

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA  
PROVINCIA DI SIENA

# PIANO STRUTTURALE



RELAZIONE  
ILLUSTRATIVA INTERPRETATIVA

2007



# COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA

## PIANO STRUTTURALE

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTERPRETATIVA

**IL SINDACO**  
DR. FABIO SAVELLI

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
GEOM. STEFANO PECCI

**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
RAG. ANTONIO FRANCHETTI

**IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**  
**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
DR. GIULIO NARDI

**UFFICIO EDILIZIA E URBANISTICA**  
GEOM. STEFANO PECCI

**UFFICIO LAVORI PUBBLICI**  
GEOM. TIZIANO PACINI

**CONSULENTE URBANISTA**  
**E COORDINATORE GENERALE**  
DR. ARCH. GIANNI NERI

**ASPETTI DEL TERRITORIO FISICO**  
DR. GEOL. DANIELE NENCI

**CONSULENTE AL PROGETTO**  
DR. ARCH. FABRIZIO MILESI

**COLLABORAZIONE PER GLI ASPETTI DEL**  
**TERRITORIO FISICO**  
DR. GEOL. ALESSANDRO BETTAZZI

**SCHEDATURA PATRIMONIO EDILIZIO**  
**E INDAGINI SUL TERRITORIO**  
DR: ARCH: PAOLA LOGLISCI  
DR. ARCH. CLAUDIO PARRI  
DR. ARCH. EVA DUROUSSY

**SUPPORTO TECNICO AL S.I.T.**  
ETRURIA TELEMATICA

*LA RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTERPRETATIVA DEL PIANO STRUTTURALE DI CASTIGLIONE D'ORCIA È COSTITUITA DALLA COPERTINA, DAL PRESENTE FOGLIO, DAL TESTO COSTITUITO DA 62 FOGLI STAMPATI RECTO/VERSO E NUMERATI DA 1 A 124 E COMPENSIVI DI TABELLE ED IDEOGRAMMI.*

**INDICE****PARTE I - I CARATTERI DEL PIANO E IL SUO DISEGNO DI GOVERNO**

<b>1.0 Premessa generale e metodologica</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Ricognizione sullo stato della pianificazione comunale</b>	<b>5</b>
2.1 La strumentazione urbanistica	5
2.2 Lo stato di attuazione del PRG previgente	6
<b>3.0 Strategie conoscitive</b>	<b>11</b>
3.1 Gli esiti degli studi per il quadro conoscitivo	11
3.2 La dinamica demografica	19
3.3 La condizione abitativa	20
3.4 Il settore agricolo	22
3.5 La dinamica e le prospettive del settore turistico	23
<b>4.0 Gli obiettivi del piano strutturale</b>	<b>24</b>
4.1 Gli obiettivi strategici	24
4.2 Gli obiettivi specifici	27
<b>5.0 Le politiche del piano strutturale</b>	<b>31</b>
5.1 Politiche per la qualità insediativa	31
5.2 Politiche per il sostegno alle attività produttive	35
5.3 Politiche per il sostegno del turismo	37
5.4 Politiche per la mobilità e la sosta	38
5.5 Politiche di gestione del paesaggio e del patrimonio architettonico	38
5.6 Politiche per la sostenibilità e la tutela delle componenti ambientali	40
5.7 Politiche di area vasta	42
<b>6.0 La forma del piano</b>	<b>42</b>
6.1 I requisiti di base	42
6.2 La struttura organizzativa del Piano	43
6.3 Il Piano nella logica di area vasta: l'ANPIL Val d'Orcia	48
6.4 Gli orizzonti temporali del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico	49
6.5 Le componenti ed i contenuti del Piano	49

**PARTE II- LA COMPONENTE STATUTARIA**

<b>7.0 Le Invarianti strutturali</b>	<b>52</b>
<b>8.0 Tutela dell'identità culturale del territorio</b>	<b>54</b>
8.1 La risorsa insediamenti urbani	54
8.2 La risorsa territorio rurale	56
8.3 La risorsa rete infrastrutture per la mobilità	58
<b>9.0 Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente</b>	<b>59</b>
9.1 La tutela delle emergenze naturali e della biodiversità	59
9.2 Lo Statuto dell'Aria	64
9.3 Lo Statuto dell'Acqua	65
9.4 Lo Statuto del Suolo	69
9.5 Lo Statuto delle Reti	70
<b>10.0 Riconoscimento dei Sistemi e Sottosistemi territoriali</b>	<b>71</b>
10.1 Profili generali e ripartizioni spaziali adottate	71
10.2 Obiettivi generali e strategie comuni ai Sistemi	73
10.3 Obiettivi prestazionali	74

**PARTE III - LA COMPONENTE STRATEGICA**

<b>11.0 Le strategie di trasformazione per il territorio rurale</b>	86
11.1 Classificazione del territorio rurale	86
11.2 Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario	86
11.3 Criteri per la redazione dei PMAA	86
11.4 Nuovi edifici rurali ad uso abitativo, annessi agricoli, manufatti precari e serre	87
11.5 Nuovi vigneti: aree potenzialmente adatte all'impianto	88
<b>12.0 Le strategie per l'evoluzione degli insediamenti</b>	88
12.1 La disciplina generale della trasformazione urbanistica ed edilizia	88
12.2 Le strategie per l'evoluzione degli insediamenti urbani: le UTOE	89
12.3 Le strategie per l'edilizia diffusa in territorio aperto	90
<b>13.0 Le strategie di governo degli ecosistemi e del paesaggio</b>	91
13.1 Il rafforzamento della rete ecologica territoriale: "progetto reti ecologiche" dell'ANPIL	91
13.2 La tutela delle biodiversità vegetale e faunistica. Sensibilizzazione per la formazione di boschi in aree incolte	91
<b>14.0 Le strategie per la tutela dagli inquinamenti e la difesa del suolo</b>	92
14.1 Livelli di criticità ambientale e livelli di potenzialità ambientale	92
14.2 Le misure di mitigazione e di compensazione ambientale	93
14.3 Il Piano di azione ambientale	98
<b>15.0 Le strategie dello sviluppo territoriale nei Sistemi complessi</b>	99
15.1 Profili generali dei sistemi complessi. Articolazione in componente territoriale e funzionale	99
15.2 Sistema complesso dell'"Anello dell'Amiata"	101
15.3 Sistema complesso della Via Cassia	102
15.4 Sistema complesso della Strada dei Crinali	106
15.5 Sistema complesso della Strada dei Poderi	108
15.6 Sistema complesso della Strada della Ripa	110
<b>16.0 Le strategie di sviluppo nelle UTOE</b>	111
16.1 U.T.O.E. n. 1 Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia	112
16.2 U.T.O.E. n. 2 Vivo d'Orcia	113
16.3 U.T.O.E. n. 3 Campiglia d'Orcia	115
16.4 U.T.O.E. n. 4 Bagni San Filippo e Pietrineri	116
16.5 U.T.O.E. n. 5 Gallina	118
16.6 U.T.O.E. n. 6 Le Masse (Poggio Rosa)	119
16.7 Le trasformazioni nei progetti delle UTOE: dimensionamento e dotazioni	120
<b>17.0 La Valutazione Integrata del Piano Strutturale</b>	123
17.1 I contenuti della valutazione	123

## PARTE I - I CARATTERI DEL PIANO E IL SUO DISEGNO DI GOVERNO

### 1.0 PREMESSA GENERALE E METODOLOGICA

Il Piano Strutturale di Castiglione d'Orcia ha dato un'interpretazione e descritta la struttura generale dei luoghi e gli elementi costitutivi (forme insediative, rete viaria, acque superficiali, copertura boschiva, coltivazioni e sistemazioni agrarie, ...), riconosciuti e perimetrati i sistemi e sottosistemi ambientali, individuate le unità territoriali organiche elementari; sono state definite le indicazioni strategiche e direzionali di carattere ambientale, infrastrutturale, insediativo e produttivo per il governo del territorio comunale, assicurando il confronto e la coerenza con la programmazione e la pianificazione provinciale e regionale, esprimendo norme di tutela ed uso del territorio e definendo le condizioni di trasformabilità delle risorse essenziali per garantirne lo sviluppo sostenibile.

I centri urbani e la campagna sono stati considerati come un insieme unico in cui le parti debbono necessariamente interagire per creare un nuovo modello di sviluppo, spostando quindi *"... a tutto il territorio i termini di interesse per valorizzare le sue potenzialità e cercare di superare la concezione residuale del territorio extraurbano riconoscendo alle utilizzazioni produttive agricole una dignità pari a quella tradizionalmente attribuita agli usi urbani"*.<sup>1</sup>

Il territorio è stato considerato e studiato in tutta la sua complessità, in quello che M. G. Cusmano definisce lo spessore: *"... spessore: di ambiente e di natura; di paesaggi e di immagini; di antropizzazioni e di luoghi; di memorie e di segni; di usi e di culture; di spazi e di materie; di analogie e di differenze; di consensi e di conflitti; di risorse e di capacità"*.<sup>2</sup>

L'impostazione metodologica assunta è coerente con i contenuti della Delibera Programmatica. Il programma di lavoro si è concretizzato in procedure che si sono mosse dalla ricerca e riconoscimento delle identità storico-morfologiche, in alcuni casi anche deboli, presenti nel territorio, interpretandone la natura di strutture consolidate e durevoli per assumerle a legittimazione di una progettualità capace di trattenerne le specificità.

Sono stati quindi considerati, quale guida operativa del lavoro, le ricerche connesse all'individuazione ed al recupero dei valori storici e morfologici ereditati che, nel caso del comune di Castiglione d'Orcia, assumono una rilevanza particolare e significativa per la presenza di temi inerenti la ridefinizione e la valorizzazione di un quadro di coerenza tra gli aspetti delle trasformazioni antropiche ed i segni materiali della memoria storica e delle qualità ambientali durevoli: la persistenza di strutture (tipi, forme, aggregazioni formali, stilemi del paesaggio costruito, ...) che sono testimonianza di rapporti *naturali* e perfetti tra le azioni trasformatrici dell'uomo (attività sociali ed economiche) e l'ordinamento fisico morfologico dei luoghi.

Il territorio di Castiglione d'Orcia, articolato morfologicamente tra i fondovalle dell'Orcia e del Formone, le colline plioceniche e l'Amiata, ha, sotto questo profilo, il carattere esemplare di *sede umana*, con ambienti di vita ed architetture fortemente connessi ai luoghi, alla loro morfologia e geologia, ai tracciati viari, ai sistemi storici di difesa del territorio, espressione di risorse culturali a misura della natura dei luoghi ed in sintonia con uno straordinario paesaggio.

Le indagini sull'esistente sono state effettuate con un buon livello di approfondimento in modo tale che le conseguenti interpretazioni hanno assunto progressivamente il ruolo di contenuto del Piano, in stretta analogia con i concetti fondativi della L.R. 03.01.2005 n. 1 che hanno deviato il baricentro descrittivo ed interpretativo del Piano dall'insieme delle azioni di trasformazione agli *elementi invariati*. Il quadro degli elementi invariati risulta costituito da un insieme di classi morfologiche durevoli (tessuti storici, insediamenti sparsi, tracciati viari, pertinenze dei corsi d'acqua, sorgenti, calanchi, poggi, sistemazioni agrarie, ...), interpretabile come la *traccia visibile* delle varie forme e gradi di antropizzazione nel protrarsi nel tempo, e quindi nella storia. Queste tracce profonde e durevoli che hanno resistito e resistono alla mutazione dei luoghi sono le *strutture del territorio* per le quali, attraverso il riconoscimento di configurazioni compiute, vengono stabilite le condizioni (gradi di trasformabilità) da osservare per garantire l'invarianza (Tavv. PS 1.1/1.4 *Statuto dei luoghi. Carta dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente* e Tavv. PS 2.1/2.4 *Statuto dei luoghi. Carta dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente*).

Il Piano si pone l'obiettivo, in un certo senso, di escludere dal mercato (e quindi dalle possibili trasformazioni a breve e medio termine) la parte ritenuta non più trasformabile dei luoghi, reinserendola nell'asse temporale

<sup>1</sup> G. De Carlo, "E' tempo di girare il cannocchiale" in Spazio e Società n. 54 Aprile-Giugno 1991

<sup>2</sup> M. G. Cusmano, "Misura misurabile. Argomenti intorno alla dimensione urbana", Milano 1997, pp. 33, 34

della mutazione di lungo periodo delle strutture profonde della città e del territorio, in quanto ambiti di rapporti di luogo, di tempo di senso della collettività insediata.

L'operazione è complessa perché in realtà le azioni dell'uomo producono una variazione continua sul territorio la cui integrità è affidata alla "... *continua ricostruzione di un delicato equilibrio tra le componenti molteplici. Così quando si aggredisce una componente pensando che sia sola (e quindi recuperabile), si ignora che tutte le componenti sono aggredite allo stesso tempo perché legate da rapporti di interdipendenza immediata*".<sup>3</sup>

Il concetto d'invarianza è quindi riferito a singoli elementi che però risultano sollecitati contemporaneamente, seppur in maniera ed intensità diversa; non è quindi accettabile un'interpretazione del territorio frammentata con parti da salvaguardare ed altre da trasformare e nemmeno un vincolismo generalizzato non legittimato da una ricerca che individui le modalità di sviluppo fondate sulle risorse durevoli (e pertanto sostenibili) che risiedono nei caratteri storicamente consolidati del territorio e della città.

La "Carta della sensibilità" (Tavv. PS 5.1/5.4 *Attività valutativa del PS. carta della sensibilità in territorio aperto*), documento di sintesi della Disciplina strutturale del territorio, definisce le condizioni e le prescrizioni per l'uso delle risorse, disciplinando in maniera sistematica tutti i casi d'intervento sul paesaggio e costituisce in tal senso una risposta alle due opposte esigenze di non appiattirsi sul *significato documentale di invariante quale elemento superstito* localizzato puntualmente sul territorio e di non affermare un *regime di vincolo generalizzato*.

Il primo obiettivo dello studio è stato quello di ricreare la consapevolezza dell'*unità territoriale*, in un disegno generale del territorio, ove è leggibile la compresenza dei diversi aspetti fisici, geografici, storici ed insediativi, che sono una risorsa ed una ricchezza di questo ambito, superando le contrapposizioni tra le espressioni di riconoscimento e tutela del valore qualitativo dei paesaggi e degli insediamenti e le necessità di trasformazione per adeguare la qualità della vita e le occasioni di produzione di reddito.

E' quindi necessario superare il dualismo tra obiettivi ambientali ed esigenze di sviluppo urbano ed economico che sinora ha visto le prime confinate solo alle parti di territorio di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico; questo dualismo non esiste e pensare il contrario ostacolerebbe il tentativo di recuperare e migliorare parti di territorio che oggi sono interessate dalle urbanizzazioni e sulle quali siamo invece chiamati ad intervenire. Al contrario, l'obiettivo generale al quale facciamo riferimento, è quello che accomuna la difesa delle qualità ambientali e le esigenze di sviluppo economico del territorio e che potremmo definire la difesa delle qualità culturali.

I documenti disciplinari del Piano, grafici e descrittivi, costituiscono gli strumenti operativi di lettura e progetto del territorio di Castiglione d'Orcia, palinsesto delle testimonianze e dei fenomeni fisici e storici rilevabili singolarmente o nelle loro stratificazioni; tali strumenti divengono operativi perché il loro compito non si ferma all'individuazione delle testimonianze e alla loro tutela, ma, entrando nel campo delle matrici percettive del paesaggio e dell'interpretazione semiologica, definisco i sistemi di configurazioni dei segni materiali che legano nella lunga durata luoghi e trasformazioni antropiche. I segni sono salvaguardati per ciò che rappresentano e per la loro condizione di elementi ordinatori di spazio e di percezione; il raggiungimento di quest'ultima condizione può essere realizzato anche progettualmente, attraverso integrazioni, quando tale ruolo risulta cancellato.

---

<sup>3</sup> G. De Carlo, "E' tempo di girare il cannocchiale" in Spazio e Società n. 54 Aprile-Giugno 1991

## 2.0 RICOGNIZIONE SULLO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

### 2.1 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Di seguito viene elencata e brevemente commentata la strumentazione urbanistica di cui si è dotato il Comune di Castiglione d'Orcia dal 1935 ad oggi.

Seguendo l'evoluzione della legislazione urbanistica nazionale e regionale si passa dai Regolamenti Edilizi, unico riferimento normativo edilizio-urbanistico fino alla fine degli anni Sessanta, ai Programmi di Fabbricazione (P.d.F.) connessi al Regolamento Edilizio Comunale, al primo Piano Regolatore Generale, la cui redazione inizia nel 1986 per concludersi nell'adozione del 1990. Sia il P.d.F. che il P.R.G. sono interessati da Varianti, delle quali la più importante è quella redatta ai sensi della L.R. 59/80.

1935

Nel 1935 viene approvato il primo Regolamento Edilizio Comunale.

1970

La strumentazione urbanistica del dopoguerra prende avvio solo nel 1970 con l'approvazione del Regolamento Edilizio ed il successivo aggiornamento con Delib. di C.C. n. 50 del 03.07.1972 e con l'adozione, in data 15.04.1970, del Programma di Fabbricazione (P.d.F.) annesso al Regolamento Edilizio, definitivamente approvato dalla Regione in data 14.11.1973.

Il P.d.F. comincia ad operare quando i dati della crisi del settore primario sono ormai evidenti e la fisionomia socio-economica del Comune ed i suoi equilibri interni risultano già alterati; pur con tali presupposti il Piano risulta rispondere pressochè unicamente all'esigenza di sviluppo edilizio dei Centri urbani maggiori: Castiglione, Campiglia e Vivo.

1974 - 1978

Dal 1974 al 1978 lo Strumento urbanistico generale è oggetto di numerose Varianti specifiche riguardanti zone diverse del territorio. Le varianti in questione rispondono ad esigenze particolari come adeguamenti o ampliamenti di zone fabbricabili nel caso dei Centri urbani o modificazioni di destinazione urbanistica per alcuni insediamenti isolati; di seguito ne riportiamo sinteticamente la data di adozione e l'ubicazione:

30.01.1974	Vivo, Campiglia, Gallina, La Poderina
14.11.1974	Gallina Zona C1
03.04.1976	Capoluogo, Campiglia, Vivo, Gallina
30.01.1978	Mondonuovo Zona C2
04.11.1978	Campo le Capanne Zona D1

1979

La prima Variante Generale allo Strumento urbanistico, redatta nel 1979, affronta prioritariamente ancora le questioni dello sviluppo edilizio dei centri urbani e di un probabile rilancio dell'economia connessa al settore produttivo, introducendo nella normativa valori migliorativi in termini di standards edilizio-urbanistici di attrezzature e servizi, secondo le più recenti normative urbanistiche.

1981

Successivamente vengono approvate Varianti specifiche che anticipano la Variante generale del 1981; di seguito ne riportiamo la data di adozione e l'ubicazione:

10.04.1981	Vivo
21.11.1981	Borgheretto Zona D1

Diversi sono i contenuti della seconda Variante generale del 1981, redatta per adeguarsi ai contenuti della L.R. 59/80 in attuazione della L. 457/78. Con l'introduzione di norme specifiche e la schedatura puntuale degli immobili in zona urbana ed extraurbana la variante disciplina l'intero patrimonio edilizio esistente, introducendo termini qualitativi nella strumentazione urbanistica comunale che saranno ripresi dal P.R.G. previgente al Piano Strutturale e che, a distanza di vent'anni, trovano ancora riscontri favorevoli nell'attuazione.

1982 - 1983

Altre Varianti specifiche precedono il Piano Regolatore Generale, iniziato nel 1986 e adottato nel 1990; di seguito ne riportiamo la data di adozione e l'ubicazione:

10.07.1982	Capoluogo Via della Rocca
21.03.1983	S. Isabella Zona per impianti agricoli
11.05.1983	Pian di Meta Ferrovia

1986 - 1990

Il PRG previgente al Piano Strutturale, le cui linee programmatiche preliminari sono del Giugno 1986, è adottato con Deliberazione C.C. del 17.03.1990 n. 66 e definitivamente approvato nel Maggio 1996.

Il territorio è per la prima volta oggetto di un'indagine conoscitiva che lo considera nella sua interezza, rilevandone risorse e disvalori, le aree extraurbane ed il patrimonio edilizio esistente sono oggetto di un'accurata analisi che realizza un buon supporto conoscitivo.

Il Piano assume le norme delle varianti redatte ai sensi della L.R. 59/80 per disciplinare il patrimonio edilizio esistente e conferma le previsioni edificative del precedente strumento con una sopravvalutazione del fabbisogno abitativo; affronta il tema del decentramento degli insediamenti produttivi e quello delle infrastrutture per la mobilità, introduce infine previsioni specifiche puntuali per il settore turistico-ricettivo.

1995

Variante ai sensi del 3° comma art. 9 della L.R. 74/84 per la Zona Produttiva di Gallina, del 1995. La variante è redatta prima della definitiva approvazione del P.R.G. ed in sintonia con il nuovo Strumento urbanistico generale ma in variante al precedente P.d.F.; prevede un ampliamento della zona esistente proponendo, nell'ambito dell'attuazione di un P.I.P., un progetto caratterizzato dalla qualità degli interventi edificativi, dall'integrazione urbanistica con l'abitato di Gallina ed una forte interrelazione con l'ambiente circostante.

1996 - 2003

Varianti al PRG, fra le quali, la variante per adeguare le infrastrutture per la sosta (Capoluogo) e quella per il potenziamento della ricettività (l'Osteria);

1988 - 1990 - 1994 - 2007

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia e ANPIL Val d'Orcia

Tra gli atti inerenti la strumentazione urbanistica del Comune assume infine un'importanza primaria il Documento programmatico sul Progetto di Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia, sottoscritto in data 22.12.1988 ed approvato dai Consigli Comunali di Castiglione d'Orcia, Montalcino, Pienza, Radicofani e San Quirico d'Orcia e tutti gli atti successivi fino alla creazione della Val d'Orcia S.r.l., strumento operativo del Parco tra i cui soci si aggiungono la Comunità Montata Amiata Senese (e dopo Amiata Val d'Orcia), la Provincia di Siena, i singoli imprenditori, associazioni, consorzi e cooperative.

Il Progetto integrato del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia è del Giugno 1990 con aggiornamenti del Dicembre 1993 e Giugno 1994.

Con Delibera delle Giunte Comunali di Castiglione d'Orcia (3 maggio 1999 n. 40), Montalcino (12 maggio 1999 n. 84), Pienza (24 maggio 1999 n. 50), Radicofani (3 maggio 1999 n. 33), S. Quirico d'Orcia (3 maggio 1999 n. 44) viene istituita l'Area naturale Protetta di Interesse Locale (A.N.P.I.L.) Val d'Orcia e inserita nel Terzo Aggiornamento dell'Elenco ufficiale delle Aree Protette Regionali (Del. C.R. 8 giugno 1999 n.161). Comprende territori all'interno dei quali già insistevano i Siti di Interesse Comunitario "Crete dell'Orcia e del Formone" e "Ripa d'Orcia" e parte dei Siti di Interesse Comunitario "Lucciolabella" e "Cono vulcanico del M. Amiata", individuati dalla Regione Toscana in base alla Direttiva "Habitat" n. 9U43/CEE, e parte del Sito di Interesse Nazionale "Basso corso del Fiume Orcia", individuato dalla Regione Toscana in base al Progetto Bioitaly, tutti ricadenti nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia.

Nel Maggio 2007, con presa d'atto dei Consigli Comunali dei cinque Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia, viene stabilito l'iter ufficiale di approvazione del Regolamento Edilizio Unificato il cui studio aveva preso avvio nel 2001.

## **2.2 STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG PREVIGENTE**

### 2.2.1 I contenuti del PRG previgente

Lo Strumento urbanistico generale previgente è dunque il Piano Regolatore Generale adottato nel 1990 e definitivamente approvato nel 1996.

Si può affermare che le tematiche affrontate dal PRG costituiscono, in qualche misura, un recupero della lettura e dell'analisi di quelle consistenti modificazioni socio-economiche e strutturali, intervenute nei precedenti venticinque anni, la cui interpretazione non aveva trovato adeguato riscontro nella strumentazione urbanistica precedente.

In particolare intendiamo riferirci a quelle trasformazioni avvenute alla fine degli anni Settanta, cioè in una fase storica che ha visto il declino di vasti fenomeni di natura sociale, come i processi di migrazione interna, l'abbandono delle campagne e la decadenza delle colture agricole, seguita dal processo di accorpamento delle unità fondiarie, la crescita (seppur molto modesta) del settore delle costruzioni, localizzata particolarmente presso il capoluogo ed i centri urbani maggiori, il degrado dei centri storici ecc., e l'inizio di



altri fenomeni, legati alla crisi dei processi produttivi tradizionali, alle variazioni culturali della domanda sociale, ai meccanismi dovuti ai nuovi tipi di consumo, come la diffusione del fenomeno delle seconde case, la richiesta di un più alto livello qualitativo dei servizi ecc..

Tuttavia, pur a fronte di un'accurata analisi (della quale si evidenzia l'indagine conoscitiva sulle aree extraurbane e sul patrimonio edilizio), le risultanze progettuali del PRG trovano una corrispondenza solo parziale con i dati principali che scaturiscono dallo studio della fase più recente di trasformazione del territorio e che sono sintetizzabili in una stasi della crescita insediativa e nell'affermazione di una cultura più attenta alla qualità dei luoghi, urbani e non. A fronte di un progressivo deperimento della dinamica territoriale, produttiva e demografica, il PRG ha affrontato prioritariamente le questioni di un probabile sviluppo, interrelandole alla crescita dei centri urbani e al rilancio dell'economia connessa al settore produttivo, nella prospettiva di una ricaduta positiva in termini occupazionali.

Pertanto, se da una parte si evidenziano contenuti più attenti alla salvaguardia, recupero e valorizzazione dell'esistente, quando il PRG rileva risorse e disvalori del territorio, definisce le unità di paesaggio, offre un'attenta disciplina delle aree extraurbane ordinata con i vincoli territoriali, delimita e caratterizza aree destinate a Parco pubblico che costituiscono episodi naturalistici e storici significativi (Parco delle Sorgenti del Vivo, la scogliera calcarea di Campigliola, il Parco del Fosso Bianco a Bagni S. Filippo, il Parco delle Rocche intorno al Capoluogo), assume le norme delle varianti redatte ai sensi della L.R. 59/80 per disciplinare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona urbana ed extraurbana e perimetra aree strategiche da assoggettare ad intervento di recupero, dall'altra parte sembra muoversi ancora da quelle prospezioni prevalentemente quantitative che avevano caratterizzato la pianificazione nei decenni trascorsi (dettate dall'urgenza dei problemi, quantità di popolazione, di aree produttive, standards di attrezzature e servizi, ecc.), quando, trattando il tema del fabbisogno abitativo, sovradimensiona le previsioni confermando tutte le aree edificabili residue di espansione previste dal precedente PdF e proponendo l'utilizzo di nuove porzioni di territorio in prossimità dei centri urbani.

In estrema sintesi possiamo così riassumere le previsioni del PRG previgente:

#### *Aree extraurbane*

Le norme generali sulle aree extraurbane subordinano a concessione tutti gli interventi e le trasformazioni riguardanti gli assetti edilizi, urbanistici ed infrastrutturali del territorio; le zone di preminente conservazione ambientale, coincidenti con quelle perimetrate dal D.R. 296/88, hanno una normativa generale transitoria in attesa delle previsioni normative degli atti di coordinamento provinciali e del Piano di gestione dell'ANPIL Val d'Orcia.

#### *Patrimonio edilizio*

Il PRG ha assunto gli elenchi e le norme di attuazione delle varianti urbanistiche ai sensi della L.R. 59/80; le zone A identificate e perimetrate sono quelle dei centri e nuclei storici di Castiglione d'Orcia, Rocca d'Orcia, Campiglia d'Orcia, Vivo d'Orcia, Bagni S. Filippo. Gli elenchi comprendono anche gli edifici di valore nelle aree extraurbane.

#### *Aree di espansione*

Conferma delle aree edificate e edificabili del PdF e previsione di nuove aree; l'intervento della Regione in sede di approvazione ha stralciato buona parte delle espansioni previste, in particolare quelle localizzate in aree delicate dal punto di vista morfologico e paesistico.

#### *Insedimenti produttivi*

Concentrazione nell'area urbana di Gallina presso la SR 2 Cassia, con piccoli insediamenti artigianali di servizio e commerciali nel Capoluogo, a Campiglia e Vivo.

#### *Insedimenti turistico-ricettivi*

Previsione di zone specifiche con l'obiettivo di rafforzare e diversificare le attrezzature ricettive: potenziamento e valorizzazione della Stazione termale di Bagni S. Filippo (nuovo complesso termale consorziale e nuove strutture ricettive), strutture ricettive in recupero dell'esistente a Ripa d'Orcia (turismo culturale) e presso il Ponte sull'Orcia al podere Osteria, area attrezzata ricettiva-sportiva tra Vivo e Campiglia, campeggio a Vivo.

#### *Infrastrutture per la mobilità*

Varianti stradali per evitare l'attraversamento degli abitati di Campiglia d'Orcia e Bagni S. Filippo.

#### *Tutela dell'ambiente e del paesaggio*

All'ampia superficie territoriale del Comune, pari a 141,84 Km<sup>2</sup>, corrispondono tre livelli di vincolo, dai quali rimangono esclusi in buona parte i territori di fondovalle del Fiume Orcia e del Torrente Formone e quelli collinari che costituiscono la parte centrale del Comune:

- *Il vincolo paesaggistico con specifico D.M. ex L. 1497/39* insiste sull'area montana del settore Sud-Ovest del territorio comunale e sull'area collinare del settore Nord/Nord-Ovest tra l'Orcia ed il Capoluogo;

- *il vincolo paesistico in quanto appartenente alle categorie indicate dalla L. 431/85* interessa il corso del Fiume Orcia (art.1 lettera c) e le aree boschive (art. 1 lettera g);
- *le aree protette A e BCD di cui al D.C.R. 296/88*, perimetrano una larga fascia di territorio, alquanto frastagliata, che percorre trasversalmente il territorio comunale, in direzione Nord-Ovest/Sud-Est, dall'Orcia in corrispondenza della Ripa ad il Formone all'altezza dell'antica stazione di posta dei Ricorsi.

In prossimità dei Centri urbani sono individuati ambiti di rispetto all'abitato che, pur non avendo le caratteristiche di quelli sussistenti in zona A, sono ad essi collegati per motivi paesaggistici e morfologici.

### 2.2.2 Lo stato di attuazione del PRG per le previsioni insediative: insediamenti residenziali

Il PRG previgente, al momento della sua definitiva approvazione nel Maggio 1996, presentava una **disponibilità edificatoria a destinazione residenziale totale di mc 73.211** (corrispondente ad una SUL di mq 24.392), di cui è importante sottolineare che il 30% interessava la sola area urbana di Gallina.

Nei tempi di adozione ed approvazione del Piano, protrattisi per circa sei anni, vengono completate le previsioni del Programma di Fabbricazione che il PRG aveva confermato, per c. mc 5.500, pari al 7,5% del totale, con un **effettivo residuo di mc 67.711** (corrispondente ad una SUL di mq 22.570).

Nell'Ottobre 2000, in allegato alla Relazione programmatica di avvio del procedimento del PS, veniva realizzata una tabella di raffronto tra le previsioni insediative totali del PRG e quelle effettivamente realizzate a quella data; detta Tab. 1 ometteva erroneamente i valori relativi agli aggregati di Le Masse-Poggio Rosa e Pietrineri che avrebbero portato le previsioni totali del PRG pari a mc 73.211, come indicato in precedenza, e le previsioni residue pari a mc 55.980, evidenziando un'attuazione percentuale delle previsioni del 23,5% (mc. 17.231 in valore assoluto), corrispondente ad una SUL di mq 5.743.

Un confronto fatto per singoli centri urbani, a quella data, evidenzia l'ininfluenza delle attuazioni per l'area urbana di Gallina (mc 1.800, pari al 2,5% delle previsioni totali ed al 10% di quelle realizzate) e per l'aggregato di Pietrineri, seppur interessati da importanti, e strategiche, previsioni insediative.

La lettura che ne deriva indica che dal Maggio 1996 (data della definitiva approvazione del PRG) all'Ottobre 2000 solamente i maggiori centri urbani del Comune (Castiglione, Vivo e Campiglia) sono stati interessati da attuazioni, per un totale di mc 15.431, pari al 21% delle previsioni totali ed al 90% di quelle realizzate.

La verifica alla data odierna dello stato di attuazione del PRG fornisce i seguenti dati, descritti analiticamente di seguito e sintetizzati nella Tab. 1:

Nel *Capoluogo*, in cui le quantità residue al 2000 erano state stimate in mc 5.500 (pari al 50% del totale per quest'area urbana), espressi nella quasi totalità dalla Zona R1 sottostante la Caserma dei Carabinieri, risultano totalmente attuate; rimangono da attuare i completamenti stimati in un unico valore complessivo per tutte le aree urbane del Comune.

A *Campiglia*, in cui nella verifica del 2000 risultava ancora parzialmente inattuata solo la Zona ER2 ubicata sulla Strada Comunale di Belvedere, per c. mc 3.200, ovvero il 50% della previsione totale, rimangono ancora da attuare c. mc 1.800, oltre ai completamenti stimati in un unico valore complessivo per l'intero Comune.

*Vivo*, che presentava inizialmente aree di espansione per c. mc 5.950, nel 2000 manteneva una Zona ER1, attuata per circa un quarto, nella zona di Pian delle Mura lungo la S.P. 18 per Abbadia S.Salvatore ed una Zona R1 lungo la S.P. 65 in direzione di Seggiano, peraltro già interessata da progettazioni, per un totale di circa mc 5.200; ad oggi risulta ancora inattuato il residuo della prima area e realizzata la seconda, con un residuo totale di c. mc 4.500. Rimangono da attuare i completamenti stimati in un unico valore complessivo per tutte le aree urbane del Comune.

A *Bagni San Filippo*, nel 2000, rimaneva ancora inattuata la Zona R1 (circa mc 2.300) posta all'estremità dell'area di Vignoni; oggi tale intervento risulta realizzato in buona parte, con un residuo stimato in circa mc 1000. Rimangono da attuare i completamenti, interessanti la sola area di Vignoni, stimati in un unico valore complessivo per tutte le aree urbane del Comune.

Il PRG localizzava previsioni nell'aggregato di *Pietrineri*, che il Piano Strutturale ricomprende e norma nell'UTOE 4 Bagni San Filippo e Pietrineri. Ad oggi tali previsioni, ubicate in due diverse aree, sono ancora inattuate per un totale di c. mc 14.800, anche se la previsione localizzata lungo la Strada comunale Campiglia-Bagni San Filippo risulta interessata da progettazioni in itinere. L'unica area di completamento è in fase di realizzazione.

*Gallina* dalla data di approvazione del PRG ad oggi è stata interessata da una modestissima attività edilizia che ha portato all'edificazione di un fabbricato in Zona R prima del 2000 e pertanto con quantità residue stimate in circa mc 19.900. Tuttavia è in fase di rilascio del Permesso di costruire l'intervento Peep di Via del Colombaio per un totale di mc 5.165 ed un intervento privato per c. mc 2.500.

Rimangono inoltre da attuare i completamenti stimati in un unico valore complessivo per tutte le aree urbane del Comune.

L'aggregato de *Le Masse (Poggio Rosa)* risultava interessato da due previsioni in Zona R1 per un totale di mc 4.080 che risultano essere anche il residuo ad oggi.

Segue: Tabella 1. Previsioni Insediative residenziali: stato di attuazione del PRG previgente.

Nella tabella i dimensionamenti che il PRG esprimeva in mc di Volume (V) sono convertiti anche in mq di Superficie utile lorda (SUL = V/3) per agevolare il confronto con i dati di previsione del PS e adeguandosi a quanto stabilito al comma 2 art. 7 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 03.01.2005 n. 1.

**TAB. 1 PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI: STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG PREVIGENTE**

	Corrispond UTOE	PRG previgente					
		Previsioni V mc (SUL mq)			Previsioni non attuate V mc (SUL mq)		
		In aree di nuova urbanizzazione	In aree di completamento	Totale	in aree di nuova urbanizzazione	In aree di completamento	Totale
<b>Castiglione e Rocca d'Orcia</b>	UTOE 1	10.921 (3.640)	Valore complessivo stimato per i Centri urbani  6.000 (2.000)		-----	Valore complessivo stimato per i Centri urbani  4.500 (1.500)	
<b>Vivo d'Orcia</b>	UTOE 2	5.950 (1.983)			4.500 (1.500)		
<b>Campiglia d'Orcia</b>	UTOE 3	6.460 (2.153)			1.800 (600)		
<b>Bagni San Filippo</b>	UTOE 4	2.300 (766)			1.000 (335)		
<b>Pietrineri</b>		15.800 (5.260)			15.000 (5.000)		
<b>Gallina</b>	UTOE 5	21.700 (7.230)			19.900 (6.630)		
<b>Le Masse Poggio Rosa</b>	UTOE 6	4.080 (1.360)			4.080 (1.360)		
<b>Totali</b>		<b>67.211</b> (22.392)	<b>6.000</b> (2.000)	<b>73.211</b> (24.392)	<b>46.280</b> (15.425)	<b>4.500</b> (1.500)	<b>50.780</b> (16.925)

### 2.2.3 Lo stato di attuazione del PRG per le previsioni insediative: insediamenti produttivi

Per gli insediamenti produttivi la strategia di progetto del Piano prevedeva di favorire la concentrazione delle attività nella frazione di Gallina, servita dalla S.R. 2 Cassia e punto di incrocio con la S.P. 18 di collegamento con Pienza e con le provinciali per Montepulciano e Chianciano Terme e quindi con l'A1, ed il mantenimento e la qualificazione dei piccoli insediamenti per l'artigianato di servizio e commerciali localizzati nelle parti più esterne delle aree urbane del Capoluogo, di Campiglia e di Vivo.

*La Zona produttiva, industriale e artigianale, di Gallina*, dopo che il primo P.I.P. non aveva prodotto gli esiti sperati, a seguito dell'attuazione del secondo P.I.P. (che strategicamente aveva riconsiderato in un progetto generale anche le previsioni del primo), ha attirato e attivato nell'area importanti nuovi interessi, con la prospettiva di assumere un ruolo di rilievo a scala comprensoriale e del Parco della Val d'Orcia.

Il primo P.I.P. era stato attuato solo parzialmente mentre, a seguito dell'approvazione del primo stralcio del secondo P.I.P., è stato realizzato circa un terzo delle previsioni (mq 3.000 di Superficie coperta). Rimane un secondo stralcio, correlato al completamento dell'iter approvativo della variante urbanistica per l'adeguamento della strada di accesso, ed un'altra importante previsione che il PS ha considerato strategica nell'ambito del progetto di qualificazione e potenziamento delle aree e attrezzature pubbliche e d'interesse collettivo. Il secondo progetto di P.I.P. ha privilegiato la qualità degli interventi: sia delle opere di urbanizzazione primaria, considerate un elemento fondamentale per l'innalzamento dei caratteri funzionali e di integrazione ambientale dell'insediamento, sia degli interventi attuativi, redigendo una normativa di dettaglio con indicazioni specifiche per gli elementi tecnomorfologici, il trattamento dei paramenti esterni, i cromatismi, ecc.

*La Zona artigianale di Castiglione d'Orcia*, localizzata nell'area esistente di Borgheretto posta a Sud esternamente all'abitato, mantiene un intero lotto ineditato ed uno in fase di saturazione; tali aree sono ritenute sufficienti per le esigenze attuali rapportate alle strategie del PS che prevedono per un accentramento delle attività produttive a Gallina ed il mantenimento dell'artigianato di servizio esistente presso i centri urbani..

*La Zona artigianale di Campiglia d'Orcia* localizzata in un'area compresa tra la Strada Comunale del Belvedere e la S.P. 18 del Monte Amiata risulta assolutamente non compatibile con la funzione, sia in termini ambientali che funzionali, vi è insediata un'unica attività e risulta satura.

*La Zona artigianale di Vivo d'Orcia*, localizzata in località Fontanino, all'ingresso Nord dell'abitato lungo la S.P. 18, risulta pressochè attuata o in via di completamento.

E' da rilevare che l'attività produttiva, in particolare connessa alla lavorazione del legno, pur avendo subito a più riprese forti flessioni, dimostra storicamente una sorta di radicamento al luogo e permangono strutture produttive all'interno del perimetro urbano e lungo la S.P. 65 per Abbadia S.S., appena lasciate le ultime edificazioni alla quota più alta dell'abitato.

*La Zona artigianale di Bagni San Filippo* corrispondeva all'area di Bollore, sede dell'Amiata Marmi, destinata alle diverse lavorazioni ed al deposito delle materie prime e del prodotto finito, posta lungo la strada comunale per Campiglia nel punto in cui questa supera il Fosso Rondinaia; tutte le attività di quella che è stata la più importante azienda locale sono state trasferite nella Zona industriale della Val di Paglia, nel Comune di Radicofani.

Nell'area produttiva dismessa di Bollore il PS individua uno degli interventi ritenuti strategici per il potenziamento e la qualificazione della Stazione termale (e per lo sviluppo economico del territorio comunale), nel contesto di una operazione generale di recupero generalizzato e riqualificazione ambientale.

Infine è presente una struttura produttiva in posizione isolata presso la *Madonna della Querce*.

Segue: Tabella 2. Previsioni Insediative produttive: stato di attuazione del PRG previgente.

Nella tabella sono sintetizzati i soli valori residui, calcolati in mq di Superficie coperta (Sc).

**TAB. 2 PREVISIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE: STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG PREVIGENTE**

		PRG previgente		
		Previsioni non attuate Sc mq		
	Corrispondenza UTOE	in aree di nuova urbanizzazione	in aree di completamento	Totale
<b>Castiglione d'Orcia</b> (Borgheretto)	UTOE 1	10.000	-----	
<b>Vivo d'Orcia</b> (Fontanino)	UTOE 2	2.500	-----	
<b>Campiglia d'Orcia</b>	UTOE 3	-----	-----	
<b>Bagni San Filippo</b>	UTOE 4	-----	-----	
<b>Gallina</b>	UTOE 5	20.500	2.000	
	<b>Totali</b>	<b>33.000</b>	<b>2.000</b>	<b>35.000</b>

Per quanto riguarda la *dotazione di standards*, questi, pur in maniera eterogenea, risultano superiori ai valori minimi di legge; per le nuove zone di previsione a verde e parcheggi pubblici si rileva che, a seguito degli stralci effettuati dalla Regione ed interessanti le aree di espansione residenziale, sono state mantenute vaste aree da destinare al reperimento di aree per gli standards.

### 3.0 STRATEGIE CONOSCITIVE

#### 3.1 GLI ESITI DEGLI STUDI PER IL QUADRO CONOSCITIVO

Di seguito sono stati sintetizzati gli esiti degli studi per il Quadro conoscitivo (QC) redatti nel corso delle prime fasi di elaborazione del PS di Castiglione d'Orcia; si è scelto di illustrare tali esiti evidenziando i *punti di forza e di debolezza del sistema* in rapporto alla sua evoluzione interna, considerando che il contesto agisca in maniera neutrale.

In una logica di prospettiva futura si indicano anche *minacce e opportunità*, cioè l'influenza che le dinamiche di contesto possono avere sul *governo del sistema Castiglione d'Orcia*, favorendo oppure contrastando le politiche di piano.

I punti di forza e di debolezza, le minacce e le opportunità del sistema sono così individuati:

##### Punti di forza

- Qualità ambientale e paesaggistica diffusa del territorio; valore aggiunto derivante dalla peculiare articolazione dei suoi sistemi territoriali (fondovalle, collina, montagna)
- Gli insediamenti storici accentrati che esprimono qualità urbanistica e architettonica
- Valore storico documentario e architettonico del patrimonio edilizio in territorio aperto
- Solidità e coesione della comunità
- Presenza di una dimensione di area vasta (ANPIL e UNESCO, Comunità Montata Amiata Val d'Orcia)
- Valori storici dell'attività primaria (agricoltura) e delle permanenze fisiche di una pratica antropica culturalmente radicata
- Diversificazione dell'offerta turistica. Il termalismo
- Assenza di forti realtà contraddittorie

##### Punti di debolezza

- Filiera agricola poco sviluppata
- Scarso ruolo dell'area vasta nel sostegno/promozione delle attività agricole
- Presenza di aree non compatibili con la qualità paesaggistica diffusa localizzate in prossimità delle aree urbane (zona produttiva di Gallina, area ex-Amiata Marmi a Bollore/Bagni San Filippo, ingresso Sud a Vivo d'Orcia, area della Falegnameria Cresti a Castiglione d'Orcia) e nell'area occupata da capannoni presso il ponte sull'Orcia
- Isolamento degli insediamenti storici del territorio rispetto al tracciato storico della S.R. 2 Cassia
- Inutilizzo/sottoutilizzo/utilizzazione impropria del patrimonio edilizio di valore storico costituito dalle strutture specialistiche del territorio (stazioni di posta, molini, strutture fortificate)

##### Minacce

- Rischi di trasformazione del paesaggio (anche in relazione a fenomeni di recente comparsa come ad esempio sostituzione oliveti storici con vigneti a seguito della D.o.c. Val d'Orcia)
- Perdita di controllo dei processi di trasformazione
- Perdita della coesione sociale ed intercomunale
- Indebolimento della demografia
- Indebolimento della varietà e scomparsa delle peculiarità produttive

##### Opportunità

- Il rafforzamento della filiera dell'agricoltura
- La creazione della filiera del turismo
- Il rafforzamento del rapporto con la Via Cassia
- Rafforzare la gestione intercomunale ed i suoi strumenti



Tab. 3

<b>Punti di forza</b>	Qualità ambientale e paesaggistica diffusa del territorio; valore aggiunto derivante dalla peculiare articolazione dei suoi sistemi territoriali (fondovalle, collina, montagna)
	Gli insediamenti storici accentrati che esprimono qualità urbanistica e architettonica
	Valore storico documentario e architettonico del patrimonio edilizio in territorio aperto
	Solidità e coesione della comunità
	Presenza di una dimensione di area vasta (ANPIL e UNESCO, Comunità Montata Amiata Val d'Orcia)
	Valori storici dell'attività primaria (agricoltura) e delle permanenze fisiche di una pratica antropica culturalmente radicata
	Diversificazione dell'offerta turistica. Il termalismo
	Assenza di forti realtà contraddittorie
<b>Punti di debolezza</b>	Filiera agricola poco sviluppata
	Scarso ruolo dell'area vasta nel sostegno/promozione delle attività agricole
	Presenza di aree non compatibili con la qualità paesaggistica diffusa localizzate in prossimità delle aree urbane (zona produttiva di Gallina, area ex-Amiata Marmi a Bollore/Bagni San Filippo, ingresso Sud a Vivo d'Orcia, area della Falegnameria Cresti a Castiglione d'Orcia) e nell'area occupata da capannoni presso il ponte sull'Orcia
	Isolamento degli insediamenti storici del territorio rispetto al tracciato storico della S.R. 2 Cassia
	Inutilizzo/sottoutilizzo/utilizzazione impropria del patrimonio edilizio di valore storico costituito dalle strutture specialistiche del territorio (stazioni di posta, molini, strutture fortificate)
<b>Minacce</b>	Rischi di trasformazione del paesaggio (anche in relazione a fenomeni di recente comparsa come ad esempio sostituzione oliveti storici con vigneti a seguito della D.o.c. Val d'Orcia)
	Perdita di controllo dei processi di trasformazione
	Perdita della coesione sociale ed intercomunale
	Indebolimento della demografia
	Indebolimento della varietà e scomparsa delle peculiarità produttive
<b>Opportunità</b>	Il rafforzamento della filiera dell'agricoltura
	La creazione della filiera del turismo
	Il rafforzamento del rapporto con la Via Cassia
	Rafforzare la gestione intercomunale ed i suoi strumenti

### 3.1.1 *Punti di forza*

#### **Qualità ambientale e paesaggistica diffusa del territorio.**

Il rapporto più profondo e intimo con gli insediamenti sia accentrati che sparsi, è dato dal territorio nella sua natura, nella sua morfologia e nella sua immagine. Un territorio che si identifica in un "paesaggio totale", sia pure nella forte diversificazione delle sue parti, quindi un territorio/paesaggio che, per i suoi alti valori, sembra reclamare più che dei diritti dei "doveri d'uso", richiamando, più di altri, ad un concetto di "bene culturale complessivo". Il Piano interpreta il paesaggio non come sommatoria di elementi strutturali (i crinali, i corsi d'acqua, i boschi, ecc.) o almeno non solamente, ma come un insieme organico in cui le diverse tessiture (gli elementi strutturali, i documenti storici, etc.) si intrecciano ed annodano per generare, attraverso secolari stratificazioni, *il paesaggio*; paesaggio che, com'è evidente, è l'esito percettivo di una pluralità di elementi naturali e di una pratica antropica culturalmente radicata.

La qualità del paesaggio del territorio comunale, e più in generale della Val d'Orcia, ormai da anni riconosciuta dall'opinione pubblica europea e internazionale, è stata *certificata* dall'Unesco con il riconoscimento di "*Patrimonio dell'Umanità*", sulla base di motivazioni che non hanno messo in evidenza precisi elementi ma l'intero *paesaggio culturale*.

All'interno del territorio comunale di Castiglione d'Orcia vi sono parti che presentano caratteristiche di evoluzione sistemica, cioè sono caratterizzate da specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo tra gli elementi fisici naturali (profilo fisico e ambientale) e le trasformazioni antropiche introdotte dal protrarsi di attività umane di lungo periodo (profilo geostorico); il territorio extraurbano è strutturato su un'articolata trama insediativa e viaria prevalentemente storica, all'interno della quale si collocano episodi (centri storici, aggregati, case sparse) di alto interesse storico e architettonico, con un valore aggiunto costituito dal rapporto con un paesaggio eccezionale ancora integro. Pertanto l'alta qualità del paesaggio, associata al valore storico e testimoniale intrinseco dei luoghi, è la principale ragione a sostegno del turismo che trova nel potenziamento della fruizione termale e nella considerazione dell'importantissimo patrimonio boschivo le maggiori prospettive di sviluppo.

La fruizione termale, in particolare, trova nuove ragioni d'essere nella diversificazione dell'offerta, fino a qualche tempo fa inesistente e certamente in funzione di un contesto territoriale di grande valore ambientale; il potenziamento e la diversificazione dell'offerta ricettiva non possono prescindere dall'assoluto rispetto e valorizzazione delle peculiarità ambientali del luogo.

Per quanto riguarda la *protezione attiva del territorio*, con l'identificazione di un circuito di aree di alta qualità ambientale soggette a precisi vincoli, innervate da un sistema di percorsi riscoperti e valorizzati, sono state individuate e calibrate le attività e potenziate quelle esistenti che non compromettano l'integrità dell'ambiente.

#### **Gli insediamenti storici accentrati che esprimono qualità urbanistica e architettonica**

La struttura del sistema insediativo del Comune di Castiglione d'Orcia comprende sei centri urbani, oltre agli aggregati ed alle case sparse ed agli edifici specialistici in territorio aperto; i nuclei abitati si identificano, ancora oggi, nei rispettivi Centri storici, che rappresentano parti consistenti degli abitati, oltre ad essere le "centralità" riconosciute sia funzionalmente che come immagine nel paesaggio.

Gli insediamenti storici di Castiglione d'Orcia, Rocca d'Orcia, Campiglia d'Orcia, Bagni San Filippo e Vivo d'Orcia con l'Eremo preservano ancora la loro compattezza figurativa, con i tessuti storici ancora perfettamente riconoscibili; i Centri storici restano i luoghi delle confluenze di tutto il territorio: l'immagine ed il simbolo della sua cultura.

Le espansioni delle zone residenziali, previste dal primo Programma di Fabbricazione e confermate dal PRG previgente, sono state prevalentemente attuate nel rispetto degli insediamenti originari e localizzate in posizione defilata rispetto a cono visivi privilegiati, escludendo un rapporto visivo diretto con l'insediamento preesistente; le espansioni recenti, pur essendo da considerare contenute in termini quantitativi, hanno consumato fisicamente tuttavia alcune porzioni di territorio a causa soprattutto delle difficoltà connesse alla particolare morfologia e geologia dei luoghi e ad un'edilizia che non ha quasi mai saputo elevarsi sopra una diffusa mediocrità compositiva. In questi casi si sono prodotti gli unici sfrangiamenti residenziali, che hanno interessato in particolare l'abitato di Vivo, mentre sono invece da considerare scelte lungimiranti, seppure isolate rispetto al contesto culturale in cui avvennero, quelle che hanno portato alla realizzazione delle nuove zone residenziali di Mondonuovo nel Capoluogo, di Vignoni a Bagni San Filippo e di Campiglia d'Orcia, staccate dai rispettivi tessuti storici.

Il carattere che si percepisce dei centri urbani è di unitarietà; ovvero di felice interrelazione tra i tessuti storici

di eccezionale valore e le aree urbane di formazione più o meno recente, intervallata dalla presenza diffusa di ampie superfici inedificate e sistemate a verde pubblico e privato (che garantiscono una preziosa ed elevata dotazione di verde) od occupate da speroni di roccia affiorante; il risultato inoltre non deprime la qualità ambientale del contesto agrario circostante che, in alcuni casi, si insinua addirittura all'interno del perimetro urbano.

L'esito che ne deriva è quello di insediamenti da conservare e recuperare nella loro completezza (tessuti storici, aree urbane e di influenza urbana), anche introducendo innovazioni compatibili che consentano di entrare nel circuito attivo della vita contemporanea, perchè risultano essere stati governati con coerenza rispetto a quelle che sono state le effettive esigenze sociali, preservati da quelle espansioni urbane che sembrano un destino inevitabile per i piccoli centri e che spesso comportano uno stravolgimento dei caratteri urbanistici originari.

### **Valore storico documentario e architettonico del patrimonio edilizio in territorio aperto**

Gli insediamenti dispersi nel territorio aperto costituiscono un patrimonio di eccezionale valore storico-documentativo e tipologico, in considerazione dell'alto grado di valore diffuso dei manufatti e della loro collocazione nel territorio (interrelata alla morfologia, al sistema dei tracciati viari, alle vedute panoramiche, ai sistemi di paesaggio di cui fanno parte...).

Tutti questi sono gli elementi di una antropizzazione (essenzialmente antica) che il PS ha indagato con grande attenzione al fine di individuare una strategia complessiva che, da una parte favorisse il più vasto e appropriato recupero del patrimonio edilizio e dall'altra indirizzasse verso scelte che privilegino la creazione di maggiori opportunità di locazione per i residenti, controllando allo stesso tempo il fenomeno dell'attivazioni di redditività integrative, attraverso le diverse forme della ricettività extralberghiera (agriturismo, case vacanze).

Tale strategia non poteva essere correlata alla sola previsione urbanistica e quindi essere affidata esclusivamente all'uso corretto di una normativa edilizia; per arrivare a questo risultato si è dovuto avviare un processo attivo con l'obiettivo generale di perseguire la valorizzazione dell'intero territorio e della sua economia e l'innalzamento generalizzato della qualità della vita dei suoi abitanti.

