinenza di un BSA, su cui il R.U. non ha previsto interventi edificatori, rappresentata in Tav. 04 come "verde privato di tutela".

Durante la fase di formazione dello strumento urbanistico vigente (R.U.) la previsione, interessando marginalmente l'area di pertinenza del BSA censito sull'atlante del Comune di Sinalunga alla scheda 044V – Il Casato, è stato oggetto di valutazione in Commissione BSA in data 23.11.2015 (trasmesso con nota della Provincia prot. n.203032 del 26.11.2015) con il seguente esito:

"... La Commissione dopo ampia discussione esprime **PARERE FAVOREVOLE** a condizione che...

- *La seconda - TR03d - sebbene si posizioni al margine interno della pertinenza, peraltro ridefinita in riduzione con strumentazione urbanistica generale vigente, in contiguità al tessuto urbano, coinvolge una minima porzione di pertinenza ai fini degli standard a verde. Detto standard dovrà essere realizzato con prescrizione del rispetto dell'impianto strutturale della tessitura agraria esistente, con raccomandazione di evitare soluzioni banalizzanti e l'utilizzo di specie vegetali non coerenti con il contesto;*

La documentazione trasmessa in allegato alla richiesta di convocazione della Commissione BSA, di cui si costituisce il PUA, è stata successivamente integrata, su richiesta della Provincia di Siena, per maggiori approfondimenti di dettaglio fotografico trasmessa a mezzo mail ordinaria in data 28.01.2020 anch'essa oggetto di esame nella presente riunione.

- *Tav. 1 Relazione: Relazione sul Quadro Conoscitivo e Normativo di Riferimento- Relazione Generale – N.T.A. - Schema di Convenzione - Verifiche di cui alla Scheda di Valutazione del R.U. per l'Area di Trasformazione 'TR03d' e di cui agli artt. n. 42 e 114 delle N.T.A. del R.U., contenente anche l'elaborato "INSERIMENTO PAESAGGISTICO ED EDILIZIO: FORME E MATERIALI" e di coerenza col P.S., il PTCP ed il PIT/PPR; - Estratti C.T., P.S., R.U., PTCP; - Documentazione Fotografica; - Schemi tipologici (a carattere indicativo) dell'edilizia prevista.*
- *Tav.2 Planimetria Generale Attuale: Piano Quotato C.T.R. - Zonizzazione di R.U. - Sezioni schematiche - Scala 1:500-1:200;*
- *Tav. 3 Planimetria Generale: Dimostrazione verifiche planivolumetriche della zonizzazione interna - Scala 1:500;*
- *Tav. 4 Planimetria Generale di Progetto: Zonizzazione Generale – Scala 1:500;*
- *Tav. 5 Planimetria Generale di Progetto: Planivolumetrico Generale e Sezioni Schematiche (Ipotesi indicativa non vincolante) – Scala 1:500-1:200;*
- *Tav. 6a PROGETTO DI MASSIMA OO.UU. PRIMARIA – Reti: Fognatura bianca e nera- Acquedotto – Stralci Funzionali – Scala 1:200;*
- *Tav. 6b PROGETTO DI MASSIMA OO.UU. PRIMARIA – Reti: Metano-Telefonia-Elettricità-Illuminazione pubblica - Stralci Funzionali – Scala 1:200;*
- *Tav. 6c PROGETTO DI MASSIMA OO.UU. PRIMARIA – Sistemazione spazi pubblici e area a verde di tutela - Stralci Funzionali - Scala 1:200;*
- *Tav. 7 PROGETTO DI MASSIMA DELLE OO. UU. - Relazione e Stima di massima delle opere – Schede Particolari Costruttivi.*
- *Relazione di Fattibilità Geologica ed Idraulica;*
- *Integrazione Intervisibilità.*

#### **Risorse tutelate dal PTCP**

Per l'area interessata si riassumono le risorse a tutela del PTCP:

1. Realizzazione di annessi per l'allevamento equino (Siena Fg. 119 p.la 399):
  - All'interno UdP n. 12 – Valo di Chiana Senese;
  - Interna ad aree di pertinenza dei centri minori: IL CASATO in Comune di Sinalunga;
  - Interna aree di pertinenza di BSA: Scheda 044V – IL CASATO Atlante del Comune di Sinalunga;
  - Esterna aree di pertinenza aggregati;
  - Emergenze del paesaggio: Tessitura agraria a maglia fitta: tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo;



Provincia di Siena

- Sensibilità acquiferi VINCOLO MEDIO (Classe 2);
- Zone di protezione ambientale e termale: NON INTERESSATA;
- Vincolo paesaggistico: NON INTERESSATA;

### Fase interlocutoria

Il Presidente introduce i lavori della Commissione ricordando come il PTCP sancisca in generale, a tutela dell'elevato valore rappresentato dalla combinazione di aspetti di rilevanza storica, architettonica e paesaggistica riconosciuti a tali aree, il principio di inedificabilità delle aree di pertinenza dei BSA, e che l'eventuale superamento di tale vincolo può essere valutato attraverso una procedura concertativa, Provincia – Comune, qualora possano valutarsi ammissibili certe condizioni.