La salvaguardia dell'insediamento storico nelle campagne passa attraverso l'incentivazione del recupero generalizzato del patrimonio edilizio, già avviato peraltro negli ultimi anni; in questo senso il recupero del patrimonio diffuso è inteso dal PS anche a scopo abitativo turistico-culturale, evitando tuttavia che le trasformazioni e gli aggiornamenti di cui necessita producano manomissioni irreversibili, invertendo quindi la tendenza ad un uso improprio e indiscriminato, non supportato da adeguate verifiche del rispetto dei valori propri tipologici, morfologici e strutturali dei manufatti.

Il PS punta inoltre ad un incremento complessivo della residenza nelle campagne (intesa come presenza di residenti) attraverso un sistema normativo di dettaglio espresso dal Regolamento urbanistico che, riferendosi a indagini e studi specifici mira, attraverso un'articolata definizione delle categorie d'intervento e ad una attenta lettura ambientale e paesaggistica, a verificare le eventuali possibilità di *adeguamento* del sistema dei nuclei rurali e degli agglomerati in territorio aperto.

La normativa del RU, con riferimento a quanto espresso dal PS, prenderà in considerazione il problema degli annessi agricoli, correlato anche all'incremento della produzione tipica e di qualità, indirizzando verso forme e modi d'insediamento, anche innovativo, che privilegino l'assoluto rispetto dell'ambiente.

### **Solidità e coesione della comunità**

Persistenza nel tempo, coesione, mantenimento nel lungo periodo di una presenza importante di addetti nell'attività agricola (il Comune di Castiglione d'Orcia ha uno dei valori provinciali più alti di addetti all'agricoltura rispetto al totale degli addetti dei settori economici) sono caratteristiche precipue di una comunità che ha finalmente saputo superare il lungo difficile periodo iniziato con la crisi della mezzadria e che si è protratto fino ad oggi.

Lo spopolamento delle campagne è coinciso con una diffusa emigrazione verso la Val d'Arbia, ed i territori del Senese e del Romano, mentre al contempo non si è mai sviluppata un'industria locale tale da creare significati posti di lavoro, anche favorendo la nascita di una economia di servizi: in tal modo non è stato compensato il progressivo spopolamento delle campagne e non si sono create valide alternative di reddito e benessere.

### **Presenza di una dimensione di area vasta**

Il doversi confrontare con una dimensione di area vasta (ANPIL, UNESCO, Comunità Montana Amiata Val

d'Orcia) vuol dire entrare a far parte di dinamiche che rafforzano il quadro economico e sociale, soprattutto in quanto ampliano la gamma delle iniziative e favoriscono il loro coordinamento, facilitano la disponibilità di risorse per gli interventi, garantiscono la permanenza di servizi per la popolazione e per il sistema turistico e produttivo in genere.

### **Valori (storici e prospettici) dell'attività primaria**

La tenuta demografica è certamente il primo effetto di un sistema produttivo solido, insieme ad una vitalità dei centri abitati del territorio comunale che ha origini endogene (sostanzialmente svincolata dalla presenza turistica, anche se ovviamente sensibile alla sua affermazione).

Dalla fine del sistema mezzadrile, e quindi dalla disgregazione di quella struttura socio-economica e produttiva che vi sottintendeva, si avvia un processo di crisi che ha come manifestazione evidente lo spopolamento delle campagne e l'abbandono delle case coloniche che si protrae dalla metà degli anni '50 fino agli anni '80 del secolo scorso, anni in cui si avvertono segnali di ripresa e di controtendenza.

È in questa inversione di tendenza, o meglio di stabilizzazione demografica, che si leggono i caratteri profondi di un territorio come quello di Castiglione d'Orcia che ha risorse eccezionali e una naturale propensione all'attività agricola, elementi di un DNA che si manifesta in una cultura popolare fortemente radicata al territorio, alla propria storia ed alle tradizioni. Quest'ultime si manifestano in quella ricchezza di sfumature che hanno come eredi e proseguitori tutte quelle forme di associazionismo sociale, laico e religioso con sedi nei vari Centri del Comune.

Quella che, letta nel lungo periodo, possiamo anche definire *solidità dell'attività agricola* è favorita dalle strutture e infrastrutture presenti sul territorio, oltre che dalle politiche messe in atto e, come è stato già detto, dalle risorse che il territorio può offrire e dalla propensione all'attività primaria della comunità insediata. Gli abitanti del Comune di Castiglione d'Orcia sono consapevoli dell'importanza storica e prospettica di questa attività e che il mantenimento della presenza dell'agricoltura ha finora, e lo farà anche in futuro, garantito un reddito diffuso e la conservazione fisica del territorio.

Le analisi condotte sulla realtà economica delle campagne di Castiglione d'Orcia se da una parte confermano uno dei valori provinciali più alti di addetti all'agricoltura rispetto al totale degli addetti dei settori economici, dall'altra evidenziano la sostanziale debolezza dell'agricoltura. Le prospettive di rivitalizzazione dell'economia agricola sono legate anche alla capacità del PS di aver svolto il proprio ruolo *cercando di bilanciare ed integrare nuove possibilità di utilizzo del territorio agricolo*.

Sulla base dell'attuale struttura economica e produttiva, sostenendo quindi un'idea di sviluppo mirata al mantenimento ed alla valorizzazione delle colture tradizionali attraverso forme di incentivo delle attività e delle produzioni agricole, il PS contiene indicazioni da utilizzare nell'elaborazione di progetti nel settore che consentano l'incremento della produzione tipica e di qualità. Il PS partecipa inoltre alla promozione della sperimentazione di forme di agricoltura integrata e biologica, incentivando il coinvolgimento del territorio nell'intero ciclo che va dalla produzione, alla trasformazione, alla commercializzazione dei prodotti. L'integrazione dei redditi potrà essere raggiunta organizzando in maniera sistematica le attività connesse all'agricoltura, a cominciare da quelle turistiche e dell'ospitalità rurale.

### **Diversificazione dell'offerta turistica. Il termalismo**

Le politiche a scala locale e di area vasta e le varie iniziative di valorizzazione dei beni ambientali paesaggistici e culturali di questo territorio non hanno ancora prodotto, per il territorio di Castiglione d'Orcia, una crescita soddisfacente delle presenze turistiche e delle strutture ricettive, anche se oggi la domanda (arrivi e presenze) ha ripreso a crescere dopo anni di stagnazione e regressione (tuttavia costituisce un caso negativo la chiusura delle due strutture ricettive di Vivo).

Inoltre, essendosi arenato il progetto termale portato avanti dal Consorzio Fosso Bianco (Provincia e Comuni di Castiglione d'Orcia, Abbadia San Salvatore, Piancastagnaio e Radicofani) per la stazione di Bagni San Filippo, è venuto meno uno dei punti di forza del futuro sviluppo comunale, considerato che le attività termali possono rappresentare anche una grande potenzialità per un'ulteriore allungamento della stagione turistica.

A differenza di altri territori del Senese e della Val d'Orcia (Montalcino, San Quirico e Pienza) la ricettività alberghiera nel Comune di Castiglione d'Orcia si è espressa soprattutto nella crescita dei posti letto in strutture extralberghiere, in particolare agrituristiche, che ha caratterizzato il settore.

In prospettiva gioca a favore della crescita della domanda una pluralità di fattori che agiscono l'uno sull'altro positivamente, non ultima l'attività di propaganda indiretta innescata dal riconoscimento del sito UNESCO.

Il PS considera *il turismo* una delle più importanti risorse per il Comune di Castiglione d'Orcia, letto a livello sovracomunale e nell'ambito del Parco: mosso dall'interesse per l'importante patrimonio storico e artistico e

sensibile al particolare rapporto con l'ambiente e la natura; pertanto, nell'ambito di una precisa strategia e identificazione di obiettivi di riferimento, prevede l'adeguamento, il potenziamento e la diversificazione dei servizi offerti, mentre l'iniziativa dell'ente pubblico viene messa in condizione di supportare le iniziative d'investimento e di promozione e, in campo infrastrutturale, sostenere questa prospettiva con interventi conservativi e costruttivi, mirati a valorizzare i caratteri del territorio, coinvolto in forme diverse in relazione ai suoi diversi caratteri.

Il Progetto del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia proponeva la redazione di un "Piano di sviluppo turistico" per definire le potenzialità di sviluppo e le strategie di intervento da perseguire per la crescita del reddito e dell'occupazione in Val d'Orcia; il PS, in tal senso, prospetta la possibilità di intervenire in termini di riequilibrio territorio-abitanti attraverso un programma di sviluppo che prevede il potenziamento e la diversificazione delle strutture ricettive nel territorio ed un *progetto ambientale* che pianifichi omogeneamente l'intera area termale di Bagni San Filippo-Bollere-Pietrineri, (rif. UTOE 4), affrontando temi ambientali, morfologici, funzionali, di dotazioni.

Un progetto di potenziamento e valorizzazione del termalismo trova giustificazione nell'alto potenziale di crescita del termalismo (applicazioni curative e preventive, estetismo, vacanze "naturali) e nella collocazione delle terme in un'area ricca di risorse naturali e non toccate dal turismo di massa. Per tali motivi si prevedere di dare ampio spazio a forme di terapia consolidate dalle esperienze locali e nazionali, concentrando le innovazioni nei filoni riabilitativi, educativi e preventivi e nell'utilizzazione di innovazioni tecnologiche per le terapie tradizionali; in tal senso le scelte del PS per una giusta integrazione tra l'aspetto sanitario e l'aspetto turistico.

#### **Assenza di forti realtà contraddittorie**

I caratteri dell'economia e della società di Castiglione d'Orcia non sono connotati da accentuate realtà contraddittorie e solo in alcuni casi si può parlare di squilibrio, pur non riscontrando una situazione omogenea per l'intero territorio.

Le vocazioni naturali di questo territorio sono quella agricola e quella turistica che il PS coordina e stimola con varie forme d'intervento; il territorio è interessato dalle attività della produzione agricola (seminativi, olio, vino, bosco, zootecnia da carne) e dalla filiera delle attività turistiche: le terme, i beni e le iniziative culturali, la fruizione del paesaggio e dei vari aspetti della cultura locale.

Negli ultimi anni il percorso economico di Castiglione d'Orcia ha fatto registrare un trend estremamente positivo e si è assistito ad un lento ma costante aumento delle imprese agricole e di quelle produttive, soprattutto commerciali. Lo sviluppo del potenziale economico dell'area ha fatto sì che, dopo l'emorragia demografica protrattasi fino ai primi anni Novanta, si sia registrato anche un trend positivo del flusso migratorio che si sta consolidando.

In questo contesto hanno preso vitalità alcune imprese rivolte all'artigianato di servizio e, nell'area produttiva di Gallina, si sono insediate nuove attività correlate alla filiera agricola (pasta biologica, mangimi).

Un aspetto, in qualche modo contraddittorio si riscontra a Vivo d'Orcia per le attività endogene correlate alla lavorazione del legno dove, a fronte del perdurare della crisi del settore, si è assistito a sforzi imprenditoriali che hanno portato a valorizzare aziende esistenti, anche aggiornando la produzione riconvertendosi all'utilizzo di nuove materie prime (alluminio nella realizzazione di infissi). Una contraddizione è stata riscontrata anche nel settore turistico in quanto a Vivo sono stati chiusi gli unici due esercizi alberghieri esistenti in un contesto comunale che vede al contrario la crescita delle attività ricettive, anche se soprattutto nel settore extralberghiero.

Questa pluralità di elementi coesiste nel territorio di Castiglione d'Orcia, nella forma urbana dei suoi Centri e nella vita sociale e collettiva.

#### **3.1.2 Punt di Debolezza**

##### **Filiera agricola poco sviluppata.**

Le attività di trasformazione e trattamento di prodotti agricoli sono poco presenti in tutti i Comuni della Val d'Orcia; il settore agro-alimentare è relativamente debole di fronte a processi agricoli che, a livello provinciale, si sono mossi invece in tutt'altra direzione: riqualificazione dei seminativi, estensione delle superfici a vite e olivo, aumento della dimensione media delle aziende (nel territorio di Castiglione si tratta di casi isolati).

A Castiglione d'Orcia le attività a valle della filiera agroalimentare sono presenti in maniera ancora troppo



modesta seppur caratterizzata dalla presenza di strutture consorziali e cooperative (Oleificio Sociale Cooperativo); vi sono aziende che hanno una dimensione adeguata e produttiva ed in generale la dimensione media non è scesa, al contempo vi è un numero di piccole aziende, probabilmente poco efficienti, che coltivano olivo e vite e un po' di seminativo, la cui esistenza è consentita dai redditi di diversa provenienza delle famiglie che le conducono.

#### ***Scarso ruolo dell'area vasta nel sostegno/promozione delle attività agricole.***

Nei piccoli Comuni è difficile che siano presenti lunghe catene agroalimentari, tuttavia il discorso del rafforzamento della filiera agroalimentare con produzioni e servizi riguarda prima di tutto la dimensione della Val d'Orcia e solo secondariamente i singoli Comuni. È a livello di area vasta e quindi di una integrazione delle diverse parti in una nuova filiera potente e qualificata, che vanno condotti la maggior parte degli sforzi.

#### ***Presenza di aree non pienamente compatibili con la qualità paesaggistica diffusa.***

Si tratta di aree ben definite e localizzate in prossimità delle aree urbane: la zona produttiva di Gallina, in fase di sviluppo (ma anche prossima riqualificazione), l'area di produzione e deposito dell'ex-Amiata Marmi la Bollore di Bagni San Filippo, le aree all'ingresso Sud dell'abitato di Vivo d'Orcia, interessate dalla permanenza più che trentennale di un grande fabbricato in c.a. mai completato e correlato visivamente ai manufatti della Falegnameria Rossi, l'area della Falegnameria Cresti a Castiglione d'Orcia.

Inoltre le aree agricole (o definibili di *influenza urbana*) immediatamente adiacenti ai centri abitati sono interessate dal proliferare dei cosiddetti *annessini*; aree abbastanza circoscritte caratterizzate dalla presenza di manufatti sorti come annessi agricoli a servizio di orti famigliari che, pur svolgendo una funzione importante di natura ricreativa e produttiva, sono nel tempo venuti formando piccoli agglomerati, chiaramente distinguibili dalle aree coltivate circostanti.

Tutte queste aree sono urbanisticamente e paesaggisticamente disordinate ed in alcuni casi degradate, le cui dinamiche evolutive, a seconda delle forme di governo che verranno adottate, potranno costituire una minaccia o, al contrario, una opportunità per il contesto paesaggistico, insediativo e sociale in cui si inseriscono.

#### ***Isolamento dei centri urbani del territorio rispetto al tracciato storico della S.R. 2 Cassia***

Oltre il ponte sull'Orcia a Bagni Vignone la S.R. 2 Cassia entra nel territorio di Castiglione d'Orcia e lo attraversa interamente, fino a raggiungere l'altro limite comunale, ripercorrendo in buona parte il tracciato dell'antica Via Francigena e raccogliendo i *diverticoli* e le varianti di percorso che, assommati, costituiscono la direttrice storica. I Centri del territorio erano correlati a quella che può essere definita una *direzione*, costituita da più tracciati che correvano a quote diverse lungo il fondovalle, a mezza costa e sui crinali.

La Via Cassia, oggi, oltre a rappresentare una rete di fruizione storica del territorio di Castiglione d'Orcia, costituisce un'espressione di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati, ma rispetto al passato, in funzione di scelte funzionali che hanno privilegiato il tracciato di fondovalle, non serve obbligatoriamente i Centri del Comune, i quali mantengono soprattutto un rapporto visivo con la direttrice storica (si comprende l'importanza delle conseguenze di tale distacco fisico tra la strada ed i centri osservando, di contro, i vantaggi derivanti da quelle situazioni in cui si è mantenuto l'attraversamento, come ad esempio per gli abitati di San Quirico d'Orcia, Buonconvento, Acquapendente, ecc.).

#### ***Sottoutilizzo/utilizzo improprio del patrimonio edilizio storico costituito da strutture specialistiche***

Il patrimonio edilizio del Comune è estremamente ricco di importanti testimonianze di valore storico e architettonico costituite da importanti strutture specialistiche che si sono conservate nell'impianto originario: stazioni di posta, molini, strutture del sistema fortificato, strutture religiose e pellegrinai, locande e luoghi di ristoro, ...).

L'attuale stato di sottoutilizzazione o di utilizzo improprio di tale patrimonio è da considerare un elemento detrattore del paesaggio e del patrimonio generale costituito dall'intero territorio di Castiglione d'Orcia.

Vale ricordare come esempio quello relativo alle *Stazioni di posta* che, nei quindici chilometri in cui si sviluppa la Via Cassia in territorio comunale, costituiscono un eccezionale documento storico essendosi insediate in epoche molto diverse (dal XV al XIX secolo), costituendo per questo una vera peculiarità. Tuttavia questi manufatti specialistici risultano sottoutilizzati (uso improprio) come I Ricorsi o addirittura inutilizzati come La Scala.

### **3.1.2 Minacce**

#### ***Rischi di trasformazione del paesaggio***

Le conseguenze delle politiche comunitarie sono economiche ma anche ambientali e paesaggistiche.

Qualora venisse meno la convenienza economica alla produzione di cereali, a favore di altre colture, si profilerebbe il consistente rischio di un mutamento significativo del paesaggio.

Un nuovo problema, che potrebbe assumere certamente rilevanza ai fini della trasformazione del paesaggio nasce in conseguenza al riconoscimento della D.o.c. Rosso Val d'Orcia che ha indotto alcuni proprietari a puntare alla riconversione di aree ad oliveto (anche di antica piantumazione) in vigneti,.

Il PS ha affrontato il problema sintetizzando i risultati della ricerca negli elaborati grafici Tavv. 21./2.4 *Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente*, in scala 1:10.000, e fornendo specifici indirizzi nelle Norme di attuazione.

#### ***Perdita di controllo dei processi di trasformazione***

L'intero territorio di Castiglione d'Orcia, caratterizzato da grande qualità, può divenire un anello di catene di valore che vengono da lontano e vanno lontano, del tutto incontrollabili da parte della Comunità locale.

Una parte dei processi a rischio potrebbero provenire da una gestione dei flussi turistici da parte di *tour operator* esterni e globalizzati che, molto attenti alle esigenze della domanda, sono in generale indifferenti alle specifiche qualità dei territori destinati a soddisfarla. Il problema può assumere rilevanza soprattutto nella prospettiva auspicata della crescita del termalismo e con la crescita del turismo del sito UNESCO.

Quella dell'edilizia è un filiera che, pur non essendo sviluppata in questo territorio, può essere considerata in prospettiva un elemento della crescita da tenere in considerazione (anche in relazione ai programmi d'investimento comunali sulle opere pubbliche ed al settore della riqualificazione che nei prossimi anni può assumere valori importanti riferiti al recupero dei centri storici e del patrimonio edilizio diffuso in territorio aperto).

Nel territorio sono presenti alcune piccole imprese a carattere familiare ed una sezione della Cooperativa locale della Querce; sono state presenti imprese esterne in relazione a specifiche operazioni immobiliare e in occasione di appalti di opere pubbliche. Ad oggi non sembra che le imprese locali siano esposte alla concorrenza nazionale, tuttavia, come sta avvenendo in territori in cui la filiera delle costruzioni è più sviluppata, cominciano ad essere presenti imprese molto agguerrite del Sud d'Italia e soprattutto molte professioni (anche specializzate) sono esercitate ormai da manodopera e piccole imprese extracomunitarie, con rischi legati alla effettiva integrazione dei nuovi arrivati e alla perdita di attività lavorative tradizionali.

#### ***Perdita della coesione sociale ed intercomunale***

È avvertito un processo di carattere esogeno (minacce provenienti dagli effetti della globalizzazione) e sono già in fase di crescita altri di carattere endogeno (problemi della finanza locale, difficoltà a mantenere il livello dei servizi ad una popolazione sempre più anziana ed in presenza di vari centri urbani ed aggregati e di una residenza diffusa in territorio aperto che ha innescato definitivamente una inversione di marcia e sta crescendo) che presentano natura selettiva, ovvero possono avvantaggiare o svantaggiare repentinamente ristrette fasce sociali e, se non vengono affrontati nel modo giusto, possono minacciare la solidità della coesione sociale ma anche stimolare reazioni isolate, singole e non coordinate con gli altri comuni della valle, quando invece c'è bisogno dell'esatto contrario.

#### ***Indebolimento della demografia e della varietà produttiva***

Il rischio dell'indebolimento demografico è diffuso attualmente nei Comuni della Val d'Orcia (in maniera più debole per San Quirico) anche se per Castiglione l'ultimo decennio è stato caratterizzato da dati in controtendenza che evidenziano, per la prima volta, una inversione di tendenza nella dinamica della popolazione.

Sono problemi quelli della mancanza di varietà delle attività economiche e della scomparsa delle peculiarità produttive.

### ***3.1.3 Opportunità***

#### ***Rafforzamento della filiera dell'agricoltura***

In tempi recenti la ripresa di interesse per le attività agricole ha interessato il territorio della Val d'Orcia; è cresciuta l'occupazione, fatto veramente raro, sono aumentate le superfici utilizzate, hanno ripreso slancio le produzioni di qualità di olio e vino. La nuova politica comunitaria rappresenta, di fronte ai rischi che comporta, anche l'opportunità di riconsiderare globalmente le colture a seminativo e in particolare di avviare una qualificazione delle produzioni cerealicole anche nel senso di una utilizzazione industriale e/o artigianale.

In generale sembra che la realizzazione di filiere nei diversi ambiti produttivi sia la via principale per consolidare le produzioni di qualità, garantire canali di commercializzazione da un lato e di utilizzazione industriale dall'altra. Una particolare attenzione deve essere rivolta alla presenza delle professioni e delle

competenze tecniche e alla crescita della conoscenza nel campo agroalimentare. Tali competenze rappresentano una opportunità di qualificazione, soprattutto nei casi delle piccole aziende con problemi di ricambio generazionale. Il turismo, considerato come filiera produttiva, è una delle principali risorse dell'economia del territorio e, rispetto all'offerta

### **Creazione della filiera del turismo**

Il turismo, considerato come filiera produttiva, è una delle principali risorse dell'economia del territorio e, rispetto all'offerta attuale, può essere rafforzato (quanto meno organizzato nelle sue strutture e nella loro diversificazione, nelle attrezzature di servizio e supporto, proponendolo sui circuiti internazionali).

Il segmento del turismo *povero*, di nicchia, certamente complementare ed aggiuntivo a quello attualmente prevalente, non viene ad oggi soddisfatto dalle strutture ricettive presenti; tuttavia si tratta di un turismo in crescita, stimolato dalla progressiva riaffermazione del tracciato dell'antica Via Francigena (compresa nelle *reti lunghe*, pedonali e ciclabili, del panorama internazionale). Le potenzialità per attivare una ricettività in grado di soddisfare tale segmento esistono soprattutto in relazione alla possibilità di recuperare strutture esistenti relative ad edifici specialistici (ad esempio le antiche stazioni di posta o altri manufatti localizzati lungo la S.R. 2 Cassia).

Altre iniziative potrebbero contribuire a potenziare la filiera del turismo: nel territorio comunale insistono molti beni storico-architettonici ed episodi naturalistici la cui valorizzazione (che passa anche attraverso l'accessibilità e visitabilità), messa a sistema, sarebbe preludio di nuove forme di ricettività.

### **Rafforzamento del rapporto con la Via Cassia**

Quello che il PS ha definito *Sistema complesso della Via Cassia* concretizza la sua natura normativa nel momento in cui, trattando il territorio in maniera trasversale, assume, ordina e disciplina la "complessità" delle problematiche appartenenti sia alla componente territoriale che a quella funzionale, i cui obiettivi sono espressi *Componente statutaria* del PS (Sistemi e Sottosistemi territoriali e funzionali).

La S.R. 2 Cassia, che ripercorre la direttrice della Via Francigena ed i percorsi corrispondenti ai suoi tracciati alternativi, costituisce il collettore della rete di fruizione storica del territorio e si collega a tutti i Centri del Comune di Castiglione d'Orcia.

Inoltre, lungo questa direttrice regionale, il cui tratto in territorio comunale è di circa 15 km, si sono insediati nel tempo (in epoche molto diverse, costituendo così una vera peculiarità) luoghi di ricovero, riparo ed assistenza per chi la transitava da e per Roma, dei quali sono ancora presenti importanti testimonianze di valore storico e architettonico: pellegrinaio (Le Briccole), ospedale (L'Arcimbaldo), stazioni di posta (La Scala, I Ricorsi, La Poderina), locande (L'Osteria presso il vecchio ponte sull'Orcia, Osteria di Gallina) e luoghi di ristoro e servizio di epoca moderna (La Bisarca).

Il PS assume l'obiettivo di migliorare e favorire l'informazione, la visibilità ed il collegamento tra la direttrice d'interesse regionale ed i Centri urbani del Comune, mantenendo l'efficienza della rete stradale (gli obiettivi per la rete viaria extraurbana secondaria sono perseguiti in collaborazione con la Regione), prevedendo una fascia di ambientazione nella progettazione di nuovi tratti della rete e di interventi di ampliamento, incrementarne l'utilizzo ciclopedonale, sia con finalità turistiche che ricreative, assicurandone ove possibile la connessione con il sistema delle piste ciclabili dell'ANPIL Val d'Orcia.

### **Rafforzare la gestione intercomunale ed i suoi strumenti**

Da quanto detto in precedenza, risulta evidente come un maggiore coordinamento e una gestione comune di alcuni servizi possono rappresentare una soluzione ad una pluralità di temi: da quelli strettamente economici a quelli sociali e dei servizi pubblici nonché in materia di promozione del turismo e di gestione ambientale. Può assumere rilevanza ai fini della sostenibilità delle scelte in ordine allo sviluppo produttivo della Val d'Orcia l'utilizzo condiviso e perequato dell'area produttiva di Gallina, tra i Comuni di Castiglione, San Quirico e Pienza.

## **3.2 LA DINAMICA DEMOGRAFICA**

La dinamica demografica del Comune di Castiglione d'Orcia, caratterizzata dalla forte riduzione di popolazione avvenuta nel lungo periodo e fissata dai censimenti che si sono susseguiti tra il 1951 ed il 2001, con punte massime di decremento registrate nei periodi intercensuari 1951-1961 (-593 unità in valore assoluto pari all'11,30%) e 1961-1971 (-1077 unità pari al 23,16%), ha interessato pressoché esclusivamente i nuclei e le case sparse, dove si passa da 2414 a 1771 abitanti tra il 1951 ed il 1961 (con un

decremento percentuale del 26,63%), fino ai 1192 residenti del 1971 (con un ulteriore decremento del 67,30%).

Negli anni compresi tra il 1991 ed il 2001 si registrano deboli, ma costanti, dati in controtendenza ed il censimento del 2001 sancisce l'effettiva inversione di tendenza con una popolazione residente che si assesta sul valore di 2510 abitanti, valore assoluto che mantiene ancora primi sei mesi del 2007 (vedi grafici allegati).

I dati più recenti sulla popolazione indicano quindi che, dopo cinquant'anni, si è arrestata quel fenomeno demografico che ha visto perdere 4500 unità, pari a circa il 65% della popolazione residente nel territorio di Castiglione d'Orcia dagli inizi del secolo fino al 1951.

Con la tendenza in atto non si può più parlare di spopolamento ed assume rilevanza il fatto che la nuova situazione demografica non derivi e si mantenga in funzione del movimento migratorio ma sia soprattutto conseguenza soprattutto del saldo naturale, il dato appare quindi consolidato.

Non c'è dubbio che il processo d'invecchiamento costante della popolazione comporta importanti conseguenze di ordine sociale come la diminuzione della popolazione in età lavorativa, l'abbassamento sensibile dell'*indice di dipendenza*:

$$\frac{(\text{popolazione da 0 a 14 anni} + \text{popolazione da 65 e oltre}) \times 100}{\text{popolazione da 15 a 64 anni}}$$

facendo pertanto aumentare il numero dei soggetti che maggiormente necessitano di aiuto, *l'indice di ricambio* della popolazione:

$$\frac{(\text{popolazione da 0 a 14 anni}) \times 100}{\text{popolazione da 65 e oltre}}$$

e *l'indice di ricambio congiunturale* definito dalla popolazione tra i 15 e 19 anni rapportata in percentuale a quella tra i 60 e 64 anni.

La bassissima *densità della popolazione*, dimezzata drasticamente nell'arco di cinquant'anni, dal 1951 al 2001, da 37 a 18 ab/kmq, in una Provincia in cui la densità media è di 65,50 ab/kmq, è accentuata dalla dimensione del territorio (la superficie di 141,84 kmq ne fa uno dei più vasti della Provincia) e dalla concentrazione dei residenti nei cinque centri urbani di Castiglione d'Orcia/Rocca d'Orcia, Vivo d'Orcia, Campiglia d'Orcia, Bagni San Filippo e Gallina, e negli aggregati di Pietrineri e Le Masse (Poggio Rosa).

Nei periodi intercensuari compresi tra il 1951 ed il 1991 si assiste soprattutto ad un'accentuata riduzione della popolazione residente nei nuclei e nelle case sparse, generalizzata all'intero territorio, con una diminuzione percentuale di oltre il 73%; contemporaneamente i dati relativi alla popolazione dei centri urbani si mantengono pressochè costanti, con una variazione generale in valore assoluto avvertibile soprattutto confrontando i dati estremi del lungo periodo 1951-1991, in cui passa da 2830 a 2152 unità, con un decremento percentuale del 24%.

*I nuclei familiari*, analizzati per numero dei componenti, modificano significativamente il proprio assetto nel periodo 1951-1981, passando da 4,09 a 2,65 componenti medi per nucleo, per poi mantenere pressochè stabile il valore medio nei periodi successivi: 2,42 nel 1991 e 2,24 nel 2001 e nel 2006.

*La stima della popolazione futura* del Comune di Castiglione d'Orcia è stata effettuata avendo come riferimento l'andamento demografico registrato per periodi censuari dal 1951 al 2001, attualizzato per singolo anno fino al 2006, e utilizzando per confronto i dati dello studio analogo effettuato nell'ambito delle elaborazioni statistiche del Progetto del Parco della Val d'Orcia (1994).

### 3.3 LA CONDIZIONE ABITATIVA

Il Comune di Castiglione d'Orcia presenta in generale una modesta crescita del patrimonio abitativo complessivo, tuttavia, il mercato immobiliare, seppur caratterizzato da bassi valori realizzati, è sempre stato in movimento interessando tutti e cinque i Centri urbani del Comune. Gli ultimi dieci anni sono stati caratterizzati da segnali di ripresa che evidenziano un'esatta corrispondenza con la dinamica demografica.

La diminuzione della popolazione nel territorio aperto (73% in meno dal 1951 al 1991) ha prodotto un numero considerevole di abitazioni non più occupate, in molti casi soggette all'abbandono; poderi, case

isolate, fabbricati rurali in generale che, di conseguenza, sono stati soggetti ad un grave ed accentuato degrado.

Tale fenomeno ha subito una inversione di tendenza nei successivi venticinque anni creando i presupposti per un recupero generalizzato e un riutilizzo dell'intero patrimonio edilizio.

Nello stesso periodo ha preso avvio un nuovo interesse per i fabbricati dei Centri urbani per i quali si notano segnali di una rinnovata attenzione al recupero, soprattutto in funzione del riuso dei locali ai Piani terreni.

I dati sulla consistenza della popolazione riferiti ad epoche remote, non costituiscono un elemento di raffronto con le dinamiche attuali, ma aiutano a definire un dimensionamento reale del patrimonio edilizio, se rapportati ai parametri della qualità della vita e dell'abitare ed al numero dei componenti dei nuclei familiari negli stessi periodi, considerando inoltre che la dinamica dell'abitazione risulta relativamente contenuta dal 1861 al 1936.

Al censimento del 1861 la popolazione è pari a 2.292 unità tuttavia, già nel 1871, i residenti risultano pressochè raddoppiati (4238) ed il dato rimane inalterato fino alla fine del secolo in cui si raggiungono quasi le 5000 unità; il dato cresce lentamente fino alle 5244 unità censite del 1951.

Oggi le abitazioni non occupate (e non recuperate) sono inferiori al 10% del patrimonio edilizio diffuso in territorio aperto e in alcuni casi fanno parte del demanio regionale; rappresentano un'attrattiva per i non residenti e rischiano di andare ad accrescere il mercato della seconda casa.

La crescita dei settori produttivi connessi all'edilizia del recupero e delle infrastrutture non rappresenta un dato importante dal punto di vista degli addetti e delle unità locali, come avviene al contrario per il Comune di San Quirico d'Orcia; sul territorio operano attualmente anche imprese del settore edile provenienti da altre aree.

*La valutazione del fabbisogno abitativo* ha richiesto una attenta analisi della domanda espressa dalla popolazione sia in termini quantitativi che qualitativi; in particolare è stato necessario:

- analizzare la struttura demografica (popolazione residente, composizione per classi di età, numero e composizione dei nuclei familiari) e le principali dinamiche demografiche;
- formulare previsioni sulla popolazione residente ad un orizzonte temporale predeterminato (15 anni) per classi di età e per numero e composizione dei nuclei familiari;
- segmentare la domanda per tipologie abitative, in relazione alle caratteristiche socio-economiche, attuali e previste, della popolazione.

Considerato il limitato contesto territoriale, la metodologia utilizzata è stata sufficientemente elaborata, in modo da cogliere con precisione sia la dimensione complessiva del fenomeno demografico che i prevedibili cambiamenti per classi di età e di sesso.

Attraverso le previsioni della popolazione e dei nuclei familiari è stato calcolato il fabbisogno arretrato (per improprietà dell'alloggio, sovraffollamento e coabitazione) e il fabbisogno aggiuntivo (per modificazione dei nuclei, movimento demografico, naturale e migratorio, modificazioni d'uso degli immobili, ecc.). Inoltre per la determinazione dei fabbisogni è stato necessario fare riferimento non solo a dotazioni attualmente soddisfatte (ad esempio, vani per abitante) ma anche a parametri ritenuti ottimali (domanda sociale di abitazioni che è necessario soddisfare).

Infine, si sono introdotte considerazioni di tipo distributivo in modo da assicurare a tutti i cittadini determinati standard e da minimizzare il consumo di spazio, definendo localizzazioni compatibili con la salvaguardia del territorio con il fabbisogno espresso dalle attività produttive.

Trovano collocazione nell'ambito dello studio del fabbisogno abitativo valutazioni e considerazioni correlate non solo alla dinamica demografica ma anche ai temi di sviluppo introdotti dal Piano Strutturale e dal Piano di gestione del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia; in sintesi la valutazione del fabbisogno trova riferimento principalmente:

- nei valori in controtendenza, deboli ma costanti, che si sono registrati per la prima volta dopo quarant'anni, negli anni compresi tra il 1991 ed il 2001 e con il censimento del 2001 che sancisce l'effettiva inversione di tendenza demografica;
- nella crescita diffusa del settore turistico, correlata in particolare alla fase di gestione *operativa* del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia, conseguente al primo periodo di formazione, e ai vantaggi correlati al riconoscimento UNESCO;
- nei progetti di area correlati al progetto del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia;

nella prospettiva di sviluppo correlata alla valorizzazione della risorsa termale ed al potenziamento e riqualificazione della stazione termale di Bagni San Filippo.



### 3.4 IL SETTORE AGRICOLO

Tra le attività presenti, quella agricola è sicuramente quella che supporta e mantiene alcune tra le più importanti caratteristiche del territorio di Castiglione d'Orcia; contribuisce direttamente a garantire il rinnovo della principale risorsa esistente, il paesaggio, le sue forme, naturali e antropizzate dal lavoro, la sua cultura. Per questo, in una visione integrata dello sviluppo, deve continuare a considerarsi settore strategico fondamentale.

All'agricoltura deve anche essere connesso un altro aspetto non scindibile da quello dei più generali vantaggi economici offerti dall'appartenenza al Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia: il mantenimento ed il miglioramento della qualità della vita che, in termini culturali può costituire un'ulteriore fondamentale risorsa, ma anche un capitolo centrale dell'offerta complessiva del territorio. In questa chiave deve essere inteso il modello fondato sul binomio agricoltura-turismo, anche come vera e propria alternativa di reddito per gli operatori.

Il settore agricolo in senso stretto ha avuto un certo sviluppo, mentre le attività collegate (ovvero la filiera agro-alimentare) sono ancora molto deboli.

L'agricoltura tradizionale è in crisi; specie la cerealicoltura, che copre gran parte del territorio comunale, perde progressivamente importanza a livello comunitario.

La stessa viticoltura di qualità, che ha ottenuto l'importantissimo riconoscimento della D.o.c. Rosso Val d'Orcia, non costituisce (e non deve) una alternativa generalizzabile: la sua collocazione deve infatti essere delimitata entro zone ben definite, probabilmente con superfici di investimento alquanto ristrette.

Il territorio di Castiglione d'Orcia si configura a prevalente attività agricola, nonostante che il processo di ristrutturazione del settore abbia determinato, analizzando i due periodi intercensuari 1971-1981 e 1981-1991, una consistente riduzione dell'occupazione agricola.

*Il grado di ruralità*, dato significativo che definisce il rapporto tra attivi in agricoltura rispetto al totale della popolazione attiva, era uno dei più alti fra i comuni della provincia nel 1951 (85,3%) e nel 1961 (51,3%), il più alto in assoluto nel 1971, anno in cui gli attivi agricoli di Castiglione d'Orcia ammontavano a 529 unità, pari al 45,1% dei residenti attivi. Al censimento della popolazione del 1981 gli attivi agricoli erano ridotti a 389 unità (34,9%), con una variazione in negativo del -26,4%, tuttavia, ad oggi, nonostante la forte riduzione dell'occupazione agricola, il grado di attività si è mantenuto a livelli sensibilmente superiori a quelli regionali.

Con riferimento ai dati Istat espressi dal Quinto Censimento Generale dell'Agricoltura 2000, *il rapporto risorse/addetto*, che al Terzo Censimento 1981 era di 19,0 ha di Superficie agricola utilizzata (SAU) per attivo (risultando inferiore al valore riscontrato per l'intera Val d'Orcia di 22,9 ha e più elevato rispetto alla media provinciale (15,4), regionale (10,5) e nazionale (7,1), è sceso di circa il 7,8%, lasciando inalterate le differenze con i valori riferiti agli altri ambiti territoriali superiori.

Al Censimento Generale dell'Agricoltura 2000 la SUA nel Comune di Castiglione d'Orcia risulta di 6929 ha con una riduzione rispetto al precedente censimento di 581 ha pari all'8,3%.

Il numero complessivo delle *giornate di lavoro* prestate annualmente in agricoltura eccede rispetto alla popolazione del settore, evidenziando un apporto di manodopera stagionale da altri settori produttivi (coniuge del conduttore, altri familiari, operai a tempo indeterminato e determinato); è inoltre plausibile supporre che il fenomeno del part-time sia più diffuso di quanto non risulti dalle rilevazioni censuarie.

*La fascia di età* più numerosa tra gli attivi in agricoltura risulta ancora quella tra i 30 e 54 anni (55,7%), mentre gli attivi di oltre 60 anni sono il 12,5% del totale (13,5% nel 1981 e 15,1% nel 1971).

Inoltre nei territori della Val d'Orcia il ridimensionamento dell'occupazione agricola non ha avuto un andamento omogeneo con riduzioni più consistenti nei Comuni caratterizzati già precedentemente da percentuali più basse (Pienza e San Quirico d'Orcia).

L'alternativa praticabile, specie a lungo termine, a supporto (e con il supporto) dell'immagine Parco, è quella di uno sviluppo agricolo sostenibile, sia dal punto di vista ecologico (il che pone seri problemi di conservazione della risorsa ambientale), sia dal punto di vista economico (il che ricompensa e premia la coerenza conservativa).

Negli ultimi cinque anni si è assistito ad alcune importanti operazioni di investimento nel settore (ad esempio la nuova Azienda Agricola Forte), che potremmo definire in sintonia con gli obiettivi di sostenibilità ed alle quali sottendono programmi di recupero del terreno agrario e del patrimonio edilizio, partecipando in tal senso alla valorizzazione e sviluppo del territorio.

Dal punto di vista della politica territoriale, in termini di destinazioni d'uso delle zone agricole, il Piano Strutturale indica, promuove e crea i presupposti per due livelli di intervento che comportano una difesa attiva del settore, in una visione unitaria tanto dell'agricoltura convenzionale che di quella più avanzata e sperimentale: il primo livello aiuta l'efficienza dell'*agricoltura convenzionale* che si pratica attualmente, il secondo riguarda la possibilità di introdurre in alcune aree l'*agricoltura integrata* ed in altre l'*agricoltura biologica*.

Il Piano individua nella costruzione della *filiere del settore* nel territorio comunale una scelta strategica di sviluppo occupazionale e valorizzazione dei prodotti locali: la presenza di un insieme di aziende che concorrano a produrre, distribuire e commercializzare i prodotti alimentari, permettendo in tal senso anche i controlli sull'origine e la successiva trasformazione di un prodotto al fine di garantirne la assoluta qualità e genuinità.

### 3.5 LA DINAMICA E LE PROSPETTIVE DEL SETTORE TURISTICO

Tra gli obiettivi prioritari del Piano assume particolare rilievo quello di incrementare il reddito e l'occupazione locale facendo leva principalmente sull'elevato aumento di domanda turistica che si rivolge ad aree con qualità ambientale diffusa e con testimonianze storiche e artistiche di elevato valore. Il settore turistico, per le occasioni di reddito e di occupazione che attiva, sia direttamente che indirettamente, può contribuire in modo significativo al miglioramento economico della collettività locale.

Tuttavia per gli effetti ambientali che una crescita disordinata può produrre (tanto da divenire in taluni casi distruttiva delle risorse) risulta strategico il ruolo del pianificatore nelle scelte territoriali.

L'analisi e la valutazione delle attrattive del territorio e le peculiari caratteristiche che negli ultimi anni ha assunto il settore turistico rendono indispensabile puntare su:

- una forte caratterizzazione dell'offerta turistica che risponda a diverse modalità di fruizione e che integri le risorse presenti: la contestuale promozione di itinerari storico-culturali, naturalistici e termali rende possibile l'intersecarsi di turismi diversi e ne esalta la complementarietà;
- una articolazione diffusa dei servizi e delle opportunità di fruizione nel territorio cui può rispondere un aumento della spesa media giornaliera dei fruitori e quindi del reddito degli operatori;
- una equilibrata ripartizione dei flussi turistici sia all'interno che all'esterno dell'area del Parco in modo da beneficiare delle possibili sinergie fra i diversi Centri ed evitare la creazione di pochi poli di attrazione con conseguenti fenomeni di congestione.

Queste indicazioni devono tradursi in una pianificazione dell'offerta turistica, intesa in senso complessivo di ricettività e servizi ricreativi e culturali, avendo come riferimento un modello integrato di fruizione che non consideri la singola risorsa (culturale, termale, naturalistica) che deve catturare i nuovi segmenti di domanda (accrescendo il reddito locale), quanto l'insieme delle stesse organizzate in un unico articolato progetto di valorizzazione.

Il problema inoltre deve essere affrontato inoltre tenendo conto del un generale fenomeno di declino degli esercizi alberghieri, registrato per esempio a Chianciano Terme ed a Sarteano, e della maggiore richiesta di "qualità" da parte della domanda turistica anche con differenti capacità di spesa: forme ricettive di elevato valore qualitativo (non solo delle strutture ma dell'ambiente nel quale insistono), tipi di ospitalità con livelli di comodità e particolare rapporto con i siti (abitazioni private in affitto stagionale in particolare nei centri storici, agriturismo in luoghi di elevato valore paesaggistico e storico culturale, campeggi e luoghi di sosta campers di modeste dimensioni ma ben organizzati).

Per affrontare con completezza il problema del turismo nel territorio di Castiglione d'Orcia deve essere data inoltre la giusta importanza alla sua posizione baricentrica rispetto ad ambiti di diversa scala territoriale (interregionale ed interprovinciale, tra le Comunità montane dell'Amiata e del Cetona, tra i bacini fluviali del Tevere e dell'Ombrone...), rispetto ad un'area con strutture termali e ad impianti e servizi collettivi, rappresentati dalle terme di Chianciano, S. Albino, S.Casciano dei Bagni, Bagni S. Filippo, Bagno Vignoni, ed infine rispetto ad infrastrutture viarie come la S.S. 2 Cassia e l'A1 Autostrada del sole, che costituiscono un potenziale da mettere a confronto con iniziative ed investimenti nel settore.

## 4.0 GLI OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

### 4.1 GLI OBIETTIVI STRATEGICI

La tutela e la valorizzazione, nonché i criteri di utilizzo ed i limiti di trasformabilità delle risorse, sono condizione necessaria per la sostenibilità dello sviluppo economico e sociale della comunità di Castiglione d'Orcia. Il Piano Strutturale ritiene prioritarie le azioni strategiche di seguito descritte:

#### 4.1.1 Il coordinamento delle politiche di gestione e trasformazione del territorio a scala sovracomunale

Attuato attraverso un'attività fondata sul principio della sussidiarietà istituzionale con la Regione e la Provincia e lo sviluppo del coordinamento delle scelte strategiche del Piano con le politiche e le tendenze presenti nei Comuni della Comunità Montana Amiata Val d'Orcia, con il Piano di gestione dell'ANPIL Val d'Orcia e con il Piano di gestione del sito UNESCO, con particolare attenzione alle problematiche che derivano dal sistema dei servizi e da quello infrastrutturale.

#### 4.1.2 La sostenibilità dello sviluppo

L'obiettivo della sostenibilità dello sviluppo è assunto quale obiettivo fondante del piano e si concretizza in particolare:

- nel razionalizzare, relativamente alle trasformazioni urbane ed infrastrutturali necessarie, l'uso delle risorse naturali, promuovendo prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio e di quello infrastrutturale esistenti e forme di risparmio energetico ed idrico;
- nella tutela e nella valorizzazione delle diversità ambientali esistenti, delle biodiversità, del patrimonio vegetale autoctono;
- nell'elaborazione di politiche di eliminazione o comunque di mitigazione delle situazioni di inquinamento presenti.

Il modello, teorico e metodologico, seguito nella redazione del Piano, è quello che considera il territorio un "ecosistema complesso", nel quale le dinamiche dei fenomeni naturali interagiscono con le trasformazioni dell'insediamento umano; ne derivano alcuni principi che sono alla base dell'impostazione del Piano:

- garantire l'evoluzione ed il processo di cambiamento coerenti con la "vitalità" dell'ecosistema;
- considerare l'azione dell'uomo in maniera integrata alle dinamiche della natura;
- privilegiare la dimensione progettuale nella tutela degli equilibri ecosistemici.

Le risorse ambientali e paesistiche non possono essere conservate congelando lo stato di fatto, occorrono piuttosto interventi in grado di:

- mantenere in equilibrio gli ecosistemi ambientali;
- dare sostegno all'economia ad essi compatibile;
- garantire condizioni di equità sociale, legate anche alla sopravvivenza delle culture locali ed al protagonismo della comunità.

#### 4.1.3 La partecipazione responsabile

L'obiettivo di un territorio nel quale i comportamenti della partecipazione alla tutela del patrimonio collettivo, del volontariato e dell'associazionismo, nei quali la comunità storicamente si riconosce, siano ancor più favoriti in quanto garanzia reale del superamento di una rigida separazione tra le funzioni pubbliche e la cittadinanza dei singoli, dei gruppi e delle famiglie.

I criteri, gli indirizzi e le azioni per conseguire questo obiettivo strategico sono stati individuati:

- nella partecipazione più ampia dei cittadini ai processi di discussione e programmazione delle previsioni urbanistiche attraverso gli organi comunali;
- nella ricerca del coinvolgimento specifico delle famiglie nelle scelte che possono comportare la loro partecipazione al funzionamento della comunità nei processi ecologici, nell'organizzazione e nel decentramento di forme di assistenza, nei processi formativi e divulgativi, nelle scelte inerenti l'organizzazione e la qualità dei pubblici servizi;
- nell'attivazione di processi di "buone pratiche" per il miglioramento della qualità ambientale complessiva, nonché l'attivazione delle certificazioni ambientali per le attività economiche produttive e commerciali, con l'impegno dei soggetti coinvolti all'introduzione nei processi delle misure possibili di mitigazione degli effetti ambientali e di riduzione dei carichi inquinanti.

#### 4.1.4 Favorire i processi di equa distribuzione delle risorse e delle opportunità

I criteri, gli indirizzi e le azioni per conseguire questo obiettivo strategico sono stati individuati:

- nella tutela delle attività, degli spazi, delle forme di comunicazione dei bambini, in particolare riconoscendo alle aree scolastiche, agli edifici e ai luoghi della cultura e dello spettacolo, alle piazze e alle strade nelle quali è possibile, alle aree a verde pubbliche ed a quelle boschive idonee di

marginale agli abitati, la funzione di luoghi privilegiati delle relazioni dei bambini tra loro e con gli adulti;

- nell'operare per un sostegno attivo del diritto ad un lavoro stabile e sicuro, favorendo i processi della crescita dell'occupazione e della qualità dei settori economici locali, in particolare: aiutando la crescita di produttività delle attività turistiche, i processi di nuova specializzazione tipologica e diversificazione delle proposte di ospitalità e d'organizzazione del turismo durante l'intero arco dell'anno, rafforzando il turismo scolastico, sportivo e correlato ai soggiorni per gli anziani;
- nel favorire la promozione dei prodotti di distretto;
- nel tutelare gli spazi della produzione e del commercio, nonché promovendo l'adeguamento delle infrastrutture necessarie nel rispetto della compatibilità ambientale;
- nell'operare per l'affermazione piena del diritto alla casa, in particolare attraverso il potenziamento d'interventi d'edilizia agevolata per anziani e giovani coppie ed il recupero, in particolare a fini residenziali, degli edifici e delle aree dismesse, pubbliche e private, in ogni area urbana;
- nell'operare in particolare per il diritto degli anziani a vivere in condizioni di socialità e di adeguata assistenza, aiutando le famiglie e incrementando i luoghi della socializzazione.

#### 4.1.5 Creare le condizioni per un'equa distribuzione dei servizi e delle funzioni

Un'equilibrata distribuzione dei servizi e delle funzioni nelle diverse aree urbane del Comune e all'interno di ciascuna di loro, in modo tale da favorire un'organizzazione diffusa della vita civile, la facilità delle relazioni e una mobilità sostenibile.

I criteri, gli indirizzi e le azioni per conseguire questo obiettivo sono stati individuati:

- nel mantenimento ed il consolidamento dei limiti che si sono storicamente determinati delle aree urbane di Castiglione d'Orcia, Rocca d'Orcia e Campiglia d'Orcia, nella qualificazione e riordino morfologico delle aree urbane di Vivo d'Orcia, Bagni San Filippo-Pietrineri e Gallina;
- nel rispetto assoluto delle aree extraurbane ed agricole, tramite la definizione dei comportamenti d'uso e di tutela del territorio agricolo salvaguardandolo dalle varie forme di degrado;
- nell'organizzazione di un modello d'assetto delle funzioni caratterizzato dalla distribuzione equilibrata dei servizi e dalla facilità del loro raggiungimento all'interno delle zone urbane;
- nell'organizzazione di un modello caratterizzato da un ordinato policentrismo delle funzioni e dei servizi di scala comunale che tenga conto, con estremo equilibrio, delle peculiarità e dei caratteri espressi dalle comunità locali dei principali centri urbani;
- nella valorizzazione delle principali viabilità di collegamento, nella delocalizzazione delle funzioni improprie che persistono nei centri urbani e nella riorganizzazione della mobilità (viabilità e sosta);
- nel miglioramento della qualità ambientale passando attraverso la riorganizzazione e, quando necessario, la specializzazione delle dotazioni di verde pubblico, il miglioramento delle architetture e delle gestioni dei luoghi aperti, allo scopo di favorirne gli usi, quale condizione essenziale per favorire modi diffusi e non concentrati nel vivere le aree urbane.

#### 4.1.6 Identità tutela e valorizzazione del territorio

Il rapporto più profondo, intimo, con gli insediamenti sia accentrati che sparsi, è dato dal territorio nella sua natura, nella sua morfologia e nella sua immagine. Un territorio che si identifica in un "paesaggio totale", sia pure nella forte diversificazione delle sue parti. Un territorio-paesaggio che, per i suoi alti valori, sembra reclamare più che dei diritti dei "doveri d'uso", richiamando, più di altri, ad un concetto di "bene culturale complessivo" e quindi come tale da studiarsi, da descrivere e rappresentare, nonché da circondare di particolari cure pianificatrici.

Il Piano interpreta il paesaggio non come sommatoria di elementi strutturali (i crinali, i corsi d'acqua, i boschi, ecc.) o almeno non solamente, ma come un insieme organico in cui le diverse tessiture (gli elementi strutturali, i documenti storici, etc.) si intrecciano ed annodano per generare, attraverso secolari stratificazioni, il paesaggio.

La definizione delle "regole del territorio" ha quindi come riferimento la lettura e lo studio di quelle situazioni in cui il significativo sovrapporsi degli elementi paesistici, il rapporto tra i vari elementi della struttura fisica e quelli storico culturali e sociali e quindi anche i diversi gradi di antropizzazione, il particolare ruolo e caratteristiche delle formazioni vegetali naturali ed artificiali produttive, determinano lo specifico valore del territorio e la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano la specificità, ambientale e culturale, dello stesso.

Questa corrispondenza, di natura complessa e di qualità alta, è dunque la vera ricchezza di Castiglione d'Orcia ed è dal riconoscerla che siamo stati indotti a pianificare e progettare il futuro del territorio partendo dal paesaggio. Inoltre si è avvertita la necessità di superare, nella pianificazione, il dualismo tra obiettivi ambientali e le esigenze di sviluppo urbano ed economico che sinora ha visto le prime confinate solo alle parti di territorio di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico. Questo dualismo non esiste e pensare il

contrario ostacolerebbe il tentativo di recuperare e migliorare parti di territorio che oggi sono interessate dalle urbanizzazioni e sulle quali invece siamo chiamati ad intervenire.

Il Piano al contrario si è dato un obiettivo più generale, che accomuna quello della difesa ambientale e le esigenze di sviluppo economico del territorio, che potremmo definire in generale come *“la difesa delle qualità culturali”*.

La Val d'Orcia e l'Amiata costituiscono nel loro insieme un'area protetta o più precisamente un continuum di aree protette; il PS, in linea e nel rispetto dell'orientamento dell'Amministrazione Provinciale, ha contribuito alla creazione di un quadro coerente del sistema delle singole aree ai vari gradi di vincolo. Il criterio adottato è stato quello di rapportare i gradi di vincolo alle caratteristiche morfologiche d'insieme dei vari ambiti omogenei, riferendosi soprattutto agli aspetti strutturali del paesaggio antropizzato e naturale. Il Piano si è posto l'obiettivo di tutelare e valorizzare l'identità del proprio territorio, caratterizzato da un'articolata geologia e morfologia e da un peculiare sistema di Centri urbani fortemente radicati alla specificità dei luoghi ove insistono ed alla diversa formazione storica, riscoprendone, in questo disegno, il “codice genetico”.

Tale fondamentale obiettivo è stato perseguito:

- stabilendo i criteri di tutela e valorizzazione delle risorse territoriali, definite dall'insieme integrato delle componenti storiche, culturali, paesaggistiche e ambientali, in quanto elementi d'identità del territorio e della comunità;
- definendo il ruolo e la specificità, sia dal punto di vista storico che funzionale, di ogni area omogenea del territorio comunale e di ogni insediamento umano sparso;
- evidenziando le identità diverse dei centri urbani, veri “luoghi centrali” sia dal punto di vista storico-urbanistico che dell'immaginario percettivo, rispetto a porzioni di territorio, mettendone in luce la peculiare formazione correlata alle diverse economie che li hanno originati (la posizione territoriale strategica, le sorgenti del Vivo e le sorgenti termali, il bosco, l'attività mineraria, l'attraversamento della Via Francigena/Via Cassia, ecc.);
- attivando una protezione attiva del territorio, con l'identificazione di un circuito di aree di alta qualità ambientale soggette a precisi vincoli (già lo Strumento urbanistico vigente identifica aree a parco di eccezionale valore naturalistico e storico), innervate da un sistema di percorsi riscoperti e valorizzati, e individuando e calibrando delle attività, nonchè potenziando quelle esistenti che non compromettono l'integrità dell'ambiente.

#### 4.1.7 Agevolare il godimento dell'ambiente collettivo, delle bellezze del paesaggio, dell'arte, dell'architettura e di ogni segno di riconoscimento della storia comune che interpreta la memoria collettiva

I criteri, gli indirizzi e le azioni per conseguire questo obiettivo sono stati individuati:

- nella protezione e nel risanamento delle condizioni di equilibrio naturale e di visibilità del paesaggio;
- nella protezione attiva degli ambienti naturali originari o di quelli installati dall'azione degli uomini, fornendo indicazioni per dotarsi dei programmi necessari alla manutenzione di tali ambienti, con particolare riferimento alla prevenzione dalle frane, al miglioramento della qualità delle acque sotterranee e di superficie ed alla difesa dei boschi;
- nella tutela e valorizzazione delle risorse naturali (aria, acqua, suolo), condotta in rapporto ai fenomeni territoriali ed agli obiettivi ed alle opzioni della comunità locale;
- nel recupero dei centri storici correlato da una parte alla loro rivitalizzazione (anche attraverso l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, sia pubbliche che private, di tipo commerciale e ricettivo) e alla loro salvaguardia;
- nella tutela del patrimonio edilizio storico, soprattutto in riferimento alle testimonianze artistiche ed architettoniche di particolare pregio e la riqualificazione ed il recupero in termini sia d'uso che di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, morfologiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente;
- nella definizione, ove necessario, e l'attuazione dei programmi del risanamento atmosferico e acustico;
- nella riqualificazione delle aree di degrado ambientale e di degrado urbanistico, delle aree dismesse o da bonificare, nonché di tutte le situazioni di disordine e di precarietà ambientale e edilizia.

#### 4.1.8 Lo sviluppo delle aree rurali e del settore primario

L'obiettivo del PS è quello di ricostituire la consapevolezza dell'unità del territorio. Le analisi condotte sulla realtà economica delle campagne di Castiglione d'Orcia confermano da una parte uno dei valori provinciali più alti di addetti all'agricoltura rispetto al totale degli addetti dei settori economici e dall'altra la sostanziale debolezza dell'agricoltura; non è un caso che l'intero territorio rientri tra quelli beneficiati delle politiche comunitarie di sostegno alle zone agricole meno favorite.

Le prospettive di rivitalizzazione dell'economia agricola sono legate anche alla capacità del Piano di svolgere il proprio ruolo *cercando di bilanciare ed integrare nuove possibilità di utilizzo del territorio agricolo*, con la consapevolezza che il mantenimento della presenza dell'agricoltura ha finora e lo farà anche in futuro, garantito la conservazione fisica del territorio.

Sulla base dell'attuale struttura economica e produttiva, sostenendo quindi un'idea di sviluppo mirata al mantenimento ed alla valorizzazione delle colture tradizionali attraverso forme di incentivo delle attività e delle produzioni agricole, viene facilitata l'elaborazione di progetti nel settore che consentano l'incremento della produzione tipica e di qualità (Doc Rosso della Val d'Orcia); inoltre, con il possibile contributo tecnico-scientifico e di sperimentazione dell'Università, potrà essere promossa ed incentivata la sperimentazione di forme di agricoltura integrata e biologica, coinvolgendo il territorio nell'intero ciclo che va dalla produzione alla trasformazione alla commercializzazione dei prodotti, ricercando la disponibilità degli operatori agricoli alla conversione delle colture esistenti. A tale riguardo il Piano individua Vivo d'Orcia, che da alcuni anni è sede di Convegni sui prodotti da agricoltura biologica della Provincia, quale luogo idoneo per insediare una struttura di servizio, didattica ed a supporto di tali attività.

L'integrazione dei redditi potrà essere raggiunta organizzando in maniera sistematica le attività connesse all'agricoltura, a cominciare da quelle turistiche e dell'ospitalità rurale.

Dal punto di vista degli insediamenti il Piano opera in due direzioni complementari, in sintonia con gli altri obiettivi generali:

- salvaguardando l'insediamento storico nelle campagne, attraverso l'incentivazione del recupero generalizzato del patrimonio edilizio; in questo senso il recupero del patrimonio diffuso potrà essere inteso anche a scopo abitativo turistico-culturale;
- incrementando sensibilmente la residenza nelle campagne (intesa come presenza di residenti), attraverso un sistema normativo di dettaglio, tracciato dal presente Piano Strutturale e che il Regolamento Urbanistico dovrà affinare rendendolo operativo, che miri, attraverso un'articolata definizione delle categorie d'intervento e ad una attenta lettura ambientale e paesaggistica, a verificare le eventuali possibilità di potenziamento del sistema dei nuclei rurali e degli agglomerati in territorio aperto.

#### 4.1.9 Lo sviluppo socio-economico

Il turismo è, in prospettiva, la grande risorsa per Castiglione d'Orcia, ripensata secondo un modello di sviluppo condiviso con gli altri Comuni della Comunità Montana Amiata Val d'Orcia, all'interno dell' ANPIL e del sito UNESCO della Val d'Orcia.

Il Piano punta ad un'attualizzazione dell'offerta turistica, articolandola e diversificandola, che trova corrispondenza con tutte quelle componenti che caratterizzano la domanda: turismo di massa, studentesco, didattico, colto, escursionistico, termale, ecc., in funzione delle eccezionali opportunità offerte dalla posizione del territorio, letta a scala interregionale e nazionale, e dalla sua morfologia, in relazione alle scelte strategiche del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia ed in funzione dell'ingresso dello stesso tra i beni mondiali protetti dall'UNESCO.

Sostenere lo sviluppo della piccola e media industria nella Zona Produttiva di Gallina, creando una situazione di convenienza alla localizzazione di settori produttivi: formazione di P.I.P. e conseguente completamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni esistenti delle infrastrutture e dei servizi necessari, previsione di nuove residenze per lavoratori, ricerca di un miglioramento sensibile della qualità ambientale.

Per quanto riguarda le produzioni minori (l'artigianato di servizio) il Piano, nell'ambito di una strategia della localizzazione delle attività produttive differenziate in base alla tipologia ed alla dimensione dell'attività, conferma le modeste aree esterne al Capoluogo ed al Vivo ed individua una nuova area a Campiglia in località Ponticelli.

## 4.2 GLI OBIETTIVI SPECIFICI

Gli obiettivi strategici del Piano, di cui al precedente punto 4.1, erano stati riconosciuti sin dall'Avvio del procedimento quali obiettivi primari in relazione alle risorse del territorio; tali obiettivi sono perseguibili attraverso l'individuazione degli obiettivi specifici che li costituiscono e che vengono elencati di seguito ed in funzione degli indirizzi, criteri ed azioni che il PS assume con riferimento alla disciplina dei Sistemi e *Sottosistemi territoriali e funzionali* ed alle strategie dello sviluppo territoriale gestite attraverso l'individuazione nei *Sistemi complessi*, alle strategie di trasformazione per il territorio rurale e di evoluzione degli insediamenti, alle strategie di governo degli ecosistemi e del paesaggio, alle strategie per l'evoluzione della mobilità e delle reti, alle strategie per la tutela dagli inquinamenti, la difesa del suolo e la mitigazione degli effetti ambientali, alle trasformazioni nei progetti delle UTOE.

#### 4.2.1 La tutela del territorio

Gli indirizzi perseguiti in termini di tutela del territorio possono essere così sintetizzati:

- analisi, tutela e valorizzazione delle risorse naturali (aria, acqua, suolo) in rapporto ai fenomeni territoriali ed agli obiettivi ed alle opzioni della comunità locale;
- individuazione e perseguimento di azioni di salvaguardia e difesa del suolo per la sicurezza degli insediamenti attraverso la prevenzione dei fenomeni di dissesto idrogeologico e dei fenomeni alluvionali;
- salvaguardia della risorsa suolo dall'erosione e dagli eventi franosi in generale, indicando le condizioni di equilibrio idrogeologico, di fertilità dei suoli, contenimento dell'erosione, valorizzazione delle produzioni agrarie;
- riconoscimento e sviluppo delle energie potenziali del territorio;
- tutela degli ecosistemi della flora e della fauna;
- valorizzazione delle risorse naturali, del paesaggio e degli insediamenti al fine di perseguire lo sviluppo sostenibile e la promozione delle risorse locali.

#### 4.2.2 La valorizzazione del territorio e delle risorse paesaggistiche, climatiche, storiche e artistiche

Gli indirizzi specifici perseguiti dal Piano Strutturale del Comune di Castiglione d'Orcia, in relazione alla valorizzazione del proprio territorio, sono coincidenti con le finalità stesse dei Progetti del Parco Artistico Naturale Culturale della Val d'Orcia e del Parco Museo delle Miniere dell'Amiata, in quanto fondati sulla rinnovabilità delle risorse ambiente e la cultura; tali obiettivi costituiscono inoltre motivo di rafforzamento del ruolo "strategico" di Castiglione d'Orcia, quale baricentro geografico rispetto agli ambiti dei due Parchi e al territorio della Comunità Montana Amiata Val d'Orcia.

Dal punto di vista dell'organizzazione spaziale gli interventi di valorizzazione e fruizione sono localizzati in modo da prefigurare un'offerta complessiva chiaramente percepibile, anche in termini di immagine territoriale. I criteri, le azioni e gli indirizzi adottati ai fini della valorizzazione del territorio sono:

- la tutela, il recupero e la valorizzazione degli insediamenti antichi: i centri urbani di Castiglione d'Orcia, Bagni San Filippo, Campiglia d'Orcia, Gallina, Vivo d'Orcia, gli aggregati di Rocca d'Orcia, dell'Eremo, Ripa d'Orcia e gli aggregati a forma aperta di Poggio Rosa, Case Montieri e Pietrineri;
- la riqualificazione ed il miglioramento funzionale ed ambientale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, attraverso previsioni organiche che comprendano anche nuove previsioni edificative soprattutto di edilizia pubblica (Peep), anche in considerazione del crescente fenomeno dell'immigrazione;
- il recupero e la piena utilizzazione dell'eccezionale patrimonio insediativo edilizio in territorio aperto;
- il recupero sistematico e la valorizzazione del sistema d'innervamento del territorio, costituito da una fitta rete di strade vicinali, poderali e da tracciati minori abbandonati;
- la valorizzazione e promozione dei documenti, delle attività e delle istituzioni culturali e sociali con una tradizione storicamente consolidata;
- la valorizzazione e l'equipaggiamento delle aree destinate a parco pubblico a Vivo d'Orcia e a Bagni San Filippo, le quali costituiscono episodi naturalistici e storici significativi; il consolidamento, la messa in sicurezza e la valorizzazione della "rupe" di Campiglia d'Orcia e la valorizzazione delle "scogliere" di Campigliola e del Vivo;
- la creazione di condizioni di sviluppo sostenibile puntando su agricoltura-cultura-turismo;
- lo sviluppo della ricettività diffusa e rafforzamento e diversificazione delle attrezzature ricettive e ricreative nel territorio;
- la previsione di attrezzature integrate per lo sport ed il tempo libero, anche con attenzione a nuove forme di attività all'aria aperta, ecologiche, e correlate con gli itinerari storico-naturalistici e con i percorsi di trekking e di equiturismo.

#### 4.2.3 Il recupero e l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente

Il patrimonio insediativo del Comune è variegato e riconducibile a schemi insediativi diversi, nella maggior parte dei casi di antica formazione storica e comunque tutti legati all'economia agricola; tali schemi, con riferimento alle diverse tipologie insediative di cui al Capo L delle Norme del PTC, sono così distinti:

- centri urbani: Castiglione d'Orcia, Bagni S. Filippo Campiglia d'Orcia, Gallina, Vivo d'Orcia (art. L 3 delle Norme del PTC);
- aggregati: Eremo, Ripa d'Orcia, Rocca d'Orcia (art. L 8 delle Norme del PTC);
- aggregati a forma aperta: Poggio Rosa, Case Montieri, Pietrineri (art. L 8 delle Norme del PTC);
- beni storico-architettonici in territorio aperto (manufatti isolati e complessi rurali, specialistici, storici).

Il patrimonio insediativo disperso nel territorio è costituito da manufatti isolati e complessi, con le loro aree di pertinenza, che nella maggior parte dei casi evidenziano un eccezionale valore storico, paesaggistico e

tipologico, quest'ultimo ulteriormente arricchito da una distinzione correlata all'ubicazione di fondovalle, collina o montagna.

#### 4.2.4 La tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi, riqualificazione funzionale ed ambientale degli insediamenti consolidati e di recente formazione

I nuclei abitati si identificano nei rispettivi Centri Storici, che rappresentano parti consistenti degli abitati, oltre ad essere le "centralità" riconosciute sia funzionalmente che, soprattutto, come immagine.

Le espansioni recenti, pur essendo da considerare contenute in termini quantitativi, hanno consumato fisicamente varie porzioni di territorio a causa soprattutto delle difficoltà connesse alla particolare morfologia e geologia dei luoghi e ad una edilizia che non ha quasi mai saputo elevarsi sopra un'evidente mediocrità compositiva.

I Centri storici restano i luoghi delle confluenze di tutto il territorio: l'immagine ed il simbolo della sua cultura. L'obiettivo del Piano è stato quello di creare le condizioni per preservare la loro integrità attraverso la protezione e la valorizzazione dei loro caratteri e quindi anche l'introduzione di compatibili innovazioni che consentano di entrare nel circuito attivo della vita contemporanea.

Gli interventi predisposti per i Centri storici sono quelli che, senza alterarne l'identità, sono ritenuti in grado di generare occasioni di reale recupero e rivitalizzazione, promozione e ammodernamento.

Gli orientamenti del Piano Strutturale per gli insediamenti di formazione storica e le aree urbane sono quelli di valorizzare le potenzialità di ogni zona nell'attivazione delle interrelazioni esistenti, interessando a tale scopo la maggiore quantità di elementi che possano essere coordinati ed indirizzati verso un unico fine armonico ed omogeneo.

#### 4.2.5 Lo sviluppo del settore primario

Le azioni specifiche individuate dal Piano nell'ambito del settore primario, che non necessariamente dovranno fare carico al solo Comune, sono:

- verifica delle possibilità di diffusione dell'agricoltura integrata e biologica e la disponibilità degli operatori agricoli all'individuazione di aree pilota sulle quali condurre esperienze di agricoltura naturale;
- valorizzazione delle produzioni di sottobosco (frutti diversi, funghi, ecc.);
- proposizione di interventi innovativi nel settore degli allevamenti zootecnici (per esempio orientandosi verso specie particolarmente pregiate, allevamenti bovini ed ovini alimentati principalmente da pascoli di montagna arricchiti con l'introduzione di erbe pregiate);
- proposizione di orientarsi verso allevamenti faunistici principalmente impiantati nel sottobosco, che secondariamente potrebbero essere abbinati alla caccia;
- promozione di attività imprenditoriali, nonché il potenziamento di attività commerciali legate alle produzioni locali;
- attività di promozione economica a livello locale e nazionale;
- previsione di attrezzature ricettive diversificate per il turismo naturalistico e rurale e per l'agriturismo.

#### 4.2.6 Lo sviluppo del turismo ed il termalismo

Il Piano Strutturale, nell'ambito di una precisa strategia e identificazione di obiettivi di riferimento, ha creato le condizioni per l'adeguamento, il potenziamento e la diversificazione dei servizi offerti in relazione a questo obiettivo, mentre l'iniziativa dell'Ente pubblico dovrebbe supportare le iniziative d'investimento e di promozione e, in campo infrastrutturale, sostenere questa prospettiva con interventi conservativi e costruttivi, mirati a valorizzare i caratteri del territorio, coinvolto in forme diverse in relazione ai suoi diversi caratteri.

I temi specifici principali d'intervento sono così sintetizzati:

- potenziamento e diversificazione delle strutture di ricezione e ristorazione;
- potenziamento del sistema di collegamento intercomunale in relazione al turismo stagionale (con particolare riferimento al Vivo d'Orcia);
- realizzazione delle infrastrutture per il turismo minore, ecologico, di escursione;
- realizzazione delle infrastrutture per il turismo culturale.

La risorsa termale è stata analizzata e definita in relazione alle previsioni di rilancio della stazione termale e alla creazione dei presupposti per attivare una diversa offerta turistica, nell'ambito di un progetto integrato, gestito dal Comune, che ricomponga quella frammentazione di situazioni correlate ai caratteri geomorfologici, ambientali, storici ed economico-produttivi del luogo (di cui ne costituiscono la peculiarità).

Il potenziamento funzionale e la valorizzazione dell'area termale di Bagni San Filippo-Bollere-Pietrineri, passano soprattutto dall'adeguamento del preesistente impianto termale, dal recupero e riqualificazione ambientale dell'area ex-Amiata Marmi che costituisce l'occasione di potenziamento delle strutture termali, dei servizi sanitari e turistici, e dall'acquisizione da parte del Comune delle due aree da destinare a Parco



pubblico. Un progetto di potenziamento e valorizzazione del nostro termalismo trova giustificazione nei seguenti presupposti:

- alto potenziale di crescita del termalismo specialistico (applicazioni curative e preventive, estetismo, vacanze "naturali");
- collocazione delle terme in un'area ricca di risorse naturali e non toccate dal turismo di massa.

#### 4.2.7 Le attività produttive

La Zona P.I.P. di Gallina costituisce attualmente ed in prospettiva l'area produttiva principale del Comune di Castiglione d'Orcia, ma ha peculiarità tali da essere considerata un riferimento per i Comuni del Parco nell'ambito di una concertazione ed una operazione perequativa per l'insediamento di attività produttive.

Altre aree produttive preesistenti e destinate prevalentemente all'artigianato di servizio sono localizzate marginalmente ai centri di Castiglione, Vivo e Campiglia.

L'area ex-Amiata Marmi in località Bollore a Bagni San Filippo, in fase di dismissione ed utilizzata attualmente solo per deposito di materiale, è ritenuta strategica dal Piano Strutturale ai fini del progetto di riconfigurazione morfologica e funzionale della stazione termale, pertanto sarà interessata da interventi di recupero e riqualificazione ambientale.

In questo settore può essere analizzata la possibilità di miglioramento dell'attuale industria del legno, anche proponendo linee di prodotti più corrispondenti all'evoluzione della domanda; inoltre come per il legno, anche per la lavorazione della pietra e di prodotti alimentari tipici, potrebbe essere riaffermato uno stile tipico dell'area ed incentivata la formazione di nuovi artigiani in settori oggi purtroppo in estinzione.

L'artigianato potrebbe svilupparsi nei campi connessi alle produzioni biologiche e della conservazione e commercializzazione dei prodotti del sottobosco e dell'agricoltura in generale; in relazione ai prodotti biologici Vivo d'Orcia sta affermando da alcuni anni uno specifico ruolo di luogo naturalmente idoneo per l'organizzazione di incontri, di studi ed esposizione di prodotti.

Infine il tema della Cooperazione, che nell'area dell'Amiata ha importanti tradizioni, trova riferimento nella Cooperativa "La Querce" con sede a Fosso al Lupo, la quale ha assolto una funzione sociale importante nel corso degli anni passati, assicurando l'assorbimento della forza lavoro espulsa dalle attività tradizionali ed il mantenimento di attività agro-forestali significative. Il Piano considera ed analizza con attenzione questa realtà locale lasciando spazi all'interno dei quali, attraverso il Regolamento Urbanistico, potranno trovare collocazione indicazioni ed avanzate proposte che trovano riferimento nell'attuale ruolo e nelle aspettative della stessa Cooperativa.

#### 4.2.8 Sviluppo della ricettività diffusa e rafforzamento e diversificazione delle attrezzature ricettive, di equipaggiamento e ricreative nel territorio

Il tema dello sviluppo turistico e di conseguenza del rafforzamento e diversificazione della ricettività nel territorio viene trattato dal Piano Strutturale secondo le linee di una strategia complessiva che trova riferimento nei contenuti del PTC: da una parte vengono apprezzati i valori di un settore economico importante, dall'altra ne viene colta la valenza di ordinatore complessivo delle dinamiche territoriali. Ciò deriva dall'intreccio d'interdipendenze che collegano tale settore, inteso come insieme di attività specializzate, ad altri settori (agricoltura, industria, servizi) da un lato, e alla complessiva tutela e valorizzazione di risorse ambientali, culturali e paesistiche dall'altro.

Il Piano crea le condizioni per un rafforzamento della proposta ricettiva nell'intero territorio, selezionando la domanda turistica nelle sue varie componenti e pensando di conseguenza a tipologie di situazioni ricettive nuove, destinate ad utenze con caratteristiche diverse per tempo di permanenza, tipo di servizio richiesto, età, interessi.

#### 4.2.9 Recupero sistematico e valorizzazione del sistema di innervamento del territorio costituito dalla rete delle strade vicinali, poderali e tracciati minori

La mobilità delle persone e delle merci determina un complesso di importanti ricadute sul territorio e condiziona in modo significativo ogni possibile opzione di sviluppo e valorizzazione principalmente sotto due aspetti: la tutela ambientale e l'accessibilità.

La rete viaria che interessa il territorio comunale di Castiglione d'Orcia costituisce un esempio di persistenza dei tracciati formati in epoca antichissima che, pur a seguito delle modificazioni avvenute nel tempo, mantengono visibili le relazioni fondamentali con i caratteri fisici del territorio e con gli insediamenti.

La natura sistemica della rete discende dalla lunga durata di una congruenza apprezzabile tra tracciati, morfologia, strutture del paesaggio agrario ed insediamenti, che si articola nei percorsi ai vari livelli, statale, provinciale, comunale, di appoderamento e vicinale, tracciati minori, ed è intimamente legata ai caratteri del territorio. È da tutelare il ruolo di struttura ordinatrice dei principali insiemi di paesaggio di collegamento commisurato alle differenze e specificità locali.

Un elevato livello di accessibilità del territorio costituisce una condizione essenziale per garantire una piena valorizzazione e fruibilità: ricostruendo questa trama, il sistema di innervamento del territorio, e svelando le leggi che la governano, è possibile utilizzarla come supporto agli obiettivi principali di sviluppo dell'agricoltura ed attività connesse e del turismo, in un programma più generale tracciato dal Progetto del Parco.

#### 4.2.10 Valorizzazione e promozione delle attività culturali e sociali con tradizione storicamente consolidata

Nel territorio comunale di Castiglione d'Orcia sono riconosciute varie Istituzioni culturali e sociali (associazioni pro-loco, circoli ricreativi, compagnie religiose, associazioni culturali, sportive, di volontariato ecc.), inoltre nei centri di Castiglione d'Orcia, Campiglia d'Orcia, Vivo d'Orcia e Bagni San Filippo vengono svolte manifestazioni tradizionali, anche di rilevante importanza culturale con una tradizione storicamente consolidata che costituiscono di per sé una risorsa essenziale del territorio, un elemento importante dell'identità comunale, da riconoscere e conservare e cui assegnare anche un significato di rilevanza economica.

### **5.0 LE POLITICHE DEL PIANO STRUTTURALE**

Al Piano Strutturale viene affidato il compito, in una logica di complementarietà sia con altri strumenti ed atti di governo del territorio (tra i quali è particolarmente rilevante il Regolamento Urbanistico), sia con le azioni promosse dall'Amministrazione comunale oppure da altri soggetti, di progettare un percorso di lavoro volto a concretizzare l'idea di struttura del territorio.

La progettazione di questo percorso prende avvio dall'insieme degli obiettivi strategici e specifici, enunciati in precedenza, e dalle politiche e linee di intervento descritte nel testo che segue, verificato ed affinato anche attraverso processi partecipativi ed istituzionali.

Quest'ultima parte rappresenta la componente politica del Piano, che successivamente verrà declinata nella componente statutaria e nella componente strategica.

#### **5.1 POLITICHE PER LA QUALITÀ INSEDIATIVA**

Nei Centri del Comune di Castiglione d'Orcia la qualità urbana è generalmente buona e gli interventi pubblici di adeguamento funzionale delle reti impiantistiche e riqualificazione ambientale lasciano supporre un sicuro innalzamento dei valori per i prossimi anni.

Nel corso degli ultimi cinquant'anni i Centri urbani non hanno visto ridurre nel loro insieme il numero dei residenti (diversamente da ciò che è avvenuto per le zone agricole), pertanto hanno mantenuto quella riconoscibilità, unicità e significato (legato al mantenimento delle funzioni) che ne hanno garantito la vitalità e che ne fanno i principali luoghi di aggregazione della comunità, luoghi il cui valore è accresciuto dalla qualità storico-architettonica dell'impianto urbano, degli edifici e degli spazi verdi.

I Centri storici hanno mantenute intatte le loro peculiarità e valenze architettoniche e le opere pubbliche già realizzate e quelle in previsione ne migliorano la vivibilità a vantaggio soprattutto degli abitanti che ne sono i principali utilizzatori.

I Centri restano i luoghi delle confluenze di tutto il territorio: l'immagine ed il simbolo della sua cultura. Uno degli obiettivi del Piano Strutturale è quello di preservare la loro integrità attraverso la protezione e la valorizzazione delle loro peculiarità e quindi anche con l'introduzione di compatibili innovazioni che consentano di entrare nel circuito attivo della vita contemporanea. Gli interventi che occorre predisporre per i Centri urbani sono quelli che, senza alterarne l'identità, siano in grado di generare occasioni di reale rivitalizzazione, promozione e ammodernamento.

Anche le nuove espansioni, in prossimità dei Centri, sono complessivamente di buona qualità: buona dotazione di verde, di servizi per la collettività, di attrezzature sanitarie, sportive, per l'educazione; nei cinque Centri urbani sono presenti attrezzature d'interesse collettivo destinate allo sport, alla socializzazione e alla cultura, l'edilizia scolastica fa riferimento all'unico complesso che insiste nel Capoluogo.

Il patrimonio insediativo del Comune è variegato e riconducibile a schemi insediativi diversi, nella maggior parte dei casi di antica formazione storica e comunque tutti legati all'economia agricola.

Oltre ai Centri urbani sono presenti anche aggregati e strutture isolate rilevanti sia per il significato storico-architettonico e per il ruolo che giocano nel territorio rispetto ai flussi turistici, come Rocca d'Orcia e Ripa d'Orcia, il cui eccellente valore figurativo è accresciuto dalla totale mancanza di espansioni che ne minino l'unitarietà percettiva.

Gli aggregati de Le Masse (Poggio Rosa) e Pietrineri costituiscono rispettivamente delle peculiarità: il primo

per la relativamente recente e particolare formazione che ha portato ad addensare lungo la Strada provinciale un numero considerevole di edifici che il Piano tratta come U.T.O.E., il secondo per l'antica formazione e per le implicazioni che ha col *progetto di paesaggio* che interesserà l'area di Bagni San Filippo-Bollore-Pietrineri, con l'obiettivo di riqualificare e potenziare l'area termale.

In ultimo i raggruppamenti di edifici di Case Montieri e Belvedere che si evidenziano rispetto all'edilizia diffusa in territorio aperto e per i quali il Piano stabilisce scelte mirate per un innalzamento della qualità ed il potenziamento dei servizi a rete.

In questi contesti, il Piano Strutturale intende promuovere politiche per la qualità insediativa che, nel loro complesso, garantiscano la risoluzione degli attuali problemi prioritariamente attraverso operazioni di recupero da sottoporre a Piani attuativi e, per il nuovo, attraverso la realizzazione di una edilizia di elevata qualità, attenta agli esiti formali, all'inserimento nei contesti preesistenti e sensibile nei confronti del risparmio energetico (bioarchitettura).

Tab. 4

**LE POLITICHE E LE LINEE DI INTERVENTO DEL PS DI CASTIGLIONE D'ORCIA**

POLITICHE		LINEE DI INTERVENTO
<p align="center"><b>5.1</b> POLITICHE PER LA QUALITÀ INSEDIATIVA</p>	5.1.1.	Assicurare l'integrità fisica e percettiva degli insediamenti
	5.1.2.	Assicurare una disponibilità aggiuntiva di alloggi, con particolare riferimento a tipologie rivolte alla fascia giovane di popolazione, ai nuclei famigliari a basso reddito e agli immigrati
	5.1.3.	Spostamento delle funzioni incongrue e recupero e riqualificazione ambientale delle aree produttive dismesse
	5.1.4.	Incrementare la qualità degli spazi pubblici, del verde urbano e dei servizi di base per i residenti
	5.1.5.	Migliorare i sistemi idrici e fognari
	5.1.6.	Promuovere lo sviluppo della società dell'informazione e della conoscenza favorendo l'accesso alle reti telematiche a banda larga di istituzioni, imprese e cittadini
	5.1.7.	Conferire qualità funzionale e ambientale alle aree extraurbane con edificazioni diffuse (gli annessini)
<p align="center"><b>5.2</b> POLITICHE PER IL SOSTEGNO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE</p>	5.2.1.	Promuovere il riassetto spaziale delle attività produttive
	5.2.2.	Sviluppare la filiera agro-alimentare
<p align="center"><b>5.3</b> POLITICHE PER IL SOSTEGNO AL TURISMO</p>	5.3.1.	Diversificare e qualificare la ricettività turistica
	5.3.2.	Differenziare la ricettività turistica e rafforzare l'asse del turismo termale
<p align="center"><b>5.4</b> POLITICHE PER LA MOBILITÀ E LA SOSTA</p>	5.4.1.	Incremento dei posti auto e organizzazione della viabilità
	5.4.2.	Garantire un uso della viabilità minore adeguato alle prevalenti esigenze funzionali
<p align="center"><b>5.5</b> POLITICHE PER LA GESTIONE DEL PAESAGGIO E DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO ED ARCHITETTONICO DEL TERRITORIO APERTO</p>	5.5.1.	Mantenere e migliorare la qualità dei paesaggi agrari
	5.5.2.	Tutelare l'integrità fisica dei BSA del territorio aperto, nonché i loro rapporti figurativi e funzionali con il contesto
	5.5.3.	Orientare la redazione dei PMAA in coerenza con il contesto insediativo, paesistico e ambientale
<p align="center"><b>5.6</b> POLITICHE PER LA SOSTENIBILITÀ E LA TUTELA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI</p>	5.6.1.	Regolare le trasformazioni e gli usi del suolo in funzione della vulnerabilità degli acquiferi
	5.6.2.	Eliminare il rischio idraulico
	5.6.3.	Garantire la coerenza delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie con le caratteristiche di stabilità dei versanti
	5.6.4.	Assicurare la compatibilità delle aree estrattive
	5.5.5.	Incrementare la tutela della biodiversità e la continuità ambientale
<p align="center"><b>5.7</b> POLITICHE DI AREA VASTA</p>	5.7.1.	Realizzare progetti di riqualificazione ambientale a livello di ANPIL
	5.7.2.	Innervare le strutture ricettive e i percorsi di fruizione del territorio aperto nel disegno complessivo dell'ANPIL e della via Francigena

### 5.1.1 Assicurare l'integrità fisica e percettiva degli insediamenti

La disciplina del Piano Strutturale punta ad assicurare l'integrità fisica e percettiva degli insediamenti di Castiglione d'Orcia, Vivo d'Orcia, Campiglia d'Orcia e Bagni San Filippo, continuando ad operare secondo quella disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie con le quali il previgente Strumento Urbanistico Generale si è dimostrata in grado di tutelare fisicamente il costruito storico. Tuttavia tale disciplina è integrata da una accresciuta considerazione delle relazioni percettive tra Centri storici e contesti, attraverso una riqualificazione delle fasce di contatto sia verso il territorio aperto (si tratta in particolare dei paesaggi agrari immediatamente prossimi a Castiglione d'Orcia e Campiglia d'Orcia), che al margine degli insediamenti recenti.

Strumenti di questa riqualificazione saranno forme di riassetto urbanistico ma anche il ridisegno degli spazi verdi limitrofi ai centri storici e ai nuovi insediamenti con margine "debole", la riproposizione della tessitura agraria e l'arredo urbano.

### 5.1.2 Assicurare una disponibilità aggiuntiva di alloggi, con particolare riferimento a tipologie rivolte alla fascia giovane di popolazione, ai nuclei famigliari a basso reddito e agli immigrati

Gli squilibri nel rapporto tra attività, servizi e alloggi rivolti ai residenti, in una economia equilibrata ma comunque di dimensioni contenute e con una presenza di turisti (e/o di chi fruisce del territorio comunale a scopo ricreativo, come i proprietari di seconde case), possono, se non contenuti, minacciare la vitalità stessa del sistema insediativo, in particolare nella misura in cui l'aumento dei valori immobiliari conduce alla espulsione dei residenti originari dalle aree più pregiate (centri storici e poderi) trasformando le unità residenziali in seconde case.

Nel territorio comunale di Castiglione d'Orcia questo problema non è ad oggi particolarmente evidente, ma comunque esiste. Molte giovani coppie sono indotte a cercare alloggi più a buon mercato in altri comuni, accentuando così la tendenza all'invecchiamento della popolazione. Ma il problema non è limitato alle giovani coppie. Si affacciano sulla scena, ormai da anni, nuove categorie sociali come gli immigrati, oppure i sempre più numerosi nuclei costituiti soprattutto da anziani che vivono soli.

Negli ultimi trent'anni il numero dei componenti per nucleo familiare è passato da 3,01 (1971) a 2,24 (2001) a fronte di uno stabilizzarsi della popolazione sulle 2.510 unità. Pur considerando le mutate esigenze abitative rispetto a trent'anni fa, è chiaro che è notevolmente diminuito il numero medio di componenti dei nuclei famigliari; inoltre molti dei nuovi nuclei che si sono formati sono costituiti da persone della terza età che, probabilmente, abitano in alloggi sovradimensionati rispetto alle loro esigenze reali.

Nello stesso periodo il patrimonio di alloggi nel Comune è cresciuto ma con valori modestissimi e la percentuale di alloggi non occupati oggi non supera il 12%, inoltre si tratta di un patrimonio soprattutto privato e quindi più difficilmente accessibile anche quando non è utilizzato. Gli alti costi rendono estremamente difficile, per le famiglie a basso reddito o per gli immigrati, entrare in possesso di un alloggio, e comportano l'effetto indotto degli affitti elevati.

In relazioni ai nuclei costituiti da anziani, talvolta soli, si vuole evidenziare come lo spostamento in edifici con alloggi più piccoli può rappresentare anche una iniziativa socio-assistenziale, in quanto può corrispondere all'offerta di servizi di varia natura (non solo sanitari) alla popolazione anziana. Cioè servizi di caseggiato, dalla guardiana, alla spesa a domicilio e altri servizi, all'assistenza e al pronto intervento e così via. Questi alloggi finirebbero così per rappresentare strutture socio-assistenziali leggere, anche socialmente miste.

In contrasto ad una tendenza evidente nel contesto nazionale, la costituzione di uno stock di alloggi pubblici da destinare ad affitti a prezzi calmierati potrebbe essere un'interessante strada da intraprendere per la soluzione del problema abitativo.

Il Piano Strutturale intende soddisfare il fabbisogno di nuove abitazioni limitando le nuove aree di trasformazione (lottizzazioni) ed intervenendo prevalentemente sia in aree interstiziali di tessuti già esistenti (o comunque in aree ad essi adiacenti) sia destinando alla residenza aree attualmente destinate ad altri usi (recupero con cambio di destinazione).

È evidente che influisce in termini quantitativi la necessità di soddisfare la richiesta di alloggi, diversificata per tipologie e tagli di alloggi, che proviene dal numero considerevole di Centri del Comune e che porta ad un innalzamento sensibile delle previsioni; d'altra parte il forte policentrismo che caratterizza storicamente e strutturalmente il territorio e che si evidenzia nel forte radicamento della popolazione al luogo di nascita, porta, in generale, ad evitare spostamenti di popolazione tra i vari Centri.

Al fine di ottenere nuovi alloggi senza ulteriori impegni di suolo (e non eludere le giuste aspettative della popolazione) in sede di Regolamento Urbanistico in alcune aree saranno confermati gli indici di completamento dello Strumento Urbanistico Generale previgente, differenziandoli in base alla edificazione già realizzata, ferma restando una puntuale verifica degli standard e degli esiti funzionali e percettivi.

### 5.1.3 Spostamento delle funzioni incongrue e recupero e riqualificazione ambientale delle aree produttive dismesse

All'interno e sui margini dei tessuti urbani di Castiglione d'Orcia, Vivo d'Orcia e Campiglia d'Orcia sono localizzati fabbricati produttivi dismessi (in generale falegnamerie) o ancora operanti con attività artigianali/industriali in situazioni di assoluta incongruità rispetto al contesto urbano; in molti casi di tratta di volumi di considerevoli dimensioni, articolati in più corpi di fabbrica e ubicati in modo tale da costituire elemento detrattore del paesaggio e della stessa funzionalità dei Centri. Nei progetti delle UTOE sono riportati gli ambiti di recupero individuati e disciplinati dal PS.

Intervenire su queste strutture assume una rilevanza strategica prioritaria in quanto, oltre a riordinare le funzioni in atto nella zona produttiva di Gallina o in ambiti esterni all'abitato, logisticamente ben collocati e con impatto percettivo che risulta complessivamente discreto, si creano i presupposti per una riqualificazione ambientale e funzionale dell'area interessata, ricreando parti di tessuto urbano caratterizzate da funzioni prevalentemente residenziali e commerciali di vicinato e apportando adeguamenti sensibili alle dotazioni di spazi e parcheggi pubblici.

In tal modo si accresce l'idea che i Centri del Comune offrono di sé al visitatore, ma anche e soprattutto agli abitanti, ovvero di una città vitale ma anche "bella" da vedere nella sua buona compattezza e figurativamente/visivamente coerente con il suo passato anche nelle parti più nuove dell'insediamento.

### 5.1.4 Incrementare la qualità degli spazi pubblici, del verde urbano e dei servizi di base per i residenti

Questa linea di intervento si riferisce specificamente alla qualità delle trasformazioni minute nei tessuti urbani già esistenti o in via di consolidamento.

Va detto che la situazione di partenza appare generalmente soddisfacente: le indagini sul territorio hanno infatti restituito livelli di dotazione di verde pubblico e servizi soddisfacenti soprattutto sul piano quantitativo, mentre è opportuno lavorare su quelli della qualità e della localizzazione.

Stante la buona situazione generale, il Piano Strutturale intende comunque ampliare le tipologie di servizio e migliorare alcuni aspetti quali-quantitativi di quelle presenti.

Andrà ad esempio considerato attentamente l'assetto dei parcheggi fornendo, al di là delle stime di dotazione abitante/mq, che non sono sensibili al cosiddetto fenomeno degli *utenti temporanei della città* e al conseguente incremento di fabbisogno, una risposta adeguata ai problemi empiricamente riscontrabili sul territorio.

Tra gli interventi di dettaglio si segnala l'opportunità di dare un assetto agli orti urbani risolvendo il problema degli annessi per riqualificare gli spazi immediatamente esterni ai tessuti urbani.

Come supporto alla presente linea di lavoro, si segnala la strategia già messa in atto dei sette comuni della Comunità Amiata Val d'Orcia (i cinque comuni della Val d'Orcia con l'aggiunta di Abbadia S.Salvatore e Piancastagnaio) per *l'attivazione di servizi intercomunali*. Grazie ad una intensa cooperazione istituzionale, e ricorrendo alla delega di funzioni e di servizi, è stato infatti possibile avviare importanti servizi associati, quali il Corpo di Polizia Municipale associato, lo Sportello Unico per le attività produttive, il Difensore civico, la gestione del vincolo idrogeologico e del Catasto. Si tratta di una esperienza importante, da ricalibrare per il futuro valutandola con serenità sia nei suoi aspetti positivi che in quelli negativi.

### 5.1.5 Migliorare i sistemi idrici e fognari

Nella determinazione dei fabbisogni idrici al 2018, il Piano d'Ambito Ato 6 "Ombrone" prevede una significativa riduzione delle perdite, calcolate come differenza tra il volume prodotto e il volume fatturato dovuta sia a perdite fisiche, perdite amministrative (ovvero dovute all'assenza di strumenti di misura o al loro malfunzionamento) e perdite dovute alla mancata fatturazione per gli usi pubblici. Pur riconoscendo la difficoltà di stabilire le perdite reali di una infrastruttura idrica, l'obiettivo dell'ATO 6 è quello comunque di abbassarle al 18% entro il 2018.

In parallelo, inoltre, sono rideterminate le dotazioni idriche previste ai diversi orizzonti temporali del Piano che, relativamente agli usi domestici, saliranno dagli attuali 153 litri giornalieri per abitante (l/ab/g) ai 200 l/ab/g previsti al 2018.

Per quanto riguarda il fabbisogno di depurazione dei reflui, nel territorio comunale la situazione che più di tutte emerge è quella degli scarichi che non sono convogliati in un sistema di collettamento fognario ma avvengono in fosse biologiche. La necessità di provvedere alla realizzazioni di opere che incrementino la sicurezza rispetto ad eventuali rischi di inquinamento della falda appare in tutta la sua evidenza se si considera la posizione di preminenza nel territorio dei Centri urbani.

Attesa la centralità dell'ATO nella gestione del ciclo dell'acqua, è in ogni caso compito del Piano Strutturale contribuire al perseguimento di tutte le azioni previste dal Piano d'Ambito.

#### 5.1.6 Promuovere lo sviluppo della società dell'informazione e della conoscenza favorendo l'accesso alle reti telematiche a banda larga di istituzioni, imprese e cittadini

Nei territori a bassa densità di popolazione, uno dei principali temi con i quali le pubbliche amministrazioni sono obbligate a confrontarsi è quello di assicurare una dotazione di servizi e attrezzature adeguata, senza compromettere i loro bilanci economici.

La L.R. 26.01.2004 n. 1 "Promozione dell'amministrazione elettronica e della società dell'informazione ..." è quella che, più di tutte, tocca questo tema; oggetto specifico della legge è la disciplina della Rete Telematica Regionale Toscana (RTRT), intesa quale forma stabile di coordinamento del sistema regionale delle autonomie locali e di cooperazione del sistema stesso con altri soggetti, pubblici e privati. Per la sua implementazione la Regione adotta, nell'ambito delle politiche definite dal programma regionale di sviluppo, il "Programma regionale per la promozione e lo sviluppo dell'amministrazione elettronica e della società dell'informazione e della conoscenza nel sistema regionale", nonché Piani di attività annuale della rete, cui competono, tra l'altro, la definizione delle attività di gestione e sviluppo della rete con riguardo alle infrastrutture, ai servizi e ai contenuti, il recepimento e il raccordo delle linee programmatiche dalle quali discendono vari provvedimenti e finanziamenti.

Alla luce di quanto sopra, il perseguimento di tale linea di intervento consisterà innanzitutto nel favorire, per quanto nelle possibilità di una amministrazione comunale, la realizzazione del progetto nei tempi previsti, anche operando in parallelo con la linea di intervento per la stesura di cavidotti in fibra ottica da connettere alla dorsale di cablaggio. Inoltre, il perseguimento di tale linea di intervento consisterà nell'incentivare, attraverso la costituzione di *punti di accesso assistito*, l'utilizzo dei servizi di rete da parte dei cittadini e di loro particolari categorie, come ad esempio gli operatori turistici, gli artigiani e le imprese della filiera agro-alimentare.

#### 5.1.7 Conferire qualità funzionale e ambientale alle aree extraurbane con edificazioni diffuse (gli annessini)

Questa linea di intervento intende incidere positivamente in quelle aree extraurbane nelle quali è presente il fenomeno dei cosiddetti *annessini*, talvolta edificati con volumetrie eccedenti. Il Piano Strutturale eredita queste situazioni e intende rispondere ad un'esigenza sentita anzitutto dall'amministrazione comunale, ma certamente anche dai fruitori, di riqualificare le aree stesse.

Riconosciuto che il ruolo "sociale" degli *annessini* ha evidenti valenze positive, il Piano Strutturale intende sostenere il loro ruolo di servizio alla collettività e le attività agricole, in questo caso prevalentemente finalizzate all'autoconsumo e alla integrazione di redditi di altra natura.

Il Piano Strutturale intende esplicitamente arrestare il fenomeno di proliferazione dei manufatti generato dalla progressiva frammentazione dei fondi, ed esclude a priori una conversione degli edifici ad uso residenziale, perché questo comporterebbe uno stravolgimento del territorio attorno al Capoluogo e agli altri Centri e contrasterebbe con l'obiettivo di mantenere l'equilibrio tra questi ed il loro contesto paesaggistico.

Al di là dei problemi sollevati dalla regolarità urbanistica degli insediamenti realizzati va sottolineato che le zone interessate dagli *annessini* risultano oggi in situazioni di degrado e disordine (recinzioni fatiscenti, accumuli di materiali, baracche e ripostigli precari) incompatibili con la qualità del contesto.

Il Piano Strutturale intende quindi perseguire un obiettivo ambizioso: mantenere gli orti urbani ma riqualificarli attraverso un percorso articolato nelle seguenti fasi:

- proposizione preliminare di un insieme di regole, inserite nel Piano Strutturale (e successivamente da specificare nel Regolamento Urbanistico) che l'amministrazione comunale ritiene utili e necessarie per il riassetto dei manufatti e delle aree;
- definizione, attraverso un questionario analitico, dello stato attuale e di diritto degli annessini;
- confronto con i cittadini interessati ed eventuale affinamento delle strategie di azione;
- inclusione delle strategie di azione nel RU.

## **5.2 POLITICHE PER IL SOSTEGNO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

### 5.2.1 Promuovere il riassetto spaziale delle attività produttive

Il Piano Strutturale intende rafforzare in termini qualitativi e funzionali la zona produttiva in località Gallina, assegnandole, in prospettiva, un ruolo di riferimento per i Comuni del Parco della Val d'Orcia da definire nell'ambito di una concertazione che consideri anche forme di perequazione al fine di insediare attività produttive.

L'area è presente nel PRG previgente come area nella quale localizzare le attività principali. Il potenziamento avverrà dotando l'area di un sistema di infrastrutture di collegamento adeguato (svincolo sulla Cassia a sud dell'abitato di Gallina e sulla S.P. 18, parcheggi, etc.) e relazionandola ambientalmente, secondo un unico progetto generale, all'area contermina destinata a funzioni di interesse collettivo e a verde.

Si verificherà inoltre la possibilità di rilocalizzare a Gallina le attività artigianali presenti all'interno o ai margini dei centri urbani con la possibilità di destinare le aree liberate a funzioni remunerative e coerenti con il contesto; per la riuscita dell'operazione, tutti i soggetti interessati dovranno trovare elementi di convenienza.

Il Piano Strutturale punta al riassetto funzionale e ambientale delle aree produttive esistenti localizzate all'esterno degli abitati di Castiglione d'Orcia (località Borgheretto) e Vivo d'Orcia (località Fontanino), privilegiando l'insediamento di destinazioni relative all'artigianato di servizio.

Il Piano Strutturale si propone inoltre di ottimizzare alcune situazioni esistenti, ed in particolare:

- il riuso dei capannoni dismessi o in via di dismissione posti su un terrazzamento alla confluenza dell'Orcia con l'Onzola, per accogliere attività di tipo ricettivo/ristorativo;
- il recupero e la riqualificazione ambientale dell'area produttiva di S. Isabella lungo la S.R. 2 Cassia;
- il recupero e la riqualificazione ambientale dell'Oleificio Sociale in località La Fonte presso il capoluogo.

### 5.2.2 Sviluppare la filiera agro-alimentare

Le uniche attività di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, presenti nel Comune di Castiglione d'Orcia, sono il Molino di Val d'Orcia srl, che dal 2003 si è insediato a Gallina con lo stabilimento per la produzione di pasta di semola di grano duro da agricoltura biologica, il Frantoio consorziale in località La Fonte e piccoli frantoi privati; in realtà nel territorio comunale non sono presenti attività significative di trasformazione e commercializzazione, neanche attività di servizio, tecniche e specializzate.

Si tratta di una debolezza generale di tutta la Val d'Orcia dove il settore agricolo in senso stretto ha avuto un buon sviluppo, mentre le attività collegate (ovvero la filiera agro-alimentare) sono ancora molto deboli.

Quindi una prima linea di lavoro si presenta quella di sostenere il piccolo conduttore e la sua famiglia (in genere plurireddito) sia rendendo disponibili servizi tecnici e conoscenze, sia favorendo l'accorpamento delle aziende agricole.

Secondariamente il settore agricolo va rafforzato nei diversi passaggi della filiera, ovvero:

- realizzando (o utilizzando meglio quelle esistenti) strutture pubbliche e private di promozione nel settore del vino e dell'olio (con creazione di marchi), organizzando sia la vendita diretta al consumatore che un vantaggioso rapporto con la grande distribuzione;
- cercando di migliorare la qualità nella produzione di cereali al fine di sottrarli al mercato della concorrenza globale e destinarli a lavorazioni agroalimentari nel campo della pasta e della pasticceria e prodotti da forno. La questione della produzione cerealicola è centrale per il mantenimento del paesaggio agrario della Val d'Orcia e la riflessione sulla persistenza delle produzioni e delle semine (anche solo nel caso di contratti di manutenzione del paesaggio rurale) deve essere continua.
- dando evidenza ai piccoli allevamenti di zootecnia da carne di qualità (di razza chianina) per aiutarli ad organizzare un rapporto diretto con la domanda.

I Comuni della Val d'Orcia devono imparare a lavorare di più con il territorio e tra di loro: nell'agricoltura, nel turismo, nell'ambiente, nella valorizzazione delle tipicità. Politiche di area vasta sono quindi necessarie.

In tal modo alcuni rischi e alcuni dei problemi identificati potranno essere mitigati e affrontati se non risolti positivamente.

Le prospettive gestionali delle aziende agricole sono, come si può immaginare, sempre in bilico: per le nuove generazioni di conduttori e per le piccole aziende è necessaria la presenza di strutture di servizio, di professionalità, di contoterzisti in grado di svolgere attività specializzate, ovvero di sostenere la conduzione, informare i coltivatori sulle tecniche e pratiche colturali; in sostanza di svolgere importanti servizi per conto del conduttore. Questa è una condizione necessaria per rendere il lavoro agricolo attrattivo per le nuove generazioni.

Di fronte all'aumento di domanda dei prodotti tipici non sempre si colgono le occasioni per identificare attraverso marchi e forme di certificazione le diverse produzioni, provvedendo alla definizione dei necessari protocolli. Per esempio, è in forte aumento l'agricoltura biologica ma non sempre sono chiari o seguiti i protocolli che istruiscono le diverse fasi della produzione (e non solo i divieti di uso di prodotti chimici). C'è poi il nodo della commercializzazione, e non sarebbe irragionevole prevedere periodicamente un mercato del biologico e dei prodotti alimentari tipici della Val d'Orcia, anche in considerazione degli eventi già organizzati al riguardo a Vivo d'Orcia o della Fiera dell'Agricoltura che si svolge da alcuni anni a Gallina.

Naturalmente, gli enti pubblici possono contribuire in diversi modi al sostegno delle attività agricole; innanzitutto con la formazione professionale, la ricerca e l'innovazione di tecniche, processi e prodotti; con le

attività di promozione e commercializzazione attraverso l'istituzione di marchi di provenienza territoriale; con la creazione di centri servizi per i controlli e la certificazione di qualità, con l'istituzione di un marchio di tutela europeo (DOP, DOC, IGT), e così via. Anche l'agricoltura ha bisogno di specialisti, e i problemi di reperibilità di manodopera qualificata sono rilevanti.

### 5.3 POLITICHE PER IL SOSTEGNO DEL TURISMO

#### 5.3.1 Diversificare e qualificare la ricettività turistica

Gli anni 2005 e 2006 sono stati caratterizzati da una crescita di presenze turistiche nel territorio di Castiglione d'Orcia, soprattutto grazie alla ricettività extralberghiera (agriturismo).

Riferendoci all'intero territorio della Comunità Montana Amiata Val d'Orcia si assiste in questo stesso periodo ad una ripresa di arrivi e presenze considerevole rispetto ad ogni altro periodo; nel 2005 gli arrivi sono aumentati dell'11% e le presenze del 40% e l'offerta ricettiva continua a crescere seppur sbilanciata verso un segmento medio-alto della domanda, verso una clientela con sostenute capacità di spesa, che oggi però appare in calo rispetto ai decenni passati.

Mancano quindi le strutture di prezzo medio-basso rivolte soprattutto ai giovani, come, ad esempio, bed&breakfast, affittacamere, ostelli.

Il territorio di Castiglione d'Orcia è un territorio di alta qualità paesaggistica diffusa all'interno della quale si ritrovano elementi di spicco; alcuni di questi sono diventati tali in tempi recenti, in maniera quasi casuale, certamente non per merito di strategie promozionali endogene. Altri sono noti da tempi remoti (si pensi alle rocche di Castiglione e Rocca d'Orcia, alla stazione termale di Bagni San Filippo col Fosso Bianco e la cascata di calcare, al Castello della Ripa con le sottostanti "gole dell'Orcia"). L'individuazione di questi elementi, che possono essere edifici, luoghi urbani, episodi vegetazionali artificiali oppure naturali, emergenze geomorfologiche, il loro inserimento all'interno di circuiti che ne consentano la fruizione in modalità differenziate, è una scelta indispensabile soprattutto se si orientano gli sforzi nella direzione di un consolidamento delle conquiste fatte in termini di accoglienza turistica, e un miglioramento, in prospettiva, delle prestazioni del settore.

Nel territorio comunale è presente una buona rete di percorsi (anche cicloturistici) segnalati, ormai, su tutte le più importanti carte turistiche italiane ed estere.

La messa a sistema di forme di mobilità alternativa all'automobile (o meglio, di percorsi dedicati, di vario grado di difficoltà e lunghezza, interessanti non solamente il territorio comunale) con un'offerta ricettiva economica adeguatamente rafforzata e con le risorse che il territorio può offrire (il termalismo, la catena distributiva dei prodotti tipici locali e la ristorazione, i paesaggi più rappresentativi) rappresenta uno scenario suggestivo che sarebbe opportuno perseguire nel quadro di un rafforzamento del settore turistico.