Precisato che la previsione interessa solo marginalmente l'area di pertinenza di BSA – IL CASATO, richiamato il precedente verbale della Commissione BSA del 23.11.2015, si prosegue focalizzando pertanto l'attenzione alla porzione interessata rappresentata e definita all'interno della documentazione del PUA in Tav. 04 come "verde privato di tutela". A riguardo il Presidente precisa che per la tipologia dell'intervento, e per il contenuto prescrittivo di cui al citato precedente verbale, si ritenga non necessaria la produzione documentale di n.3 soluzione come richiamato dalla Disciplina del PTCP all'art.13.14 co.6.

Pertanto, con riferimento ai contenuti del citato verbale della Commissione BSA, si procede alla valutazione documentale esaminando i contenuti della TAV.01 - Relazione – a pag. 4 e a pag. 16 (NTA), sono descritte le modalità e la tipologia degli interventi ammessi in questa porzione, oltre che la conservazione e l'implementazione del verde con messa a dimora di specifiche essenze autoctone, sia arboree che arbustive, e delle altre tavole costituenti il PUA oltre che la documentazione fotografica integrativa.

La Commissione riscontra:

- Tav.02: rappresentazione dello stato dei luoghi (planimetria e sezioni territoriali), Tav. 05: stato di progetto (planimetria e sezioni territoriali), e Documentazione Fotografica – la realizzazione delle volumetrie per quanto percepibile, in assenza di una sezione territoriale da e verso il BSA, non interferisce sulle visuali di maggiore dettaglio tenuto conto dell'orografia del terreno, delle preesistenze edificatorie di contorno e della vegetazione esistente prevalentemente caratterizzata da piante di olivo;
- Tav.05 introduce (planimetria) una fascia vegetazionale parallelamente al lato longitudinale del lotto edificatorio, da sviluppare evitando la messa a dimora di filare di cipressi (vedi art.13.24 co.7 della Disciplina del PTCP) privilegiando magari siepi arbustive alternate da piante di olivo;
- Per le recinzioni dovranno evitarsi tipologie di tipo industriale (zincatura) privilegiando soluzioni a basso impatto e più coerenti al contesto rurale di contorno come indicato sempre all'art. 13.24 della Disciplina del PTCP;
- Per interessamento di area censita per la sensibilità degli acquiferi in vincolo medio (Classe 2), di cui alla Disciplina del PTCP art.10.1.3, nelle fasi successive del procedimento la relazione geologica dovrà tenere conto del contenuto della norma per verificarne la coerenza degli interventi previsti nel loro insieme.

### Conclusioni

Dopo ampia discussione, relativamente alle previsioni contenute nel PUA denominato **TR03d Bettolle**, di cui al RU del Comune di Sinalunga la Commissione ritiene di esprimere **Parere FAVOREVOLE**. Tenuto conto delle considerazioni di cui alla fase interlocutoria sopra in dettaglio, precisando che dovrà evitarsi impianto e messa a dimora di filari di cipressi privilegiando siepi arbustive alternate da piante di olivo, evitare recinzioni e cancellate di tipo industriale assumendo come riferimento i contenuti di cui all'art. art.13.24 co.7 della Disciplina del PTCP. Inoltre per interessamento di area censita per la sensibilità degli acquiferi in vincolo medio (Classe 2), di cui alla Disciplina del PTCP art.10.1.3, nelle fasi successive del procedimento la relazione geologica dovrà tenere conto del contenuto della norma per verificarne la coerenza degli interventi previsti nel loro insieme.



Provincia di Siena

La riunione si è conclusa in data odierna alle ore 11.30, il parere sarà trasmesso al Comune di Sinalunga allegando il presente verbale, valido anche come parere di competenza ai fini dell'art.74 co.4 della LR 65/2014.

Per La Provincia di Siena:

Arch. Claudio Torsellini (Presidente)

Arch. Elena Di Trolio

Arch. Cesare Calocchi



Per il Comune di Sinalunga:

Arch. Raffaele Lepore