Il Piano Strutturale, secondo criteri di sostenibilità delle risorse del territorio incentiva il recupero dei manufatti edilizi, che costituiscono patrimonio edilizio di pregio storico architettonico e testimoniale, al fine di potenziare, diversificare e qualificare il settore ricettivo; individua nel tracciato della S.R. 2 Cassia (Via Francigena), che attraversa il territorio comunale per circa 15 chilometri, il tema di unione delle strutture che vi si sono insediate in epoche molto diverse, costituendo così una vera peculiarità: luoghi di ricovero, riparo ed assistenza per chi transitava da e per Roma.

Si tratta quindi, quando ne esistono le condizioni, di ripensare la destinazione e recuperare il *pellegrinaio* de Le Briccole, *le stazioni di posta* de La Scala, de I Ricorsi e de La Poderina, *le locande* de L'Osteria presso il vecchio Ponte sull'Orcia, l'Osteria di Gallina.

A queste si aggiungono strutture di recente realizzazione che il Piano Strutturale assoggetta ad interventi di ristrutturazione urbanistica, come per il fabbricato de La Biscarica, posto al confine sud del Comune all'innesto della S.P. 61 di Bagni San Filippo e, con forte riduzione del volume attuale, i capannoni posti in un "terrazzamento" alla confluenza dell'Onzola nell'Orcia presso Bagni Vignone.

#### 5.3.2 Differenziare la ricettività turistica e rafforzare l'asse del turismo termale

Una azione importante per concretizzare questa linea di intervento consiste nell'ampliamento dell'offerta termale pubblica.

L'Amministrazione comunale ha sviluppato in passato una strategia di intervento aderendo al Consorzio che vedeva riuniti i Comuni di Castiglione d'Orcia, Radicofani ed Abbadia San Salvatore e la partecipazione dell'Amministrazione provinciale. Il Piano Strutturale propone la realizzazione di un nuovo centro termale, collocato in posizione meno visibile, da coniugare ad un intervento inerente la differenziazione della ricettività turistica e tutte quelle funzioni correlate al termalismo, attraverso il recupero dell'area dell'ex Amiata Marmi. L'area è collocata nella zona di Bollere, soprastante l'insediamento storico di Bagni San



Filippo, in un contesto reso suggestivo dagli ondulati deposito di calcare e dal Torrente Rondinaia che lo avvolge scendendo ripidamente verso valle, in continuità ad una delle due aree a parco individuate dal Piano.

Le Norme di attuazione del Piano Strutturale contengono, nei capitoli in cui trattano i Sistemi complessi e le trasformazioni nei progetti delle UTOE, le indicazioni specifiche per la disciplina del Regolamento Urbanistico, da attuarsi attraverso un Piano Particolareggiato (*Progetto di paesaggio*) che interessi l'intera UTOE.

#### **5.4 POLITICHE PER LA MOBILITÀ E LA SOSTA**

##### **5.4.1 Incremento dei posti auto e organizzazione della viabilità**

Nonostante gli studi urbanistici abbiano evidenziato una dotazione complessiva di parcheggi notevolmente superiore alla dotazione minima prevista per legge, anche se molto differenziata tra le diverse parti dei Centri urbani, l'esperienza diretta è quella di un centro abitato con zone nelle quali la dotazione di parcheggi non risponde adeguatamente alla domanda. Domanda che non è solamente quella dei residenti ma anche quella che deriva dal fenomeno dei cosiddetti *utenti della città* e che si evidenzia soprattutto, ma non solamente, in occasioni di manifestazioni, feste, sagre ecc.

Si tratta di persone che non vi risiedono e, spesso, non vi lavorano nemmeno; le ragioni della loro presenza sono molteplici e vanno dalla fruizione turistica all'interesse per determinati servizi, funzioni e negozi. È un fenomeno difficile da quantificare, che interessa maggiormente i punti di approdo alle aree urbane e le aree limitrofe.

Una anche parziale riconfigurazione della dotazione e dell'assetto dei parcheggi, limitatamente ad alcune parti di città, è un compito che il Piano Strutturale si è assunto, fornendo indicazioni per il Regolamento Urbanistico. In particolare, l'azione si è concentrata nelle aree di Pian delle Mura e de Le Caselle a Vivo d'Orcia, nelle aree del Portone e dell'inizio della Strada comunale per San Filippo a Campiglia d'Orcia, nell'area di Via del Fosso e Via dei Salvi a Castiglione d'Orcia.

Accanto alle misure strutturali il Regolamento Urbanistico localizzerà i parcheggi attrezzati ed i parcheggi connessi a percorsi pedonali e percorsi ciclabili.

##### **5.4.2 Garantire un uso della viabilità minore adeguato alle prevalenti esigenze funzionali**

La viabilità minore del Comune è quasi interamente di origine storica, e costituisce la rete privilegiata per la fruizione capillare del territorio: molti dei principali insediamenti del territorio aperto di maggior pregio storico-architettonico sono raggiungibili solamente con la rete di strade comunali e vicinali.

I flussi di traffico dovuti alla frequentazione turistica, vanno prevalentemente in direzione di queste ultime mete che, come si è detto, sono accessibili direttamente dalla grande viabilità mentre si riducono drasticamente nella direzione degli altri luoghi del territorio aperto.

La fruizione turistica, quindi, non impone per ora alla viabilità locale comunale o vicinale transiti eccessivi; le modalità della loro fruizione dovranno comunque essere oggetto di continua attenzione, al fine di evitare processi degenerativi.

#### **5.5 POLITICHE DI GESTIONE DEL PAESAGGIO E DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO**

Le politiche per il paesaggio e per il patrimonio diffuso sono finalizzate alla tutela di risorse che connotano l'identità profonda di Castiglione d'Orcia, risorse la cui qualità è riconosciuta ampiamente, ma che sono tuttavia soggette a dinamiche evolutive non sempre positive.

In questo settore il Piano Strutturale intende perseguire quattro linee di intervento complementari.

##### **5.5.1 Mantenere e migliorare la qualità dei paesaggi agrari**

Il Piano Strutturale contribuisce a mantenere e migliorare la qualità dei paesaggi agrari sviluppando una linea di lavoro suggerita dal PTC; conseguente ai risultati della ricognizione puntuale delle *tessiture del paesaggio agrario* ne propone una gestione orientata:

- a contrastare la diffusione degli incolti, in specie in prossimità degli insediamenti, oppure, in alternativa, favorire la riaffermazione del bosco;
- a ricomporre la tessitura agraria dei seminativi di fondovalle;
- ad incrementare la consistenza della vegetazione ripariale sia lungo i principali corsi d'acqua che lungo il reticolo idrografico minore;
- a reintrodurre elementi di naturalità nella maglia dei seminativi collinari (siepi, alberature di ripa) con conseguente miglioramento ambientale oltre che paesaggistico (estensione della rete

- ecologica territoriale);
- ad orientare le coltivazioni di nuovo impianto (soprattutto i vigneti) verso forme coerenti con la dimensione dei campi (evitando dunque impianti a *maglia larga* che annullino la tessitura agraria preesistente) e con la morfologia e la litologia del supporto.

In termini generali, la strategia di gestione del paesaggio punta alla *complessificazione del mosaico agrario*, in questo introducendo alcuni elementi (soprattutto la presenza di vegetazione non colturale) eliminati dai processi di estensivizzazione, senza per questo tentare un'operazione antistorica di reintroduzione del paesaggio della mezzadria, ma più semplicemente recuperarne alcuni aspetti che presentano ricadute positive non solo in termini percettivi, ma anche ai fini della tutela della biodiversità e della stabilità dei suoli. Trattandosi di un tema cruciale si ritiene indispensabile accennare alle modalità di concretizzazione di questa linea di intervento del PS, che ad oggi può contare su due strumenti principali.

Il primo è rappresentato da specifici progetti di riqualificazione paesistica, quella del *progetto di paesaggio* è una promettente innovazione tratteggiata dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs 42/2004) ma priva ad ora di sperimentazioni applicative.

Il secondo strumento è rappresentato dal *Programma di miglioramento agricolo e ambientale* (PMAA) introdotto dalla L.R. 64/1995 e ripreso dalla L.R. 1/2005 e dal successivo Regolamento di attuazione del Capo III della legge stessa.

#### 5.5.2 Tutelare l'integrità fisica dei BSA del territorio aperto, nonché i loro rapporti figurativi e funzionali con il contesto

La redazione del Piano Strutturale di Castiglione d'Orcia è stata accompagnata da un'accurata schedatura del patrimonio edilizio e dei beni storico-architettonici del territorio aperto (BSA) che costituiscono i fulcri attorno cui ruota l'organizzazione del paesaggio, sia sotto il profilo funzionale (agricoltura, soprattutto in passato) che sotto quello percettivo.

Il Piano Strutturale non intende promuovere un incremento del carico urbanistico nelle zone rurali ma, per contrastare i fenomeni di abbandono, intende favorire il riuso degli edifici residenziali storici, garantendo tuttavia processi di trasformazione che assicurino il mantenimento degli originari valori architettonici, culturali e sociali.

A tal fine le Norme di attuazione del Piano Strutturale (e successivamente quelle del Regolamento Urbanistico) contengono una specifica disciplina inerente:

- le trasformazioni edilizie ed urbanistiche che coinvolgono direttamente gli edifici, e che dovranno rispettare le originarie caratteristiche tipologiche e distributive;
- le trasformazioni che riguardano gli spazi aperti (le aie, i viali alberati, i giardini disegnati, le siepi, le recinzioni) e gli annessi (pozzi, fienili, stalle) intimamente legati ai BSA, da mantenere o ripristinare nei loro assetti originali;
- le trasformazioni suscettibili di modificare negativamente i rapporti percettivi storicamente consolidati tra i BSA ed il loro contesto figurativo agricolo e ambientale;
- i limiti alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie connesse ai cambi di destinazione d'uso.

Questi aspetti saranno compiutamente sviluppati dal Regolamento Urbanistico ed inoltre la tutela dei rapporti percettivi dei BSA con il contesto figurativo viene perseguita sviluppando l'approccio proposto dal PTC di Siena, ovvero individuando, per i BSA di maggiore rilevanza, *aree di pertinenza paesistica* ove applicare una specifica disciplina che può giungere alla inedificabilità.

Ulteriori elementi della disciplina del Piano Strutturale riguardano la esclusione in determinate aree di nuovi volumi residenziali (anche richiesti con PMAA), la attenta regolazione del riuso residenziale di manufatti precari o annessi agricoli, la regolazione dei garage sotterranei nelle aree rurali, il divieto di costruire nuove piscine in aree appartenenti a certi Sottosistemi territoriali.

#### 5.5.3 Orientare la redazione dei PMAA in coerenza con il contesto insediativo, paesistico e ambientale

I PMAA sono i principali strumenti che regolano le trasformazioni nel territorio aperto, e sono quindi oggetto di grande attenzione da parte del Piano Strutturale che, pur salvaguardando le esigenze espresse dalle attività agricole, intende orientare le trasformazioni in una logica di coerenza e compatibilità con il contesto.

I rapporti tra Piano Strutturale e PMAA sono impostati su tre profili complementari: urbanistico, edilizio ed ambientale.

Per quanto concerne il profilo *urbanistico*, il Piano Strutturale individua alcune aree (Sistemi o Sottosistemi territoriali e Aree di pertinenza paesistica, sia dei centri abitati principali che dei più rilevanti BSA) ove è inibita la realizzazione di nuove residenze ed eventualmente di annessi agricoli.

Ulteriori indicazioni di natura *urbanistica* riguardano:

- criteri specifici di localizzazione per i nuovi manufatti edilizi, modulati in funzione della tipologia insediativa e delle tessiture agrarie in cui andranno a collocarsi;
- criteri per le variazioni da apportare alla viabilità podereale;

- la inibizione, in una logica di coerenza con il disposto dell'art. 41, comma 5 lett. c) della L.R. 03.01.2005 n. 1 delle variazioni di destinazione d'uso degli annessi agricoli, nonché le regole per lo smantellamento degli annessi inutilizzati.

Per quanto concerne gli aspetti *edilizi* il Piano Strutturale (e il Regolamento Urbanistico) contiene:

- indicazioni morfo-tipologiche e costruttive inerenti le nuove residenze rurali da realizzarsi attraverso i PMAA. Si tratterà in particolare di assicurare alle nuove costruzioni un certo grado di coerenza con gli edifici realizzati in passato;
- indicazioni inerenti le caratteristiche costruttive degli annessi agricoli da realizzarsi attraverso i PMAA.

L'art. 41 della L.R. 03.01.2005 n. 1 ha fortunatamente interrotto il circuito vizioso in base al quale gli annessi agricoli venivano trasformati in edifici residenziali (e talvolta costruiti già in questa prospettiva). Il Piano Strutturale regola la realizzazione dei nuovi annessi evitando che la loro natura provvisoria induca alla costruzione di oggetti incongruenti con il paesaggio agrario circostante.

Per quanto riguarda infine il profilo *ambientale*, il Piano Strutturale specifica indicazioni in merito agli interventi di miglioramento ambientale da prevedere nei PMAA; si dovrà evitare in particolare che tali interventi abbiano natura estemporanea, curando di converso che, in funzione dei luoghi, abbiano effetti positivi sulla rete ecologica.

Nel medesimo spirito, il Piano Strutturale contiene criteri per la individuazione degli interventi di riqualificazione ambientale da applicarsi nelle operazioni di deruralizzazione.

## 5.6 POLITICHE PER LA SOSTENIBILITÀ E LA TUTELA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

Come è già stato detto in più punti della presente Relazione il Piano Strutturale assume la sostenibilità come un orizzonte cruciale ai fini del mantenimento e dello sviluppo dei positivi processi in atto, ed a tal fine intende tutelare ed incrementare, attraverso una pluralità di linee di intervento, la qualità del ciclo dell'acqua, la stabilità del suolo e la funzionalità degli ecosistemi.

### 5.6.1 *Regolare le trasformazioni e gli usi del suolo in funzione della vulnerabilità degli acquiferi*

La Carta della vulnerabilità degli acquiferi e delle aree di tutela, è stata redatta coerentemente con le indicazioni nell'Allegato 1 del PTC della Provincia di Siena, utilizzando come riferimento di base la cartografia del PTC stesso e seguendo il principio della *vulnerabilità intrinseca*, ovvero, in funzione delle litologie ospitanti l'acquifero e quindi della loro porosità, del loro grado di fratturazione e quindi della loro permeabilità primaria e/o secondaria.

In particolare si sono assunte come riferimenti le situazioni idrogeologiche indicate nell'Allegato 1 del PTC sotto la voce "Caratteristiche degli acquiferi" al fine di catalogare per confronto diretto sia gli acquiferi rinvenuti che le litologie probabilmente sede di acquifero; la base della Carta idrogeologica si è integrata come il riferimento essenziale per la redazione della vulnerabilità.

Inoltre, coerentemente con la disciplina degli Artt. A2 e A3 del PTC, sono state individuate le Aree sensibili di classe 1 e di classe 2.

Nelle aree sensibili di *classe 1* il PTC prevede una serie di norme di tutela degli acquiferi che sostanzialmente riguardano il divieto di realizzare aree di raccolta e trattamento rifiuti; mentre la realizzazione di impianti fognari è subordinata alla previsione di specifici accorgimenti tecnici (tubazioni a tenuta e depuratori dotati di sistemi di sicurezza atti a garantire fermi impianto fino a 24 ore senza sversamenti di liquidi non trattati).

In agricoltura si richiede il contenimento dell'uso di fitofarmaci e l'indirizzo di non fertilizzare irrigando con fanghi di depurazione (stessa norma è contenuta nel Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco della Val d'Orcia).

In tali aree di norma non devono prevedersi nuovi carichi urbanistici ed i movimenti di terreno dovranno essere realizzati in modo da non compromettere la vulnerabilità della falda sottostante, e comunque evitati se profondi.

Nelle aree sensibili di *classe 2* il PTC prevede che le trasformazioni urbanistiche siano realizzate mettendo in essere una serie di misure di salvaguardia atte a evitare fenomeni di inquinamento e in agricoltura le pratiche agricole dovranno seguire le *Proposte tecniche dei disciplinari di produzione proposti dall'ARSIA*. Nella carta sono state ubicate e classificate le potenziali fonti di inquinamento (allevamenti, distributori di carburanti, punti di scarico fognari, etc.) e sono stati riportati tutti i corpi idrici rilevati nel territorio, le sorgenti e i pozzi sfruttati ad uso idropotabile e non.

### 5.6.2 Eliminare il rischio idraulico

In riferimento al rischio idraulico sono stati effettuati studi geologici che hanno definito le aree esondabili così come indicate dalla DCR 21.06.1994 n. 230. Nel rispetto del PIT e coerentemente con il PTCP di Siena, sono state individuate le aree a diversa pericolosità idraulica, per le quali il PIT definisce le possibilità di trasformazioni urbanistiche, nonché le tipologie e le modalità di intervento.

Il reticolo idrografico principale, costituito dal fiume Orcia, dal fiume Ente, dai torrenti Formone, Vellora, Asso, Vivo e Onzola, dai fossi Ansedonia, Fossatone, Ravaggiolo, Reciola, Rimugini, Rofanello, Rondinaia, Troscione, Lascone rientra nell'elenco dei corsi d'acqua della DCR 25.01.2000 n. 12 (PIT); per questi corsi sono definiti gli ambiti "A1" e "B" e le classi di pericolosità idraulica.

Il Comune di Castiglione d'Orcia rientra nel bacino del fiume Ombrone, e dunque sono state recepite le perimetrazioni di pericolosità idraulica e geomorfologica del P.A.I. dell'Ombrone.

Gli studi redatti hanno inoltre definito la reale estensione delle classi a pericolosità idraulica 3 all'intorno del reticolo idrografico principale.

Le criticità idrauliche e geomorfologiche sono illustrate nella Relazione geologica di supporto al Piano Strutturale.

### 5.6.3 Garantire la coerenza delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie con le caratteristiche di stabilità dei versanti

In applicazione del PTC è stata redatta una specifica cartografia che, in funzione di parametri geologici (rocce e terreni affioranti), delle pendenze e dei vari tipi di uso del suolo, individua le aree a differente grado di instabilità: da aree stabili ad aree fortemente instabili.

L'analisi dei dati permette di poter osservare come un corretto uso del suolo sia essenziale per la stabilità dei suoli e per preservarli dai fenomeni erosivi.

Le differenti destinazioni colturali (vigneto, oliveto, seminativo, etc.) e soprattutto le metodologie di coltivazione agraria influenzano notevolmente i processi erosivi e spesso possono essere la causa primaria di dissesti. In funzione dei vari gradi di instabilità dei versanti individuati nella cartografia, il Piano Strutturale indicherà le limitazioni da rispettare.

La Carta della stabilità potenziale dei versanti concorre a formare la Carta della Pericolosità geologica (DCR 94/1985). Questa è lo strumento essenziale per definire le aree ove è possibile prevedere le trasformazioni urbanistiche e soprattutto i vincoli relativi. Sono state identificate aree a pericolosità da 1 (irrelevante) a 4 (elevata).

La carta geomorfologia redatta evidenzia che, malgrado i diffusi fenomeni di instabilità per movimenti superficiali che riguardano gran parte del territorio comunale, non sono rinvenibili interazioni fra i dissesti menzionati e manufatti esistenti.

Per le aree 1 e 2 non sono previsti vincoli particolari e sarà possibile definire, nel caso, nuove destinazioni urbanistiche e trasformazioni.

Per le aree a pericolosità 3 sarà possibile definire interventi edificatori e di trasformazione, ma solo a seguito di indagini dettagliate.

Per le aree a pericolosità 4 le restrizioni edificatorie saranno forti ed in alcuni casi vietate sia le nuove edificazioni che molti interventi di modifica del suolo (scavi, pozzi ecc.).

### 5.6.4 Assicurare la compatibilità delle aree estrattive

La elaborazione del Piano Strutturale coincide temporalmente con la riconfigurazione dell'attuale Piano regionale per le attività estrattive (PRAER) ed ha quindi affrontato il tema della ricerca di compatibilità tra attività estrattive e contesto ambientale e paesaggistico.

Sono stati riprogettati i siti secondo quanto previsto dal PRAER ed è stata redatta una proposta, contenuta nelle Norme di attuazione del Piano Strutturale, per la mitigazione degli impatti sul paesaggio, sia in fase di escavazione che in fase di ripristino.

### 5.6.5 Incrementare la tutela della biodiversità e la continuità ambientale

Gli studi di ecologia del paesaggio redatti per il Piano Strutturale di Castiglione d'Orcia hanno individuato sistemi e sottosistemi territoriali omogenei, definendo per ciascuno di essi i profili di una gestione tesa ad incrementarne la qualità ambientale.

Sono indicazioni che, come già rilevato in precedenza, presentano valenze positive anche in termini di qualità del paesaggio agrario. Oltre al tema legato alla conservazione delle biancane e dei calanchi (aree ad elevata diversità e presenza di endemismi), si tratta infatti di ampliare la consistenza della vegetazione non colturale, introducendo ad esempio boschetti in aree coltivate intensamente a seminativo, oppure di rafforzare la vegetazione presso i corsi d'acqua e lungo gli impluvi, ovvero di azioni che vanno nella medesima direzione richiamata a proposito della gestione del paesaggio. In sostanza, gestione del paesaggio, tutela della biodiversità ed interconnessione/creazione delle reti ecologiche sono aspetti complementari, e come tali sono trattati dal Piano Strutturale.

## 5.7 POLITICHE DI AREA VASTA

Numerosi studi di settore, dalla economia territoriale alla ecologia del paesaggio, hanno evidenziato la rilevanza e l'opportunità dei recenti processi di integrazione dei Comuni della Val d'Orcia, materializzatisi fino ad ora nella istituzione dell'omonima ANPIL e nel riconoscimento dell'UNESCO, oltre che nell'attività della Comunità Montana dell'Amiata-Val d'Orcia che ha portato in questi giorni alla presa d'atto del testo del Regolamento Edilizio Unificato, quale primo atto di coordinamento di strumenti normativi con valenza edilizia.

Il Piano Strutturale assume questi processi come un elemento da sviluppare in futuro non solo attraverso il rafforzamento dell'azione congiunta tra i comuni della Val d'Orcia, ma anche puntando ad un incremento delle relazioni con territori più ampi.

### 5.7.1 Realizzare progetti di riqualificazione ambientale a livello di ANPIL

Per quanto riguarda questa linea di lavoro, il Piano Strutturale si pone in una logica di continuità con il percorso avviato con l'approvazione del Regolamento dell'ANPIL, primo atto in direzione della formulazione di un vero e proprio *piano di gestione* dell'area protetta.

Il Piano Strutturale propone in particolare, offrendo elementi conoscitivi e progettuali aggiuntivi, di portare avanti un progetto già tratteggiato negli studi per l'ANPIL, ovvero il *Progetto speciale rete ecologica* che, a partire dalle *core areas* costituite dalle riserve naturali provinciali e dai SIR persegue una migliore funzionalità dei processi ecologici dell'area, integrando tra loro le zone a dominante naturalistica.

### 5.7.2 Innervare le strutture ricettive e i percorsi di fruizione del territorio aperto nel disegno complessivo dell'ANPIL e della via Francigena

Si tratta di una linea di intervento per molti versi complementare alla precedente, che il Piano Strutturale intende concretizzare:

- proponendo la realizzazione di una struttura per la ricettività giovanile funzionale a fungere da "tappa" per itinerari verso e da Roma (struttura ricettiva e di servizio esistente "La Bisarca");
- proponendo itinerari di fruizione del territorio non *ripiegati* sulle risorse specifiche di Castiglione d'Orcia, bensì aperti ai territori circostanti.

### 5.7.3 Coordinare la collocazione di funzioni e strutture di rango elevato

Il Piano Strutturale rileva la contraddizione costituita dal fatto che un territorio riconosciuto di importanza mondiale sia sede attualmente di un novero molto limitato di strutture e funzioni di rango elevato, quali ad esempio servizi alle attività produttive o sedi di istituti di alta formazione.

Coinvolgendo un'utenza proveniente da territori molto ampi, la collocazione in un comune di funzioni di rango elevato è ovviamente il prodotto di una decisione che non può essere assunta autonomamente da una singola amministrazione, ma si presenta come l'esito di un processo di coordinamento dei differenti soggetti coinvolti.

## 6.0 LA FORMA DEL PIANO

### 6.1 I REQUISITI DI BASE

Prima di illustrare la struttura organizzativa del Piano Strutturale si ritiene importante esplicitare alcuni requisiti che si è inteso porre alla base del Piano Strutturale stesso.

Il primo requisito che si è inteso assicurare al Piano Strutturale è la chiarezza: questa scelta nasce dalla convinzione che il Piano Strutturale sia prima di tutto uno *strumento per amministrare*, e come tale debba presentare un linguaggio e una struttura facilmente comprensibili; se inevitabile, data l'ampiezza dei temi trattati, può risultare *complessa*, ma non inutilmente *complicata*. Anche le regole che contiene debbono risultare di facile interpretazione, e dunque di agevole applicazione.

Il secondo requisito consiste nella capacità di interagire con gli altri atti di governo del territorio. Il Piano Strutturale è definito dalla L.R. 03.01.2005 n. 1 lo *strumento comunale di governo del territorio*, ovvero lo strumento che racchiude in sé un disegno organico di lungo periodo che verrà progressivamente attuato attraverso una pluralità di *atti di governo del territorio*, tra i quali assume particolare rilevanza il Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale deve quindi essere da un lato comprensivo di tutte le tematiche di governo e dall'altro capace di indirizzare gli altri atti con coerenza reciproca, mantenendo quel grado di flessibilità che l'esperienza indica come indispensabile per garantire la capacità di risposta ai problemi che il territorio pone. In tal senso va rammentato che il Piano Strutturale di Castiglione d'Orcia presenta una peculiarità, ovvero

quello di interessare un Comune che fa parte di un territorio più ampio - la Val d'Orcia - in cui, seppur con luci ed ombre, sono in atto o in gestazione politiche di area vasta riguardanti l'ANPIL ed il sito UNESCO.

I confini comunali, quindi, se da un lato saranno i confini amministrativi entro i quali il Piano Strutturale eserciterà la propria disciplina, dall'altro non saranno i confini entro i quali verranno concepite ed attuate le scelte di governo.

Il terzo requisito riguarda la capacità di guidare la qualità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie; il Piano Strutturale è chiamato infatti a gestire un territorio e degli insediamenti di grande qualità, cui si intende assicurare una qualità ancora maggiore.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie che il Piano Strutturale promuove non possono essere quindi guidate esclusivamente da indicazioni quantitative (quanti metri cubi costruire, quali funzioni prevedere), esigendo anche delle forme di orientamento dei loro esiti formali.

Un Piano Strutturale non può tuttavia contenere anche i progetti delle trasformazioni stesse, non solo perché non sarebbe coerente con la sua natura, ma anche perché tali progetti sono influenzati da elementi che emergeranno man mano che ci si avvicinerà alle fasi più avanzate di attuazione, soprattutto nei casi di operazioni (e sono sempre più frequenti) da realizzarsi con la collaborazione tra pubblico e privato.

Per dar risposte a questo aspetto cruciale di governo, si ritiene essenziale che il Piano Strutturale prima ed il Regolamento Urbanistico poi indichino per le aree di trasformazione anche delle *prestazioni* spaziali ed organizzative (ad esempio in merito alla forma ed articolazione degli spazi pubblici, alle modalità di fruizione, alla qualità e distribuzione dell'arredo vegetale) ritenute indispensabili per il successivo inserimento progettuale nel contesto urbano e nel paesaggio. Tali *prestazioni* diverranno man mano *progetto* nei futuri passaggi contenuti nel Regolamento Urbanistico, nei piani attuativi, nel disegno architettonico.

## 6.2 LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA DEL PIANO

### 6.2.1 *Struttura del territorio*

L'idea di *struttura del territorio* disegnata dal Piano ha un orizzonte temporale per affermarsi ed esprimere appieno i suoi contenuti stimabile in 20 anni, ed è stata costruita attraverso la convergenza e sintesi sia di elementi preesistenti e/o esterni al Quadro Conoscitivo (QC), sia dagli studi e ricerche redatti per il Quadro Conoscitivo. L'idea di *struttura del territorio* si radica nella storia urbana e sociale di tutti i Centri del Comune di Castiglione d'Orcia e sintetizza il contributo contemporaneo che accompagnerà il segmento temporale della vita di questo territorio che sarà guidato dal Piano Strutturale. L'idea di *struttura del territorio* non è un prodotto *tecnico*, ma soprattutto *politico e sociale* che è stato costruito ed affinato con il contributo di processi partecipativi; la strutturazione del Piano matura con costante riferimento ai contenuti del Quadro Conoscitivo.

Il percorso del Piano è iniziato con l'approvazione della Delibera programmatica di avvio del procedimento, proseguito con gli incontri pubblici nei Centri del Comune (per condividere i risultati delle indagini per la formazione del Quadro Conoscitivo e confrontarsi sugli indirizzi di Piano) e con le riunioni della Commissione urbanistica.

Definite le politiche, il Piano ha lavorato sulle *regole* e le *azioni* che ne sostanziano l'attuazione; le prime prevalentemente contenute nella *componente statutaria* del Piano, le seconde nella *componente strategica*.

In conclusione, *il progetto di struttura del territorio, le politiche, la componente statutaria e la componente strategica* esprimono nel loro complesso i contenuti del Piano Strutturale, e sono formulate in due modi complementari:

- in forma argomentativa, costituendo la *Relazione illustrativa interpretativa* del Piano;
- nel linguaggio della pianificazione, ovvero nelle *Norme di Attuazione* e negli *elaborati cartografici* del Piano.

### 6.2.2 *Componente statutaria*

La *componente statutaria* definisce le *Invarianti strutturali* e gli *Statuti del territorio*, contenenti le regole di gestione di ciascuna risorsa; ha come oggetto quindi le risorse essenziali del territorio ed esplicita le condizioni di uso coerenti sia con la loro conservazione e tutela che con il loro uso ai fini delle politiche, fissa in sostanza le condizioni che la *componente strategica* deve rispettare al fine di perseguire le politiche di Piano in una logica di sostenibilità.

La disciplina della *componente statutaria* è riferita alle articolazioni spaziali selezionate di volta in volta in funzione della natura e caratteristiche delle risorse considerate, distinguendosi in:

- Disposizioni finalizzate alla tutela dell'identità culturale del territorio (riferite alla risorsa insediamenti urbani, risorsa territorio rurale e risorsa rete per le infrastrutture della viabilità);
- Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente (riferite agli statuti dell'aria, dell'acqua, del suolo e delle reti);

- Sistemi e Sottosistemi territoriali (utilizzati per articolare una disciplina da applicarsi a territori di una certa estensione e che, nel Quadro Conoscitivo, sono stati riconosciuti come aventi caratteristiche omogenee);
- Sistemi e Sottosistemi funzionali (utilizzati per articolare una disciplina per le situazioni maggiormente influenzate dalla componente antropica).

### 6.2.3 Componente strategica ed i Sistemi complessi

La successiva *componente strategica* assume valori operativi, indica le *cose da fare* ovvero le trasformazioni da realizzarsi alle diverse scale e da programmare attraverso i Regolamenti Urbanistici.

I contenuti della *componente strategica* sono nel complesso destinati ad assicurare l'attuazione del Piano Strutturale, ed in tal senso sono accompagnati dalla esplicitazione degli indirizzi e prescrizioni, finalizzati sia a trasferire le opzioni del Piano Strutturale nel Regolamento Urbanistico, sia a garantire la compatibilità (e l'interazione) tra Piano Strutturale ed altri strumenti ed atti di governo del territorio.

Il Piano Strutturale contiene infine, a conclusione della sua componente strategica, le valutazioni delle scelte compiute, anche in rapporto ai profili di coerenza con il PIT regionale e con il PTC provinciale.

La disciplina della *componente strategica* è riferita alle articolazioni spaziali selezionate di volta in volta in funzione della natura e caratteristiche delle trasformazioni:

- Trasformazioni nel territorio rurale;
- Evoluzione degli insediamenti;
- Governo degli ecosistemi e del paesaggio;
- Tutela dagli inquinanti, difesa del suolo e mitigazione degli effetti ambientali;
- Sviluppo territoriale nei Sistemi complessi;
- Trasformazioni nei progetti delle UTOE

*I Sistemi Complessi* sono la sintesi dei temi strutturali fondativi del territorio e costituiscono il corpo principale della componente strategica.

Lo snodo concettuale più significativo dell'impostazione del Piano Strutturale è costituito dalla lettura per Sistemi del territorio secondo principi ordinatori e criteri organizzativi fisici e funzionali; il Piano assume quindi come *criteri organizzativi* i Sistemi territoriali ed i Sistemi funzionali e come *principi ordinatori* delle funzioni generali, insediative, infrastrutturali, dei servizi e territoriali, i Sistemi complessi.

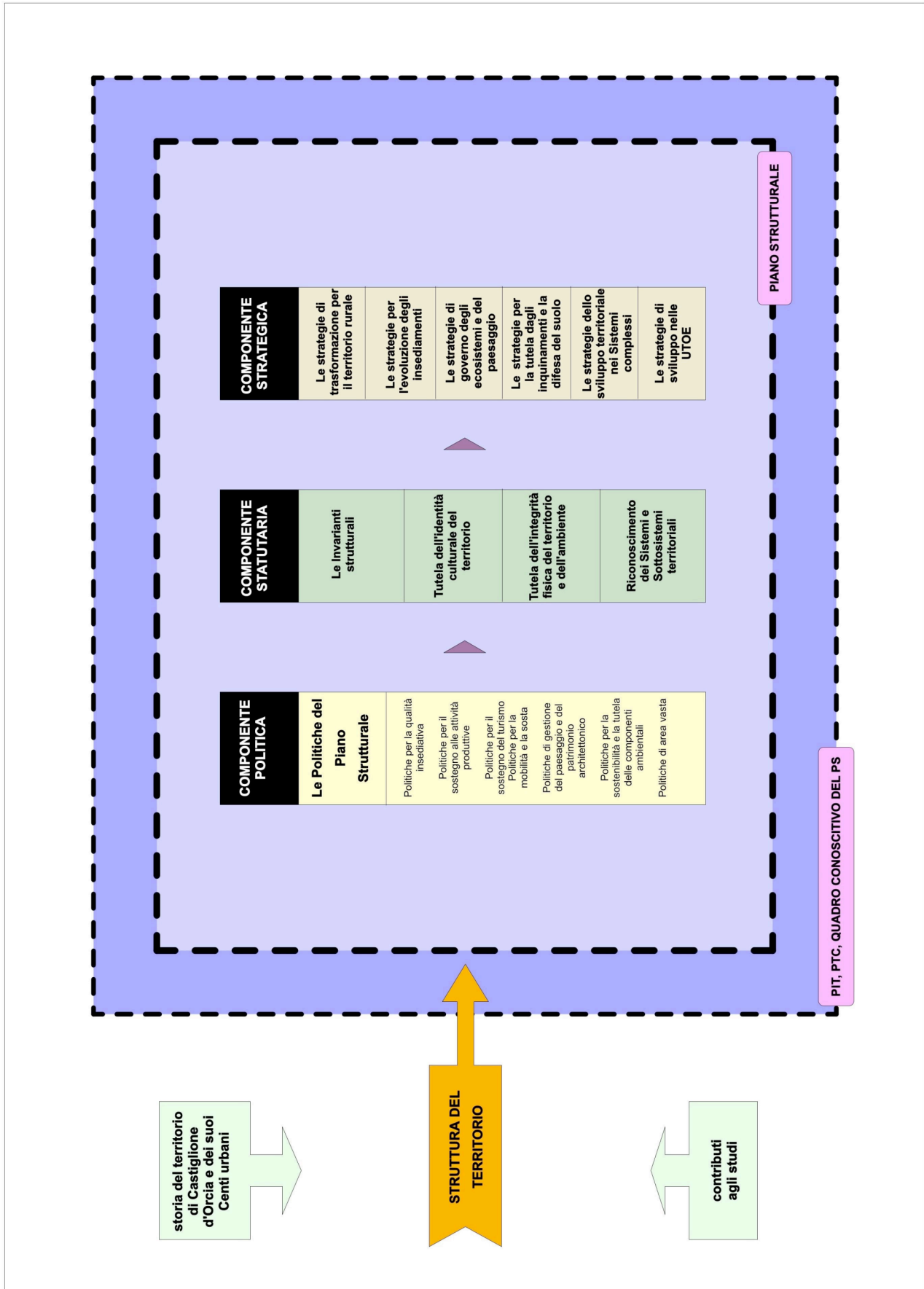
- I Sistemi complessi, in tal senso, interpretano e trattano il territorio in maniera trasversale assumendo la complessità dalla compresenza di problematiche appartenenti sia alla componente territoriale sia a quella funzionale.

I Sistemi complessi sono stati pensati in una duplice articolazione: *componente territoriale*, che racchiude tutti gli aspetti legati alle caratteristiche fisiche, e *componente funzionale* somma delle diverse attività antropiche che insistono sul territorio. Il Piano, attraverso l'esplicitazione della disciplina per il perseguimento degli obiettivi per ogni componente, territoriale e funzionale, norma il territorio, tenendo così presente nella equal misura le diverse problematiche e il dialogo che tra loro interagisce.

### 6.2.4 Momenti operativi della costruzione del Piano

I *momenti operativi della costruzione del Piano*: quello conoscitivo, quello valutativo e quello interpretativo, sono stati organizzati ed affrontati secondo una sequenza logica e temporale segnata da distinte e consecutive fasi e trovano diretto riferimento nelle componenti del Piano Strutturale:

- la costruzione del quadro conoscitivo che raccoglie l'insieme degli studi interdisciplinari e di settore redatti al fine di disporre di uno stato dinamico del territorio e dell'ambiente, costituisce la base di conoscenze della struttura del territorio da cui derivano gli obiettivi generali e che sarà riferimento per la verifica degli obiettivi assunti; la sua costruzione corrisponde al riordino delle conoscenze esistenti e di acquisizione di nuove relativamente a tutti gli aspetti storici, sociali, economici, insediativi, geologici, rurali del territorio;
- il riconoscimento dei sistemi e sottosistemi territoriali: ovvero, la suddivisione del territorio in ambiti in base ad analoghe caratteristiche insediative, paesistiche ed ambientali, per ciascuno dei quali è stato definito uno specifico e diverso scenario possibile;
- il riconoscimento dei sistemi complessi, ovvero la sintesi dei temi
- la costruzione delle carte di sintesi del patrimonio rurale: sintesi descrittiva e valutativa del quadro conoscitivo di immediata comprensibilità;
- l'individuazione delle invarianti strutturali: ovvero di quegli elementi da sottoporre ad una specifica tutela per i loro aspetti qualitativi, quantitativi e funzionali in quanto riconosciuti fattori di identità locale;
- la definizione dello statuto del territorio: dove sono esplicitate le buone regole, condivise, di uso delle risorse e di tutela degli aspetti fondativi del territorio;





**STRUTTURA DEL PIANO**

<b>Parte I Disposizioni generali</b>	<b>TITOLO I Costruzione ed Inquadramento del Piano</b>		
	<b>TITOLO II Definizioni</b>		
	<b>TITOLO III Gestione ed attuazione del Piano. Efficacia delle norme</b>		
	<b>TITOLO IV Obiettivi e indirizzi del piano</b>		
<b>Parte II La componente statutaria</b>	<b>TITOLO I Le in varianti strutturali</b>		
	<b>TITOLO II Disposizioni finalizzate alla tutela dell'identità culturale del territorio. Obiettivi e criteri di gestione delle risorse</b>	<b>CAPO I RISORSA "INSEDIAMENTI URBANI"</b>	Tessuti storici
			Aree di interesse storico ambientale e insediativo
			Aree di pertinenza del centro urbano
			Beni e istituzioni culturali sociali. Manifestazioni tradizionali
		<b>CAPO II RISORSA "TERRITORIO RURALE"</b>	Tessitura agraria a maglia fitta o media
			Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti, fossi e corsi d'acqua
			Arredi vegetazionali come allineamenti arborei di pregio e siepi vive. Muretti di contenimento della terra, terrazzamenti e recinzioni in pietra murata a secco
			Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti
			Beni storico-architettonici (BSA) e loro aree di pertinenza. Insediamenti aggregati sparsi di valore storico architettonico
	<b>CAPO III RISORSA "RETE PER LE INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITÀ"</b>	Tracciati viari fondativi persistenti e modificati. Viabilità vicinale	
		Viabilità minore: tracciati e viottoli campestri e montani, correlati alla particolare conformazione geomorfologica del territorio	
	<b>TITOLO III Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente. Obiettivi e criteri di gestione delle risorse</b>	<b>CAPO I LO STATUTO DELL'ARIA</b>	Profili generali dello Statuto. Obiettivi prestazionali e criteri di gestione
			Inquinamento acustico
			Inquinamento luminoso
			Inquinamento elettromagnetico (radiazioni non ionizzanti)
		<b>CAPO II LO STATUTO DELL'ACQUA</b>	Inquinamento atmosferico
			Sezione I Prevenzione del rischio idraulico
		<b>CAPO III LO STATUTO DEL SUOLO</b>	Sezione II Tutela delle acque di sottosuolo: la fragilità degli acquiferi
			Sezione I Prevenzione dei rischi territoriali
Sezione II Prevenzione del rischio geomorfologico			
Sezione III Prevenzione del rischio sismico			
<b>CAPO IV LO STATUTO DELLE RETI</b>		Sezione IV Tutela delle emergenze naturali e delle biodiversità	
	Profili generali ed articolazione dello Statuto		
<b>TITOLO IV Sistemi e sottosistemi territoriali: obiettivi prestazionali</b>	Obiettivi prestazionali e criteri di gestione dei sistemi a rete		
	Sistema I A.0 Sistema delle Colline		
	Sezione II B.0 Sistema dei Rilievi		
<b>TITOLO V Sistemi e sottosistemi funzionali: obiettivi prestazionali</b>	Sezione III C.0 Sistema del Cono vulcanico		
	<i>Sezione I Sistema funzionale degli insediamenti</i>		
	Sezione II Sistema funzionale della mobilità		
	Sezione III Sistema funzionale delle aree e strutture per la produzione e il commercio		
	Sezione IV Sistema funzionale delle attrezzature e delle strutture diversificate per il turismo		
	Sezione V Sistema funzionale delle aree attrezzature e servizi d'interesse generale		

<b>Parte III</b> <b>La</b> <b>componente</b> <b>strategica</b>	<b>TITOLO I</b> <b>Le strategie di trasformazione per il territorio rurale</b>	<b>CAPO I</b> <b>CLASSIFICAZIONE E TRASFORMABILITÀ DELLE AREE AGRICOLE”</b>	Classificazione del territorio rurale e trasformabilità delle aree agricole Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario PMAA: criteri per la redazione, contenuti e gestione. Superfici fondiari minime Condizioni per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e degli annessi agricoli e per l'installazione di manufatti precari e serre Direttive sulla buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole d'interesse paesaggistico
		<b>CAPO II</b> <b>DIRETTIVE SULLA BUONA CONDOTTA DEI SUOLI”</b>	Patrimonio boschivo e aree di interesse forestale Norme specifiche per alcune colture Nuovi vigneti: aree potenzialmente adatte all'impianto Relitti di colture tradizionali
	<b>TITOLO II</b> <b>Le strategie per l'evoluzione degli insediamenti</b>	Disciplina generale della trasformazione urbanistica ed edilizia Parametri urbanistici Strategia per l'evoluzione degli insediamenti urbani: le UTOE Disciplina per l'edilizia diffusa in territorio aperto Limiti alle trasformazioni in territorio aperto per i BSA del PTC e per gli insediamenti aggregati e sparsi di valore storico architettonico del PS Aree di pertinenza paesaggistica	
	<b>TITOLO III</b> <b>le strategie per l'evoluzione degli insediamenti</b>	Rafforzamento della rete ecologica territoriale: "Progetto reti ecologiche" dell'ANPIL; Tutela delle biodiversità vegetale e faunistica; Sensibilizzazione per la formazione di boschi in aree incolte Disciplina per una corretta fruizione del patrimonio boschivo	
	<b>TITOLO IV</b> <b>Le strategie per la tutela dagli inquinamenti e la difesa del suolo la mitigazione degli effetti ambientali</b>	Livelli di criticità ambientale e livelli di potenzialità ambientale Le misure di mitigazione e di compensazione ambientale Il Piano di azione ambientale Interventi di risanamento acustico Verifica delle soglie di comfort acustico nelle trasformazioni Interventi di risanamento acustico Verifica delle soglie di comfort acustico nelle trasformazioni Interventi per l'attenuazione dell'inquinamento luminoso Pianificazione della raccolta e smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani Interventi di adeguamento degli impianti di collettamento e depurazione Interventi per l'abbattimento dello spreco della risorsa idrica Misure per la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale dei terreni Edilizia sostenibile. Risparmio energetico Individuazione e classificazione delle aziende insalubri La tutela sanitaria	
	<b>TITOLO V</b> <b>Le strategie dello sviluppo territoriale nei sistemi complessi</b>	Sezione I Sistema Complesso dell' "Anello dell'Amiata Sezione II Sistema Complesso della Via Cassia Sezione III Sistema Complesso della Strada dei Crinali Sezione IV Sistema Complesso della Strada dei Poderi Sezione V Sistema Complesso della Strada della Ripa	
	<b>TITOLO VI</b> <b>Le trasformazioni nei progetti delle U.T.O.E.</b>	<b>CAPO I</b> <b>DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI E DOTAZIONI NELLE UTOE</b>	Quantificazione delle previsioni residenziali Quantificazione delle previsioni per attività turistico-ricettive Quantificazione delle previsioni per insediamenti produttivi e commerciali Dotazioni minime di servizi (standard)
		<b>CAPO II</b> <b>STRATEGIE DI SVILUPPO NELLE UTOE</b>	UTOE N.1 – Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia UTOE N.2 – Vivo d'Orcia UTOE N.3 – Campiglia d'Orcia UTOE N.4 – Bagni San Filippo e Pietrineri UTOE N.5 – Gallina UTOE N.6 – Le Masse (Poggio Rosa)
	<b>TITOLO VII</b> <b>Attività valutativa</b>	<b>CAPO I</b> <b>ATTIVITÀ VALUTATIVA DEL PIANO STRUTTURALE</b>	Raccordi con i Piani di gestione dell'ANPIL e del sito UNESCO della Val d'Orcia Sensibilità e trasformabilità: indirizzi per la valutazione delle azioni di trasformazione Attività valutativa in territorio aperto Attività valutativa nelle unità territoriali organiche elementari
		<b>CAPO II</b> <b>ATTIVITÀ VALUTATIVA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	Attività valutativa del RU Attività valutativa dei piani attuativi e nei piani di settore di competenza comunale
<b>TITOLO VIII</b> <b>i raccordi del ps con gli strumenti gestionali e con la pianificazione comunale di settore</b>	Prescrizioni per la programmazione delle Opere Pubbliche Raccordi con i Piani di gestione dell'ANPIL e del sito UNESCO della Val d'Orcia che Criteri ed indirizzi per i Piani e Programmi di settore comunali Raccordi con i Piani di gestione dell'ANPIL e del sito UNESCO della Val d'Orcia Ruolo funzioni ed impegni dell'Amministrazione comunale		

- la costruzione degli elementi del Piano Strutturale, specificati i percorsi e gli obiettivi di trasformazione dei sistemi territoriali, sempre in armonia e in assoluta coerenza con lo Statuto dei luoghi;
- l'attività valutativa, con valore di direttiva per la redazione del Regolamento Urbanistico e di indirizzo per Piani e Programmi di settore e ogni altro atto di competenza comunale avente effetto sull'uso e sulla tutela delle risorse del territorio
- l'individuazione delle Unità territoriali organiche elementari, le UTOE, ove trovano determinazione le quantità insediative e infrastrutturali sopportabili dal territorio assieme all'indicazione delle azioni di tutela, recupero, riqualificazione e trasformazione che occorre contemporaneamente attivare;
- la costruzione delle Norme di attuazione del Piano Strutturale; in tale fase sono state codificate le relazioni necessarie e virtuose tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.

#### 6.2.5 Piano Strutturale: interazione con gli atti di governo e col piano triennale delle opere pubbliche

Il Piano Strutturale è quindi lo strumento di governo del territorio comunale, ovvero un quadro di riferimento di lungo periodo le cui indicazioni vengono concretizzate da una pluralità di atti di governo del territorio. Il principale di questi atti è il *Regolamento Urbanistico* che, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 03.01.2005 n. 1, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale operando sulla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e su quella delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Accanto al Regolamento Urbanistico, la L.R. 03.01.2005 n. 1 indica come atti di governo del territorio anche i Piani complessi di intervento ed i Piani attuativi, nonché i piani e programmi di settore, gli accordi di programma e gli altri atti della programmazione negoziata.

Il Piano Strutturale interagisce inoltre con la modulazione della spesa comunale: con il *bilancio*, quindi, e con il *piano triennale delle opere pubbliche*.

I raccordi con altri strumenti ed atti di governo del territorio dovranno quindi garantire le interazioni del PS con l'attività di governo del territorio in senso lato, comprendendo dunque anche quella promossa da altri soggetti istituzionali.

### 6.3 IL PIANO NELLA LOGICA DI AREA VASTA: L'ANPIL VAL D'ORCIA

Processi di area vasta avviati da oltre un decennio, dapprima la creazione del "Parco naturalistico culturale" della Val d'Orcia e della Comunità Montana, poi della ANPIL Val d'Orcia nonché del suo braccio operativo costituito dalla "Val d'Orcia srl" e in ultimo il riconoscimento dell'intera Val d'Orcia quale patrimonio mondiale dell'UNESCO, evidenziano come non si possa costruire il futuro di San Quirico esclusivamente all'interno del suo confine comunale.

Fino ad oggi le linee di lavoro perseguite, pur con luci ed ombre, con successo hanno riguardato soprattutto la gestione del territorio (Regolamento Edilizio Unificato; Regolamento ANPIL) e la promozione delle attività turistiche.

Prospettive promettenti per il futuro derivano sicuramente dalla prosecuzione di azioni già avviate; in particolare dalla maturazione della ANPIL, attualmente povera di *politiche attive*, e dalla trasformazione della Val d'Orcia S.r.l. in Fondazione (anche allo scopo di ampliare i processi partecipativi), nonché dalle opportunità, ma anche dagli impegni legati al riconoscimento UNESCO, che esigono la formulazione di uno strumento – il Piano di gestione del sito, in fase di redazione – garante del suo governo unitario; infine, dalla ricerca di ulteriori forme di associazione dei servizi tra i cinque comuni e/o tra i sette comuni della Comunità Montana Amiata Val d'Orcia.

Ma vi sono anche opportunità legate all'avvio di nuove iniziative, in particolare l'ampliamento di politiche unitarie capaci di raggiungere la *massa critica* indispensabile per candidare l'area ad ospitare funzioni ed eventi di rango provinciale o regionale, anche tenendo conto delle opportunità di sistema (ad esempio inerenti il termalismo, le strade del vino, la rete museale, la via Francigena, la rete delle aree protette, i sentieri pedonali ed i percorsi ciclabili) che legano Castiglione d'Orcia alla Val d'Orcia e all'Amiata (e dei quale ne rappresenta una sorta di baricentro territoriale), e questi a territori più vasti.

In questo contesto il Piano Strutturale di Castiglione d'Orcia intende svolgere il proprio ruolo, ma non vanno sottaciuti i limiti propri di uno strumento che matura all'interno di un singolo comune. Questi limiti riguardano ad esempio le prospettive dell'ANPIL Val d'Orcia, che stanno maturando attraverso un rapporto tra Conferenza dei Sindaci dei cinque Comuni interessati ed Amministrazioni provinciale e regionale: gli scenari futuri sui quali si ragiona sono molteplici – riconfigurazione ANPIL, istituzione di una rete di riserve provinciali, progressiva identificazione del Piano di gestione dell'ANPIL con quello del sito UNESCO.

Il Piano Strutturale ha contribuito a questo processo in corso con la formazione del Quadro Conoscitivo, incrementando la quantità e la qualità delle informazioni disponibili, ed ha specificato e dettagliato, con le sue Norme di attuazione e la presente Relazione, le scelte di gestione contenute nel Regolamento dell'ANPIL in vigore.

#### 6.4 GLI ORIZZONTI TEMPORALI DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

La L.R. 03.01.2005 n. 1 non indica la durata del Piano Strutturale, specifica invece che le previsioni del Regolamento Urbanistico debbono essere tarate su di un arco temporale quinquennale, (a partire dalla data di approvazione), oltre il quale vengono a cadere anche i vincoli preordinati all'esproprio.

In questo contesto, nella redazione del Piano Strutturale di Castiglione d'Orcia, e nella prospettiva di procedere a breve alla redazione del Regolamento Urbanistico, si è scelto di adottare tre orizzonti temporali di riferimento:

- un *orizzonte di lungo periodo* (20 anni), utile per concepire *l'idea generale di struttura del piano*, scenario di riferimento sufficientemente lontano nel tempo e quindi ritenuto valido per poter ipotizzare il superamento di tutte le attuali criticità, offrendo risposte mature e soddisfacenti alle aspettative ed alle aspirazioni delle comunità insediate;
- un *orizzonte di medio periodo* (10-15 anni), utile per focalizzare un disegno di governo fondato su politiche ed obiettivi ragionevolmente suscettibili di essere perseguiti in un arco di tempo nel quale sarà vigente il Piano Strutturale; il medio periodo lo possiamo definire il *tempo delle politiche*;
- un *orizzonte di breve periodo* (i cinque anni di durata del Regolamento Urbanistico) in cui vengono definiti i connotati operativi della gestione territoriale: dalla manutenzione dell'esistente alle nuove trasformazioni, capace di dare avvio ed effettuare le prime verifiche sulla validità degli obiettivi indicati dal Piano Strutturale; Il breve periodo è quindi il *tempo delle trasformazioni*.

La scelta di considerare questa pluralità di orizzonti temporali presenta almeno due vantaggi significativi. Il primo è quello di assicurare al governo del territorio una maggiore razionalità e coerenza interna, in quanto viene evidenziata una *filiera delle decisioni* che divengono man mano più concrete quanto più si riduce l'orizzonte temporale: schematicamente, nello scenario di lungo periodo sono tratteggiate le *linee evolutive auspicabili*, in quello di medio periodo gli *obiettivi da perseguire* (e le regole conseguenti), in quello di breve periodo *le azioni e gli interventi da porre in essere*.

In questo modo interventi anche di limitate dimensioni sono riconducibili a strategie più ampie e, di converso, procedendo dal generale al particolare, si può verificare la effettiva corrispondenza tra gli obiettivi dichiarati e gli interventi ed azioni avviati.

Il secondo vantaggio risiede nella potenziale capacità di questa *filiera* di rispondere ad eventuali modificazioni delle condizioni al contesto, ovvero nella sua maggiore *flessibilità*.

Va sottolineato infatti che un piano, in generale, cerca mediazioni tra due esigenze complementari: da un lato deve presentare un *certo grado di rigidità*, in quanto deriva da un processo di formazione complesso (che coinvolge amministrazioni, cittadini e progettisti) in cui sono assunte decisioni rilevanti che non è possibile mettere continuamente in discussione; dall'altro lato, la durata ultradecennale del Piano Strutturale lo espone (soprattutto quando la sua attuazione non coinvolge soltanto la volontà della amministrazione comunale, ma anche quella di partners pubblici o privati) a mutamenti non prevedibili al momento della sua approvazione.

Tradizionalmente a questa esigenza di flessibilità si risponde con il *ricorso alle varianti* che tuttavia, se molto numerose, rischiano di dare eccessivo spazio ad esigenze contingenti, con pericolo di disarticolare il disegno complessivo del piano e di renderlo quindi meno riconoscibile.

Il piano costruito con più orizzonti temporali (cui corrispondono strumenti differenti di attuazione) consente invece, soprattutto se viene utilizzato il ricorso al metodo della valutazione, di considerare gli effetti di variazioni puntuali sia sul sistema degli obiettivi che sullo scenario di riferimento di lungo periodo, e dunque di rendere compatibili i mutamenti (singole trasformazioni, oppure obiettivi da adottarsi in sostituzione o ad integrazione di altri) correggendo la rotta (con il Regolamento Urbanistico) senza modificare l'impianto del Piano Strutturale assentito dal procedimento amministrativo e dunque dai cittadini.

#### 6.5 LE COMPONENTI ED I CONTENUTI DEL PIANO

Il Piano Strutturale, coerentemente con le indicazioni della L.R. 03.01.2005 n. 1 e con le riflessioni sviluppate nei paragrafi precedenti, è costituito da tre gruppi di documenti ed elaborati tecnici, prodotti nelle sue fasi di avvio e costruzione: Avvio del procedimento, Quadro Conoscitivo e Progetto di piano.

L'*Avvio del procedimento* è costituito dalla Relazione programmatica e dal relativo atto.

*Il Quadro conoscitivo*, raccoglie l'insieme degli studi di settore redatti al fine di disporre di uno stato dinamico del territorio e dell'ambiente sufficientemente aggiornato, indispensabile riferimento per fondare l'impianto complessivo delle scelte di piano; è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. QC 1	Carta della morfologia del territorio: altimetria e modello trid.	1:25.000
Tav. QC 2 (1.2.3.4)	Carta dell'uso del suolo al 1830	1:10.000
Tav. QC 3 (1.2.3.4)	Carta dell'uso del suolo al 1954	1:10.000
Tav. QC 4 (1.2.3.4)	Carta dell'uso del suolo: stato attuale	1:10.000
Tav. QC 5	Carta di lettura diacronica delle trasformazioni del sistema delle aree produttive agricole.	1:25.000
Tav. QC 6	Carta di lettura diacronica delle trasformazioni del sistema delle aree naturali.	1:25.000
Tav. QC 7 (1.2.3.4)	Emergenze del paesaggio agrario	1:10.000
Tav. QC 8 (1.2.3.4)	Carta delle trasformazioni antropiche. Periodizzazione dei tracciati viari e del patrimonio edilizio	1:10.000
Tav. QC 9 (1.2.3.4)	Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio	1:10.000
Tav. QC 10 9 (1.2.3.4)	Carta delle infrastrutture a rete	1:25.000
Tav. G 1 (1.2.3.4)	Carta geologica	1:10.000
Tav. G 2 (1.2.3.4)	Carta litotecnica	1:10.000
Tav. G 3 (1.2.3.4)	Carta delle pendenze	1:10.000
Tav. G 4 (1.2.3.4)	Carta geomorfologica	1:10.000
Tav. G 5 (1.2.3.4)	Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti	1:10.000
Tav. G 6 (1.2.3.4)	Carta delle azioni sismiche	1:10.000
Tav. G 7 (1.2.3.4)	Carta della vulnerabilità degli acquiferi	1:10.000
Tav. G 8 (1.2.3.4)	Carta pericolosità geologica	1:10.000
Tav. G 9 (1.2.3.4)	Carta pericolosità idraulica	1:10.000
Tav. G 10 (1.2.3.4)	Carta di adeguamento al P.A.I.	1:10.000
Tav. G 11 (1.2.3.4)	Carta della sensibilità degli acquiferi	1:10.000

*Il Progetto di Piano Strutturale* è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Geologica di supporto
- Relazione descrittiva interpretativa
- Norme di Attuazione
- Valutazione integrata del Piano Strutturale

Tav. PS 1 (1.2.3.4)	Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente	1:10.000
Tav. PS 2 (1.2.3.4)	Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente	1:10.000
Tav. PS 3	Carta di sintesi dell'articolazione del territorio in Sistemi	1:25.000
Tav. PS 4 (1.2.3.4)	Sistemi complessi. Sistemi e Sottosistemi territoriali	1:10.000
Tav. PS 5 (1.2.3.4)	Attività valutativa del PS. Carta della sensibilità e della trasformabilità in territorio aperto	1:10.000
Tav. PS 6 (1.2)	Attività valutativa del PS. Carta delle Unità territoriali organiche elementari (UTOE): Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia – Bagni San Filippo e Pietrineri Vivo d'Orcia – Campiglia d'Orcia – Gallina – Le Masse (Poggio Rosa)	1:5.000

Costituiscono ulteriori elementi di conoscenza del territorio, utili per la formazione degli atti gestionali e per i piani e programmi di settore comunali, i seguenti documenti, dati e cartografie di diversa natura:

- le mappe del Catasto Leopoldino (originali in scala 1:5.000 oltre agli sviluppi a scale diverse), con gli originali conservati presso l'Archivio di Stato di Siena;
- le schedature del Patrimonio edilizio in territorio aperto;
- la documentazione fotografica del Patrimonio edilizio in territorio aperto e foto aeree;
- le elaborazioni dati censuari anni 1971, 1981, 1991, 2001.

La Relazione descrittiva interpretativa illustra, in forma argomentativa, le scelte di governo assunte dal Piano strutturale; le medesime scelte sono contenute nelle Norme di attuazione tradotte nel linguaggio tecnico della pianificazione. La cartografia restituisce la dimensione spaziale delle discipline e le Tavole di Progetto territorializzano i contenuti strutturali e strategici del Piano.

Si è curato che l'articolazione della Relazione (parti e capitoli) fosse il più possibile corrispondente a quella delle Norme di attuazione (parti, titoli, capi, sezioni, articoli), in modo da consentire un agevole confronto tra le scelte di Piano (e relative motivazioni) e la sua disciplina.

## PARTE II – LA COMPONENTE STATUTARIA

### 7.0 LE INVARIANTI STRUTTURALI

Le risorse, i beni e le regole relative all'uso, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, costituiscono le *Invarianti strutturali del territorio*, di cui all'art. 4 della L.R. 03.01.2005 n. 1.

Per rendere più comprensibile il concetto possiamo riferirci all'insieme degli elementi territoriali fisici (areali puntuali lineari), economici, sociali e culturali ed alle loro relazioni, che sono da considerare l'espressione del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che, nella lunga durata, hanno determinato la costruzione del territorio stesso conferendogli identità e riconoscibilità; una sorta di manifestazione localizzata delle risorse essenziali del territorio comunale, beni comuni e patrimonio della collettività, la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio.

La conservazione, la tutela e la valorizzazione delle Invarianti e dei loro reciproci rapporti costituiscono le condizioni necessarie per la sostenibilità dello sviluppo locale; pertanto il Piano Strutturale tutela la permanenza o il naturale processo evolutivo delle Invarianti strutturali riconosciute attraverso i processi attivi, le prescrizioni differenziate in relazione al livello di tutela, il complesso di vincoli e prescrizioni previsti dalle Norme di attuazione del Piano al fine di salvaguardare, promuovere e valorizzare la corretta utilizzazione delle risorse e preservare l'identità del territorio, nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.

Il concetto certamente complesso di *Invarianti strutturali* può essere inteso, con un ulteriore approfondimento interpretativo, come *un particolare modo di essere del territorio*, delle risorse, dei beni e delle regole di uso degli stessi, connesse con i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, che si ritiene garantisca irrinunciabili equilibri ambientali ed insediativi non negoziabili nel processo di trasformazione del territorio stesso (ovvero gli *“elementi cardine dell'identità dei luoghi”*, come definiti all'art. 5 comma 2 L.R. 03.01.2005 n. 1); in quanto tale la loro tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.

Si rileva, in tal senso, una inevitabile contiguità tra il concetto di *risorsa* e quello di *invariante*; l'invariante non è tuttavia soltanto una risorsa delicata da tutelare, ma una configurazione territoriale che, per motivi diversi (spesso la qualità e la rarità di una data risorsa), ma più sovente per la compresenza di più risorse e soprattutto per le funzioni che svolge o che potenzialmente potrebbe svolgere, assume una rilevanza tale da poter essere considerata un perno della *identità collettiva* della comunità insediata e/o un elemento che garantisce la persistenza, od il recupero, di *irrinunciabili equilibri ambientali e insediativi*.

Le invarianti sono pertanto delle *situazioni* la cui gestione è da ritenersi particolarmente complessa non solo per la qualità e/o vulnerabilità delle risorse presenti, ma anche per la significatività (talmente elevata da comportarne la *irrinunciabilità*) delle prestazioni e dei benefici, di natura intrinsecamente pubblica, che è in grado di erogare.

La correttezza di questa linea interpretativa, ovvero l'invariante come situazione la cui gestione attinge livelli di complessità tali da richiedere il ricorso ad una *espansione del campo di operatività* dell'Amministrazione comunale, è confermata dall'art. 6 della L.R. 03.01.2005 n. 1 *Limitazione alle facoltà di godimento dei beni compresi nello statuto*, che recita: *“L'individuazione, nell'ambito dello statuto, delle invarianti strutturali, costituisce accertamento delle loro caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili in esso ricompresi. Le conseguenti limitazioni alle facoltà di godimento dei beni immobili, individuati sulla base dei principi stabiliti dalla legge statale, contenute nello statuto medesimo, ma non danno luogo ad alcun indennizzo”*.

L'individuazione nel Piano Strutturale di una *invariante* è quindi da interpretare come un impegno dell'Amministrazione comunale nel gestire una porzione di territorio (l'invariante ha comunque una connotazione spaziale) con modalità tali da trarne il beneficio più ampio possibile, ovvero quello *costitutivo l'identità collettiva* che di volta in volta si alimenta di oggetti e spazi urbani, di storia, di paesaggio, di qualità degli equilibri ambientali.

<b>LE INVARIANTI STRUTTURALI</b>
----------------------------------

<b>RISORSA “INSEDIAMENTI URBANI”</b>	Tessuti storici
	Aree di interesse storico ambientale e insediativo
	Aree di pertinenza del centro urbano
	Beni e istituzioni culturali sociali. Manifestazioni tradizionali
<b>RISORSA “TERRITORIO RURALE”</b>	Tessitura agraria a maglia fitta o media
	Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti, fossi e corsi d'acqua
	Arredi vegetazionali come allineamenti arborei di pregio e siepi vive. Muretti di contenimento della terra, terrazzamenti e recinzioni in pietra murata a secco
	Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti
	Beni storico-architettonici (BSA) e loro aree di pertinenza. Insempiamenti aggregati sparsi di valore storico architettonico
<b>RISORSA “RETE PER LE INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITÀ”</b>	Tracciati viari fondativi persistenti e modificati. Viabilità vicinale
	Viabilità minore: tracciati e viottoli campestri e montani, correlati alla particolare conformazione geomorfologica del territorio
<b>EMERGENZE NATURALI E BIODIVERSITÀ</b>	Aree buscate
	Formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi. Le reti ecologiche
	Alberi monumentali
	Sorgenti idropotabili, sorgenti termali e loro aree di alimentazione
	Geotopo dei calanchi. Balze e impluvi
	Rocce affioranti, costoni rocciosi
	Emergenze orografiche e poggi
	Aree interessate da emissioni gassose: “le Puzzolaie”.
Siti di interesse regionale (SIR). Biotopi di Scarceta e Montelaccio e dell'Abetina del Vivo Riserva Naturale “Lucciolabella”	



## 8.0 TUTELA DELL'IDENTITÀ CULTURALE DEL TERRITORIO

Il Piano Strutturale associa le Invarianti alle diverse tipologie delle risorse del territorio riferendole a:

- gli insediamenti urbani
- il territorio rurale
- la rete delle infrastrutture per la mobilità.

e, con riferimento alle tipologie di risorse, individua le seguenti Invarianti strutturali ai fini della tutela dell'identità culturale del territorio:

a) Invarianti strutturali della *risorsa insediamenti urbani*, ovvero gli elementi d'invarianza storico-insediativa e socio-culturale, quali funzioni necessarie ad assicurare la coesione sociale, il miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità degli insediamenti, il riequilibrio socio-economico fra i diversi sistemi territoriali:

- Tessuti storici
- Aree di interesse storico ambientale e insediativo
- Aree di pertinenza dei centri urbani
- Beni e istituzioni culturali e sociali, manifestazioni tradizionali

b) Invarianti strutturali della *risorsa territorio rurale*, ovvero gli elementi d'invarianza paesistico-ambientale, quali funzioni necessarie ad assicurare la salvaguardia delle risorse naturali e la loro riproducibilità, la conservazione attiva, la tutela della memoria collettiva e di testimonianza culturale degli elementi derivati dal processo di antropizzazione che costituiscono il paesaggio:

- Tessitura agraria a maglia fitta
- Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi torrenti fossi corsi d'acqua
- Arredi vegetazionali come allineamenti arborei di pregio, siepi vive. Muretti di contenimento della terra e recinzioni in pietra murata a secco
- Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti
- Beni storico-architettonici e loro aree di pertinenza

c) Invarianti strutturali della "rete delle infrastrutture per la mobilità", ovvero gli elementi d'invarianza quali funzioni necessarie ad assicurare il mantenimento del sistema d'innervamento del territorio, struttura ordinatrice dei principali insiemi di paesaggio intimamente legata ai caratteri del territorio oltre che a compiti di "servizio":

- Tracciati viari fondativi persistenti e modificati. Viabilità vicinale
- Viabilità minore: tracciati e viottoli campestri e montani, correlati alla particolare conformazione geomorfologia del territorio

## 8.1 RISORSA INSEDIAMENTI URBANI

### 8.1.1 Tessuti storici

Parti del tessuto edilizio che costituiscono (ancora) la dimensione qualitativa e realizzano e riassumono lo spessore ed il ruolo di una centralità non soltanto morfologica ma vivente, sia spazialmente che funzionalmente e culturalmente: esprimono una qualità complessa derivante dallo storico e quotidiano interagire fra spazio ed uomo fino a toccare le radici stesse dell'urbano.

I tessuti storici sono caratterizzati dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico, in cui permangono interventi di epoca medievale con successivi rifacimenti ed aggiunte prevalentemente di epoca preindustriale (1824), con parti fino al 1942, e presentano elementi o esprimono qualità di notevole valore storico, testimoniale, architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato, sia perché formano un tessuto dotato di omogenità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti.

Una componente fondamentale dello spazio pubblico degli insediamenti (con specifico riferimento a Rocca, Castiglione e Campiglia) sono le aree pubbliche centrali; tali parti dei tessuti storici non sono state distinte in cartografia ma vengono introdotte separatamente nel presente articolo perché ritenute fondamentali nell'ambito di progetti di rivalorizzazione e riqualificazione degli insediamenti.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- il mantenimento dell'integrità fisica dei luoghi: delle forme derivanti dal rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere di contenimento, pavimentazioni); delle configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico ovvero le forme generali del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione, dai recinti di aree ad orto, da scale esterne ai fabbricati, da sottopassi ed archi; delle forme generali del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli assetti morfologici e tipologici, dagli assetti relativi ad elementi quali marcapiani, dimensione, ritmo e asimmetria del posizionamento delle aperture, misura degli aggetti, delle gronde e colmi, dagli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;

- il mantenimento dell'integrità fisica dei beni storico-architettonici;
- la tutela e l'incremento delle funzioni, temporanee e permanenti, che offrono ai cittadini forme di aggregazione, di crescita culturale, di ricreazione;
- l'utilizzazione delle aree pubbliche centrali per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose;
- il mantenimento dei punti di vista panoramici;
- la conservazione degli assetti paesistici e l'incremento della qualità percettiva delle tessiture agrarie nelle fasce di contatto tra edificato e territorio aperto.

L'uso degli edifici e degli spazi di proprietà comunale è rivolto prioritariamente all'innalzamento delle prestazioni non negoziabili.

#### 8.1.2 Aree di interesse storico ambientale e insediativo

Parti di territorio di rilevante valore storico, insediativo ed ambientale, contigue ai tessuti storici (come li percepiamo oggi) con i quali hanno avuto origine e storia comune ed intense interrelazioni connesse al loro ruolo che si è modificato nel tempo, tali da mantenere ancora un fortissimo rapporto fisico e visivo con l'insediamento ed in prospettiva anche funzionale. Contengono elementi importanti di un'antropizzazione essenzialmente antica che si evidenzia con la presenza di manufatti di altissimo valore storico e architettonico e antiche sistemazioni del suolo (come le rocche e le strutture difensive di Tentennano e Castiglione). I cambiamenti di utilizzo avvenuti nel tempo hanno causato delle modificazioni dell'aspetto del suolo tali da giustificare interventi di restauro e recupero ambientale in buona parte già stati realizzati.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- le caratteristiche planoaltimetriche del terreno;
- le sistemazione del suolo ed i percorsi;
- le strutture ed i manufatti di valore storico ed artistico visibili e le sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali;
- i ritrovamenti archeologici visibili in sede;
- le opere, gli elementi decorativi, le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- l'accessibilità e la visitabilità dell'area;
- la libera visuale reciproca tra l'area e l'insediamento, l'area e gli ambiti ineditati.

#### 8.1.3 Aree di pertinenza del centro urbano

Parti di territorio con alto valore ambientale e paesistico a contatto diretto con i perimetri dei tessuti storici dei centri urbani e considerate fondamentali ai fini della tutela del rapporto esistente tra i centri, nella loro configurazione storica consolidata, e l'intorno contiguo costituito dal territorio agricolo. Per Castiglione, Rocca, Campiglia e Bagni San Filippo si tratta di quelle aree che in ogni epoca hanno accompagnato le diverse rappresentazioni iconografiche degli abitati.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- le caratteristiche planoaltimetriche del terreno (caratteri naturali);
- la sistemazione del suolo (caratteri antropici), ovvero la conservazione delle tessiture agrarie a maglia fitta e media;
- le opere in muratura di pietra di contenimento del terreno;
- gli allineamenti e gli impianti arborei coerenti con l'iconografia classica;
- i percorsi ed i tracciati minori;
- il mantenimento degli assi visuali privilegiati e coerenti con l'iconografia classica.

#### 8.1.4 Beni e istituzioni culturali e sociali. Manifestazioni tradizionali

Nel territorio comunale di Castiglione d'orcìa sono riconosciute le seguenti istituzioni culturali e sociali: Pro loco Castiglione d'Orcia, Associazione Pro Campiglia, Associazione Sportiva Campiglia d'Orcia, Pro loco Polisportiva Vivo d'Orcia, Confraternita di Misericordia di Castiglione d'Orcia, Fraternita di Misericordia di S. Filippo, Associazione Volontari Italiani del Sangue di Castiglione d'Orcia, Società Filarmonica La Castigliana, La combinazione delle attività culturali e sociali, che vengono svolte attualmente, con una tradizione storicamente consolidata, costituisce di per sé una risorsa essenziale del territorio da riconoscere e conservare e cui assegnare anche un significato di rilevanza economica.

I legami che connettono la vita, il tempo libero e l'immagine attuale di questo territorio, con i lunghi tempi della cultura contadina si mostrano attraverso quella ricchezza di manifestazioni che tramandano storie sulle proprie origini e su eventi straordinari. Alcune manifestazioni (feste, fiere), quelle che hanno subito meno trasformazioni, sono connesse al calendario religioso, altre, come il "cantar versi per salutare il maggio" la notte del 30 Aprile girando per i poderi, sono strettamente correlate alla cultura contadina. le manifestazioni tradizionali che si svolgono nel comune sono:

- Festa di Sant'Antonio Abate	17 Gennaio	(Campiglia e Castiglione)
- Festa patronale di S. Biagio Vescovo	3 Febbraio	(Campiglia)
- Venerdì Santo		(Castiglione)
- Il Maggio	30 Aprile	(Castiglione)
- Fiera	5 Maggio	(Castiglione)
- Corpus Domini	10 <sup>a</sup> domenica dopo Pasqua	(Castiglione)
- Fiera	9 Giugno	(Campiglia)
- Fiera Agricola	Giugno	(Gallina)
- Festa di San Giovanni	24 Giugno	(Vivo)
- Festa patronale di Sant'Anna	26 Luglio	(Vivo)
- Rocca Estate	Ultimo fine settimana di Luglio	(Rocca)
- Sagra del Crostino	1 <sup>a</sup> domenica di Agosto	(Castiglione)
- Festa della Madonna delle Grazie	Domenica dopo Ferragosto	(Castiglione)
- Festa patronale di San Filippo Benizi	22 Agosto	(Bagni San Filippo)
- Fiera	24 Agosto	(Campiglia)
- Fiera	11 Settembre	(Castiglione)
- Festa della Madonna della Querce	1 <sup>a</sup> domenica dopo 9 Settembre	
- Sagra del Fungo	2 <sup>a</sup> e 3 <sup>a</sup> domenica di Ottobre	(Vivo)
- Sagra del Marrone	Ultima domenica di Ottobre	(Campiglia)
- Festa d'autunno con l'olio nuovo	Novembre	(Castiglione)
- Festa patronale di Santo Stefano	26 Dicembre	(Castiglione)

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- i fondamenti statutari ed i rapporti istituzionali con il Comune di Castiglione d'Orcia;
- la conservazione degli archivi se esistenti, le forme di accessibilità e consultazione;
- la disponibilità di spazi pubblici di rilevanza storica per le manifestazioni tradizionali.

## 8.2 RISORSA TERRITORIO RURALE

### 8.2.1 Tessitura agraria a maglia fitta o media

Il Piano Strutturale, coerentemente con il Regolamento dell'ANPIL, considera come tessitura agraria l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario, ovvero: le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.), la forma e la dimensione dei campi, la rete scolante e le solcature, le colture arboree, le piante arboree non colturali e le siepi vive, a viabilità campestre.

Nella lettura fatta dal Piano sono stati considerati organicamente sia gli assetti colturali che le tessiture agrarie; il Piano Strutturale considera invariati strutturali tutte le porzioni di terreno agricolo in cui permangono le tessiture agrarie a maglia fitta o media.

La relativa disciplina, nel rispetto dei contenuti normativi del PTC, considera il grado di conservazione o alterazione riferito alle condizioni del suolo e delle strutture fondiarie (risultato dei processi di accorpamento fondiario e ristrutturazione).

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- il mantenimento della condizione fondiaria attuale, della forma dimensione dei campi
- le caratteristiche planoaltimetriche del terreno e la sistemazione del suolo
- il disegno esterno dei campi derivati da accorpamenti
- il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.)
- il mantenimento delle colture arboree
- il mantenimento della vegetazione non colturale presente e delle le siepi vive
- il mantenimento della capacità d'invaso della rete scolante
- la viabilità campestre

### 8.2.2 Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti, fossi e corsi d'acqua

Sono parti di territorio comprendenti e circostanti i corsi d'acqua, compresi quelli con ambiti A ed AB ai sensi della D.C.R. 21.06.1994 n. 230, riconosciuti di valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale e naturale. Sono fasce di territorio di consistenza variabile, a prevalente caratterizzazione naturale, disposte a rete continua che attraversa i diversi sistemi di ambito localizzato.

Sono invariati strutturali in quanto corridoi fisico-biologici costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione igrofila contigua.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la tutela degli ambienti acquatici, la qualità fisico chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci di cui al D. Lgs. 25.01.1992 n. 130 ;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
- le formazioni arboree di ripa e golena;
- le superfici libere golenali;
- il mantenimento della continuità ambientale longitudinale (intesa come assenza di impedimenti fisici alla mobilità di animali indotti da trasformazioni antropiche) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- il mantenimento della connettività tra elementi non fisicamente contigui;
- il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana; il rapporto paesistico, ambientale e funzionale, ove persistente, tra corso d'acqua ed i manufatti specialistici connessi con l'uso delle acque;
- la non trasformabilità delle aree a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici (la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte).

#### 8.2.3 *Arredi vegetazionali come allineamenti arborei di pregio e siepi vive. Muretti di contenimento della terraterrazzamenti e recinzioni in pietra murata a secco*

Sono le formazioni arboree costituite da individui appartenenti a specie vegetali della tradizione locale quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale, a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- le specie arboree esistenti con le limitazioni di cui sopra;
- le sedi di impianto e la consistenza quantitativa degli allineamenti o delle associazioni areali;
- le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto.

#### 8.2.4 *Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti*

Sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio. In quanto caposaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali del paesaggio, all'apprezzamento della misura e della scala del territorio e dei suoi valori simbolici.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la libera accessibilità
- l'assenza di ostacoli alla visione;
- il livello contenuto di illuminazione notturna.

#### 8.2.5 *Beni storico-architettonici (BSA) e loro aree di pertinenza. Insediamenti aggregati e sparsi di valore storico e architettonico*

Il PS individua come invarianti strutturali e disciplina i Beni storico-architettonici del territorio, e le loro aree di pertinenza, quali *strutture fondamentali del territorio e della sua identità storica e culturale, sia come testimonianza del processo di formazione storica dell'organizzazione territoriale, che come nodi di alta, o altissima, qualità architettonica e, in genere, data la significatività della localizzazione, paesistica*; col fine di mantenere i rapporti storicamente consolidati tra edifici e contesto figurativo individua le loro aree di pertinenza.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- il mantenimento dei rapporti storicamente consolidati tra i BSA e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo e ambientale, tramite la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue);
- il mantenimento delle forme derivanti dal rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione;
- il mantenimento delle forme generali del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfologici e tipologici;
- il mantenimento degli elementi ed i caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici;
- la garanzia della destinazione d'uso compatibile; in caso di variazione di destinazione, sia l'uso richiesto che l'eventuale frazionamento in distinte unità, siano compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie e non comportino modifiche all'area di pertinenza o al resede tali da alterare in maniera irreversibile i rapporti col contesto;

- la limitazione delle trasformazioni ammesse nelle aree di pertinenza e nei resede dei BSA, che comunque dovranno considerare la morfologia del terreno, la configurazione del reticolo idrografico e degli impluvi, la configurazione dell'ordinamento colturale preesistente;
- il mantenimento della configurazione delle aree aperte intimamente connesse al BSA; la previsione di specifici interventi di riqualificazione del resede e degli eventuali manufatti di antica formazione, o giardini disegnati, contestualmente all'eliminazione di edifici o annessi recenti fatiscenti o comunque non congruenti con gli aspetti originali del resede stesso, in occasione degli interventi edilizi sul BSA, che comportino o meno variazioni della destinazione d'uso.

#### Insedimenti aggregati e sparsi di valore storico e architettonico.

L'individuazione discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente in quanto legato all'economia contadina e tuttavia riconducibile a schemi insediativi diversi, nella maggior parte dei casi di antica formazione storica in quanto elementi di una antropizzazione essenzialmente antica.

Un patrimonio edilizio costituito da manufatti isolati e complessi, in molti casi edifici specialistici, con le loro aree funzionali e di pertinenza, che nella maggior parte dei casi evidenziano un eccezionale valore storico, paesaggistico e tipologico, quest'ultimo ulteriormente arricchito da quelle diversità costruttive correlate all'ubicazione: fondovalle, collina o montagna. Sono stati considerati anche i manufatti edilizi che, al di là dell'epoca di costruzione o dello specifico valore tipologico e morfologico, sono da considerare di rilevanza ambientale e da tutelare nella loro forma e nei profili delle loro aggregazioni per la particolare posizione dominante e/o rilevante che occupano nell'orografia del territorio (crinale, poggio, pendio, fondovalle), rispetto alle vedute panoramiche privilegiate, alla presenza di manufatti e tracciati viari di valore storico ed in generale rispetto all'intorno se questo è considerato di alto valore paesistico.

Il Piano Strutturale individua come invarianti strutturali gli insediamenti aggregati e sparsi di valore storico e architettonico e di rilevanza ambientale, individuati attraverso l'indagine storico-documentaria (Catasto Leopoldino, Catasto all'impianto) e a seguito dei sopralluoghi effettuati sull'intero patrimonio edilizio nella fase di formazione del Quadro conoscitivo.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- il mantenimento dei rapporti storicamente consolidati tra gli insediamenti e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo e ambientale, tramite la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti e di sistemazione del terreno (opere di contenimento) e del suolo (pavimentazioni);
- il mantenimento delle le forme generali del rapporto edificio/ suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione;
- il mantenimento degli elementi ed i caratteri tipologici, strutturali, tecno-morfologici e linguistici; il rispetto delle forme e modalità aggregative dei volumi e le caratteristiche degli elementi tipologici che concorrono a definire i profili (coperture, facciate);
- la garanzia di una destinazione d'uso compatibile; in caso di variazione di destinazione, sia l'uso richiesto che l'eventuale frazionamento in distinte unità, siano compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie.

### **8.3 RISORSA RETE INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ**

#### **8.3.1 *Tracciati viari fondativi persistenti e modificati. Viabilità vicinale***

*Tratti persistenti:* sono percorsi di antica formazione, espressione di un ruolo fondativo delle forme insediative, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle sistemazioni del terreno e nelle opere d'arte, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato e con prestazioni in atto nella comunicazione contemporanea.

In particolare la S.R. 2 Cassia, che ripercorre la direttrice della Via Francigena, ed i percorsi corrispondenti ai tracciati alternativi della Via Francigena, indicati nelle *Tavv. QC 8.1/8.4 Carta delle trasformazioni antropiche. Periodizzazione dei tracciati viari e del patrimonio edilizio*, sono rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio di Castiglione d'Orcia, nonché espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati.

*Tratti modificati:* vengono accomunati ai percorsi di cui al comma precedente, quali elementi di invarianza, anche i tratti di percorsi che, pur avendo subito modifiche di tracciato rispetto a quello originale, insieme alla prestazione, mantengono, nei confronti del territorio, un rapporto compiuto e formalizzato compatibile.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la libera percorribilità dei tracciati ovvero la garanzia della fruizione pubblica;
- la intangibilità dei tracciati, in particolare dei caratteri planoaltimetrici generali, da mantenersi nella configurazione attuale o da ripristinarsi in base alla documentazione storica;

- le opere d'arte ed in particolare i ponti, le opere di raccolta e convogliamento delle acque, le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale se riferiti ad antichi selciati;
- i segnali di viaggio;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi, limitatamente alle specie vegetali appartenenti alla tradizione locale e quando non in contrasto con l'invarianza dei Tratti di percorsi panoramici e Punti visuali emergenti di cui all'art. 43 delle presenti Norme.

*Viabilità vicinale.* Queste strade costituiscono una rete di percorribilità pubblica di fondamentale importanza per collegare e raggiungere edifici o agglomerati isolati, raccordare ambiti del territorio non serviti dalla viabilità principale ed ambiti di paesaggio agrario storico, siti storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio.

Costituiscono prestazioni non negoziabili quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- la libera percorribilità dei tracciati ovvero la garanzia della fruizione pubblica
- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati col mantenimento dell'attuale assetto e configurazione, limitando, ai casi di comprovata necessità, parziali interventi di asfaltatura o di variazione della larghezza della sede oppure del tracciato;
- le opere d'arte ed in particolare i ponti, le opere di raccolta e convogliamento delle acque, le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- i segnali di viaggio;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi, limitatamente alle specie vegetali appartenenti alla tradizione locale e quando non in contrasto con l'invarianza dei Tratti di percorsi panoramici e Punti visuali emergenti.

### 8.3.2 Viabilità minore: tracciati e viottoli campestri e montani, correlati alla particolare conformazione geomorfologica del territorio

Si tratta di quei tracciati che, correlati all'articolata e peculiare conformazione geomorfologica del territorio (caratterizzata da dirupi e costoni rocciosi scoscesi nel Sistema del cono vulcanico, da improvvisi salti di quota lungo le gole dell'Orcia nel Sistema dei rilievi o dalle lunghe incisioni del terreno dovute agli impluvi ed ai calanchi nel Sistema delle colline, e quindi dalla necessità di lunghi aggiramenti per raccordare luoghi anche molto vicini), per formazione e dimensione della sede viaria, per la limitata percorribilità stagionale e per il fatto di avere in generale la funzione storica di servire luoghi all'interno di una stessa proprietà, sono considerati minori. In realtà essi partecipano alla definizione della trama dei percorsi a servizio del territorio della quale sono parte integrante ed attiva permettendo l'accesso ai luoghi più suggestivi e peculiari dello stesso (cigli, crinali e basi dei calanchi) e costituendo per questo una risorsa strategica.

Costituiscono prestazioni non negoziabili quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati e dei viottoli, in considerazione del sito che stanno attraversando (ciglio, crinale e basi dei calanchi);
- le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque;
- le alberature puntuali di riferimento e gli allineamenti arborei;
- la libera percorribilità dei tracciati ove ne esistano le condizioni giuridiche.

## **9.0 TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE**

La tutela dell'integrità fisica del territorio è demandata alla tutela delle emergenze naturali e della biodiversità ed agli statuti dell'aria, dell'acqua, del suolo e delle reti.

### **9.1 TUTELA DELLE EMERGENZE NATURALI E DELLA BIODIVERSITÀ**

Per il Piano Strutturale sono considerate emergenze ambientali, all'interno dei confini comunali, tutti gli elementi del territorio, anche singoli o occupanti una superficie molto ridotta e spesso non cartografabile, che possiedono un particolare interesse sotto il profilo storico o naturalistico. Sono comprese le forme colturali passate ed i manufatti associati (terrazzamenti, muri di divisione, sistemazioni idrauliche ed altre opere accessorie alle colture agrarie) ancora riconoscibili e in condizioni tali da giustificare il ripristino secondo il modello originario, in modo da mantenere i valori culturali e la specificità del paesaggio.

L'Amministrazione comunale ha come obiettivo prioritario, in tema di tutela e conservazione ambientale, quello della conservazione della biodiversità in ogni sua forma, ivi comprese le aree di collegamento ecologico (o corridoi ecologici) ai sensi della L.R. 06.04.2000 n. 56 *Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche, modifiche alla L.R. 23.01.1998 n. 7, modifiche alla L.R. 11.04.1995 n. 49.*

### 9.1.1 Aree boscate

Con riferimento alla definizione contenuta nell'art. 3 della L.R. 21.03.2000 n. 39 *Legge forestale della Toscana* e successivi adeguamenti e modificazioni, "costituisce bosco qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura del suolo pari ad almeno il 20 per cento. Costituiscono altresì bosco i castagneti da frutto e le sugherete". Pertanto sono da considerare aree boscate quelle parti di territorio coperte da boschi cedui (degradati e non) e fustaie, comprese limitate aree cespugliate, incolte, abbandonate o coltivate intercluse, le aree boscate di giovane impianto e gli impianti artificiali.

Le aree boscate sono considerate dal Piano Strutturale come invariante e la disciplina, coerentemente con i disposti della L.R. 21.03.2000 n. 39 e del *Regolamento forestale provinciale*, da redigersi ai sensi dell'art. 39 della legge medesima, persegue gli obiettivi dello sviluppo sostenibile, della conservazione della biodiversità, della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali, della gestione multifunzionale del bosco e degli ecosistemi forestali, anche nell'ambito delle politiche comunitarie per l'agricoltura, lo spazio rurale e l'ambiente.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- le finalità di conservazione ambientale, pur nella continuità e valorizzazione delle pratiche agricole e boschive cui sono direttamente imputabili i valori paesaggistici esistenti;
- il recupero ed il ripristino della viabilità esistente, l'accessibilità delle vicinali, la riduzione dell'accesso di veicoli privati (anche in base alla L.R. 27.06.1994 n. 48/94 *Norme in materia di circolazione fuori strada dei veicoli a motore* e quindi la regolamentazione del traffico automobilistico connesso con l'attività venatoria, la raccolta dei funghi e la pratica del trekking;
- il divieto di apertura di aperture di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale, comunque da realizzare secondo le disposizioni specifiche indicate dal RU;
- il contenimento del rischio di incendi mediante attività di prevenzione;
- l'approntamento di presidi antincendio, la creazione di fasce antincendio prive di vegetazione infiammabile, la ripulitura del sottobosco ed altre forme di manutenzione quali i diradamenti del soprassuolo, la spalatura di conifere ed altri eventuali interventi.
- la realizzazione di aree di parcheggio, salvo limitate aree perimetrali per uso di tempo libero;
- l'installazione di nuova segnaletica se non limitatamente ed integrata a progetti generali di sentieristica;
- la non trasformabilità delle aree a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici (la realizzazione di eventuali manufatti è disciplinata nell'ambito dei Sistemi territoriali, fa riferimento alle normative nazionali e della Regione Toscana ed è comunque subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte; è esclusa l'installazione di nuove linee di distribuzione di energia elettrica e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti).

### 9.1.2 Formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi. Le reti ecologiche

Sono le parti di territorio caratterizzate da folta vegetazione arborea disposta lungo i corsi d'acqua e gli impluvi; hanno prevalente finalità di conservazione ambientale, pur nella continuità e valorizzazione delle pratiche agricole e boschive cui sono direttamente imputabili i valori paesaggistici esistenti. Il Piano Strutturale persegue gli obiettivi della conservazione della biodiversità, della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali.

Il Piano Strutturale considera le formazioni riparie e la vegetazione arborea lungo gli impluvi invariante strutturale anche per il ruolo che assolvono alla formazione dei corridoi fisico-biologici (reti ecologiche), costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione igrofila contigua.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- il mantenimento della continuità ambientale (intesa come assenza di impedimenti fisici alla mobilità di animali indotti da trasformazioni antropiche) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- il mantenimento della connettività tra elementi non fisicamente contigui;
- il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;
- la tutela degli ambienti acquatici;
- la non trasformabilità delle aree a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici (la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata

alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte).

### 9.1.3 Alberi monumentali

Ai sensi della L.R. 13.08.1998 n. 60 *Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali* sono considerati alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico:

- gli alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali che per età o dimensioni possono essere considerati come rari esempi di maestosità o longevità;
- gli alberi che hanno un preciso riferimento a eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico o culturale o a tradizioni locali.

Ai sensi del comma 6 art. 3 della legge soprarichiamata i comuni territorialmente competenti operano gli adeguamenti necessari degli strumenti di pianificazione per l'individuazione delle aree di pertinenza agli alberi monumentali e l'adozione delle relative tutele.

L'ARSIA e l'ARPAT, nell'ambito delle rispettive competenze, assicurano l'assistenza per gli aspetti agronomici e di fitopatologia agli alberi.

Il Piano Strutturale considera invariante strutturale gli alberi monumentali di alto pregio naturalistico e storico, di interesse paesaggistico e culturale presenti nel territorio di Castiglione d'Orcia, allo scopo di tutelare e valorizzare il patrimonio ambientale e paesaggistico ed in quanto rivestono notevole importanza anche dal punto di vista biologico e selvicolturale.

Le piante in oggetto risultavano peraltro già tutelate con Deliberazione del Consiglio Provinciale di Siena 06.03.1990 n. 105, adottata ai sensi della L.R. 08.11.1982 n. 82.

Gli alberi monumentali, identificati per località più prossima e toponimo, nome volgare e scientifico, ed età presumibile, sono:

Vivo d'Orcia (Eremo)	Acero di Monte ( <i>Acer pseudoplatanus L.</i> )	270
Vivo d'Orcia (Eremo)	Ailanto ( <i>Ailanthus altissima</i> )	200
Vivo d'Orcia (Ermicciolo)	Castagno ( <i>Castanea sativa Miller.</i> )	220
Vivo d'Orcia (Lagaccione)	Castagno ( <i>Castanea sativa Miller.</i> )	190
Vivo d'Orcia (Pian delle Mura)	Castagno ( <i>Castanea sativa Miller.</i> )	200
Bagni San Filippo (Sant'Antonio)	Cipresso ( <i>Cupressus sempervirens L.</i> )	320
Vivo d'Orcia (Acquagiolla)	Faggio ( <i>Fagus sylvatica L.</i> )	170
Bagni San Filippo (Il Leccio)	Leccio ( <i>Quercus ilex L.</i> )	220
Bagni San Filippo (Palazzo)	Roverella ( <i>Quercus pubescens Willd.</i> )	320
Vivo d'Orcia (Fondo dei Lecci)	Tiglio ( <i>Tilia cordata Miller.</i> )	300

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- il mantenimento dell'albero in tutte le sue parti e nello stato in cui si trova; l'eventuale abbattimento avviene esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie, e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative;
- il divieto di trasformazioni edilizie, urbanistiche e infrastrutturali nell'area di pertinenza dell'albero, stabilita in una corona circolare misurata dal tronco e non inferiore a mt 30 di spessore (per trasformazioni edilizie tale misura potrà essere rivista in riduzione solo previa acquisizione di una perizia tecnica redatta da Tecnico abilitato agro-forestale che ne giustifichi la scelta; la distanza da rispettare per il passaggio di reti impiantistiche interrato dovrà essere valutata volta per volta in relazione al tipo arboreo e al suo apparato radicale);
- il miglioramento del contesto territoriale e ambientale circostante.

### 9.1.4 Sorgenti idropotabili, sorgenti termali e loro aree di alimentazione

Sono gli ambiti nei quali si concentrano le sorgenti idriche ed i luoghi di affioramento delle acque i cui siti ed i manufatti rivestono carattere di risorsa e di patrimonio storico; i loro elenchi, divisi per sorgenti le cui acque sono fornite al consumo umano o per scopi termali sono riportati nelle Norme di attuazione del Piano Strutturale.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la tutela della qualità chimico-fisiche naturali delle acque;
- la tutela degli assetti geomorfologici dei luoghi;
- la tutela le opere di captazione e canalizzazione, quando abbiano rilevanza di memoria storica;
- il divieto di trasformazioni edilizie, infrastrutturali, morfologiche e colturali che comportino deterioramento o riduzione della risorsa;
- il mantenimento e la garanzia della libera accessibilità ed utilizzazione delle sorgenti.



#### 9.1.5 Geotopo dei calanchi. Balze e impluvi

Calanchi e biancane rappresentano le forme dinamiche di erosione più vistose e peculiari dei terreni argillosi pliocenici; nel loro aspetto più caratteristico i calanchi, interessati da processi di erosione lineare localmente attivi, si presentano come un sistema di *vallecole* anche fortemente incise, separate da creste assai sottili ed articolate e costituiscono una componente rilevante del paesaggio della Val d'Orcia (la lettura delle carte fotogrammetriche prodotte negli anni Cinquanta - vedi Tavv. QC 3.1/3.4 *Carta dell'uso del suolo al 1954* - evidenziano una fenomenologia molto più accentuata che tende a ridursi drasticamente con l'accentuazione della meccanizzazione nell'agricoltura).

Il Piano Strutturale assume come invarianti strutturali i calanchi e le biancane, sia nello stadio di forme erosive coperte di vegetazione pioniera, sia nelle situazioni di riaffermazione totale e parziale di arbusteti.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la conservazione della naturalità della evoluzione morfologica;
- la conservazione della naturalità del deflusso delle acque ai piedi dei calanchi;
- la definizione di un congruo distacco delle pratiche agricole dalla corona del calanco o dall'affioramento argilloso;
- la tutela della vegetazione pioniera;
- il divieto di trasformazioni edilizie, infrastrutturali, morfologiche e culturali.

#### 9.1.5 Rocce affioranti, costoni rocciosi

Gli affioramenti e le formazioni rocciose sono presenti prevalentemente, fino a diventare un tema paesaggistico, in quella parte di territorio che il Piano Strutturale individua e disciplina come Sistema del cono vulcanico; il riferimento geologico è all'Unità vulcanica del Monte Amiata (Ignimbriti trachidacitiche), al Dominio Austroalpino (Formazione di Santa Fiora) e al Dominio Toscano (Calcareniti di Montegrossi e Macigno).

La presenza di speroni isolati, di costoni rocciosi e rocce affioranti ha disegnato la morfologia dei luoghi accentuandone la diversificazione e dando origine ad una particolare toponomastica: lo Strettoio, la Sedia del Diavolo, il Masso piatto, La Buca delle fate, la Rupe di Campiglia, ecc.

Sono considerate invariante strutturale in quanto, oltre ad un rilevante valore naturalistico e ambientale fanno parte di aree di particolare interesse storico e insediativo, di antica antropizzazione, per l'evidente coinvolgimento nella genesi insediativa di centri urbani, aggregati e edifici isolati: Vivo d'Orcia, l'Eremo con Poderi della Contea, Campiglia d'Orcia, Campigliola, Case Montieri, Case Nardini, i Lecci, ecc..

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la tutela e la conservazione della naturalità dei luoghi;
- il consolidamento localizzato degli elementi lapidei e delle aggregazioni a fronte di movimenti franosi, da risolvere con soluzioni tecniche che non modifichino l'aspetto esteriore degli stessi;
- il recupero e la conservazione della rete dei sentieri e tracciati minori interni ai luoghi interessati;
- la non trasformabilità delle aree interessate dalla presenza di questa invariante a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici;
- la tutela della vegetazione pioniera e della la vegetazione arborea e arbustiva in genere che partecipa a determinare i dei valori estetici e pittoreschi dei luoghi interessati.

#### 9.1.6 Emergenze orografiche e poggi

I "poggi" e le emergenze orografiche, insieme ai calanchi, sono una peculiarità ed una componente rilevante del paesaggio del Sistema delle colline e del Sistema dei rilievi; la loro presenza diffusa, derivazione della formazione geologica e parte caratterizzante il disegno del territorio, ne evidenzia la peculiare articolazione e morfologia con un salto di quota che dai mt 155 s.l.m. dei fondovalle (confluenza del'Ente nell'Orcia) arriva ai c. mt 1.200 della montagna (Poggio del'Ermicciolo).

Nella toponomastica locale i poggi assumo talvolta la definizione di "monte" (Monte Cucco) quando, a quanto pare, l'emergenza orografica si caratterizza soprattutto per una maggiore estensione territoriale.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la tutela della naturalità dell'evoluzione morfologica e la consistenza complessiva;
- la naturalità del deflusso delle acque meteoriche;
- la copertura vegetale;
- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni esistenti;
- le modellazioni dovute a tracciati stradali storici e alla viabilità minore.

#### 9.1.7 Aree interessate da emissioni gassose: "le Puzzoiaie"

Le strutture tettoniche principali del territorio di Castiglione d'Orcia sono riferibili alla formazione della catena appenninica e caratterizzate da lineazioni appenniniche ed antiappenniniche alle cui intersezioni e lungo le stesse sono comunemente osservate risalite di fluidi, tipiche di molti bacini appenninici toscani. L'area compresa tra Campiglia d'Orcia e Bagni San Filippo è costellata da una serie di manifestazioni gassose,

talora imponenti, a CO<sub>2</sub> prevalente. Indagini pregresse hanno evidenziato che il processo di degassamento sembra alimentato da una sorgente profonda di gas; durante la risalita il gas è intrappolato dal sistema idrotermale che caratterizza Bagni di San Filippo, si accumula al tetto di questo serbatoio e va ad alimentare le numerose emissioni presenti nella zona.

Le manifestazioni gassose, rappresentano soprattutto un'elevata pericolosità per la zona (testimoniata dai decessi avvenuti negli anni sessanta ed in ultimo nel Novembre 2003 e dalla continua presenza di animali morti anche di grossa taglia), tuttavia, in una considerazione puramente scientifica delle stesse, non si può disconoscere la peculiarità e l'alto interesse; un fenomeno col quale, se attenuato e controllato, la popolazione di questo territorio può continuare a convivere, come ha fatto da sempre.

Il Comune di Castiglione d'Orcia, per capire i meccanismi che si legano a questi eventi e fornirne delle possibili soluzioni in grado di limitarne le tragiche conseguenze, ha incaricato i Dipartimenti di Scienze della Terra e di Elettronica e Telecomunicazioni dell'Università di Firenze per uno studio geochimico dei fluidi nell'area in questione.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la non trasformabilità a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici delle situazioni puntuali interessate dalla presenza di emissioni gassose;
- la dotazione di impianto di ventilazione forzata, per garantire un'adeguata circolazione dell'aria ed impedire accumuli di gas tossici, nei locali seminterrati ed interrati, ove è ammessa la trasformabilità a fini insediativi all'interno nell'area che il PS perimetra come interessata dalla presenza di emissioni gassose;
- la non trasformabilità per realizzazione di cisterne interrate, pozzi ecc. nell'area che il PS perimetra come interessata dalla presenza di emissioni gassose, se non a fronte di studi specialistici ed indagini geognostiche;

#### 9.1.8 Biotopi di Scarceta e Montelaccio e dell'Abetina del Vivo. SIR e Riserva Naturale di "Lucciolabella"

Il "biotopo" è un'area omogenea, generalmente di limitata estensione, che ospita viventi animali e/o vegetali spesso rari o rarissimi nei luoghi circostanti o in ambienti analoghi; gli stessi viventi caratterizzano il biotopo che il PS considera invariante strutturale.

Nel Comune di Castiglione d'Orcia sono presenti due biotopi segnalati dalla Società Botanica Italiana e dal C.N.R. e riportati nell'elenco dei biotopi del Sistema regionale delle Aree verdi: la Macchia di Scarceta e Montelaccio e l'Abetina del Vivo.

Macchia di Scarceta e Montelaccio. Si estende per circa 350 ha e consiste in una formazione di macchia mediterranea, associazione di essenze vegetali sempreverdi che si sviluppano con forme e caratteri singolari, arbusti ed alberi di varia altezza che danno vita ad un ambiente fitto, con limitati rimboschimenti a pino e cipresso; si presenta particolarmente rigogliosa nelle zone meno antropizzate.

Abetina del Vivo. Copre circa 8 ha; gli esemplari di abete bianco, integri particolarmente maestosi, sono accompagnati da tiglio, carpino, faggio e castagno. L'Abetina è probabilmente di origine antropica, anche se non è da escludere che vi si trovasse all'origine un nucleo naturale di abeti.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la tutela e la conservazione della naturalità e degli assetti geomorfologici dei luoghi;
- l'attuazione di interventi sulla vegetazione esistente e sul sottobosco saranno possibili solo nel caso in cui la vegetazione erbacea e arbustiva non presenti particolare rilevanza dal punto di vista naturalistico; in tal caso sarà da valutare la fattibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, attraverso la valutazione integrata di cui all'art. 11 della L.R. 03.01.2005 n. 1, tenendo conto che, in ogni caso, nelle aree boscate è vietata ogni tipo di nuova costruzione, nonché ogni cambiamento della destinazione d'uso del suolo;
- l'eventuale abbattimento di alberi può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie, e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative;
- il recupero e la conservazione della rete dei sentieri e tracciati minori interni ai luoghi interessati.

#### Siti di importanza regionale SIR

Sono ambiti del territorio regionale di interesse naturalistico e ambientale classificati come Siti di Importanza Regionale (SIR) ai sensi della L.R.06.04.2000 n. 56 *Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche, modifiche alla L.R. 23.01.1998 n. 7, modifiche alla L.R. 11.04.1995 n. 49*, che contribuiscono in modo significativo a mantenere o ripristinare un tipo di habitat naturale o di una specie di interesse regionale.

In tal modo la Regione riconosce e tutela la biodiversità, in attuazione del D.P.R. 08.09.1997 n. 357 *Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna e in conformità con la direttiva 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici*, riconosce gli habitat naturali e seminaturali, la flora e la fauna e le forme naturali del territorio quali beni di rilevante interesse pubblico, garantisce il mantenimento in uno stato di

conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie, nella loro area di ripartizione naturale e, all'occorrenza, il loro ripristino; promuove la gestione razionale degli habitat assicurando al contempo la corretta fruizione del patrimonio naturale da parte dei cittadini, concorre alla formazione della *Rete ecologica europea, denominata Natura 2000*.

I SIR che interessano il territorio del Comune di Castiglione d'Orcia, istituiti ai sensi della L.R.06.04.2000 n. 56 in applicazione della direttiva 92/43/CEE (direttiva Habitat), elencati nell'Alleg. "D" della stessa legge con la definizione di "*pSIC Sito classificabile di Importanza Comunitaria*", sono i seguenti (il numero indica l'ordine di elencazione nell'Allegato):

- 97 Crete dell'Orcia e del Formone
- 100 Ripa d'Orcia
- 117 Cono vulcanico del Monte Amiata

Il Piano Strutturale considera i SIR invariante strutturale; sono di conseguenza invarianti strutturali i corridoi fisico-biologici costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione igrofila contigua, così come individuati dal SIR 97 Crete dell'Orcia e del Formone (codice europeo: IT 51900011).

Le prestazioni non negoziabili riguardano:

- il mantenimento della continuità ambientale (intesa come assenza di impedimenti fisici alla mobilità di animali indotti da trasformazioni antropiche) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- il mantenimento della connettività tra elementi non fisicamente contigui;
- il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;
- la tutela degli ambienti acquatici;
- la non trasformabilità delle aree a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici; può essere ammessa la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica subordinatamente alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte.

#### Riserva Naturale di "Lucciola Bella"

Lucciola Bella fa parte delle 11 Riserve Naturali istituite dal Consiglio Provinciale di Siena con delibere n. 38 del 21.03.1996 e n. 127 del 17.07.1996, così come previsto dall'art. 15 della L.R. 11.04.1995 n. 49 *Norme sui parchi, le riserve naturali e le aree naturali protette di interesse locale*.

Le Riserve Naturali costituiscono un Sistema di aree protette il cui scopo è quello di garantire e promuovere, in forma coordinata, la conservazione e la valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico-culturale e di quello naturalistico.

La gestione è finalizzata alla conservazione degli ecosistemi, alla promozione ed incentivazione delle attività produttive e di tempo libero compatibili, allo svolgimento delle attività scientifiche e di ricerca e alla promozione delle attività coordinate d'informazione e di educazione ambientale.

La Riserva Naturale di Lucciola Bella, considerata dal PS una invariante strutturale, occupa una superficie di 865 ha ed interessa i Comuni di Castiglione d'Orcia, Pienza e Radicofani; l'elemento saliente è certamente costituito dal paesaggio dei calanchi e soprattutto delle biancane, forme erosive caratteristiche del paesaggio delle Crete Senesi legate principalmente alla pratica del pascolo, che ospitano importanti ed esclusivi aspetti vegetazionali e ornitologici.

Costituiscono prestazioni non negoziabili:

- la tutela e la conservazione della naturalità della evoluzione morfologica;
- la conservazione della naturalità del deflusso delle acque ai piedi dei calanchi;
- la tutela della vegetazione in genere ed in particolare di quella delle biancane e dei calanchi dove si è sviluppata una particolare vegetazione alofitica, tipica vegetazione pioniera;
- la tutela del paesaggio agricolo tradizionale con campi e pascoli interrotti da siepi, boschetti e prati naturali, ambiente ricchissimo di fauna un vero e proprio "ecosistema agricolo", dove la diversificazione del territorio concorre a tenere alto il numero delle specie presenti;
- il recupero e la conservazione della rete dei sentieri e tracciati minori.

## **9.2 LO STATUTO DELL'ARIA**

Lo Statuto dell'aria si propone di contenere quattro forme di inquinamento: luminoso, acustico, elettromagnetico e atmosferico, la cui incisività nel contesto di Castiglione d'Orcia è complessivamente molto modesta, ma comunque degna di attenzione.

### 9.2.1 Inquinamento luminoso

Anche se la ridotta dimensione dell'insediamento urbano non fa riscontrare problematiche inerenti l'inquinamento luminoso, la previsione di una gestione accurata degli impianti di pubblica amministrazione potrà avere effetti positivi sia in materia di risparmio energetico che di eliminazione di luci superflue; in tal senso il Piano Strutturale rimanda ad un eventuale apposito strumento di pianificazione di settore, il Piano comunale per l'illuminazione pubblica e assume gli obiettivi del risparmio energetico nella illuminazione esterna e del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto contenuti nella L.R. 21.03.2000 n. 37.

### 9.2.2 Inquinamento acustico

Per quanto concerne l'inquinamento acustico, l'amministrazione comunale ha recentemente adottato la *zonizzazione acustica del territorio comunale* ai sensi della L. 26.10.1995 n. 447 e della L.R. 01.12.1998 n. 89. Il Piano prevede in ogni caso la verifica preventiva del comfort acustico delle future trasformazioni urbanistiche, nonché la verifica degli effetti di trasformazione di natura infrastrutturale.

### 9.2.3 Inquinamento elettromagnetico

Il Piano Strutturale assume come obiettivo prestazionale in materia di inquinamento elettromagnetico quello di minimizzare l'esposizione della popolazione, in applicazione dei criteri di definizione dei siti sensibili stabiliti dall'Amministrazione provinciale. L'obiettivo potrà essere perseguito attraverso un Piano dei siti idonei per SRB da affidare a soggetti specializzati, seguendo la strategia adottata da altri Comuni dell'ANPIL; il Piano dovrà controllare e monitorare le situazioni in essere e, se considerato necessario, prevedere gli interventi di risanamento.

*Radiazioni non ionizzanti.* Tutti gli interventi di trasformazione dovranno tener conto delle fasce di rispetto degli elettrodotti in base ai limiti di esposizione stabiliti dalla L. 22.01.2001 n. 36 e dal D.P.C.M. 08.07.2003. Tali interventi dovranno inoltre perseguire gli obiettivi di qualità stabiliti dalla Regione Toscana con D.C.R. 16.01.2002 n. 12.

*Elettrodotti.* Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici e ambientali, sarà valutata la compatibilità degli elettrodotti con gli aspetti morfologici e paesistico-ambientali; in caso di incompatibilità, gli elettrodotti saranno previsti in cavo sotterraneo o saranno adottate particolari misure onde evitare danni ai valori paesaggistici e ambientali.

### 9.2.4 Inquinamento atmosferico

Il Piano Strutturale assume l'obiettivo di contenere entro i limiti di legge i livelli di inquinamento atmosferico. L'obiettivo viene perseguito attraverso misure di controllo degli scarichi in atmosfera sia delle aziende che dei sistemi di riscaldamento civili, da operarsi a cura dell'Arpat.

Sempre a cura dell'Arpat, che agirà con verifiche mediante stazioni di rilevamento, potrà essere predisposto un sistema di monitoraggio periodico, in prossimità delle strade ad intenso traffico veicolare (SR 2 Cassia presso Gallina) e delle zone interessate dalla presenza di attività produttive, per poter disporre di un quadro esauriente ed esaustivo delle effettive condizioni della qualità dell'aria. In tal caso i dati rilevati potranno implementare la rete di monitoraggio della qualità dell'aria della Provincia di Siena e contribuiranno alla programmazione dei controlli ed alla previsione di eventuali azioni di intervento da parte degli organismi competenti.

## 9.3 LO STATUTO DELL'ACQUA

Lo Statuto dell'acqua contiene da un lato il contributo del livello di governo comunale alla tutela e gestione delle risorse idriche e dall'altro la specificazione della disciplina tesa a rendere compatibili insediamenti ed attività con le dinamiche fluviali, ovvero a eliminare i rischi connessi con le esondazioni.

Lo statuto garantisce sia la qualità, la rinnovabilità e la funzionalità ecologica della risorsa idrica, sia la messa in sicurezza di persone e cose dai fenomeni alluvionali, contiene quindi obiettivi prestazionali e discipline inerenti:

- la *salvaguardia di persone e cose dai fenomeni alluvionali*, da perseguire nell'intero territorio comunale con forme differenziate a seconda del grado di rischio idraulico;
- la *tutela degli acquiferi*, da applicarsi all'intero territorio comunale ma differenziata in funzione del grado di vulnerabilità e di sensibilità degli acquiferi stessi.

Si tratta di due aspetti che coinvolgono la medesima risorsa, l'acqua, ma che presentano significative differenze in termini operativi e normativi: per chiarezza espositiva si preferisce pertanto trattarli separatamente come è stato fatto in sede normativa.

### 9.3.1 Tutela dal rischio idraulico

La disciplina del Piano Strutturale in materia di rischio idraulico è stata definita con riferimento alla normativa ed agli strumenti di livello regionale e provinciale: la sua finalità è quella di evitare che persone e cose vengano esposte alle piene fluviali, regolando le trasformazioni in funzione dei differenti livelli di rischio.

Si specifica che:

- la disciplina degli ambiti A1 e B è stata derivata dalle prescrizioni degli art. 75-77 della DCR n. 12/2000;
- la disciplina delle classi di pericolosità è stata derivata dall'art. 80 della medesima DCR n. 12/2000: la individuazione sul territorio delle differenti classi di pericolosità è stata operata con riferimento al PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) del bacino regionale dell'Ombrone, alla Carta geologica della Toscana, alla delimitazione degli ambiti A1 e B, ed infine sulla base di notizie storiche.

Per quanto concerne la *disciplina del rischio idraulico*, lo Statuto dell'Acqua contiene le prescrizioni inerenti le zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici con le quattro *classi di pericolosità idraulica* derivante dal rischio di esondazione e/o ristagno in cui è stato articolato il territorio comunale; le classi di pericolosità individuate, redatte in ottemperanza alla D.C.R. 21.06.1994 n. 230 integrata e rivista nell'art 80 del PIT, di cui alla D.C.R. 25.01.2000 n. 12, sono:

#### Aree a pericolosità irrilevante (CLASSE 1)

*"Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:*

*a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;*

*b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di m 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.*

*In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico".*

Ricade in quest'area la quasi totalità del territorio comunale.

#### Aree a pericolosità bassa (CLASSE 2)

*"Aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:*

*a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;*

*b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda".*

Nessuna porzione del territorio comunale ricade in questa classe di Pericolosità.

#### Aree a pericolosità media (CLASSE 3)

*"Aree per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:*

*a) vi sono notizie storiche di inondazioni;*

*b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.*

*Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre una sola delle condizioni di cui sopra".*

Sono state inserite in tale categoria le aree in condizioni morfologicamente sfavorevoli lungo l'asta fluviale dei fiumi Orcia e Ente, dei torrenti Formone, Vellora e Asso, dei fossi Logaccione, Reciola, Raviggio, Rimugini e Formone, esternamente alle aree a Pericolosità 4.

#### Aree a pericolosità elevata (CLASSE 4)

*"Aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le condizioni di cui al precedente punto 3".*

Sono state inserite in questa classe di Pericolosità le aree interne agli alvei dei corsi d'acqua, censiti e non dalla D.C.R. 21.06.1994 n. 230 e le aree in situazione morfologicamente sfavorevole dove si avevano notizie storiche di inondazioni ricorrenti.

Si riporta di seguito l'elenco dei corsi d'acqua censiti dalla D.C.R. 21.06.1994 n. 230 che interessano il territorio comunale:

Nome corso d'acqua	Codice	Ambiti
Torrente Ansedonia	SI2450	A
Torrente Asso	SI2458	AB
Fiume Ente	SI719	AB
Fosso Formone	SI3010	AB
Torrente Formone	SI2623	AB
Fosso Fossatone	SI789	A
Fosso Onzola	SI1477	AB
Fiume Orcia	SI738	AB
Fosso Ravaggiolo	SI3009	AB
Fosso Reciola	SI1601	AB
Fosso Rimugini	SI1655	AB
Fosso Rofanello	SI1699	AB
Fosso Rondinaia	SI1693	A
Fosso Troscione	SI1862	AB
Torrente Vellora	SI2936	AB
Torrente Vivo	SI753	AB

La disciplina per la prevenzione del rischio idraulico si applica all'intero territorio comunale secondo quanto stabilito dalle misure di salvaguardia previste dal PIT, D.C.R. 25.01.2000 n. 12, dalla Circolare esplicativa D.C.R. 07.08.2000 n. 868, dal Capo B del PTC provinciale, nonché nel rispetto degli atti emanati dalle competenti Autorità di Bacino. Gli obiettivi che il PS intende perseguire, in accordo con gli obiettivi di attenuazione del rischio e di promozione del riassetto idraulico complessivo del territorio senese espressi nel PTC provinciale, sono essenzialmente i seguenti:

- limitare il potenziale rischio di inondazione in caso di piene;
- salvaguardare la rete fluviale costituita dal Fiume Orcia e dai corsi d'acqua minori;
- rallentare la velocità di scorrimento delle acque superficiali per aumentare la capacità di infiltrazione dei suoli e l'efficacia dell'infiltrazione verso le falde acquifere;
- realizzare riserve idriche per usi irrigui e antincendio;
- eliminare o ridurre i rischi legati al ristagno delle acque superficiali;
- localizzare le nuove infrastrutture in aree non soggette a periodiche inondazioni.

### 9.3.2 Tutela e gestione delle risorse idriche

La gestione delle risorse idriche, soprattutto a fini idropotabili, non è più demandata ai singoli Comuni o a loro consorzi, dato che la legislazione nazionale e regionale (L. 183/89, L. 36/94, L. 152/99 e L.R. 81/95) ha individuato soggetti specifici, le AATO.

Questo non significa che le amministrazioni comunali non abbiano alcuna responsabilità su di un tema così cruciale per i cittadini; significa che la loro azione non è più diretta ma mediata in ambito Provinciale, di AATO e di Bacino Idrografico.

Per quanto concerne l'*approvvigionamento idropotabile* non sono emerse criticità particolari, ed anche il bilancio idrico al 2018 redatto dall'AATO colloca Castiglione d'Orcia nella fascia di criticità medio-bassa. Stante le pressochè modeste previsioni insediative aggiuntive contenute nel PS, non sono da attendersi per il futuro problemi inerenti la scarsità di risorse idropotabili.

Discorso più complesso riguarda la *tutela dell'inquinamento degli acquiferi* più vulnerabili; così come indicato dal PTC la disciplina per la *tutela degli acquiferi* ha assunto come riferimento il grado di sensibilità degli acquiferi, così come risultante dagli studi del Quadro Conoscitivo: si tratta quindi di una disciplina applicata all'intero territorio comunale, ma graduata in funzione della sensibilità degli acquiferi soggiacenti. Le varie situazioni idrogeologiche rilevabili nel territorio comunale sono state così classificate:

#### a) Grado di vulnerabilità elevato

In questa classe sono compresi:

- Rete acquifera in calcari a carsismo completo ed altamente sviluppato
- Rete acquifera in calcari fessurati con piezometrica media poco profonda (< 50 m dal p. di c.)
- Rete o falda acquifera in vulcaniti ed in rocce intrusive ignee molto tettonizzate

Tutti gli acquiferi contenuti nelle suddette litologie presentano un elevato grado di vulnerabilità intrinseca connesso alla loro scarsa capacità di opporre resistenza fisico-chimica all'infiltrazione ed alla propagazione di inquinanti. Nel complesso, però, essi risultano attualmente a basso rischio di contaminazione in virtù del loro affioramento in aree collinari e montane di scarsa antropizzazione; una maggiore pericolosità è ipotizzabile solo ai piedi dei rilievi dove si riduce la soggiacenza della falda e sono presenti interventi antropici in genere non trascurabili.

#### b) Grado di vulnerabilità alto-medio

In questa classe sono compresi:

- Falda libera in materiali alluvionali (da grossolani a medi) senza alcuna protezione
- Rete acquifera in calcari fessurati con piezometrica media profonda (> 50 m dal p. di c.)
- Falda acquifera in sabbie più o meno fini

Questi acquiferi, pur complessivamente altamente vulnerabili a causa dei loro più o meno efficienti collegamenti idraulici con i corsi d'acqua (sistemi globali acquifero/fiume), presentano localmente un vario grado di vulnerabilità che è legato alla loro diversa composizione granulometrica: si va dai tratti montani delle alluvioni, caratterizzati da sedimenti più grossolani (e quindi più vulnerabili), all'affermarsi di litologie più fini costituite prevalentemente da sabbie fini, limi ed argille. Caratteristiche analoghe presentano nel complesso le formazioni conglomeratiche mio-plioceniche; in questo caso, il diverso grado di vulnerabilità localmente riscontrabile è imputabile, oltre che a differenze granulometriche, a quelle composizionali della matrice e del cemento e del diverso grado di cementazione.

#### c) Grado di vulnerabilità medio-basso

In questa classe sono stati inseriti i corpi idrici multifalda con propagazione variabile da membro a membro; si tratta di rocce composte da un'alternanza di litotipi aventi un diverso grado di permeabilità relativa, unità flyschoidi cretacico-terziarie nelle quali diventa importante la presenza di argilliti e marne che limita la circolazione verticale di acqua rendendo le formazioni parzialmente impermeabili. I relativi acquiferi alimentano generalmente piccole sorgenti, ma soprattutto sostengono il flusso di base del reticolo idrografico.

#### d) Grado di vulnerabilità bassissimo o nullo

In questa classe sono compresi:

- Complessi sedimentari a grana fine praticamente privi di circolazione sotterranea
- Complessi sedimentari tettonizzati (argille varicolori) privi di circolazione idrica
- Complessi marnosi e argillosi praticamente privi di circolazione sotterranea

Sono qui raggruppate le formazioni caratterizzate da una composizione prevalentemente argillosa nelle quali risulta ragionevolmente minima la penetrazione e la circolazione dell'acqua; tali rocce si presentano quindi praticamente prive di circolazione idrica sotterranea e gli eventuali inquinamenti raggiungono direttamente le acque superficiali. Questo gruppo è rappresentato soprattutto dai depositi argillosi marini e continentali pliocenici del bacino neogenico Siena-Radicofani, nei quali le frequenti intercalazioni sabbiose, conglomeratiche e calcarenitiche non inficiano nel complesso il loro bassissimo grado di permeabilità; ciò vale anche per le restanti litologie di età cretacico-terziaria, aventi delle intercalazioni calcaree ed arenacee.

*Aree di salvaguardia.* Con riferimento ai disposti del D.Lgs. 11.05.1999 n. 152 è stata presa in considerazione la definizione delle aree di salvaguardia delle sorgenti le cui acque sono fornite al consumo umano; le sorgenti in questione, presenti nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia, sono le seguenti:

- Acqua Regia (n. 1)
- Acqua Gialla 1 (n. 2)
- Acqua Gialla 2 (n. 3)
- Acqua Gialla 3 (n. 4)
- Sambuchella (n. 14)
- Sambuchellina (n. 15)
- ERMICCILO (n. 16)
- Seragio (n. 17)
- Sasso della Civetta (n. 18)
- Fonte Mascioni (n. 20)
- Fonte Vecchia (n. 21)
- Campo Le Capanne (n. 22)

Tutte le sorgenti sopra elencate sono legate all'acquifero delle vulcaniti del Monte Amiata, ad esclusione di quella di Campo Le Capanne.

È stata presa in considerazione la definizione delle aree di salvaguardia delle sorgenti termali presenti nell'area di Bagni S. Filippo; le sorgenti in questione sono le seguenti:

- Sorgente Poggetto
- Sorgente Bollore bis (Bollore 1)
- Sorgente ex Bollore (Bollore 2)
- Sorgente S. Giovanni
- Sorgente Gora
- Sorgenti Madonnina

Il Piano Strutturale, in osservanza dei disposti dell'art. 21 del D.Lgs. 11.05.1999 n. 152, ha stabilito la creazione di aree di salvaguardia distinte in *Zone di tutela assoluta (ZTA)*, *Zone di rispetto (ZR)*, riferite alle sorgenti, e *Zone di protezione (ZP)*, riferite alle zone di ricarica delle falde.

Gli obiettivi che il PS intende perseguire, in accordo con gli obiettivi di tutela degli acquiferi strategici, dei corpi idrici sotterranei e delle aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile e termale espressi nel Capo A delle norme del PTC, sono essenzialmente i seguenti:

- tutelare la qualità e quantità delle risorse idropotabili, compresi i pozzi presenti nel territorio comunale;
- assicurare l'efficienza delle reti tecnologiche esistenti e assicurare il completamento dei loro tracciati fino alla conclusiva attività di depurazione e alla separazione in acque nere e bianche;
- mettere in opera tutti gli accorgimenti che possano consentire l'infiltrazione delle acque ed il conseguente rimpinguamento della falda.

#### 9.4 LO STATUTO DEL SUOLO

Gli obiettivi che il Piano Strutturale intende perseguire nell'ambito della salvaguardia geomorfologica del patrimonio edilizio ed ambientale del Comune di Castiglione d'Orcia, coerentemente con quanto disposto dal Capo C delle norme del PTC provinciale, sono i seguenti:

- Garantire la coerenza delle trasformazioni agricole, edilizie ed urbanistiche con le caratteristiche dei suoli e la stabilità dei versanti;
- Attenuare i fenomeni di erosione, riconducendo i processi di erosione del suolo ad una dimensione fisiologica;
- Assicurare la compatibilità ambientale delle aree estrattive;
- Conservare gli elementi di elevato interesse paesistico e naturalistico (biancane, calanchi, ecc.).

I quattro obiettivi sono complementari.

Lo statuto del suolo individua vari livelli di "attenzione" da tener presenti qualora si intenda procedere ad una qualsivoglia modifica dell'attuale assetto del territorio e, conseguentemente, degli equilibri che ne derivano. La disciplina dello *statuto*, coerente con il disposto della D.C.R. 12.02.1985 n. 94 ha preso in considerazione le *quattro classi di pericolosità* convenzionalmente definite nella stessa e l'intero territorio comunale è stato suddiviso in quattro classi di pericolosità derivante dal rischio di instabilità dei versanti.

##### Aree a pericolosità bassa (CLASSE 2)

*"Corrisponde a situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia".*

Sono state inserite in questa classe le aree ritenute stabili e quelle con limitata instabilità; in particolare sono rientrati in questa categoria i versanti la cui ossatura è costituita dalle vulcaniti del Monte Amiata (ad eccezione dei fronti lavici maggiormente acclivi), i versanti costituiti da litotipi lapidei stratificati dove la combinazione delle condizioni litotecniche e di acclività ha messo in luce situazioni di lieve o bassa instabilità potenziale, le aree formate dai depositi argillosi pliocenici, le pianure alluvionali. Costituiscono la maggior parte del territorio comunale, estendendosi in particolar modo nella porzione nord-orientale, e comprende la quasi totalità dei centri urbani, ad eccezione di Campiglia d'Orcia e Poggio Rosa.

##### Aree a pericolosità media (CLASSE 3)

*"Non sono presenti fenomeni attivi, tuttavia le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trova al limite dell'equilibrio e/o può essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione o interessato da episodi di alluvionamento o di difficoltoso drenaggio delle acque superficiali.*

*In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso, sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno".*



Sono stati inclusi in questa categoria i versanti dove la combinazione delle condizioni litotecniche, giaciture e di acclività ha messo in luce situazioni di media e forte instabilità potenziale. Costituiscono una porzione significativa del territorio comunale, in particolare nella parte centrale, comprendendo anche il centro abitato di Campiglia d'Orcia e l'aggregato di Poggio Rosa.

#### Aree a pericolosità elevata (CLASSE 4)

*"In questa classe ricadono aree interessate da fenomeni di dissesto attivi (frane, forte erosione, fenomeni di subsidenza, frequenti inondazioni) o fenomeni di elevata amplificazione della sollecitazione sismica e liquefazione dei terreni".*

Sono state incluse in tale categoria le aree interessate da frane attive, le aree calanchive, le aree soggette ad erosione accelerata, quelle soggette a franosità diffusa e quelle aventi massima instabilità potenziale.

## **9.5 LO STATUTO DELLE RETI**

### 9.5.1 Finalità generali e ripartizioni spaziali adottate

Lo Statuto delle Reti fissa i requisiti e contiene gli obiettivi inerenti la gestione, l'efficienza e le interrelazioni per un insieme di sistemi di natura reticolare o puntuale che, con ruoli differenti, garantiscono funzionamento e relazioni alle varie componenti del sistema insediativo, incidendo significativamente sulla qualità di vita dei cittadini e influenzando in maniera determinante la qualità dell'abitare.

Lo Statuto si applica a sei *Sistemi funzionali* denominati:

- *Sistema della rete viaria*, comprensivo delle differenti categorie di strade classificate ai sensi del Nuovo Codice della strada (rete extraurbana secondaria; strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali; strade urbane locali);
- *Sistema del ciclo dell'acqua*, comprensivo delle reti di adduzione e di distribuzione idropotabile, di collettamento delle acque usate, nonché degli impianti di trattamento dei reflui, pubblici e privati;
- *Sistema del ciclo dei rifiuti*, comprensivo dei luoghi e delle attività finalizzate alla raccolta dei rifiuti, nonché alle connesse attività di informazione e sensibilizzazione dei cittadini e delle imprese;
- *Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica*;
- *Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano*;
- *Sistema delle reti di telecomunicazione* comprensive delle reti di cavi telefonici e di fibre ottiche, con esclusione degli impianti radiomobili, considerati nello Statuto dell'aria.

### 9.5.2 I contenuti dello Statuto

Lo Statuto delle Reti presenta una sua peculiarità, dovuta ai regimi di gestione che oggi contraddistinguono le reti stesse, ognuna delle quali risulta caratterizzata da differenti livelli di autonomia, sovente piuttosto marcati. In questo contesto, lo Statuto delle Reti ha il compito difficile, ma indispensabile, di coniugare *l'efficienza e le razionalità settoriali* di ciascun sistema con le esigenze espresse dagli insediamenti intesi nel loro complesso.

Lo Statuto opera in tal senso esplicitando le *attese* (declinate in obiettivi di gestione) che il Sistema insediativo ripone nei differenti tipi di reti, affidando la loro concretizzazione ad una complessa attività di collaborazione tra istituzioni e soggetti gestori. Si rimanda alla lettura delle Norme di attuazione del Piano Strutturale per una disamina dettagliata dei requisiti richiesti dal Piano alle singole reti.

## 10.0 RICONOSCIMENTO DEI SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

### 10.1 PROFILI GENERALI E RIPARTIZIONI SPAZIALI ADOTTATE

Sistemi territoriali. I Sistemi territoriali sono gli ambiti geografici continui di articolazione del territorio comunale, caratterizzati da specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo tra gli elementi fisici naturali e le trasformazioni antropiche introdotte dal protrarsi di attività umane di lungo periodo.

Il territorio del Comune di Castiglione d'Orcia, in base ai caratteri fisici prevalenti: geografici, orografici e ambientali, ed alle risultanze delle indagini conoscitive di carattere storico, socio-economico ed insediativo è stato suddiviso nei seguenti Sistemi territoriali (rif. Disciplina strutturale *Tav. PS 3 Carta di sintesi dell'articolazione del territorio in Sistemi*, in scala 1:25.000 e *Tavv. PS 4.1/4.4 Sistemi territoriali. Sistemi funzionali. Sistemi complessi. U.T.O.E.*, in scala 1:10.000):

- A0. Sistema delle Colline
- B0. Sistema dei Rilievi
- C0. Sistema del Cono vulcanico

Sottosistemi territoriali. Ogni Sistema territoriale, sulla base di quanto specificato precedentemente, è stato articolato in Sottosistemi territoriali, risultato di una sintesi multidisciplinare finalizzata ad individuare le parti di un Sistema in cui si riscontrano elementi specifici o diffusi d'invarianza o la presenza di fattori fisici e ambientali (caratteristiche geografiche, orografiche, geopedologiche, di esposizione dei versanti, ecc.) o economici, sociali, culturali, storici che ne hanno determinato l'aspetto fisico, condizionato e selezionato nel tempo la produzione agricola e le forme e la scelta dei siti degli insediamenti.

Nella determinazione dei Sottosistemi territoriali è stata riconosciuta una coincidenza con le Sezioni delle mappe del Catasto Leopoldino (1823-25), di cui i Sottosistemi ne hanno assunto in parte le denominazioni.

I Sottosistemi territoriali, preceduti dal riferimento al Sistema di appartenenza, sono:

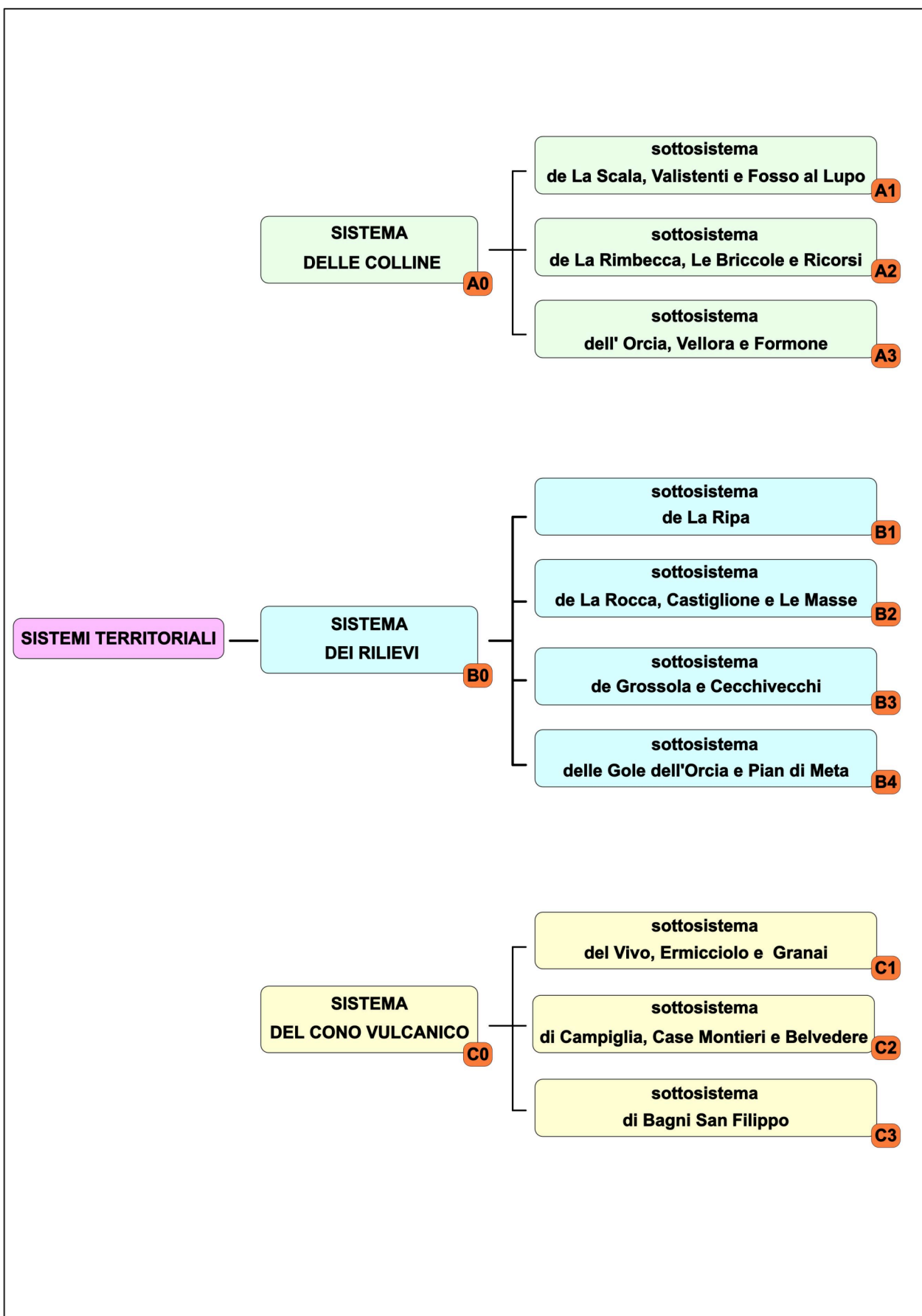
- A1 Sottosistema de La Scala, Valistenti e Fosso al Lupo
- A2. Sottosistema de La Rimbecca, Le Briccole e Ricorsi
- A3. Sottosistema dell'Orcia, la Vellora ed il Formone
- B1. Sottosistema de La Ripa
- B2. Sottosistema de La Rocca, Castiglione e le Masse
- B3. Sottosistema di Grossola e Cecchivecchi
- B4. Sottosistema delle Gole dell'Orcia e Pian di Meta
- C1. Sottosistema del Vivo, Ermicciolo e Granai
- C2. Sottosistema di Campiglia, Case Montieri e Belvedere
- C3. Sottosistema di Bagni San Filippo

La suddivisione del territorio comunale in Sistemi e Sottosistemi territoriali è un atto di contenuto progettuale e definisce assetti compatibili con il valore di specifici caratteri esistenti, da configurare attraverso azioni di recupero, ripristino, integrazione o nuova realizzazione di elementi coerenti con i principi di costruzione del territorio e con la sua identità geografica e storica.

La disciplina dei Sistemi e dei Sottosistemi territoriali, assunti come ambiti di elevata coerenza interna sotto i profili ambientali e paesaggistico, nonché alle forme del paesaggio rurale, intende garantire la qualità dell'ambiente nonché del paesaggio urbano e rurale orientandone la coevoluzione in direzione del mantenimento e recupero di assetti che tutelino:

- la biodiversità a scala di specie di comunità e di paesaggio;
- la funzionalità sistemica del mosaico territoriale (rete ecologica);
- una struttura paesaggistica orientata alla persistenza ed al ripristino delle forme del paesaggio agrario sedimentate dalla storia;
- l'esercizio di un'agricoltura coerente con le caratteristiche geomorfologiche del territorio ed integrata nella funzionalità ecosistemica dei luoghi.

Nelle procedure di valutazione di compatibilità delle trasformazioni urbanistiche e territoriali, anche proposte da strumenti ed atti di governo del territorio di natura sovracomunale è da considerarsi esplicitamente il grado di coerenza con gli obiettivi generali e specifici e con i criteri di gestione dei Sistemi e Sottosistemi territoriali nonché con le indicazioni contenute nella Componente strategica delle Norme di attuazione del Piano Strutturale.



## 10.1 OBIETTIVI GENERALI E STRATEGIE COMUNI AI SISTEMI

Per ogni Sistema territoriale il Piano Strutturale definisce gli obiettivi e le strategie di pianificazione per il loro perseguimento, indica specifiche previsioni di uso e tutela delle risorse ed eventuali disposizioni particolari.

Obiettivi generali. Il Piano Strutturale assume quali obiettivi prestazionali generali per i Sistemi territoriali:

- assicurare in modo dinamico la riproducibilità delle condizioni socioeconomiche, urbanistiche e produttive favorevoli alla permanenza degli elementi strutturali della identità di ciascun Sistema territoriale;
- assicurare la permanenza e la qualità, ed ove necessario migliorarla, delle relazioni percettive storicamente determinatesi tra contesto agricolo e componenti del sistema insediativo quali centri storici, frazioni e luoghi di antica formazione, gli aggregati e i beni storico-architettonici derivati dal PTC, disciplinando le trasformazioni nelle aree di transizione tra insediamenti compatti recenti e territorio rurale;
- assicurare in modo dinamico la permanenza della tessitura agraria del paesaggio agricolo tradizionale anche attraverso i *Programmi aziendali pluriennali agricolo ambientali* di cui all'art. 42 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- perseguire la riqualificazione delle ristrutturazioni radicali del paesaggio agrario avvenute in tempi recenti;
- garantire il mantenimento delle risorse essenziali del territorio (aria acqua suolo);
- eventuali interventi di trasformazione dovranno assicurare la sostenibilità ambientale e la assenza di potenziali fonti di inquinamento e pericolo per la salute dell'uomo.
- garantire la persistenza degli assetti paesistici e delle eccezionali visuali che storicamente connotano la percezione del territorio di Castiglione d'Orcia;
- incrementare i livelli di tutela della biodiversità attraverso la realizzazione e la gestione attiva di una *rete ecologica*, da estendere con appositi strumenti all'intera ANPIL Val d'Orcia;
- orientare la gestione degli elementi fisionomici e strutturali della vegetazione verso assetti caratterizzati da una elevata naturalità;
- adottare la dimensione di area vasta, l'ANPIL Val d'Orcia, come ambito di riferimento per la promozione di politiche ed azioni in materia di ecosistemi e paesaggio;
- prevedere specifiche discipline e forme di incentivazione per l'eliminazione, soprattutto nei contesti paesaggistici di maggiore qualità o comunque più visibili, delle costruzioni precarie, la mitigazione delle opere incongrue nonché la sostituzione della vegetazione di arredo impropria;
- prevedere per le nuove occupazioni di suolo e nel recupero urbanistico di aree già urbanizzate specifiche misure di compensazione paesaggistica ed ambientale;
- prevedere eventuali nuove addizioni urbane, residenziali o produttive esclusivamente in forme compatte, in aderenza o all'interno degli insediamenti già esistenti, evitando la diffusione residenziale nel territorio aperto;
- riqualificare le aree, sia urbane che extraurbane, ove il paesaggio presenta attualmente profili di bassa qualità sia sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- orientare la gestione delle forme del paesaggio agrario in direzione del recupero degli assetti storici propri delle differenti forme del paesaggio rurale, tutelando le emergenze ed intervenendo sulle alterazioni;
- garantire che tutte le trasformazioni edilizie, urbanistiche ed infrastrutturali, ivi comprese quelle previste dai *Programmi aziendali pluriennali agricolo ambientali*, siano coerenti con le caratteristiche del contesto, e siano ove necessario accompagnate da misure di mitigazione e/o compensazione;
- estendere le forme di fruizione pedonale e ciclabile dei paesaggi agrari di maggiore qualità.

Gli interventi di gestione e recupero paesaggistico ed ambientale, promossi da soggetti pubblici e privati, assumono come obiettivi ed azioni prioritarie quelli indicati, per ciascun Sistema e Sottosistema territoriale.

Strategie comuni ai Sistemi, seppur con diverso grado di interessamento:

- Limitazioni d'uso, prescrizioni e criteri di tutela della risorsa acqua;
- Disciplina specifica delle aree a prevalente funzione agricola in attuazione di particolari politiche di conservazione e tutela dell'ambiente e del paesaggio;
- Attuare interventi di riqualificazione coerenti con le finalità dell'ANPIL Val d'Orcia;
- Puntare ad una protezione attiva del territorio, partendo dall'identificazione di un circuito di aree diverse di alta qualità ambientale, assoggettate a precisi vincoli e norme di tutela, innervate da un sistema di percorsi anche riscoperti, resi attivi e valorizzati, individuando una serie di attività o potenziando quelle esistenti che non compromettano l'integrità dell'ambiente;
- Favorire le forme di turismo sostenibile finalizzato alla costruzione di una esperienza culturale

complessa che venga resa partecipe delle emergenze culturali, ambientali e storiche del territorio di Castiglione d'Orcia e di quelle dei comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia e della Comunità Montana Amiata Val d'Orcia, assumendone un ruolo strategico dettato dalla naturale baricentricità geografica;

- Favorire la creazione, attraverso il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, di strutture legate all'ospitalità in relazione a tutte le componenti della domanda (turismo termale, studentesco, didattico, colto, escursionistico, a contatto con la natura, sportivo, d'affari, di massa, servizi per ospitare soggiorni per anziani, servizi per stages di studenti universitari) e la realizzazione di reti di informazione e collegamento tra sedi complementari di livello intercomunale.

### 10.3. OBIETTIVI PRESTAZIONALI

Di seguito vengono descritti i caratteri generali ed elencati gli obiettivi prestazionali di ogni Sistema e Sottosistema territoriali.

#### 10.3.1 *Sistema delle Colline (A.0)*

Il sistema è definito dalle formazioni collinari delle argille plioceniche, i caratteri morfologici sono dominati dalle forme dinamiche di erosione dei calanchi e delle biancane e dalle rimodellazioni operate dall'uomo a fini agricoli; l'antropizzazione, di antica origine, ha determinato forme insediative tipizzabili nella sequenza diradata di poderi lungo i poggi che guardano l'Orcia ed il Formone o a mezza costa dei versanti ben esposti, nelle estensioni a seminativi e pascoli asciutti intervallati dai resti di calanchi e biancane, secondo una formalizzazione che ha assunto il ruolo di paradigma del paesaggio senese e toscano.

Questa parte di territorio comunale è perimetrata dai corsi d'acqua del fiume Orcia, dei torrenti Formone e Onzola e percorsa internamente dal torrente Vellora, sui quali confluiscono tutte le acque del reticolo idrico interno costituito da fossi e botri minori; le aree di fondovalle costituiscono un Sottosistema territoriale (A.3) caratterizzato dagli ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di questi fiumi e torrenti di consistenza variabile e prevalente caratterizzazione naturale, alle quali è riconosciuto un valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale, naturale.

Il Piano Strutturale assume quali obiettivi prestazionali per il Sistema delle Colline:

- a) Difesa delle qualità culturali, ovvero difesa della qualità ambientale e delle esigenze di sviluppo economico del territorio;
- b) Tutela delle risorse primarie:
  - ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti), anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate, incrementando la estensione media delle tessere forestali;
  - tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione;
  - favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
  - incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofilo ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
  - evitare ulteriori perdite di habitat (querceti, arbusteti, comunità igrofile);
  - favorire la presenza di piccole zone umide;
  - monitorare lo stato di qualità dei corpi idrici, che rappresenta un parametro fondamentale per la funzionalità degli ambienti umidi;
  - favorire la presenza di zone umide perifluviali e monitorare il sistema dei fossi ed impluvi in termini naturalistici, con particolare riferimento alla fascia ripariale;
  - monitorare e tutelare le biancane, definendo gli interventi volti alla conservazione e al controllo delle dinamiche naturali di ricolonizzazione, che ne ha trasformato la gran parte in arbusteti;
  - permettere, in alcune aree ad elevata acclività, lo sviluppo di comunità arbustive dinamicamente collegate agli stadi forestali, anche al fine di impedire l'erosione del suolo ed i dissesti idrogeologici superficiali;
  - mantenere, ed ove possibile ripristinare, la maglia agraria originaria della bonifica ed in generale della rete scolante, reintroducendo elementi vegetali lineari di suddivisione dei campi quali siepi e filari;
  - tutela delle emergenze faunistiche e floristiche.
- c) Mantenimento dell'attività agricola primaria sotto le forme economicamente più vantaggiose e allo stesso tempo coerenti con le indicazioni generali della salvaguardia ambientale:

- tutela e valorizzazione delle produzioni agricole tipiche e mantenimento delle attività agricole tradizionali compatibilmente con le sistemazioni fondiarie storiche;
  - tutela e riqualificazione del paesaggio agrario storico;
  - recupero e riqualificazione ambientale delle aree di crinale e poggio interessate dalla presenza di manufatti incongrui e di grandi dimensioni connessi alla zootecnia;
  - conservazione e riqualificazione della copertura boschiva e conservazione della vegetazione arborea lungo gli impluvi;
  - permanenza delle popolazioni insediate.
- d) Rafforzamento e diversificazione delle attrezzature ricettive, ristorative, di equipaggiamento e ricreative nel territorio:
- sviluppo della ospitalità agriturismo e del tipo cosiddetto "bed and break fast";
  - potenziamento e diversificazione dell'ospitalità alberghiera e della ristorazione e organizzazione del servizio informativo lungo la direttrice S.R. 2 Cassia (la Via Francigena, rete di fruizione storica del territorio di Castiglione d'Orcia), attraverso il recupero e la valorizzazione dei manufatti specialistici storicamente destinati a ricoveri e pellegrinai, stazioni di posta, locande ecc;
  - tutela e valorizzazione del turismo all'aria aperta, in tutte le sue forme;
  - organizzazione di una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico;
  - previsione di destinazioni anche di tipo ricettivo speciale per gli ambiti da sottoporre a recupero ambientale.
- e) Rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio che si è allentato o interrotto nel tempo, pur nel mutare dei soggetti e delle operazioni:
- tutela e recupero del patrimonio edilizio rurale, degli aggregati agricoli storici e della maglia stradale interpodereale e storica, della quale in alcuni casi se n'è fatto perdere le tracce con opere di coltratura dei terreni (ne è esempio il tracciato antico che conduceva ai calanchi del Formone e collegava Colombaio, Casetta Loli, La Rimbecca, Poggio Tre Cerchi, Palazzo di Geta, Moro Fiacchi);
  - previsione di una *fascia di ambientazione* lungo la S.R. 2 Cassia, rete di fruizione storica del territorio nonché espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati, finalizzata a raccordare in termini ecosistemici, funzionali e percettivi l'infrastruttura con i contesti attraversati.
- f) Rafforzamento, in termini qualitativi, del nuovo ruolo del centro urbano di Gallina in cui si collocano servizi di area vasta:
- riqualificare l'area centrale dell'abitato;
  - rafforzare in termini qualitativi la Zona produttiva di Gallina;
  - valorizzare la recente sagra agricola individuando strutture permanenti per l'esposizione dei prodotti e la commercializzazione.

### 10.3.2 Sottosistema de La Scala, Valistenti e Fosso al Lupo (A.1)

Il Sottosistema territoriale A1 è costituito dalle formazioni collinari comprese tra i corsi d'acqua dell'Orcia e dell'Onzola e attraversate dalla S.R. 2 Cassia; i caratteri morfologici sono dominati dalle rimodellazioni operate dall'uomo a fini agricoli e sono il tema di uno dei criteri di ammissione della Val d'Orcia a patrimonio mondiale dell'Umanità da parte dell'UNESCO: " ... un eccezionale esempio di come il paesaggio naturale sia stato ridisegnato nel periodo Rinascimentale per rispecchiare gli ideali di buon governo e per creare un'immagine esteticamente gradevole". L'antropizzazione, di antica origine, ha determinato forme insediative tipizzabili nella sequenza diradata di poderi sui poggi che fiancheggiano la Via Cassia.

Il Piano Strutturale assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale, sia storico che recente, con attenzione al mantenimento od all'eventuale miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico;
- Recuperare gli edifici storici non utilizzati a fini agricoli per destinarli a funzioni residenziali, mantenendone o ripristinandone le caratteristiche tipologiche originarie;
- Eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;
- Procedere al riassetto delle zone esterne all'abitato di Gallina interessate dagli annessini migliorandone la qualità edilizia ed eliminando le costruzioni precarie e fatiscenti, nonché riqualificando la viabilità e le recinzioni;
- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale con i limiti di cui alle discipline indicate al comma 3 precedente, per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PMAA, delle

- trasformazioni previste per l'UTOE n. 5, degli interventi puntuali previsti dalla disciplina del Sistema complesso della Via Cassia in relazione ai presenti obiettivi e dell'intervento di variante stradale alla S.R. 2 Cassia per il tratto che attraversa l'area urbana di Gallina (quest'ultimo, oggetto di previsione sovracomunale, non interessa le previsioni dell'UTOE n. 5);
- Riassetto funzionale ed estetico dell'area centrale di Gallina (Chiesa di Santa Maria dei Campi, Impianto sportivo e Strada del Colombaio), valorizzazione delle strutture destinate a servizi di area vasta, valorizzazione della Sagra/mercato agricolo;
  - Riassetto funzionale ed insediativo degli attuali insediamenti produttivi a Gallina;
  - Recupero del Podere Colombaio che entra a far parte del perimetro dell'area urbana;
  - Recupero dell'area produttiva S. Isabella ubicata lungo la S.R. 2 Cassia;
  - Potenziamento e diversificazione dell'ospitalità alberghiera e della ristorazione lungo la direttrice S.R. 2 Cassia;
  - Potenziamento servizi e attrezzature per la Protezione civile in località Fosso al Lupo;
  - Individuazione stazione ecologica presso Fosso al Lupo nell'ambito del progetto di pianificazione ed organizzazione raccolta differenziata dei rifiuti.

#### 10.3.3 Sottosistema de La Rimbecca, Le Briccole e Ricorsi (A.2)

Il Sottosistema territoriale A2 è costituito dalle formazioni collinari comprese tra i corsi d'acqua del Formone e della Vellora e attraversate dalla S.R. 2 Cassia; i caratteri morfologici sono dominati dalle rimodellazioni operate dall'uomo a fini agricoli tuttavia permangono importantissimi geotopi costituiti dalle forme dinamiche di erosione dei calanchi e delle biancane (il più importante è dette "delle Rimbecche" che fanno da sponda al corso del Formone).

La parte di territorio compresa tra la Vellora e il Rofanello partecipa alla creazione di un quadro paesaggistico di eccezionale valore che ha come sfondo il "cono vulcanico" dell'Amiata e come elemento centrale ravvicinato il picco roccioso su cui si inerpica Campiglia d'Orcia.

L'antropizzazione, di antica origine, ha determinato forme insediative tipizzabili nella sequenza diradata di poderi sui i poggi.

Il Piano Strutturale assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Tutelare l'integrità fisica del territorio e mitigazione del rischio geomorfologico;
- Tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale, sia storico che recente, con attenzione al mantenimento od all'eventuale miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico;
- Recuperare gli edifici storici non utilizzati a fini agricoli per destinarli a funzioni residenziali, mantenendone o ripristinandone le caratteristiche tipologiche originarie;
- Eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;
- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PMAA e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina del Sistema complesso della Via Cassia in relazione ai presenti obiettivi;
- Tutelare e recuperare la maglia stradale interpoderale e storica;
- Potenziare e diversificare l'ospitalità alberghiera e la ristorazione lungo la direttrice S.R. 2 Cassia.

#### 10.3.4 Sottosistema dell'Orcia, Vellora e Formone (A.3)

Il Sottosistema territoriale A3 è costituito dai fondovalle del fiume Orcia, del torrente Onzola col fosso del Pozzo, del torrente Vellora col fosso dell'Acquasalata, del torrente Rofanello col fosso delle Fabbre, del torrente Formone col torrente Fossatone ed il fosso del Lupo.

Le aree di fondovalle sono disciplinate come ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale dei corsi d'acqua a prevalente caratterizzazione naturale, ai quali è riconosciuto un valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale, naturale.

Il Piano Strutturale assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Non prevedere di norma ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo;
- Riqualificare l'area caratterizzata dalla presenza di elementi detrattori (capannoni produttivi) sul "terrazzamento" alla confluenza dell'Onzola nell'Orcia;
- Potenziare e diversificare l'ospitalità alberghiera e la ristorazione lungo la direttrice S.R. 2 Cassia;
- Adeguare l'area di decollo/atterraggio per aviazione leggera esistente localizzata nella porzione di terreno a confine col Comune di San Quirico d'Orcia, interessata dalla presenza di minime strutture di servizio.

### 10.3.5 Sistema dei Rilievi (B.0)

Il PTC identifica esattamente questa parte di territorio comunale nell'*Unità di paesaggio di Montalcino e Castiglione d'Orcia*: impernata sulle emergenze dello scheletro appenninico, su cui spiccano le masse calcaree di Rocca, Castiglione e Ripa d'Orcia, a cui si addossano distese ondulate di depositi sabbioso-ciottolosi e di argille plioceniche. Il bosco di leccio prevale sulla parte alta dei rilievi e ne rimangono scoperti il crinale della Strada comunale della Ripa e quello dei "Poggi Pelati", percorso dalla S.S. 323 di Monte Amiata; alle quote più alte il bosco s'intreccia a lembi di paesaggi aperti ed a quelle più basse s'infoltisce lungo il corso dell'Orcia, integrandosi coi paesaggi agrari dove lascia ampi spazi a seminativi e pascoli.

Non si registrano le conseguenze del vigneto specializzato, caratterizzato da un'estrema dilatazione della maglia e da costruzione di cantine di grandi dimensioni, tuttavia è in fase di crescita, dopo il riconoscimento della D.O.C. Rosso della Val d'Orcia, il fenomeno della richiesta di sostituzione a vigneto di oliveti, anche di antica formazione.

L'antropizzazione, di antica origine, ha determinato forme insediative tipizzabili nelle strutture poderali localizzate sui crinali, a mezza costa dei versanti ben esposti e sui fondovalle, sempre in posizione rilevante e servite da un importante reticolo stradale.

Il Sistema territoriale dei rilievi, separato in due parti dal solco delle "gole dell'Orcia", è perimetrato dai corsi d'acqua del torrente Asso col fosso del Cerretello, del fiume Orcia col Fossone, del torrente Ente, del fosso Ansitonia, del fosso dei Bracconi e del Torrente Vivo, sui quali confluiscono tutte le acque del reticolo idrico interno costituito da fossi e botri minori.

Le aree di fondovalle costituiscono il Sottosistema territoriale (B4) caratterizzato dagli ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di questi fiumi e torrenti di consistenza variabile e prevalente caratterizzazione naturale, alle quali è riconosciuto un valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale, naturale.

Il Piano Strutturale assume quali obiettivi prestazionali per il Sistema dei Rilievi:

- a) Difesa delle qualità culturali, ovvero difesa della qualità ambientale e delle esigenze di sviluppo economico del territorio;
- b) Tutela delle risorse primarie:
  - ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti), anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate, incrementando la estensione media delle tessere forestali;
  - tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione;
  - favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
  - tutelare e monitorare le praterie naturali dei "Poggi Pelati";
  - incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofilo ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
  - evitare ulteriori perdite di habitat (querceti, arbusteti, comunità igrofile);
  - favorire la presenza di piccole zone umide;
  - monitorare lo stato di qualità dei corpi idrici, che rappresenta un parametro fondamentale per la funzionalità degli ambienti umidi;
  - favorire la presenza di zone umide perfluviali e monitorare il sistema dei fossi ed impluvi in termini naturalistici, con particolare riferimento alla fascia ripariale;
  - permettere, in alcune aree ad elevata acclività, lo sviluppo di comunità arbustive dinamicamente collegate agli stadi forestali, anche al fine di impedire l'erosione del suolo ed i dissesti idrogeologici superficiali;
  - mantenere, ed ove possibile ripristinare, la maglia agraria originaria della bonifica ed in generale della rete scolante, reintroducendo elementi vegetali lineari di suddivisione dei campi quali siepi e filari;
  - tutela delle emergenze faunistiche e floristiche.
- c) Mantenimento dell'attività agricola primaria sotto le forme economicamente più vantaggiose e allo stesso tempo coerenti con le indicazioni generali della salvaguardia ambientale:
  - tutela e valorizzazione delle produzioni agricole tipiche e mantenimento delle attività agricole tradizionali compatibilmente con le sistemazioni fondiarie storiche;
  - tutela e riqualificazione del paesaggio agrario storico;
  - recupero e riqualificazione ambientale delle aree di crinale e poggio interessate dalla presenza di manufatti incongrui;
  - conservazione e riqualificazione della copertura boschiva e conservazione della vegetazione arborea lungo gli impluvi;
  - permanenza delle popolazioni insediate.



- d) Rafforzamento e diversificazione delle attrezzature ricettive, ristorative, di equipaggiamento e ricreative nel territorio, attraverso operazioni di recupero e riconversione:
- sviluppo della ospitalità agriturismo e del tipo cosiddetto "bed and break fast";
  - riconversione a fini anche ricettivi di strutture produttive dismesse isolate in territorio aperto;
  - tutela e valorizzazione del turismo all'aria aperta, in tutte le sue forme;
  - organizzazione di una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico;
- e) Rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio che si è allentato o interrotto nel tempo, pur nel mutare dei soggetti e delle operazioni:
- tutela e recupero del patrimonio edilizio rurale e degli aggregati agricoli storici;
  - tutela e recupero della maglia stradale interpodereale e storica.
- f) Rafforzamento, in termini qualitativi e funzionali, del ruolo del Capoluogo nell'ambito del proprio territorio e di quello del Parco della Val d'Orcia, senza alterarne l'identità ma generando occasioni di reale rivitalizzazione, promozione e ammodernamento:
- protezione e valorizzazione del centro storico;
  - completamento del recupero del sistema difensivo medievale della Rocca di Castiglione per un inserimento, graduale, di nuove attività connesse al tempo libero ed al turismo da affiancare a quelle culturali;
  - recupero delle zone produttive in via di dismissione o spostamento interne all'area urbana, per introdurre destinazioni compatibili ed innovazioni che consentano di entrare nel circuito attivo della vita contemporanea e per adeguare gli standard ad attrezzature e parcheggi pubblici;
  - creare o migliorare le condizioni e le strutture per stimolare i flussi turistici attrezzando il Capoluogo e la Rocca d'Orcia alla generale richiesta culturale anche "non qualificata" con attività anche di breve durata;
  - valorizzazione delle sagre e fiere tradizionali e adeguamento delle strutture ed aree necessarie.
- g) Rafforzamento delle dotazioni a parcheggio all'interno della Rocca d'Orcia per una migliore vivibilità quotidiana e per favorire il turismo;
- h) Adeguamento delle dotazioni e di spazi per la socializzazione nell'aggregato delle Masse (Poggio Rosa);
- i) Creare le condizioni per l'attivazione di operazioni di recupero per gli organismi edilizi di Monte Amiata Scalo

#### 10.3.6 Sottosistema de La Ripa (B.1)

Il Sottosistema de La Ripa (B1) è caratterizzato da un'effettiva mancanza di rapporti funzionali con il restante territorio comunale; tale situazione è causata dall'incisione profonda prodotta nel terreno dal fiume Orcia che tortuosamente scorre intorno al Castello di Ripa (alla base di uno strapiombo di oltre 200 metri, creando delle vere e proprie "gole"), in un ambiente naturale incontaminato e altamente suggestivo, rendendo pressochè impossibile la comunicazione tra le due sponde.

I caratteri morfologici sono fortemente correlati alla formazione geologica che trova la massima espressione nel paesaggio dominato dalla massa calcarea della Ripa; l'antropizzazione, seppur di origine antica e presente in maniera diffusa, non sembra poter concorrere con l'imponente struttura del territorio che mantiene importanti tratti di naturalità. Sono evidenti le rimodellazioni operate dall'uomo a fini agricoli ed è presente un importante patrimonio edilizio tuttavia permangono importantissimi e diffusi elementi di forte naturalità: Il versante che guarda l'Orcia si presenta particolarmente interessante dal punto di vista naturalistico in quanto, ad una situazione vegetazionale particolare, si accompagna una complessa entità faunistica.

Il Piano Strutturale assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Tutelare l'integrità fisica del territorio e mitigare il rischio geomorfologico;
- Conservare e migliorare la qualità produttiva e percettiva degli attuali assetti agrari, operando in coerenza con la disciplina generale del Sistema territoriale di cui all'art. 83, del Sistema complesso della Strada della Ripa e con la disciplina inerente la maglia fitta di cui all'art. 40 delle presenti Norme.
- Tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione
- Favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
- Incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofilici ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
- Ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti),

- anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate, incrementando la estensione media delle tessere forestali;
- Tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale, sia storico che recente, con attenzione al mantenimento e miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico;
  - Recuperare gli edifici storici non utilizzati a fini agricoli per destinarli a funzioni residenziali, mantenendone o ripristinandone le caratteristiche tipologiche originarie;
  - Eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;
  - Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PMAA e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina del Sistema complesso della Strada della Ripa in relazione ai presenti obiettivi;
  - Tutelare e recuperare la maglia stradale interpodereale e storica e migliorare l'accessibilità agli argini del Fiume Orcia nell'ambito della sentieristica turistica;
  - Tutelare la conservazione del Castello di Ripa d'Orcia, in ragione della completezza ed integrità della configurazione edilizia ed urbanistica e della coerenza del rapporto di integrazione strutturale e percettiva con gli spazi aperti all'intorno, garantendo al contempo la possibilità di dotarsi degli spazi necessari all'attività ricettiva in atto;
  - Recuperare i manufatti parzialmente crollati del Podere Sant'Anna, interessati dagli stessi dissesti che coinvolsero la Strada comunale.

#### 10.3.7 Sottosistema de La Rocca, Castiglione e le Masse (B.2)

Il Sottosistema B2, su cui insistono i centri urbani di Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia e l'aggregato de le Masse (Poggio Rosa), è la sintesi di quegli elementi che caratterizzano *l'Unità di paesaggio di Montalcino e Castiglione d'Orcia*, come la definisce il PTC: imperniata sulle emergenze dello scheletro appenninico su cui spiccano le imponenti masse rocciose occupate dagli insediamenti.

I terreni che circondano gli insediamenti storici presentano un'accentuata prevalenza di tessitura agraria tradizionale a maglia fitta, con alcuni appezzamenti a promiscuo tradizionale tipico del frazionamento periurbano; i muretti dei terrazzamenti, i filari di alberi, i recinti di siepi vive, una viabilità rurale ancora presente e funzionale, disegnano questa parte di territorio antropizzato, arricchendone i valori ambientali.

Il Sottosistema comprende la Macchia di Scarceta e Montelaccio, biotopo condiviso coi Sottosistemi B3 e B4 La S.R. 323 esce dal Capoluogo in direzione della montagna ed insegue il lungo crinale (con asse Nord-Sud) dei Poggi Pelati, caratterizzato dall'assenza di copertura boschiva (una strada di eccezionale valore panoramico che permette una vista a 360° ...), per poi biforcarsi in due direzioni: verso Sud-Ovest attraversa Poggio Rosa per poi scendere fino all'Orcia e ad Amiata Scalo, attraverso terreni che mantengono la tessitura agraria a maglia fitta tradizionale con prevalenza dell'ulivo e promiscuo, e a Sud-Est, iniziando la salita verso il Monte Amiata; al limite del Sottosistema, in località Fosso al Lupo, i tre Sistemi territoriali s'incontrano.

I caratteri antropici, soprattutto in relazione al patrimonio edilizio ed alla rete viaria, sono quelli decritti più in generale per il Sistema territoriale.

Il Piano Strutturale assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Conservare e migliorare la qualità produttiva e percettiva degli attuali assetti agrari, operando in coerenza con la disciplina generale del Sistema territoriale di cui all'art. 83, dei Sistemi complessi di riferimento e con la disciplina inerente la maglia fitta di cui all'art. 40 delle presenti Norme.
- Tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione
- Favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
- Incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofilii ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
- Ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti), anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate, incrementando la estensione media delle tessere forestali, con particolare riferimento al biotopo costituito dalla Macchia di Scarceta e Montelaccio;
- Tutelare le aree coltivate ad oliveto, con particolare attenzione a quelle più antiche, dalla tendenza alla sostituzione generalizzata col vigneto, anche riferendosi ai contenuti informativi della Disciplina strutturale *Tavv. 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente* in relazione agli ambiti di riferimento di aree potenzialmente adatte all'impianto di nuovi vigneti;
- Tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale, sia storico che recente, con attenzione al mantenimento od all'eventuale miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico

- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PMAA, delle trasformazioni previste per l'UTOE n. 1 e per l'UTOE n. 6 e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina del Sistema complesso della Strada dei crinali in relazione ai presenti obiettivi;
- Eliminare progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;
- Riquilibrare l'area produttiva dell'Amiata Design in località Madonna della Querce;
- Coinvolgere l'aggregato delle Masse nelle scelte per la diversificazione ed il potenziamento delle aree e delle strutture di accoglienza e servizio nel territorio;
- Migliorare le dotazioni a spazi pubblici dell'aggregato delle Masse;
- Recuperare nel Capoluogo l'area della Falegnameria Cresti, in fase di dismissione, e riquilibrare il contesto su cui si impone, con particolare riferimento all'area della Chiesa delle Sante Marie;
- Adeguare le strutture per l'accoglienza e l'informazione a servizio della Rocca a Tentennano;
- Riquilibrare le aree interessate dagli "annessini", presenti nella corona di colture a maglia fitta che circondano gli abitati e all'interno delle quali sono presenti zone ad elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di piccoli annessi agricoli a servizio di orti familiari;

#### 10.3.8 Sottosistema di Grossola e Cecchivecchi (B.3)

Il Sottosistema B3 è costituito, in termini geologici, dalla distesa di depositi sabbioso-ciottolosi e argillosi miopliocenici che si addossano allo scheletro appenninico da cui emergono le masse rocciose di Castiglione e Rocca d'Orcia (che costituiscono il Sottosistema B2): un terreno caratterizzato da consistenti macchie boschive che lasciano posto a campi a seminativo ed a appezzamenti sparsi ad olivo e promiscuo. Il bosco s'intensifica nella parte settentrionale del Sottosistema dove va a costituire la Macchia di Scarceta e Montelaccio, biotopo condiviso coi Sottosistemi B2 e B4: una natura costituita da una formazione di macchia mediterranea, associazione di essenze vegetali sempreverdi che si sviluppano con forme e caratteri singolari, arbusti ed alberi di varia altezza che danno vita ad un ambiente fitto, con limitati rimboschimenti a pino e cipresso.

I caratteri antropici, soprattutto in relazione al patrimonio edilizio ed alla rete viaria, sono gli stessi descritti più in generale per il Sistema territoriale.

Il Piano Strutturale assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Conservare e migliorare la qualità produttiva e percettiva degli attuali assetti agrari, operando in coerenza con la disciplina generale del Sistema territoriale di cui all'art. 83, del Sistema complesso della Strada dei crinali e con la disciplina inerente la maglia fitta di cui all'art. 40 delle presenti Norme.
- Tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione
- Favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
- Incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofilici ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
- Ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti), anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate, incrementando la estensione media delle tessere forestali, con particolare riferimento al biotopo costituito dalla Macchia di Scarceta e Montelaccio;
- Tutelare le aree coltivate ad oliveto, con particolare attenzione a quelle più antiche, dalla tendenza alla sostituzione con vigneto, anche riferendosi ai contenuti informativi della Disciplina strutturale *Tavv. 2.1/2.4 Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente* in relazione agli ambiti di riferimento di aree potenzialmente adatte all'impianto di nuovi vigneti;
- Tutelare e riquilibrare il patrimonio edilizio rurale, sia storico che recente, con attenzione al mantenimento od all'eventuale miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico
- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PMAA e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina del Sistema complesso della Strada dei crinali;
- Eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui.

#### 10.3.9 Sottosistema delle Gole dell'Orcia e Pian di Meta (B.4)

Il Sottosistema territoriale B4 è costituito dai fondovalle del fiume Orcia (con le "gole"), del Fiume Asso e del Torrente Ente con le aree di immissione dei torrenti e fossi minori. Le aree di fondovalle sono disciplinate come ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale dei corsi d'acqua a prevalente caratterizzazione

naturale, ai quali è riconosciuto un valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale, naturale. Il Sottosistema comprende la Macchia di Scarceta e Montelaccio, biotopo condiviso coi Sottosistemi B3 e B4. Il Piano Strutturale assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Conservare e migliorare la qualità produttiva e percettiva degli attuali assetti agrari, operando in coerenza con la disciplina generale del Sistema territoriale di cui all'art. 83, del Sistema complesso della Strada dei crinali e con la disciplina inerente la maglia fitta di cui all'art. 40 delle presenti Norme.
- Tutelare e monitorare le superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione;
- Favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
- Incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofilici ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
- Ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti), anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate, incrementando la estensione media delle tessere forestali, con particolare riferimento al biotopo costituito dalla Macchia di Scarceta e Montelaccio;
- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, per le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PMAA.

#### 10.3.10 *Sistema del Cono vulcanico (C.0)*

Il sistema del Cono vulcanico occupa parte delle pendici settentrionali del Monte Amiata ed il nucleo geologico del Poggio Zoccolino che sovrasta Petrineri e Bagni San Filippo; è costituito in gran parte da terreni sedimentari, essenzialmente argillosi, e da isolate emergenze calcaree, sede privilegiata d'insediamento storico. I rilievi sono caratterizzati dalla presenza dei boschi di castagno cui si sostituiscono, sulle pendici dell'Amiata, gradatamente i faggi. La morfologia del terreno risulta caratterizzata da superfici aventi pendenze medio-alte che divengono talora vere e proprie pareti verticali che segnano le avanzate delle colate laviche ed il limite di dislocazioni vulcano-tettoniche.

Il serbatoio idrico costituito dalle Vulcaniti occupa la porzione sud-occidentale, a monte ed a valle di Vivo d'Orcia; l'esistenza di numerose sorgenti distribuite sia all'interno degli affioramenti delle rocce effusive sia lungo tutto il contatto Vulcaniti-Argilliti dimostra l'esistenza nelle vulcaniti di una notevole falda idrica. La portata delle sorgenti è ovviamente legata alle precipitazioni e ognuna dispone di un bacino di alimentazione singolo: la sorgente più importante è di gran lunga quella dell'Ermicciolo, ad una quota di 993 m s.l.m., sorgenti di minore importanza sono Seragio, Sambuchellina, Fonte dell'Oro, Lavinacci ed il gruppo di sorgenti denominato Acqua Gialla.

Il Piano Strutturale assume quali obiettivi prestazionali per il Sistema del Cono vulcanico:

- a) Difesa delle qualità culturali, ovvero difesa della qualità ambientale e delle esigenze di sviluppo economico del territorio;
- b) Tutela delle risorse primarie:
  - le aree boscate sono considerate dal PS come invarianti strutturali e la loro disciplina di tutela e gestione è contenuta nell'art. 67 delle presenti Norme; negli artt. 128 e 129, nella parte dedicata alla *Componente strategica del Piano*, il patrimonio boschivo è trattato in relazione alle strategie di governo degli ecosistemi e del paesaggio;
  - la tutela delle formazioni riparie e della vegetazione arborea lungo gli impluvi, considerate dal PS come invarianti strutturali, è trattata nell'art. 68 delle presenti Norme; il PS si pone inoltre l'obiettivo di favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nei fondovalle;
  - la tutela degli alberi monumentali, considerati dal PS come invarianti strutturali, è trattata nell'art. 69 delle presenti Norme;
  - evitare ulteriori perdite di habitat;
  - permettere, in alcune aree ad elevata acclività, lo sviluppo di comunità arbustive dinamicamente collegate agli stadi forestali, anche al fine di impedire l'erosione del suolo ed i dissesti idrogeologici superficiali.
  - tutela delle emergenze faunistiche e floristiche.
- c) Mantenimento dell'attività forestale sotto le forme economicamente più vantaggiose e allo stesso tempo coerenti con le indicazioni generali della salvaguardia ambientale:
  - tutela e riqualificazione del paesaggio agrario storico;
  - conservazione della copertura boschiva e della vegetazione arborea lungo gli impluvi;
  - recupero e riqualificazione ambientale delle aree, in particolare di crinale e di poggio, interessate dalla presenza di manufatti incongrui e di grandi dimensioni;
  - tutela e valorizzazione delle produzioni di sottobosco;

- proporre interventi innovativi nel settore degli allevamenti zootecnici (per esempio orientandosi verso specie particolarmente pregiate, allevamenti bovini ed ovini alimentati principalmente da pascoli di montagna arricchiti con l'introduzione di erbe pregiate);
  - orientarsi verso allevamenti faunistici principalmente impiantati nel sottobosco, che secondariamente potrebbero essere abbinati alla caccia;
  - recupero del patrimonio insediativo edilizio;
  - permanenza delle popolazioni insediate.
- d) Rafforzamento e diversificazione delle attrezzature ricettive, ristorative, di equipaggiamento e ricreative nel territorio:
- valorizzazione dello stato di *stazione climatica* e *stazione termale* rispettivamente per Vivo d'Orcia e Bagni San Filippo;
  - sviluppo della ospitalità agrituristica e del tipo cosiddetto "bed and break fast";
  - diversificazione dell'ospitalità alberghiera;
  - organizzazione di una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico.
- e) Rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio che si è allentato o interrotto nel tempo, pur nel mutare dei soggetti e delle operazioni:
- tutela e recupero del patrimonio edilizio rurale montano sparso;
  - recupero e adeguamento funzionale, in relazione alla domanda espressa dai residenti, degli aggregati di Case Monteri e Belvedere.
- f) Rafforzamento in termini qualitativi e maggiore specificazione funzionale dei centri urbani di Campiglia d'Orcia, Vivo d'Orcia e Bagni San Filippo:
- Campiglia d'Orcia (rif. UTOE n. 3 di cui all'art. 158 delle presenti Norme): valorizzazione della posizione baricentrica e strategica in termini funzionali, tra la S.R. 2 Cassia, la S.P. 18 del Monte Amiata, Vivo d'Orcia e Bagni San Filippo;
  - Vivo d'Orcia (rif. UTOE n. 2 di cui all'art. 157 delle presenti Norme): valorizzazione della stazione climatica (insediamento più in quota dell'Amiata);
  - Bagni San Filippo-Pietrineri (rif. UTOE n. 4 di cui all'art. 159 delle presenti Norme): valorizzazione della stazione climatica.

#### 10.3.11 Sottosistema del Vivo, Ermicciolo e Granai (C.1)

Il Sottosistema C1 è definito dalla fascia del versante settentrionale dell'Amiata che dal Pian dei Renai (1.205,60 metri s.l.m.) scende fino ai 380,50 metri del fosso Ansitonia, con un salto di quota di 825 metri e che comprende il centro urbano di Vivo d'Orcia; l'abitato si snoda su una lingua di vulcanite ed è compreso tra le quote 800 e 900 metri s.l.m.

La morfologia dei luoghi è fortemente caratterizzata dall'origine geologica e più propriamente dagli effetti del contatto tra l'affioramento vulcanico ed i sottostanti terreni argillitici, con formazione di pareti sub-verticali e versanti fortemente acclivi; nelle pareti sono talora presenti blocchi di vulcanite in precarie condizioni di equilibrio che, in concomitanza di eventi sismici o per l'azione di scalzamento prodotta lungo il contatto da fuoriuscite idriche, possono franare a valle e costituire quel detrito presente al piede dell'affioramento. In questo contesto le zone più stabili sono individuabili all'interno dell'affioramento vulcanico, costituito da blocchi di vulcanite immersi in un legante semicoerente limo-sabbioso, stabile e ben drenato, a distanza di sicurezza dal bordo delle pareti verticali, appunto l'area occupata dall'insediamento.

In relazione ai caratteri antropici si osserva che in queste aree il processo di appoderamento si verificò più tardi che nelle zone collinari e di fondovalle ed ebbe uno sviluppo lento, per cui gli insediamenti presenti si riferiscono generalmente ad epoca più recente e moderna ed appaiono distribuiti con minore concentrazione di altre parti del territorio. La rete viaria, sia perchè correlata ai tempi dell'appoderamento sia per le difficoltà causate dalla morfologia del territorio, è rimasta, fino a tempi molto recenti, costituita da tortuosi e inadeguati tracciati minori.

Il Piano Strutturale assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PMAA e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina dei Sistemi complessi dell'"Anello dell'Amiata" e della Via Cassia;
- Favorire il recupero del patrimonio edilizio in territorio aperto, in cui si evidenziano situazioni anche di estremo degrado ed in numero superiore a quello delle altre aree del Comune; eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;
- Realizzare il Parco delle Sorgenti con le necessarie dotazioni a parcheggio, per la visitabilità e di equipaggiamento; realizzare il Parco eolico per la produzione di energia elettrica alternativa nell'area di Granai, utilizzando il tracciato stradale forestale esistente tra Fosso al Lupo e il Poggio

- di Seggiano;
- Recuperare le strutture produttive ( falegnamerie) e riqualificare le relative pertinenze, localizzate all'interno ed ai margini dell'area urbana;
- Ridefinire funzionalmente le aree pubbliche centrali di Vivo; adeguare gli standard a parcheggio dell'area urbana di Vivo; valorizzare l'area urbana attraverso un innalzamento generalizzato della qualità estetica e dell'arredo;
- Diversificare e adeguare le strutture ricettive/ristorative: creare i presupposti per la riattivazione di quelle esistenti migliorandone le dotazioni, promuovere l'adeguamento delle strutture esistenti per soggiorni stagionali per studenti e anziani (come il CIF); adeguare le strutture di accoglienza e servizio per l'area ricettiva della Sega ed a campeggio, tra al Sega e La Rotaccia; realizzare un'area attrezzata per sosta camper ed accogliere spettacoli viaggianti; recuperare a fini ricettivi parte dei volumi delle attività produttive dismesse;
- Valorizzare il complesso storico monumentale dell'Eremo con il palazzo Cervini e la Contea;
- Valorizzare le sagre e fiere tradizionali e adeguare le sedi, le strutture e le aree necessarie a tali attività;
- Realizzare la pista e le dotazioni necessarie per la pratica dello sci di fondo;
- Realizzare, attraverso operazioni di recupero edilizio e riqualificazione ambientale un percorso museale didattico nel territorio di Vivo, che abbia come tema le attività storiche correlate allo sfruttamento dell'acqua del Torrente Vivo (ex-cartiera, ferriera);
- Creare le condizioni per insediare a Vivo un centro permanente per la promozione, l'esposizione e la vendita di prodotti alimentari tipici e biologici.

#### 10.3.12 Sottosistema di Campiglia, Case Montieri e Belvedere (C.2)

Nel Sottosistema C2 l'articolata morfologia del territorio è dovuta all'appartenenza a due sistemi formativi diversi: il sistema del cono vulcanico, ovvero quella parte delle pendici settentrionali del Monte Amiata condivisa col Sottosistema C1 e che dai 1089 metri s.l.m. scende fino ad una quota media di circa 550 metri al disotto dell'abitato di Campiglia d'Orcia, ed il nucleo mesozoico del Poggio Zoccolino (mt 1.035 s.l.m.) sul quale si insedia Case Montieri. Il centro abitato di Campiglia sorge su un tipico affioramento roccioso di calcareniti; i versanti, che spesso costituiscono pendii e pareti verticali, sono costituiti da affioramenti rocciosi di calcareniti e calcari stratificati mentre gli scisti argillosi con intercalazioni calcaree costituiscono l'ossatura dei versanti con pendenze più dolci.

In relazione ai caratteri antropici si osserva che in queste aree il processo di appoderamento si verificò più tardi che nelle zone collinari e di fondovalle ed ebbe uno sviluppo lento, per cui gli insediamenti sparsi presenti si riferiscono generalmente ad epoca più recente e moderna ed appaiono distribuiti con minore concentrazione di altre parti del territorio. La rete viaria, sia perchè correlata ai tempi dell'appoderamento sia per le difficoltà causate dalla morfologia del territorio, è rimasta, fino a tempi molto recenti, costituita da tortuosi e inadeguati tracciati minori.

Il Piano Strutturale assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, con l'eccezione degli interventi consentiti sul territorio rurale per la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli attraverso i PMAA e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina dei Sistemi complessi dell'"Anello dell'Amiata" e della Via Cassia;
- Favorire il recupero del patrimonio edilizio in territorio aperto, in cui si evidenziano situazioni anche di estremo degrado ed in numero certamente superiore a quello delle altre aree del Comune; eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;
- Realizzare il Parco di Campigliola, che ha come baricentro la "Rocca di Campigliaccia" (da consolidare ai fini della conservazione), con le necessarie dotazioni a parcheggio, per la visitabilità e di equipaggiamento e la riattivazione del tracciato storico di collegamento tra Vivo e campiglia d'Orcia;
- Riqualificare l'area urbana di Campiglia d'Orcia attraverso il recupero degli spazi pubblici centrali e delle strade interne e la valorizzazione della "rocca" e miglioramento dell'accessibilità e della visitabilità ai fini turistici;
- Definire organicamente una serie di opere di riqualificazione ambientale e recupero delle aree di margine all'abitato che ne costituiscono i naturali varchi di ingresso: area detta del "Portone", lungo la S.P. 18 del Monte Amiata, area tra Campotondino e Poderuccio, all'inizio della strada provinciale dismessa del Banditone, area sottostante a Campotondo, lungo S.P. 113 del Banditone, area dei vecchi fontini e del "gallinaio" all'inizio della Strada comunale di Bagni San Filippo ;
- Valorizzare e migliorare le dotazioni del Parco urbano sportivo/ricreativo per creare nuove e diverse possibilità di utilizzo;

- Valorizzare le sagre e fiere tradizionali e adeguare le sedi, le strutture e le aree necessarie a tali attività;
- Riattivare ed equipaggiare i tracciati storici campestri di alto valore ambientale, pedonali, ciclabili ed equestri presenti nel territorio;
- Realizzare, nell'ambito del potenziamento e diversificazione delle strutture ricettive e di accoglienza nel territorio, tramite interventi di recupero e adeguamento, una zona attrezzata per accogliere attività sportive correlate alla fase della preparazione, nell'area di Campo le Capanne (mt 778 s.l.m.), relazionandola agli impianti sportivi pubblici esistenti a Campiglia d'Orcia, alle strutture sportive e ricettive del Vivo d'Orcia e alle strutture termali di Bagni San Filippo, nonché alle altre strutture ricettive, di accoglienza e di servizio previste dal PS nella disciplina dei Sistemi complessi;
- Adeguare, in relazione alla naturale crescita dei nuclei familiari, gli aggregati di Case Montieri e di Belvedere, privilegiando in una prima fase il recupero del patrimonio edilizio esistente e quindi le nuove edificazioni da riferire al tipo insediativo preesistente; potenziare ed adeguare gli impianti a rete;
- Definire una strategia generale di comportamenti e misure precauzionali da adottare, utili per mitigare o eliminare il rischio per i residenti ed i visitatori nell'area delle "puzzolaie" caratterizzata da una serie di manifestazioni gassose di anidride carbonica; l'area, alquanto ampia, è oggetto di specifica perimetrazione e comprende terreni dei Sottosistemi C2 e C3, caratterizzati da diverso coinvolgimento, compresi tra Casa del Secco, Campo la Villa, Podere Agostinelli e Bollore con l'aggregato di Pietrineri.

#### 10.3.13 Sottosistema di Bagni San Filippo (C.3)

Il Sottosistema C3 è costituito dalla parte più estrema del territorio comunale compresa tra le pendici del Poggio Zoccolino ed il corso del Torrente Formone; al suo interno si sono insediati Bagni San Filippo e Pietrineri. La storia di questa parte di territorio è stata caratterizzata, nel corso dei secoli, dalla presenza delle acque termali, di tipo solfato-calcico-magnesiaco, dal loro deposito e dalla loro utilizzazione.

L'acquifero profondo del sistema termale di Bagni San Filippo è localizzato nelle rocce anidritico-carbonatiche e la sua alimentazione è da individuare prevalentemente nelle infiltrazioni di acque meteoriche; le acque meteoriche, infiltrandosi nelle formazioni carbonatiche aventi alta permeabilità per fessurazione, hanno dato origine agli estesi depositi di travertino nei dintorni di Bagni San Filippo e testimoniate dalla cave dismesse di Pietrineri.

La temperatura delle sorgenti di Bagni San Filippo è estremamente variabile (da 17-18° C fino a 51-52°C) ed è da mettere in relazione con vari meccanismi: un diverso cammino sotterraneo prima dell'emergenza, differenti diluizioni con acque superficiali più fredde, ecc.. Riferendosi alla sorgente più calda del complesso termale, che ha una maggiore significatività anche ai fini di una interpretazione genetica, la temperatura risulta essere di 51-52° C e sembra plausibile ricollegare la termalità di queste acque al campo geotermico Amiata.

I corsi d'acqua del Fosso Rondinaia e del Fosso Bianco, che corrono alle estremità dell'area urbanizzata, costituiscono due importanti emergenze ambientali in quanto, se si escludono le modificazioni morfologiche apportate nell'area produttiva dismessa ex-Amiata Marmi e dalle trasformazioni correlate all'impianto dello Stabilimento termale, esprimono un alto valore di naturalità all'interno di aree boschive e di vegetazione ripariale.

In relazione ai caratteri antropici è documentato uno sfruttamento delle acque già in epoca imperiale romana, presumibilmente nell'area storica dell'abitato ed in quella denominata Vignoni; Pietrineri è invece ancora conosciuto come Podere Casanuova nella mappa del catasto Leopoldino del 1823.

Il Piano Strutturale assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- Non prevedere ambiti di trasformazione con ulteriori impegni di suolo, salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, per le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PMAA e degli interventi puntuali previsti dalla disciplina del Sistema complesso della Via Cassia;
- Favorire il recupero del patrimonio edilizio in territorio aperto; eliminare e rimuovere progressivamente gli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui;
- Favorire la creazione dei parchi di pertinenza del centro urbano: il Parco del Fosso Bianco ed il Parco di San Filippo; le necessarie dotazioni a parcheggio, per la visitabilità e l'equipaggiamento;
- Riquilibrare l'area urbana storica di Bagni San Filippo attraverso il recupero degli spazi pubblici centrali e delle strade interne; fornire indicazioni per un *Piano del colore*;
- Prevedere l'adeguamento funzionale del complesso termale esistente;
- Definire, nell'ambito di uno specifico progetto di paesaggio, le scelte di recupero e di trasformazione per il riordino urbanistico dell'area compresa tra Bollore e Vignoni, costituita da aree inedificate, aree di recupero e riquilibramento ambientale (ex-Amiata Marmi) e tessuti di formazione recente ed interessata dalle previsioni per il nuovo Stabilimento termale;

- Definire una strategia generale di comportamenti e misure precauzionali da adottare, utili per mitigare o eliminare il rischio per i residenti ed i visitatori nell'area delle "puzzolaie" caratterizzata da una serie di manifestazioni gassose di anidride carbonica; l'area, alquanto ampia, è oggetto di specifica perimetrazione e comprende terreni dei Sottosistemi C2 e C3, caratterizzati da diverso coinvolgimento, compresi tra Casa del Secco, Campo la Villa, Podere Agostinelli e Bollore con l'aggregato di Pietrineri;
- Recuperare e riqualificare l'area del Podere Rovinati, coinvolta paesaggisticamente nel quadro ambientale che ha al centro l'abitato di Bagni San Filippo.



## PARTE III - LA COMPONENTE STRATEGICA

### 11.0 LE STRATEGIE DI TRASFORMAZIONE PER IL TERRITORIO RURALE

#### 11.1 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

In applicazione dei criteri definiti nell'art. 40 della L.R. 03.01.2005 n. 1 il territorio comunale non urbanizzato è classificato nella sua interezza "a prevalente funzione agricola"; per territorio comunale non urbanizzato è da intendersi il "territorio aperto", ovvero il territorio esterno ai perimetri dei centri abitati, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate ed i lotti interclusi.

#### 11.2 DISCIPLINA DELLE EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO

Le emergenze del paesaggio agrario individuate e perimetrare nel Quadro conoscitivo Tavv. QC 7.1/7.4 *Emergenze del paesaggio agrario*, in scala 1:10.000, sono:

- Boschi
- Formazioni riparie
- Tessitura agraria a maglia media: prati pascoli con alberi isolati o a gruppi
- Tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari
- Tessitura agraria a maglia media: seminativi di fondovalle
- Tessitura agraria a maglia fitta: tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo
- Tessitura agraria a maglia fitta: tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo in stato di abbandono
- Pascoli e arbusteti dei crinali principali
- Forme di erosione (biancane, calanchi, balze e impluvi)
- Laghi, laghetti artificiali

Il Piano Strutturale recepisce le tessiture agrarie definite dal PTC e, in alcuni casi, ridefinite nei perimetri attraverso una rilettura a una scala più adeguata, l'utilizzazione sistematica della foto zenitale e tramite sopralluoghi.

Il Piano Strutturale, per le sistemazioni idraulico-agrarie, prescrive:

- la conservazione dei terrazzamenti o dei ciglionamenti all'interno delle aree di pertinenza dei Centri del sistema urbano provinciale, degli Aggregati (PTC Art. L8), delle Ville e degli Edifici specialistici (PTC Art. L9), nelle situazioni d'autonomo pregio paesaggistico e in prossimità delle case coloniche, dove il disegno delle sistemazioni è elemento essenziale della definizione architettonica e paesaggistica;
- criteri e prestazioni delle sistemazioni idraulico-agrarie per assicurare la sostenibilità ambientale ed economica delle coltivazioni e la conservazione delle risorse essenziali del territorio.

#### 11.3 CRITERI PER LA REDAZIONE DEI PMAA

I PMAA vengono redatti dai soggetti abilitati (*imprenditore agricolo professionale*) assumendo come riferimenti la normativa regionale e provinciale in materia e la disciplina del Piano Strutturale con particolare riferimento ai Sistemi e Sottosistemi territoriali. Nelle trasformazioni urbanistiche e edilizie connesse all'attuazione di PMAA sono da rispettarsi le prescrizioni generali contenute nelle Norme di attuazione del Piano: i PMAA individuano i miglioramenti ambientali assumendo come riferimento essenziale la disciplina dei Sistemi complessi e gli obiettivi dei Sistemi e Sottosistemi territoriali delle Norme di attuazione del Piano Strutturale.

Le modalità di trasformazione degli assetti colturali terranno conto delle *Direttive sulla buona condotta dei suoli* contenute nelle Norme di attuazione del Piano Strutturale; il PMAA potrà eventualmente documentare lo stato effettivo degli assetti colturali, nei casi in cui la situazione presente sia già modificata rispetto alla rilevazione del QC, e proporre con validi argomenti interpretazioni alternative, sempre in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale.

In aggiunta alle misure di miglioramento ambientale indicate nei Sistemi complessi, con riferimento ai Sottosistemi territoriali, sono considerati anche i seguenti interventi:

- la eliminazione di linee elettriche aeree in disuso, oppure l'interramento di quelle attive;
- la manutenzione delle strade poderali e la messa a disposizione per forme di fruizione pubblica;
- la eliminazione di edifici ed annessi fatiscenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.

#### 11.4 NUOVI EDIFICI RURALI AD USO ABITATIVO, ANNESSI AGRICOLI, MANUFATTI PRECARI E SERRE

Nuovi edifici rurali ad uso abitativo. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 46 della L.R. 03.01.2005 n. 1 riguardo al divieto di edificare nel caso di trasferimento di fondi agricoli attuati al di fuori dei PMAA, la costruzione di *nuovi edifici rurali ad uso abitativo* è consentita, secondo quanto previsto dall'articolo 41, comma 2 della L.R. 03.01.2005 n. 1, nel rispetto delle strategie e dei contenuti normativi previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali e se non in contrasto con i contenuti delle Norme di attuazione del Piano Strutturale, mediante le ulteriori specificazioni normative e localizzative del Regolamento Urbanistico e degli atti di governo del territorio.

Per il rilascio dei permessi di costruire relativi alla costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo il PMAA è presentato al Comune dall'*imprenditore agricolo professionale* (IAP) così come definito dalle vigenti norme in materia.

Ove le strategie ed i contenuti normativi dei Sistemi e Sottosistemi territoriali prevedano la possibilità di realizzare nuovi edifici rurali ad uso abitativo, la disciplina del Regolamento Urbanistico o degli altri gli atti di governo, definisce: la dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa, i materiali e gli elementi tipologici anche in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico, la corretta localizzazione rispetto ai caratteri del territorio e dei paesaggi.

Nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41 comma 4 L.R. 03.01.2005 n. 1. La costruzione di nuovi annessi agricoli che costituiscono pertinenze dei fondi agricoli degli *imprenditore agricoli professionali* è consentita, previa presentazione delle relative Denunce di Inizio dell'Attività, secondo quanto previsto dall'articolo 41 comma 4 della L.R. 03.01.2005 n. 1. Per la costruzione di nuovi annessi agricoli il PMAA è presentato al Comune dall'IAP, nel rispetto delle strategie e dei contenuti normativi previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali, , mediante le ulteriori specificazioni normative e localizzative del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio.

La disciplina del Regolamento Urbanistico per il territorio rurale relativa agli annessi agricoli definirà gli elementi tecno-morfologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed ai fabbricati tradizionali, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali.

Nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici minime fondiarie, di cui all'art. 41 comma 7 della L.R. 03.01.2005 n. 1. Ai sensi dell'art. 41 comma 7 della L.R. 03.01.2005 n. 1, la costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicapri, api, chiocchie e lombrichi, ovvero che esercitano in via esclusiva o prevalente la cinotecnica o l'acquacoltura.

Il PTC della Provincia, al quale il Piano Strutturale si deve attenere, può prevedere ulteriori attività delle aziende agricole per le quali la costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime. La prevalenza dell'attività si intende verificata quando tale attività determina almeno i due terzi del prodotto lordo vendibile.

La costruzione di nuovi annessi agricoli che non sono soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative.

La costruzione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dell'azienda o di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime è ammessa solamente nel rispetto delle strategie e dei contenuti normativi previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali e mediante le ulteriori specificazioni normative e localizzative del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio.

Nuovi annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi degli imprenditore agricoli professionali, di cui all'articolo 41 comma 5 della L.R. 03.01.2005 n. 1. Questi, destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, sono gli annessi e i manufatti necessari per le piccole produzioni agricole, per l'agricoltura amatoriale e di autoconsumo. La loro installazione è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi, nel rispetto dei valori paesaggistici e delle strategie e dei contenuti normativi previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali, delle UTOE e mediante le ulteriori specificazioni normative e localizzative del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio.

Il Regolamento Urbanistico, in funzione della collocazione degli annessi in oggetto soprattutto nelle aree agricole di frangia ai Centri urbani, fissa le modalità per la riqualificazione ambientale di dette aree in concomitanza alla loro installazione.

Manufatti precari, di cui all'art. 41 comma 8 della L.R. 03.01.2005 n. 1. Nel rispetto dei valori paesaggistici e delle strategie e dei contenuti normativi previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali e mediante le ulteriori specificazioni normative e localizzative del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio, in coerenza con il PTC della Provincia ed il PIT della Regione, l'installazione di manufatti precari per lo

svolgimento dell'attività delle aziende agricole realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, e semplicemente appoggiati a terra, è consentita a condizione che le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

Serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari, di cui all'art. 41 comma 8 della L.R. 03.01.2005 n. 1. Nel rispetto dei valori paesaggistici e delle strategie e dei contenuti normativi previsti per i Sistemi e Sottosistemi territoriali e mediante le ulteriori specificazioni normative e localizzative del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio, in coerenza con il PTC della Provincia ed il PIT della Regione, l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola aventi le stesse caratteristiche costruttive dei manufatti precari è consentita solo alle aziende agricole.

Annessi realizzati prima dell'entrata in vigore della L.R. 03.01.2005 n. 1

Il Regolamento Urbanistico, nelle trasformazioni che comportino mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli realizzati prima dell'entrata in vigore della L.R. 03.01.2005 n. 1, ad esclusione delle trasformazioni relative a previsioni puntuali nell'ambito di strategie di Sistema e Sottosistema territoriale, esclude la possibilità di ricorrere alla ristrutturazione urbanistica.

### **11.5 NUOVI VIGNETI: AREE POTENZIALMENTE ADATTE ALL'IMPIANTO**

Per quanto riguarda il vigneto, il Quadro conoscitivo ha permesso di individuare alcune zone potenzialmente adatte all'impianto che sono state perimetrate nella Disciplina del territorio Tavv. 2.1/2.4 *Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità culturale del territorio e dell'ambiente*; nell'elaborato illustrativo vengono riportate le seguenti distinzioni:

- terreni storicamente coltivati a vite (il cui riferimento storico sono state le mappe del Catasto Leopoldino (1823) e la toponomastica)
- terreni vocati alla coltivazione della vite (in funzione dei seguenti parametri: natura dei terreni, esposizione, classi di pericolosità, declività).

La perimetrazione delle aree indicate dal Piano Strutturale, tuttavia, costituisce solo una indicazione generale che in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, o all'attivazione di ogni procedura di richiesta di impianto o rinnovo del vigneto, dovrà essere verificata nel dettaglio ed alla scala di lettura e di studio adeguata.

È indispensabile evitare interventi nelle zone a pericolosità geologica elevata, ovvero nelle aree interessate da dissesti in cui sono presenti evidenti segni di movimenti di massa gravitativi recenti o in atto, nelle aree instabili e nelle quali è presente una franosità diffusa, nonché nelle aree a forte erosione. In queste aree l'impianto di nuovi vigneti è condizionato alla realizzazione di opere di bonifica e di consolidamento, con la consapevolezza che la realizzazione di movimenti terra (scavi profondi, riporti, etc.) e la creazione di vie preferenziali per l'infiltrazione delle acque possono innescare nuovi movimenti franosi o rimobilizzare quelli quiescenti. Gli interventi saranno possibili solo in alcune zone, nelle quali sarà necessario proporre un progetto di consolidamento e bonifica ed utilizzare tecniche di coltivazione particolari, oltre ad un programma di controllo necessario per valutare l'esito di tali interventi. Nelle Norme di attuazione del Piano Strutturale si fa riferimento a tre zone:

- zone in cui è vietato l'impianto o il reimpianto di vigneti;
- zone in cui la piantagione o il reimpianto di vigneto è possibile a determinate condizioni;
- zone in cui la piantagione o il reimpianto del vigneto è possibile.

### **12.0 LE STRATEGIE PER L'EVOLUZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

#### **12.1 DISCIPLINA GENERALE DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il Piano Strutturale stabilisce le modalità di definizione della disciplina della trasformazione urbanistica ed edilizia del Sistema funzionale degli insediamenti; il Quadro conoscitivo del Piano Strutturale, alle Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio*, in scala 1:10.000, classifica il patrimonio edilizio in territorio aperto in relazione al valore storico-architettonico e al grado di conservazione dell'impianto tipologico originario.

Il Regolamento Urbanistico disciplina le trasformazioni urbanistiche e edilizie del Sistema funzionale degli insediamenti in applicazione degli obiettivi assegnati e sulla base dei criteri di gestione generali e specifici dei Sistemi e Sottosistemi territoriali e della disciplina dei Sistemi complessi.

Il Regolamento Urbanistico assicura la qualità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie attraverso una disciplina che, trovando riferimento nei contenuti delle Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni*

*antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio*, in scala 1:10.000:

- a) classifichi l'intero patrimonio edilizio esistente in funzione di una valutazione combinata della qualità architettonica (valore storico-documentario e morfo-tipologico) e del rapporto con il contesto urbano o rurale (ad esempio il grado di partecipazione alla definizione dell'ambiente storico-artistico, la posizione orografica dominante/rilevante, ecc.), distinguendo in:
  - edifici di valore particolarmente rilevante: intendendo come tali tutti gli edifici notificati di interesse storico ed architettonico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché gli edifici considerati tali nelle schedature redatte dal PS e dal RU; quindi gli edifici di interesse storico-artistico e architettonico particolarmente rilevante, di peculiarità tipologica e morfologica, di connotazione dell'ambiente urbano e dell'assetto paesistico e territoriale;
  - edifici di valore rilevante: intendendo come tali gli edifici di interesse storico, morfologico e tipologico, scarsamente/coerentemente trasformati, che costituiscono la principale connotazione del tessuto urbano e nel territorio aperto le strutture del paesaggio agrario; tali edifici presentano forme di inserimento nel tessuto urbano, qualità architettonica e formale, stato di conservazione o significatività storico testimoniale tali da renderli importanti ai fini del mantenimento delle caratteristiche qualitative dell'insediamento in cui sono collocati;
  - edifici di valore: intendendo come tali gli edifici che, indipendentemente dalla data di costruzione, presentano forme di inserimento nel tessuto urbano e interesse morfologico e tipologico che, per effetto di più consistenti trasformazioni rispetto a quelli "di valore rilevante" presentano minore rilevanza tipologica e che tuttavia sono importanti ai fini del mantenimento delle caratteristiche qualitative dell'insediamento in cui sono collocati;
  - edifici di valore scarso: intendendo come tali gli edifici che, indipendentemente dalla data di costruzione originaria, presentano caratteristiche architettoniche non rilevanti, scarsa significatività rispetto al contesto insediativo urbano o rurale, seppur ancora compatibili, oppure alterazioni anche sostanziali rispetto alla configurazione originaria, comunque non di pregio;
  - edifici di valore nullo: appartengono a questa categoria edifici degradati, incompiuti o comunque estranei al contesto in cui sono inseriti;
  - edifici non rilevati: sono gli edifici ed i manufatti in generale insediati in territorio aperto che, per problemi di inaccessibilità o altro, non è stato possibile rilevare o dei quali non ne è stata trovata traccia;
- b) regoli le trasformazioni del patrimonio edilizio di maggior valore al fine di tutelare o migliorare la sua integrità fisica e tipologica; la schedatura del PS comprende la valutazione del grado di conservazione dell'impianto tipologico originario dei fabbricati in territorio aperto, riportata analiticamente nelle Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio*, in scala 1:10.000:
  - inalterato;
  - parzialmente alterato: accorpamento/suddivisione unità abitative, superfetazioni reversibili, modifica chiusura forature esterne, materiali incongrui;
  - profondamente alterato: modifica impianto planivolumetrico con aggiunta di volumi e/o sopraelevazioni, sostituzione generalizzata di materiali, modifica/perdita di elementi tipologici;
  - parzialmente o completamente rovinato;
  - edificio o complesso di recente costruzione;
- c) regoli le trasformazioni degli edifici di scarso valore architettonico al fine di graduare le loro modificazioni in funzione del contesto in cui si collocano;
- d) selezioni gli edifici di valore nullo da trasformare oppure da ricostruire, garantendo il loro adeguato inserimento nel contesto in cui si collocano;
- e) definisce le categorie d'intervento ammissibili per gli edifici non rilevati in funzione di una specifica richiesta di materiale tecnico e documentario;
- f) sviluppi in una logica *preprogettuale* le trasformazioni inserite nei Piani complessi di intervento (PCI) definendo i volumi e caratteristiche morfotipologiche di ciascun edificio, gli allineamenti, la configurazione degli spazi pubblici, gli arredi verdi.

## 12.2 STRATEGIE PER L'EVOLUZIONE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI: LE UTOE

Il Piano Strutturale conferma i Centri del Sistema Urbano Provinciale definiti all'art. L3 del PTC; il Regolamento Urbanistico definirà in maniera specifica la disciplina delle aree di pertinenza dei centri per garantire la persistenza delle relazioni tra insediamenti e contesto agricolo e paesaggistico circostante.

Il Piano Strutturale imposta la strategia per l'evoluzione del Sottosistema funzionale delle aree urbane

assumendo come riferimento le Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE) indicate nella Disciplina strutturale del territorio Tavv. PS 6.1 e 6.2 *Attività valutativa del PS. Carta delle UTOE* in scala 1: 5.000, così denominate:

- UTOE 1: Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia
- UTOE 2: Vivo d'Orcia
- UTOE 3: Campiglia d'Orcia
- UTOE 4: Bagni San Filippo e Pietrineri
- UTOE 5: Gallina
- UTOE 6: Le Masse (Poggio Rosa)

Le trasformazioni programmate per ciascuna UTOE sono trattate nelle delle Norme di attuazione del Piano Strutturale, nelle strategie di sviluppo territoriale nei Sistemi complessi dell'Anello dell'Amiata, della Via Cassia e della Strada dei Crinali e nelle strategie di sviluppo delle UTOE.

Il quadro complessivo delle trasformazioni massime programmate dal Piano Strutturale per l'evoluzione degli insediamenti urbani è contenuto nella tabella allegata a dette Norme di attuazione.

### **12.3 STRATEGIE PER L'EDILIZIA DIFFUSA IN TERRITORIO APERTO**

Il Piano Strutturale imposta la disciplina per il Sottosistema funzionale degli insediamenti in territorio aperto sulla base degli obiettivi generali che dei criteri di gestione dei Sistemi e Sottosistemi territoriali, della disciplina dei Sistemi complessi e della classificazione del patrimonio edilizio sintetizzata nelle Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio* delle presenti Norme.

La concessione, laddove ammessa dal Regolamento Urbanistico, di aumenti di volumetria in edifici di valore architettonico modesto o nullo è subordinata alla eliminazione di eventuali elementi in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi (annessi precari, di bassa qualità, incongrui, recinzioni), di tutte le volumetrie non legali e alla previsione di interventi di miglioramento ambientale coerenti con le indicazioni dei Sistemi e Sottosistemi territoriali

In considerazione della necessità di mantenere le sue caratteristiche peculiari, nel territorio aperto la realizzazione di nuove piscine, l'ampliamento delle piscine esistenti e le eventuali modalità di esecuzione sono correlati ai criteri di gestione dei Sottosistemi territoriali di appartenenza; inoltre non è ammessa la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi (agricampeggi, alberghi rurali).

I siti estrattivi attuali e quelli programmati dalla pianificazione settoriale sovracomunale sono soggetti, durante e dopo la loro coltivazione, a forme di ripristino ambientale coerenti con le caratteristiche del sistema di paesaggio ove sono collocati, e sono destinati ad attività agricole oppure orientati verso la riaffermazione del bosco, con esclusione di nuove edificazioni.

Il Regolamento Urbanistico, in relazione al patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, consente, articolandone e dettagliandone l'applicazione, gli interventi di cui all'art. 43 comma 1 lett. a), b), c), d) della L. 03.01.2005 n. 1, semprechè non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola e nei limiti e condizioni previsti dalle presenti Norme in relazione ai criteri di gestione dei Sistemi e Sottosistemi territoriali, alla disciplina dei Sistemi complessi ed alla classificazione degli edifici.

Il Regolamento Urbanistico, a seguito dell'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio del territorio aperto effettuata dal Piano Strutturale, oltre alle singole categorie d'intervento, definisce i criteri e individua i casi in cui è opportuna la demolizione e la ricostruzione con accorpamento di modeste volumetrie (piccoli annessi, capanni condonati, ecc..).

Il Regolamento Urbanistico definisce gli edifici di valore scarso e di valore nullo, ubicati all'interno delle fasce di rispetto di elettrodotti esistenti, per i quali è ammesso lo spostamento delle volumetrie, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di spostare la linea in cavo sotterraneo, e ne disciplina l'attuazione.

Al fine di preservare l'impianto distributivo originario il Regolamento Urbanistico stabilisce i tagli minimi degli alloggi negli interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso degli immobili ex agricoli classificati di valore particolarmente rilevante e di valore rilevante dal Piano Strutturale, prendendo come riferimento una dimensione media di mq 60 di Superficie utile.

In applicazione della disciplina di cui all'art. L9 del PTC, nelle aree di pertinenza paesaggistica dei BSA nel territorio aperto, le forme di nuova edificazione sono limitate alle seguenti:

- nei casi in cui l'area di pertinenza sia riferita ad un BSA ove sono svolte anche funzioni di azienda agricola, e qualora sia consentito dai criteri di gestione generali e specifici dei Sistemi e Sottosistemi territoriali, dalla disciplina dei Sistemi complessi, e dalla disciplina del Sistema funzionale degli insediamenti, delle Norme di attuazione del Piano Strutturale, è possibile richiedere attraverso il PMAA la realizzazione di nuovi annessi agricoli, dimostrando l'impossibilità e/o l'inopportunità di edificarli al di fuori dell'area di pertinenza stessa;
- i nuovi annessi agricoli vanno comunque collocati in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati del BSA; a tal fine la documentazione progettuale da presentare con il PMAA deve mostrare con chiarezza lo stato iniziale e lo stato modificato, anche confrontando ipotesi localizzative differenti;
- la realizzazione di sistemazioni a terra, di elementi accessori di aree di parcheggio commisurate alle reali esigenze, da realizzarsi con pavimentazioni permeabili, è subordinata nelle zone soggette a vincolo paesaggistico, ad una verifica puntuale, da parte degli uffici preposti della Amministrazione comunale, dei luoghi, dei caratteri del BSA e dei materiali da utilizzare.

Sono comunque fatte salve le ulteriori restrizioni alla trasformabilità contenute nelle Norme di attuazione del Piano Strutturale.

### 13.0 LE STRATEGIE DI GOVERNO DEGLI ECOSISTEMI E DEL PAESAGGIO

#### 13.1 RAFFORZAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA TERRITORIALE: "PROGETTO RETI ECOLOGICHE" DELL'ANPIL

##### Rafforzamento della rete ecologica territoriale: "Progetto reti ecologiche" dell'anpil

Il PS considera di rilevanza strategica il "Progetto reti ecologiche" contenuto negli "Studi e proposte per la formazione dell'Agenda 21 della Val d'Orcia (PRUSST "Terre Senesi", Dicembre 2002) da attuarsi in coordinamento con gli altri comuni dell'ANPIL.

Costituiscono elementi essenziali per il "Progetto reti ecologiche" le Invarianti strutturali.

Il "Progetto reti ecologiche" assicura in particolare:

- la tutela degli habitat vulnerabili e/o rari e la tutela della funzionalità degli habitat naturali presenti;
- la tutela della connettività ambientale, sia attraverso corridoi continui che elementi isolati di connessione (*stepping stones*);
- l'organizzazione di spazi per attività ricreative e sportive all'aria aperta e di sentieri e percorsi sia per fini escursionistici che per didattica ambientale.

Il PS considera di rilevanza strategica la redazione dei Piani di gestione del SIR 97 *Crete dell'Orcia e del Formone* e del SIR 100 *Ripa d'Orcia*; i Piani di gestione considerano la disciplina del Piano Strutturale, ed in particolare quella inerente le Invarianti strutturali e quella contenuta nei criteri di gestione dei Sistemi e Sottosistemi territoriali.

#### 13.2 LA TUTELA DELLE BIODIVERSITÀ VEGETALE E FAUNISTICA. SENSIBILIZZAZIONE PER LA FORMAZIONE DI BOSCHI IN AREE INCOLTE

##### 13.2.1 Tutela delle biodiversità vegetale e faunistica

Come ha evidenziato l'analisi del Quadro Conoscitivo ed in analogia con le norme sul territorio rurale, considerato che la graduale estensivizzazione associata all'elevata specializzazione delle colture agrarie ha ridotto e semplificato la biodiversità vegetale e di conseguenza messo a rischio anche la biodiversità faunistica, in tutti gli interventi sul territorio comunale si dovranno adottare idonee misure di tutela tese ad un miglioramento e consolidamento della vegetazione presente.

Per gli stessi motivi di cui sopra, dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati al fine di tutelare la biodiversità faunistica.

##### 13.2.2 Sensibilizzazione per la formazione di boschi in aree incolte

Come contributo locale alla riduzione del CO<sub>2</sub>, in attuazione del protocollo di Kyoto, il Comune di Castiglione d'Orcia promuove la formazione di boschi coerenti con la vegetazione naturale potenziale nelle aree incolte, marginali o comunque non destinate ad altri utilizzi.

I boschi verranno formati lasciando il manto vegetale alle sue dinamiche evolutive naturali, oppure mediante interventi di avvio che prevedano la messa a dimora di stadi pionieri successionali.

La formazione di boschi in aree incolte non determina alcuna modifica d'uso catastale, restando al proprietario la piena disponibilità dei suoli nella ipotesi di successivo ripristino delle colture agrarie.

Il Regolamento Urbanistico cura il censimento delle aree incolte o abbandonate, anche al fine di sensibilizzare all'iniziativa i cittadini ed i proprietari di aree.

## 14.0 LE STRATEGIE PER LA TUTELA DAGLI INQUINAMENTI E LA DIFESA DEL SUOLO

### 14.1 LIVELLI DI CRITICITÀ AMBIENTALE E LIVELLI DI POTENZIALITÀ AMBIENTALE

La DGR del 14.12.1998 n. 1541 *Istruzioni Tecniche per la Valutazione degli Atti di Programmazione ... ai sensi della L.R.16.01.1995 n. 5* Allegato B punto 1.4, "Direttive, prescrizioni e vincoli per la trasformabilità" recita: "...Le direttive ambientali, ..., vengono definite sia in assenza che in presenza di trasformazioni e sono relative, per ogni sistema ambientale analizzato, all'intero territorio. Si risponde così alle richieste di riqualificazione dell'esistente e di valutazione preventiva degli ipotetici effetti, poste dalla legge. Le prescrizioni, invece, definiscono, per ogni sistema ambientale analizzato e per condizioni specifiche, nel tempo e nello spazio, gli elementi di intrasformabilità e/o le condizioni che devono essere rispettate per realizzare trasformazioni sul territorio.

Per il Piano Strutturale, caso particolare di piano strategico, è necessario approfondire il sistema delle direttive, che rappresentano obiettivi a largo spettro (contenimento delle emissioni rispetto a parametri scelti, risparmio idrico all'interno di quantità generali ecc.) e dei vincoli, individuando, già a livello di determinazioni delle UTOE, un sistema di prescrizioni, per specifiche parti del territorio comunale, sempre relative ad ogni sistema ambientale...".

Il sistema delle prescrizioni ambientali riferito agli ambiti di trasformazione, individuati all'interno dei Sistemi complessi, è contenuto nel Titolo III della Parte II delle Norme di attuazione del Piano Strutturale.

Sono stati oggetto di valutazione in sede di costruzione del Quadro conoscitivo (QC) per la definizione delle criticità ambientali e dei possibili aggravamenti ambientali:

- l'integrità fisica del territorio
- l'identità culturale del territorio
- il sistema insediativo
- il territorio agricolo
- la valutazione dei fabbisogni residenziali e produttivi
- il sistema della mobilità

Le valutazioni contenute nel Piano Strutturale, che sono alla base degli indirizzi, dei criteri e dei dimensionamenti massimi ammissibili, articolate per Sistemi complessi, e per UTOE, dovranno essere verificate e dettagliate in sede di redazione del Regolamento Urbanistico al fine di garantire le condizioni di sostenibilità ambientale.

Il Regolamento Urbanistico, oltre a procedere all'aggiornamento delle valutazioni presenti nel Piano Strutturale, dovrà procedere alla valutazione delle localizzazioni, in particolare dovrà approfondire le analisi relative alle criticità ed ai possibili aggravamenti individuati dal presente Piano.

Il Piano Strutturale, procedendo alla valutazione delle azioni di trasformazioni previste, stabilisce quanto segue:

- i beni di rilevanza ambientale individuati dal Piano Strutturale sono sottoposti a speciale disciplina di tutela;
- le risorse soggette a modificazione sono state valutate e definite le condizioni e le prescrizioni per l'uso delle risorse disciplinando, nel modo più completo possibile, tutti i casi di intervento sul territorio;
- le misure di mitigazione degli effetti negativi sono contenute in quello che è stato definito *Piano di azione ambientale*;
- l'accertamento delle norme igienico-sanitarie è verificato.

#### 14.1.1 Livelli di criticità ambientale

Dalla specifica valutazione effettuata in sede di Piano Strutturale i livelli di criticità ambientale nel territorio di Castiglione d'Orcia sono stati individuati in:

- Pressione demografica stagionale correlata al turismo
- Emissioni civili e veicolari
- Produzione dei rifiuti
- Carico inquinante delle acque superficiali e dei corpi ricettori finali per smaltimenti fuori rete
- Carico inquinante delle acque superficiali e profonde correlato agli allevamenti suini (cinta)
- Carico inquinante nelle aree ex-minerarie da assoggettare a bonifica
- Assenza di zone a traffico limitato
- Clima acustico
- Qualità dell'aria

Inoltre i possibili aggravamenti ambientali nel territorio di Castiglione d'Orcia sono stati individuati in:

- Fabbisogno idrico civile
- Fabbisogno idrico agricolo
- Fabbisogno idrico zootecnico

- Fabbisogno idrico industriale
- Parziale copertura degli allacciamenti al sistema di depurazione
- Deficit depurativo
- Superficie impermeabilizzata
- Ridotto uso del mezzo pubblico
- Consumo dei carburanti
- Numero delle auto circolanti nelle reti interne e di attraversamento

#### 14.1.2 Livelli di potenzialità ambientale

Dalla specifica valutazione effettuata in sede di PS i livelli di potenzialità ambientale nel territorio di Castiglione d'Orcia sono stati individuati in:

- Buona efficienza del sistema di distribuzione acqua potabile
- Buona efficienza del sistema della raccolta differenziata
- Ottima dotazione di verde naturale di prossimità alle aree urbane
- Ottima dotazione di verde pubblico
- Dotazione di zone pedonali naturali
- Possibile dotazione di pista ciclabile collegata a percorsi della Val d'Orcia

## 14.2 LE MISURE DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Il Piano Strutturale individua per le criticità ambientali precise misure di mitigazione; a queste azioni di carattere tematico si aggiunge un Piano d'azione ambientale; individua inoltre per i possibili aggravamenti ambientali forme di compensazione.

Il Piano Strutturale rispetto alla criticità relativa all'inquinamento da rumore individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:

- ai sensi e per gli effetti della L.R. 01.12.1998 n. 89 *Norme in materia di inquinamento acustico*, in attuazione dell'art. 4 della L. 26.10.1995 n. 447 *Legge quadro sull'inquinamento acustico* e del D.Lgs. 31.03.1998 n. 112 *Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del Capo I della L. 15.03.1997 n. 59*, il Comune si è dotato di Piano di classificazione acustica, in base al quale il territorio comunale è stato suddiviso, in applicazione del disposto di cui all'art.1 comma 2 del DPCM 14.11.1997, in zone acusticamente omogenee, tenendo conto delle preesistenti destinazioni urbanistiche in vigore;
- a ciascuna zona individuata sono stati assegnati i relativi valori di qualità e di attenzione stabilendo valori inferiori per garantire le aree soggette a prevalente destinazione turistica o di salvaguardia paesaggistica;
- il Piano comunale di classificazione acustica contiene altresì l'indicazione delle aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo ovvero all'aperto;
- il Piano comunale di classificazione acustica entra a far parte integrante del Quadro conoscitivo del PS e se ne deve tenere obbligatoriamente conto nella formazione dei principali piani di settore di competenza comunale e nelle valutazioni che la legge ed il PS prescrivono come necessarie per le localizzazioni insediative che saranno attuate dal RU e dagli eventuali programmi integrati di intervento;
- il RU dovrà contenere la specifica classificazione, per ogni singola UTOE, del Piano comunale di classificazione acustica, attivando eventualmente meccanismi di mitigazione della situazione attuale.

Il Piano Strutturale per il miglioramento della qualità dell'aria individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:

- incentivazione del trasporto merci all'interno dei centri storici con mezzi elettrici, prevedendo punti di scambio dove trasferire le merci dai mezzi diesel;
- incentivazione della pedonalità e dei mezzi elettrici prioritariamente per usi turistici;
- adozione di procedure per il controllo e l'incentivazione alla manutenzione delle auto.

Il Piano Strutturale rispetto alla criticità relativa alla produzione di rifiuti individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:

- il Piano Strutturale individua la stazione ecologica centralizzata per il Comune, in posizione baricentrica rispetto ai centri urbani, in località Fosso al Lupo;
- il Regolamento Urbanistico dovrà individuare o confermare in ogni UTOE specifiche aree attrezzate per facilitare la raccolta e lo smistamento dei rifiuti (isole ecologiche ed aree attrezzate),



tramite cassonetti a scomparsa, attraverso la loro individuazione in aree pubbliche o in aree private, privilegiando quelle oggetto di ristrutturazione urbanistica attraverso Piani attuativi.

Il Piano Strutturale rispetto alla criticità relativa al carico inquinante e alle acque superficiali individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:

- ammodernamento e sostituzione delle reti fognanti obsolete;
- aumento della copertura della rete fognaria e realizzazione/riorganizzazione dei sistemi di depurazione per tutti i centri urbani;
- priorità d'intervento pubblico delle zone carenti di fognatura;
- priorità negli scomparti degli oneri di urbanizzazione a vantaggio della realizzazione del sistema fognario nelle zone carenti e senza copertura.

Il Piano Strutturale rispetto alla criticità relativa all'assenza di zone a traffico limitato individua nelle seguenti azioni la forma di mitigazione:

- il Regolamento Urbanistico ed un eventuale Piano del traffico dovranno prevedere l'introduzione di aree con limitazioni alla mobilità veicolare, anche per periodi stagionali, per i centri urbani maggiormente sollecitati.

Il Regolamento Urbanistico definisce e regola preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio e degli immobili su di esso ricadenti, assicurando il soddisfacimento delle condizioni di sostenibilità indicate dal Piano Strutturale nella presente Relazione e nelle Norme di attuazione, nonché la disponibilità di spazi pubblici e/o di uso comune e collettivo e delle attrezzature connesse necessarie.

Il Piano Strutturale, rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi al fabbisogno idrico civile, in base agli elementi del Quadro conoscitivo ed alle valutazioni effettuate, indica come soglia la misura di 4.000 abitanti (considerati nel periodo di massima presenza turistica), e individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:

- attivazione procedure di ammodernamento della tubazione di distribuzione idrica, con l'obiettivo della riduzione degli sprechi al massimo del 15% della risorsa erogata;
- introduzione delle forme di accumulo e contenimento della risorsa idrica, per la garanzia del rilascio nei periodi di maggiore presenza turistica.

Il Piano Strutturale rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi al fabbisogno idrico industriale individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:

- possibile utilizzo di acque reflue di depurazione per attività industriali, adottando soluzioni tecniche per garantire l'assenza di agenti patogeni e inquinanti chimici.

Il Piano Strutturale rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi alla riduzione della superficie impermeabilizzata individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:

- il RU dovrà garantire con apposita normativa tecnica il rispetto del mantenimento di almeno il 25% di aree non impermeabilizzate, sia operando sulle superfici fondiarie sia sui nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, utilizzando modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, con riferimento ai disposti dell'art. 10 della D.C.R. 21.06.1994 n. 230;
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che determino danni dovuti a ristagno.

Il Piano Strutturale rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi alla riduzione della superficie agraria individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:

- norme specifiche relative ai Sistemi e Sottosistemi ambientali rivolte alla tutela delle attività agricole e forestali esistenti ed alla incentivazione di produzioni agricole biologiche e di loro trasformazione, e delle erbe officinali di largo consumo;
- valorizzare il ruolo della viabilità extraurbana quale infrastruttura di supporto allo sviluppo del territorio rurale;
- creare le condizioni di sviluppo sostenibile puntando su agricoltura-cultura-turismo.

Il Piano Strutturale rispetto ai possibili aggravamenti ambientali relativi al consumo carburanti e al numero auto circolanti individua nelle seguenti azioni la forma di compensazione:

- introduzione delle zone a traffico limitato e/o zone con limitazioni al traffico veicolare.

#### 14.2.1 Interventi di risanamento acustico

Il Comune individua attraverso gli atti di programmazione triennale gli eventuali interventi per il risanamento acustico degli inquinamenti prodotti dalle infrastrutture stradali urbane ed extraurbane.

La realizzazione di nuove infrastrutture viarie è subordinata alla presentazione obbligatoria di una valutazione di impatto acustico e, se necessario, alla realizzazione di modellazioni del suolo e schermi vegetali in grado di assicurare agli insediamenti limitrofi, esistenti o previsti dal Regolamento Urbanistico, un comfort acustico coerente con la *Classificazione acustica del territorio comunale*

Le aree interessate da nuove edificazioni e quelle di recupero urbanistico in attuazione del Regolamento Urbanistico sono verificate sotto il profilo del comfort acustico mediante la presentazione obbligatoria di una valutazione di clima acustico.

#### 14.2.2 Interventi per l'attenuazione dell'inquinamento luminoso

Le strategie per l'attenuazione dell'inquinamento luminoso sono attuate prevedendo la riduzione dei consumi energetici e l'ottimizzazione del servizio di illuminazione pubblica, nonché attraverso l'eventuale redazione di un *Piano Comunale per l'illuminazione Pubblica*

Le azioni da porre in essere riguardano:

- l'utilizzo di lampade ad alta efficienza;
- la sostituzione dei tradizionali corpi illuminanti con altri di tipo cut-off;
- la sostituzione nei centri storici, limitatamente alle vie ove non occorre evidenziare emergenze architettoniche, dei tradizionali corpi illuminanti con altri di tipo cut-off.

Nel redigere il Piano comunale per l'Illuminazione pubblica e nella progettazione dei sistemi di illuminazione dei PCI vengono applicati i criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna contenuti nell'Allegato C della L.R. 21.03.2000 n. 37 *Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso*. Si prescrive in particolare:

- l'impiego di sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o comunque di apparecchi illuminanti che consentano un risparmio energetico analogo o superiore;
- selezionare, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza e illuminamento consentiti dalle normative UNI 10439;
- escludere per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti, o comunque che emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3% del flusso totale emesso;
- limitare l'uso dei proiettori ai casi di reale necessità;
- adottare sistemi automatici di controllo, riduzione o spegnimento dei flussi luminosi in determinate fasce orarie, tenendo conto delle esigenze di sicurezza.

#### 14.2.3 Pianificazione della raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani

Il Piano Strutturale assume come obiettivi per il Sistema del ciclo di rifiuti quelli formulati nel *Piano provinciale di gestione dei rifiuti* attualmente vigente; l'attività di pianificazione della raccolta e dello smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani deve essere pertanto conforme alle linee guida del Piano provinciale di gestione dei rifiuti.

Nel rispetto degli obiettivi, delle prescrizioni e della disciplina della componente strategica il PS recepisce le modifiche al *Piano provinciale di gestione dei rifiuti* che interessino il territorio comunale.

Devono essere perseguiti a livello comunale gli obiettivi della normativa nazionale e regionale, in particolare:

- a) La quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato, in base al D.Lgs. 05.02.1997 n. 22 *Attuazione delle Direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62/CEE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio*, per l'anno 2005 e successivi deve essere compresa tra il 35% e il 50 % del totale;
- b) Per gli interventi di trasformazione dovranno essere previsti ulteriori spazi appositi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti;
- c) Dovrà essere incrementata la quantità di rifiuti raccolta in modo differenziato, prevedendo:
  - la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione residente ed in particolare di quella fluttuante;
  - aumento e mantenimento delle tipologie merceologiche di rifiuto previste nella raccolta differenziata.

#### 14.2.4 Interventi di adeguamento degli impianti di collettamento e depurazione

In coordinamento con i programmi del gestore del ciclo dell'acqua, sono da promuovere:

- la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui in tutti i centri urbani del Comune;
- la demolizione di eventuali impianti di depurazione dismessi o inefficienti.

Devono essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- assicurare la manutenzione e l'ammodernamento della rete per la raccolta ed il collettamento delle acque reflue, al fine di limitare le perdite e di evitare la diffusione di inquinanti; il preventivo completamento della rete fognaria per gli insediamenti esistenti;
- il potenziamento, la riqualificazione e la razionalizzazione della rete fognaria esistente;
- la realizzazione di fognature separate nelle zone di nuova urbanizzazione;
- l'allacciamento di tutta la rete fognaria a nuovi impianti di depurazione di idonea potenzialità e, dove questo non sia possibile e/o economicamente sostenibile, tramite sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica del territorio.

#### *Acqua: qualità delle acque*

Occorre garantire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee attraverso:

- la programmazione di un sistema di monitoraggio continuo al fine di evitare episodi d'inquinamento delle prime ed il rischio di contaminazione delle seconde;
- il monitoraggio e l'eventuale ammodernamento degli impianti di depurazione esistenti nel territorio comunale al servizio delle attività produttive per assicurare il rispetto dei parametri di legge per le acque in uscita.

#### 14.2.5 Interventi per l'abbattimento dello spreco della risorsa idrica

Il Piano Strutturale assume come obiettivi per il Sistema del ciclo dell'acqua:

- assicurare la manutenzione e l'ammodernamento della rete di adduzione e distribuzione dell'acqua per usi civili ed industriali, nonché della rete per la raccolta ed il collettamento delle acque reflue, al fine di limitare le perdite e di evitare quindi sia lo spreco della risorsa che la diffusione di inquinanti;
- assicurare l'ammodernamento degli impianti di depurazione delle acque reflue;
- programmare e garantire il fabbisogno aggiuntivo di risorse idriche indotto dai processi evolutivi del sistema insediativo (incremento di abitanti, di attività, di servizi);
- prevedere, nelle aree di trasformazione integrata, la realizzazione di reti duali (raccolta separata delle acque grigie e nere), anche al fine di eventuali riusi.

#### *Acqua: rete acquedottistica*

Obiettivo dell'Amministrazione comunale è mettere in atto le seguenti misure da convenire anche con l'Ente gestore:

- in considerazione delle perdite stimate pari al 20%, il monitoraggio della rete idrica di distribuzione in modo da verificarne la funzionalità e lo stato di efficienza programmandone l'ammodernamento;
- nell'ottica del risparmio idrico, la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, riservando le acque di livello qualitativo più elevato per il consumo umano e diminuendo progressivamente il ricorso ad esse per gli usi che non necessitano elevati livelli qualitativi.

#### 14.2.6 Misure per la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale dei terreni

Per l'intero territorio comunale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno evitare la eccessiva impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:

- la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
- i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno, o in apposite cisterne interrato da utilizzare per l'accumulo di acque meteoriche da riusare.

#### *Prevenzione dall'inquinamento delle riserve idriche*

Disposizioni generali volte a tutelare le risorse idriche del sottosuolo: in occasione di ogni trasformazione riguardante immobili dei quali facciano parte, o siano pertinenti, superfici coperte e scoperte adibibili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali, di intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce, suscettibili di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate, e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;

- le opere di raccolta dei liquidi di scolo devono essere dimensionate in funzione anche delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti, per ogni evento meteorico, a una precipitazione di 5 millimetri uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
- le acque di prima pioggia devono essere convogliate nella rete fognaria per le acque nere, con o senza pretrattamento secondo quanto concordato con il soggetto gestore della medesima rete fognaria, oppure smaltite in corpi idrici superficiali previo adeguato trattamento;
- le acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia possono essere smaltite in corpi idrici superficiali, ove ammissibile in relazione alle caratteristiche degli stessi, o in fognatura o in impianti consortili appositamente previsti.

#### 14.2.7 Edilizia sostenibile. risparmio energetico

##### Energia

Nell'ottica della riduzione dei consumi di energia elettrica e dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti (risparmio), deve essere valutato l'uso potenziale di risorse energetiche rinnovabili e da autoproduzione. In tale prospettiva, finalizzata alla razionalizzazione dei fabbisogni, sarà fatto riferimento al Piano Energetico della Provincia di Siena.

##### La promozione della edilizia sostenibile

Il Regolamento Urbanistico definisce le modalità per il risparmio energetico da applicarsi agli edifici esistenti ed a quelli di nuova costruzione, applicando le linee guida regionali e prevedendo in particolare la non computabilità ai fini degli indici di fabbricabilità dei maggiori volumi e superfici realizzati per il risparmio energetico e per soddisfare i requisiti di visitabilità e accessibilità.

#### 14.2.8 Individuazione e classificazione delle aziende insalubri

È indispensabile l'individuazione e la classificazione delle aziende insalubri, così come definite dall'art. 216 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 *Approvazione del Testo Unico delle Leggi Sanitarie* e dal D.M. 05.09.1994 *Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS)* al fine di una loro eventuale più razionale rilocalizzazione.

Le aziende insalubri di 1<sup>a</sup> classe, eventualmente presenti all'interno del perimetro urbano e quindi limitrofe alle abitazioni, possono rimanervi solo a condizione che venga dimostrato che stanno adottando metodi e/o cautele tali da non arrecare danni alla salute dei vicini.

Modesti interventi funzionali sulle aziende insalubri di 1<sup>a</sup> classe presenti nel territorio comunale sono ammessi a condizione che vengano utilizzate tecniche tali da non arrecare danni alla salute dei vicini. Eventuali proposte di nuovi insediamenti dovranno essere puntualmente valutate garantendo il mantenimento delle risorse secondo quanto previsto nelle Norme di attuazione del Piano Strutturale.

#### 14.2.9 La tutela sanitaria

##### Il cimitero

Il Piano Strutturale individua, confermando in generale le indicazioni dello Strumento Urbanistico Generale previgente, le destinazioni cimiteriali e le relative fasce di rispetto non edificandi, di cui all'art. 338 del del R.D. 27.07.1934 n. 1265 *Testo Unico delle Leggi Sanitarie*.

Per il cimitero di Campiglia d'Orcia, in funzione della morfologia del terreno su cui insiste e delle sistemazioni del suolo con il "recinto cimiteriale" isolato completamente, rispetto all'area residenziale, dal passaggio in trincea della nuova S.P. 113 del Banditone, la "zona di rispetto" è ridotta delimitandone il perimetro a mt 50.

##### Gli elettrodotti

Il Piano Strutturale individua la necessità di prevedere l'interramento dei cavi per le zone limitrofe al centro abitato ed il divieto di realizzare nuove linee aeree di media ed alta tensione a distanze inferiori a mt 100 da edifici in territorio aperto.

In sede di Regolamento Urbanistico le zone di interdizione e rispetto potranno subire modifiche ed ampliamenti in base a nuove leggi e normative che ristabiliscano distanze e limiti; nelle zone di rispetto degli elettrodotti non sono ammesse abitazioni, strutture sanitarie, strutture per l'istruzione, attrezzature ricreative e comunque insediamenti per attività che comportino permanenze prolungate di persone.

Per gli edifici esistenti in territorio aperto di valore scarso e nullo, di cui alla classificazione del patrimonio edilizio in territorio aperto individuata nelle Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado del patrimonio edilizio* ed all'art. 123 delle presenti Norme, si applicano i disposti dell'art. 114 comma 3 delle presenti Norme.

### *Radiazioni non ionizzanti*

L'argomento è trattato nelle Norme, nelle *Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente*.

Per le centraline di trasformazione da Alta a Media e da Media ad Alta tensione/telefonia mobile esistenti, il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere fasce di rispetto e prescrizioni in relazione alla misurazione del campo elettromagnetico e della sua intensità. Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere norme e prescrizioni relativamente all'installazione di nuove cabine di trasformazione da Media Tensione a Bassa Tensione. L'installazione è ammessa soltanto all'esterno degli edifici a distanza conforme ai disposti di legge, nel caso che ciò non sia possibile dovranno essere costruite in modo tale che il campo elettro magnetico generato rimanga entro i limiti previsti dalla legge nei casi di esposizione della popolazione, prevedendo misurazioni e campi d'influenza ammissibili. Non è ammessa l'installazione di antenne e stazioni radiobase per telefonia cellulare in prossimità di strutture sensibili (scuole, asili, altri luoghi per l'infanzia, ecc.). Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere l'integrazione delle suddette disposizioni anche attraverso l'introduzione di norme a carattere cautelare.

### *Incidenti rilevanti*

Il Regolamento Urbanistico, in accordo con gli uffici preposti, individuerà una zona di rispetto intorno all'area funzionale al Piano di evacuazione della Protezione Civile (centro urbano di Gallina), valutando l'opportunità di nuove dislocazioni.

### *Depurazione delle acque reflue*

Il Piano Strutturale individua i seguenti obiettivi:

- il conseguimento di elevati standard di qualità delle acque reflue derivanti dalle fognature e depurate nell'impianto di depurazione;

il miglioramento qualitativo degli scarichi degli insediamenti civili che non è possibile recapitare in pubblica fognatura, anche attraverso l'utilizzo delle tecniche di fitodepurazione.

## **14.3 IL PIANO DI AZIONE AMBIENTALE**

Il Piano strutturale indirizza la pianificazione urbanistica operativa comunale a realizzare prioritariamente azioni volte alla mitigazione e alla compensazione ambientale, in coerenza con le disposizioni elencate al precedente paragrafo, attraverso la realizzazione di progetti strategici e coordinati, da definire in sede di redazione del Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale, in relazione ai livelli di criticità ambientale, specificati ai precedenti paragrafi, individua un *Piano di azione per il miglioramento delle condizioni ambientali*. Il Piano di azione ambientale si articola in azioni principali per attivare risposte ed indurre azioni collaterali e consequenziali di miglioramento della qualità ambientale e avvio di processi di superamento e riduzione dei possibili aggravamenti ambientali.

Le azioni individuate dal Piano Strutturale costituiscono indirizzi per la formazione dei relativi piani o progetti di settore.

Il Regolamento Urbanistico specifica e dettaglia i contenuti urbanistici delle azioni di cui ai successivi punti, coordinandole con le disposizioni del presente piano relative ai sistemi (territoriali e funzionali) ed alle UTOE.

### *Azione: i rifiuti*

Per la riduzione della produzione di rifiuti e l'aumento della raccolta differenziata potranno essere previsti interventi attraverso accordi tra Enti Pubblici, Aziende e Imprese commerciali, e potenziamento delle Isole ecologiche e delle Aree attrezzate, con previsione di cassonetti a scomparsa nelle singole UTOE.

### *Azione: le energie alternative*

Incentivazione all'introduzione delle energie alternative (solare ed eolica) con riduzione oneri per l'installazione di tetti fotovoltaici in edifici di nuova realizzazione, di nuovi materiali per la diminuzione della dispersione termica e per l'introduzione di sistemi passivi di raffreddamento. I benefici di questa azione sono la riduzione dei consumi elettrici domestici e per alcuni impianti tecnologici anche in campo industriale.

Creazione dei presupposti per l'installazione di pali e rotor per la produzione di energia eolica.

### *Azione: risparmio risorsa idrica*

Interventi relativi all'abbattimento dello spreco della risorsa acqua nel sistema di distribuzione e di adduzione, per assestarsi intorno al 15% (quota non comprimibile dispreco). Verifica e analisi della possibilità di prevedere serbatoi ed accumuli della risorsa idrica, per far fronte a periodi di particolare richiesta. Progettazione e realizzazione di nuove urbanizzazioni in area produttiva che necessitano di utilizzazione della risorsa, senza la richiesta di canoni di qualità elevata.

### Azione: la depurazione

Interventi per la totale copertura del sistema fognario e realizzazione e allacciamento del sistema di depurazione. I benefici di questa azione sono: la riduzione delle immissioni parzialmente inquinanti nel sistema idrico superficiale e sotterraneo, aumento della capacità di tenuta del sistema freatico. Collegata a questa azione è prevista l'utilizzazione delle acque di scarico del depuratore per usi industriali, sia in agricoltura (floricoltura) che per attività industriali, con i benefici della riduzione del prelievo dell'acqua di falda.

L'adesione all'Agenda 21 comporta l'attivazione di esperienze e pratiche di "buona prassi", che permettono di ampliare il *Piano di azione ambientale* con altri interventi ed iniziative tese ad aumentare il processo verso la sostenibilità.

## **15.0 LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO DEL TERRITORIO NEI SISTEMI COMPLESSI**

### **15.1 PROFILI GENERALI DEI SISTEMI COMPLESSI ED ARTICOLAZIONE IN COMPONENTE TERRITORIALE E FUNZIONALE**

I *Sistemi complessi* sono la sintesi dei temi strutturali fondativi del territorio e costituiscono la componente strategica, la norma prescrittiva del Piano Strutturale.

Lo snodo concettuale più significativo dell'impostazione del Piano Strutturale è costituito dalla lettura per sistemi del territorio secondo principi ordinatori e criteri organizzativi fisici e funzionali. Il Piano Strutturale assume come *criteri organizzativi* i Sistemi territoriali ed i Sistemi funzionali e come *principi ordinatori* delle funzioni generali, insediative, infrastrutturali, dei servizi e territoriali, i Sistemi complessi; attraverso l'esplicitazione di *principi ordinatori*, che costituiscono la peculiarità dei Sistemi complessi, disciplina il territorio in maniera trasversale individuando e correlando gli interventi puntuali di trasformazione ammessi, con o senza ulteriori impegni di suolo.

Il Regolamento Urbanistico assicura la qualità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del patrimonio edilizio considerando il valore storico e testimoniale e lo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente ne tutela o migliora l'integrità fisica e tipologica, regola le trasformazioni degli edifici di modesto valore architettonico al fine di graduare le loro modificazioni in funzione del contesto in cui si collocano, seleziona gli edifici di valore nullo da trasformare oppure da ricostruire, garantendo il loro adeguato inserimento nel contesto in cui si collocano, sviluppa, in una logica preprogettuale, le trasformazioni inserite nei Piani complessi di intervento.

I criteri organizzativi del Piano Strutturale sono formulati considerando in maniera unitaria e per singoli temi le problematiche e le diverse realtà del territorio comunale, i principi ordinatori e quindi i Sistemi complessi invece interpretano e trattano il territorio in maniera trasversale assumendo la complessità dalla presenza di problematiche appartenenti sia alla componente territoriale sia quella funzionale.

Il "motore" del Piano Strutturale consiste quindi in questa articolazione per sistemi del territorio: i Sistemi territoriali e funzionali che rappresentano le basi e il punto di partenza del Piano Strutturale nella sua componente statutaria e i Sistemi complessi che normano il territorio attraverso un approccio sistemico e integrato.

Il PS ha esplicitato quindi la lettura del territorio attraverso l'articolazione in Sistemi complessi come somma di aspetti territoriali e funzionali emersi dalle analisi svolte all'interno dello stesso. La scelta è direttamente collegata alla peculiare realtà del territorio di Castiglione d'Orcia come derivata dai processi storici, fisici ed economici che nel tempo hanno creato la struttura identitaria del Comune. Il territorio si comporta come un sistema unico ed integrato, in esso le modificazioni apportate in una sua parte interagiscono necessariamente con altre parti con manifestazioni e fenomeni apparentemente non collegati fra di loro. Gli elementi che agiscono ed interagiscono fra di loro sono riconducibili alle stesse entità: le risorse primarie fisiche (suolo, acqua) e viventi (uomo ed altre forme). All'interno dell'intero territorio comunale, ambiti di territorio presentano caratteristiche di evoluzione sistemica ed hanno al tempo stesso problematiche specifiche in merito al ruolo che svolgono e alla problematica cui rispondono.

La risposta del Piano Strutturale a questa realtà composita e articolata in "sottorealtà", sono i Sistemi complessi.

I Sistemi complessi, nella loro natura che abbiamo esplicitato, sono stati visualizzati graficamente nella corrispondenza che esprimono con le principali direttrici della viabilità storica del territorio di Castiglione d'Orcia, in quanto queste, nel loro svolgersi, si raccordano in termini ecosistemici, funzionali e percettivi con i contesti attraversati. I Sistemi complessi individuati sono:

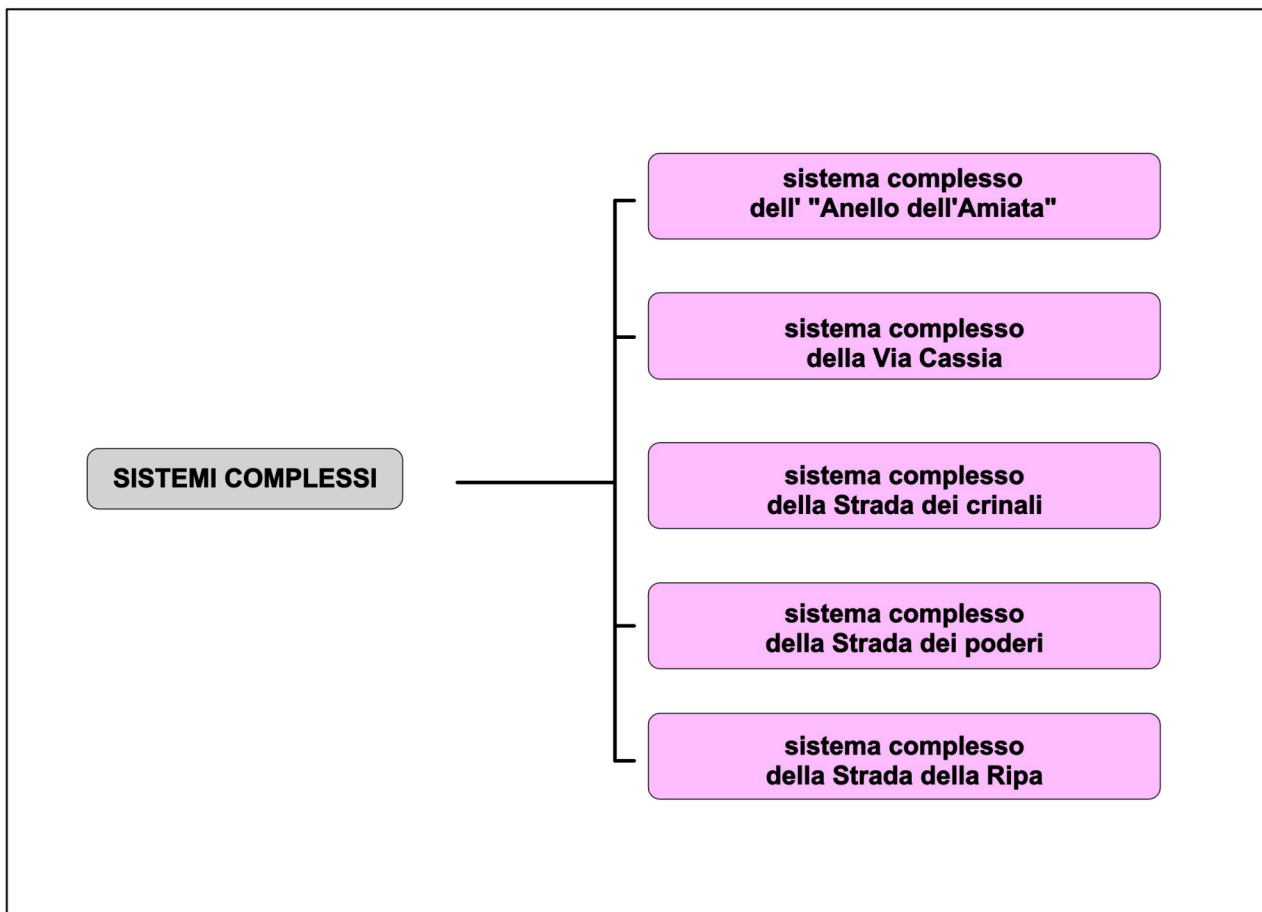
- Il Sistema complesso dell' "Anello dell'Amiata"
- Il Sistema complesso della Via Cassia
- Il Sistema complesso della Strada dei crinali
- Il Sistema complesso della Strada dei poderi
- Il Sistema complesso della Strada della Ripa
- 

I Sistemi complessi sono stati pensati in una duplice articolazione: *componente territoriale*, che racchiude tutti gli aspetti legati alle caratteristiche fisiche, e *componente funzionale* somma delle diverse attività antropiche che insistono sul territorio. Il Piano Strutturale, attraverso l'esplicitazione della disciplina per il perseguimento degli obiettivi per ogni componente, territoriale e funzionale, norma il territorio, tenendo così presente nella ugual misura le diverse problematiche e il dialogo che tra loro interagisce.

- Nelle procedure di valutazione di compatibilità delle trasformazioni urbanistiche e territoriali, anche proposte da strumenti ed atti di governo del territorio di natura sovracomunale, è da considerarsi esplicitamente il grado di coerenza con gli obiettivi specifici dei Sistemi e Sottosistemi territoriali e dei Sistemi e Sottosistemi funzionali; gli interventi di trasformazione del territorio disciplinati nei Sistemi complessi debbono rispettare, in funzione del grado d'interessamento, le prescrizioni e le disposizioni contenute nelle Norme di attuazione del Piano Strutturale.

Gli aspetti quantitativi e normativi degli specifici interventi di trasformazione previsti dal Piano Strutturale e disciplinati nei Sistemi complessi sono espressi:

- nella disciplina e nei dimensionamenti degli interventi in territorio aperto trattati per tematismi per sogni Sistema complesso;
- nelle UTOE: strategie di sviluppo e Tabelle di dimensionamento degli interventi e delle dotazioni, ordinate per funzioni e per attività (residenziali e commerciale di servizio, turistico-ricettive, commerciali, produttive, attrezzature pubbliche e di interesse comune).



## 15.2 IL SISTEMA COMPLESSO DELL' "ANELLO DELL'AMIATA"

### Componente territoriale

Il termine "Anello dell'Amiata" è preso in prestito da quel *circuito* che racchiude tutta una serie di sentieri pedonali, su una altitudine compresa tra i 1050 ed i 1300 metri s.l.m., collegato da dei sentieri minori a tutti i paesi posti a quota inferiore e pertanto da questi facilmente raggiungibile. Si riscontra un'importante similitudine tra questo *circuito* ed il Sistema complesso che abbiamo appunto denominato dell' "Anello dell'Amiata": questi è definito da un tratto di circa 14 km dell'ampio anello stradale (meccanizzato) che si sviluppa intorno alla montagna, a quote variabili tra i 932 ed i 640 metri s.l.m. e che in questa zona corre alle altitudini maggiori con gli 810 mt s.l.m. di Campiglia d'Orcia, gli 879 mt di Vivo d'Orcia ed i 931 di Case Montieri.

La similitudine tra i due tracciati è nel funzionamento: una direttrice principale, che percorre (ad una quota intermedia) l'intero territorio articolato in Sottosistemi territoriali, alla quale si collegano, attraverso tracciati minori, gli elementi dei Sottosistemi funzionali, che la strada unisce e correla tra loro ed al territorio.

Il Sistema complesso dell' "Anello dell'Amiata" concretizza pertanto la sua natura normativa nel momento in cui, trattando il territorio in maniera trasversale, assume, ordina e disciplina la "complessità" delle problematiche appartenenti sia alla componente territoriale che a quella funzionale.

Nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali il Sistema complesso dell' "Anello dell'Amiata" coinvolge le seguenti parti di territorio, interrelando gli obiettivi assegnati:

- Il Sistema territoriale del Cono vulcanico (C) parzialmente: la S.P. 18 del Monte Amiata da Vivo d'Orcia a Campiglia d'Orcia e quindi per Case Montieri in direzione del bivio presso casa Zaccaria, ed il tratto dal bivio presso il Podere Casetta al Podere I Lecci; la S.P. 65 di Vivo d'Orcia dall'abitato fino il limite provinciale; la Strada comunale di Belvedere tra Vivo e Campo le Capanne, la Strada comunale tra Vivo ed il Podere I Lecci, la Strada vicinale di Capanna Palloni fino al "Portone" di Campiglia d'Orcia, la Strada vicinale di Selvarella, la Strada comunale dell'Ermicciolo, attraversando i due Sottosistemi C1 e C2; vi insistono l'UTOE n. 2 Vivo d'Orcia, e l'UTOE n. 3 Campiglia d'Orcia.
- Il Sistema territoriale delle Colline (A), di cui agli artt. da 79 a 82, parzialmente: la porzione di Strada vicinale dalla Selvarella ai Poderi San Paolo e San Giovanni, nel Sottosistema A2; non comprende UTOE.

Le strade minori, tratti di antichi tracciati sostituiti dalle S.P. 18 e 65, costituiscono una rete di percorribilità pubblica di fondamentale importanza per collegare e raggiungere edifici isolati, raccordare ambiti del territorio non serviti dalla viabilità principale ed ambiti di paesaggio agrario storico, siti storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale.

### Componente funzionale

Nei territori disciplinati nel Sistema complesso dell' "Anello dell'Amiata" non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, ad eccezione delle residenze rurali, degli annessi agricoli e delle infrastrutture richieste attraverso i PMAA; inoltre non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi, a servizi ed infrastrutturali ad eccezione delle seguenti trasformazioni (per le quali viene determinato volta per volta l'eventuale nuovo impegno di suolo):

- trasformazioni previste per l'UTOE n. 2 e per l'UTOE n. 3;
- trasformazioni consentite nei resede degli edifici;
- trasformazioni relative a previsioni puntuali, nell'ambito di strategie di sistema;
- trasformazioni previste da atti di governo del territorio di natura sovracomunale in tema di infrastrutture, quando ne esistono le condizioni.

Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PMAA saranno realizzati, se strettamente necessari, in contiguità e possibilmente in aderenza agli edifici esistenti, in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.

### Edilizia diffusa in territorio aperto: specificità di sistema complesso

Nelle parti di territorio interessate dal Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata il processo di appoderamento si verificò più tardi che nelle zone collinari e di fondovalle ed ebbe uno sviluppo lento, per cui gli insediamenti si riferiscono generalmente ad epoca più recente e sono distribuiti con minore concentrazione di altre parti del territorio. Le tipologie costruttive che si sono sviluppate, diverse rispetto a quelle delle colline e dei fondovalle, sono definite da accostamenti di volumi semplici e sono caratterizzate dall'uso della pietra trachitica; si evidenzia, in taluni casi, l'uso delle modanature, di portali e cornici in pietra.

Il Regolamento Urbanistico ne disciplina la salvaguardia, con interventi conservativi condotti nel rispetto delle strutture e dei caratteri originari ed in funzione della loro classificazione; le indicazioni specifiche per la



conservazione dei caratteri tipo-morfologici privilegiano il mantenimento della semplicità delle volumetrie e dei materiali originari.

È esclusa la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi (agricampeggi, alberghi rurali) se non previste espressamente.

#### Gli aggregati di Case Montieri e Belvedere

Il Piano Strutturale individua per questi aggregati, caratterizzati da una loro precisa identità, la possibilità di attuare azioni di recupero e adeguamento funzionale, anche in considerazione dell'adeguamento già in parte realizzato degli impianti a rete ed il possibile adeguamento delle infrastrutture viarie e degli standard, ed un contenuto incremento del volume esistente: operazioni con caratteri di organicità, tese a migliorare sensibilmente la qualità dei luoghi e la funzionalità delle reti tecnologiche, per un effettivo innalzamento della qualità della vita degli insediamenti. Il Piano Strutturale recepisce in tal senso anche la domanda espressa dai residenti in relazione alla naturale crescita dei nuclei familiari.

#### Potenziamento, diversificazione e qualificazione dell'accoglienza e della ricettività in territorio aperto e nelle aree urbane

Secondo criteri di sostenibilità delle risorse del territorio e di recupero dei manufatti edilizi, le strutture ricettive vengono ricavate utilizzando il patrimonio edilizio di pregio storico architettonico e testimoniale e realizzate mediante ristrutturazione anche urbanistica del patrimonio edilizio di recente costruzione.

Nelle Norme di attuazione del Piano Strutturale sono dettagliate le scelte strategiche di Sistema distinguendo tra quelle in territorio aperto ed in area urbana; viene indicato il Sottosistema territoriale di appartenenza, i parametri quantitativi e gli indirizzi qualitativi principali di riferimento per il Regolamento Urbanistico, inoltre risulta sempre specificata l'eventuale previsione di nuovo impegno di suolo.

### **15.3 IL SISTEMA COMPLESSO DELLA VIA CASSIA**

#### Componente territoriale

Oltre il ponte sull'Orcia la S.R. 2 Cassia entra nel territorio di Castiglione d'Orcia e lo attraversa interamente in direzione Nord-Ovest/Sud-Est fino all'innesto della Traversa Monte Amiata-Chianciano, quindi prosegue, con direzione Nord/Sud, fino a raggiungere l'altro limite comunale.

La Cassia ripercorre in buona parte il tracciato della Via Francigena e raccoglie tutti i *diverticoli* e le varianti di percorso che, assommata, costituiscono la direttrice storica: non una sola strada ma una direzione costituita da più tracciati paralleli che correvano a quote diverse lungo il fondovalle, a mezza costa e talvolta sui crinali; oltre a rappresentare una rete di fruizione storica del territorio di Castiglione d'Orcia, costituisce un'espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati.

Il Sistema complesso della Via Cassia concretizza la sua natura normativa nel momento in cui, trattando il territorio in maniera trasversale, assume, ordina e disciplina la "complessità" delle problematiche appartenenti sia alla componente territoriale che a quella funzionale.

Nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali il Sistema complesso della Via Cassia coinvolge le seguenti parti di territorio, interrelando gli obiettivi assegnati:

- Il Sistema territoriale delle Colline (A) per tutti i suoi Sottosistemi: la Cassia attraversa i tre Sottosistemi territoriali A1, A2 e A3 accogliendo con uno schema a "pettine" gli innesti di tutti quei tracciati viari, di antica formazione, a servizio dei poderi distribuiti sui poggi; vi insiste l'UTOE n. 5 Gallina.
- Il Sistema dei Rilievi (B) parzialmente: la S.R. 323 collega la Cassia al Capoluogo all'interno del Sottosistema B2 e interessa più elementi considerati importanti nella strategia della distribuzione delle funzioni nel territorio; non comprende UTOE.
- Il Sistema territoriale del Cono vulcanico (C) parzialmente: la S.P. 113 di Campiglia d'Orcia, la Strada provinciale (dismessa) del Banditone, la S.C. di Pietrineri e la S.P. 61 di Bagni S. Filippo disegnano una sorta di anello con la Cassia, attraversando i due Sottosistemi C2 e C3; vi insiste l'UTOE n. 4 Bagni S. Filippo e Pietrineri.

Lungo questa direttrice regionale, il cui tratto in territorio comunale è di circa 15 km, si sono insediati nel tempo (in epoche molto diverse e costituendo così una vera peculiarità) luoghi di ricovero, riparo ed assistenza per chi la transitava da e per Roma, dei quali sono ancora presenti importanti testimonianze di valore storico e architettonico: pellegrinaio (Le Briccole), ospedale (L'Arcimbaldo), stazioni di posta (La Scala, I Ricorsi, La Poderina), locande (L'Osteria presso il vecchio ponte sull'Orcia, Osteria di Gallina) e luoghi di ristoro e servizio di epoca moderna (La Bisarca).

Ai fini della disciplina del Piano Strutturale, il Sistema complesso della Cassia, considera inoltre le problematiche correlate alla presenza del fiume Orcia ed ai torrenti Formone, Onzola e Vellora, sui quali confluiscono tutte le acque del reticolo idrico interno; le loro aree di fondovalle costituiscono il Sottosistema

territoriale A.3, caratterizzato dagli ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale dei corsi d'acqua a prevalente caratterizzazione naturale, alle quali è riconosciuto un valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale e naturale.

#### Componente funzionale

Nei territori disciplinati nel Sistema complesso della Via Cassia, con le diversificazioni indicate per le aree a prevalente o esclusiva funzione agricola del Sottosistema territoriale A3, non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, ad eccezione delle residenze rurali, degli annessi agricoli e delle infrastrutture richieste attraverso i PMAA; inoltre non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi, a servizi ed infrastrutturali ad eccezione delle seguenti trasformazioni (per le quali viene determinato volta per volta l'eventuale nuovo impegno di suolo):

- trasformazioni previste per l'UTOE n. 4 e per l'UTOE n. 5;
- trasformazioni consentite nei resede degli edifici;
- trasformazioni relative a previsioni puntuali, nell'ambito di strategie di sistema;
- trasformazioni previste da atti di governo del territorio di natura sovracomunale in tema di infrastrutture, quando ne esistono le condizioni.

Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PMAA saranno realizzati, se strettamente necessari, in contiguità e possibilmente in aderenza agli edifici esistenti, in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.

#### Potenziamento dell'accoglienza e dell'informazione, diversificazione e qualificazione dell'ospitalità alberghiera e della ristorazione lungo la direttrice Via Cassia.

Secondo criteri di sostenibilità delle risorse del territorio e di recupero dei manufatti edilizi, le strutture ricettive vengono ricavate utilizzando il patrimonio edilizio di pregio storico architettonico e testimoniale e realizzate mediante ristrutturazione anche urbanistica del patrimonio edilizio di recente costruzione. È ammessa, o confermata se già esistente, la destinazione ricettiva dei fabbricati individuati ed elencati in sede normativa. Gli edifici in questione, nella quasi totalità, sono stati censiti dal PS come *Insedimenti aggregati e sparsi di valore storico e architettonico*, anche in funzione della loro destinazione originaria documentata a "stazione di posta" o a "pellegrinaio"; nel caso de La Biscara e dei Fabbricati produttivi posti alla confluenza dell'Onzola con l'Orcia si tratta di strutture realizzate in epoca recente per le quali il regolamento Urbanistico prevede la ristrutturazione urbanistica e la riqualificazione ambientale del resede individuato. Nelle Norme di attuazione del Piano Strutturale sono dettagliate le scelte strategiche di Sistema in relazione al tema trattato, distinguendo tra quelle in territorio aperto ed in area urbana; viene indicato il Sottosistema territoriale di appartenenza, i parametri quantitativi e gli indirizzi qualitativi principali di riferimento per il Regolamento Urbanistico, inoltre risulta sempre specificata l'eventuale previsione di nuovo impegno di suolo.

#### Edilizia diffusa in territorio aperto: specificità di sistema complesso.

Nelle parti di territorio interessate dal Sistema complesso della Via Cassia l'antropizzazione ha determinato fondamentalmente due forme insediative così tipizzabili: a) sequenza diradata di insediamenti lungo i poggi che guardano l'Orcia ed il Formone, b) edifici sparsi ubicati a mezza costa dei versanti ben esposti che "guardano" l'arteria principale; tra quest'ultimi si evidenziano a loro volta i manufatti dell'area meridionale del territorio comunale, appartenenti al Sottosistema C3, caratterizzati da volumetrie molto semplici, assenza di elementi tecno-decorativi e uso diverso di materiali (trachite).

- a) Nelle colline argillose coltivate a seminativo gli insediamenti hanno conservato memoria fisica della loro origine (sono ancora evidenti quelli derivati da strutture fortificate e ridotti a contado già dalla fine del Sec. XIV) e mantenuta inalterata quella corrispondenza tra architettura e paesaggio che ha determinato una delle aree più suggestive del senese; gli edifici principali, raccordati con la Cassia tramite tracciati disposti "a pettine", costituiscono un patrimonio unico da conservare nel loro insieme. Il RU ne disciplina la salvaguardia, con interventi conservativi condotti nel rispetto delle strutture e dei caratteri originari, integrando alle norme sulle categorie d'intervento ammesse (in funzione della classificazione) le indicazioni specifiche per la conservazione dei caratteri tipomorfologici. In questi edifici l'uso delle murature a mattoni o le murature miste e dei materiali di recupero riflette una tradizione che vede nelle case poderali l'espressione di un'architettura cosiddetta "povera" o "spontanea", tuttavia, la cura accordata alla composizione dei volumi e delle masse, la presenza di cornici ed elementi decorativi riscattano questa povertà ed indicano una ricerca estetica perpetuata attraverso i secoli. In tal senso il PS ha classificato gli edifici evidenziando quelli che, per le loro caratteristiche, meglio riflettono una cultura "aulica" e testimoniano una coscienza del costruire che non è casuale.
- b) In quella parte di territorio meridionale la quale presenta una conformazione morfologica che già

prelude alla montagna si è determinato lo sviluppo di tipologie costruttive diverse rispetto alle precedenti, molto più semplici nelle volumetrie e caratterizzate dall'uso della pietra trachitica o dal travertino e dai conci ricavati dai depositi delle acque termali di Bagni S. Filippo. È da osservare che in queste aree il processo di appoderamento si verificò più tardi ed ebbe uno sviluppo lento per cui gli insediamenti presenti si riferiscono generalmente ad epoca più recente e moderna ed appaiono distribuiti con minore concentrazione. Il RU ne disciplina la salvaguardia, con interventi conservativi condotti nel rispetto delle strutture e dei caratteri originari ed in funzione della loro classificazione; le indicazioni specifiche per la conservazione dei caratteri tipo-morfologici privilegiano il mantenimento della semplicità delle volumetrie e dei materiali originari.

#### Riqualificazione funzionale e definizione assetto dell'area centrale di Gallina.

Il centro urbano di Gallina, denominata un tempo Osteria di Gallina, è compreso nei Sottosistemi A1 e A3 e disciplinato nell'UTOE n. 5, le cui strategie di sviluppo sono trattate nelle *trasformazioni nei progetti delle UTOE* nelle Norme di attuazione del Piano.

In particolare sono interessate alla riqualificazione urbana le aree su cui insistono la Chiesa di Santa Maria dei Campi, con il parcheggio e l'area a verde prospicienti, il campo sportivo con relativi servizi e la Strada del Colombaio. Il Regolamento Urbanistico prevede la riprogettazione/correlazione tra degli spazi aperti e sviluppa l'idea di un organismo plurifunzionale che partecipi organicamente alla definizione del nuovo disegno urbano e costituisca una risposta adeguata alla necessità di ospitare funzioni d'interesse pubblico permanenti, temporanee e periodiche: la Sagra/mercato agricola (esposizione e commercializzazione dei prodotti), attività socio-culturali e identitarie, partecipazione al sistema organizzativo della Protezione civile.

Adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione di un sistema di fitodepurazione;

Definizione dell'assetto del centro urbano è accentramento dei servizi di area vasta, secondo un indirizzo perseguito da alcuni anni dalla Comunità Montana Amiata Val d'Orcia.

#### Unica strategia per il rafforzamento in termini qualitativi e funzionali della zona produttiva di Gallina e la realizzazione di un'area sportiva d'interesse sovracomunale.

Il progetto ha una rilevanza fondamentale per il futuro sviluppo dell'area e si esprime nell'individuazione da parte del Regolamento Urbanistico di un'area di trasformazione integrata che consideri organicamente il completamento delle previsioni della zona produttiva con le relative infrastrutture e la realizzazione di un'area a servizi ed a verde destinato ad attività sportive correlate alla riabilitazione ed preparazione dei cavalli da corsa. Un impianto sportivo per attività non agonistica, specializzato nella riabilitazione e preparazione dei soggetti equini, costituisce un'assoluta novità per un territorio, collocato al centro della Toscana e su una direttrice stradale a carattere interregionale, nel quale il cavallo rappresenta ancora un elemento inseparabile dalla cultura locale: Siena, Casteldelpiano, Piancastagnaio, Badia di Montepulciano, Monteroni d'Arbia, Acquapendente, Bomarzo, Canino sono solo i luoghi più importanti in cui le feste ed in genere le tradizioni locali, che hanno il cavallo come soggetto principale, esprimono ancora un forte connotato sociale ed il coinvolgimento popolare; senza contare le innumerevoli attività a carattere ippico svolte dai privati in tutto il territorio circostante. La peculiarità ed il valore aggiunto per un'attività di questo tipo insediata a Gallina è la possibilità di utilizzo delle acque reflue delle sorgenti termali di Bagni San Filippo a fini curativi e riabilitativi per i cavalli.

#### Recupero e riqualificazione ambientale per l'area produttiva di S. Isabella.

L'insediamento produttivo, compreso nel Sottosistema A1, si è formato nel tempo per somma di volumi eterogenei per materiali, tipologia e funzioni (edifici in muratura, prefabbricati, silos) e costituisce un elemento detrattore in uno spartito di territorio che ha assunto il ruolo di paradigma del paesaggio senese.

Il RU disciplina gli interventi di riqualificazione ambientale e recupero con cambio di destinazione d'uso, nell'ambito di un progetto generale, prevedendo la demolizione senza ricostruzione dei volumi tecnici e delle strutture correlate alla conservazione dei prodotti dell'agricoltura (silos); per i fabbricati in muratura, in funzione della classificazione del patrimonio edilizio, stabilisce le categorie d'intervento; per i manufatti prefabbricati prevede la demolizione con ricostruzione, nei limiti delle volumetrie esistenti.

#### Recupero e riqualificazione ambientale dell'Oleificio Sociale in località La Fonte.

Il fabbricato dell'Oleificio Sociale Cooperativo di Castiglione d'Orcia, realizzato alla metà degli anni Sessanta con una "sincera" tipologia della produzione ed oggetto di successive integrazioni funzionali agli inizi degli anni Novanta, è da considerare un elemento detrattore del paesaggio in quanto particolarmente visibile all'interno di con visivi privilegiati dall'abitato di Rocca d'Orcia e dalla Rocca a Tentennano. È compreso nel Sottosistema B2.

Il Regolamento Urbanistico norma il recupero nell'ambito di un progetto generale di ridisegno dell'area, prevedendo la riqualificazione ambientale all'interno della pertinenza e l'integrazione della destinazione produttiva con quella commerciale, oltre alle destinazioni accessorie e funzionali all'attività; il Regolamento

Urbanistico deve verificare la compatibilità ambientale e funzionale di un'area di servizio per la distribuzione carburanti, che porterebbe a spostare quella presente all'interno dell'area urbana di Castiglione.

#### Rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio.

La protezione attiva del territorio trova un elemento importante nell'identificazione di un circuito di aree di alta qualità ambientale e di siti caratterizzati da insediamenti di valore storico e architettonico, innervati da un sistema di percorsi anche riscoperti, resi attivi e valorizzati, senza compromettere l'integrità dell'ambiente. Il rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio, che si è allentato o interrotto nel tempo, passa appunto dalla tutela e dal recupero del patrimonio edilizio rurale e della maglia stradale interpodereale e storica, della quale in alcuni casi se n'è perso le tracce: ne è esempio l'antico tracciato, documentato dal Catasto Leopoldino, che conduceva ai "calanchi delle Rimbecche" lungo il Formone e collegava la Via Cassia con il Podere Colombaio, Casetta Loli, La Rimbecca, Poggio Tre Cerchi, Palazzo di Geta, Moro Fiacchi e che oggi risulta frammentato dalle chiusure degli accessi e di difficile percorribilità.

Il Regolamento Urbanistico, sulla scorta degli elementi di ricerca e progettuali prodotti dal PS e di specifiche ricerche, organizza una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico, prevedendo norme per il ripristino e la manutenzione della viabilità interpodereale anche nell'ambito dell'istituzione di servitù di uso pubblico, almeno per accesso pedonale, ciclabile ed equestre.

#### Recupero e riqualificazione dell'area della cava dismessa presso il "Ponte delle nove luci".

Riqualificazione ambientale dell'ex-sito estrattivo attraverso forme di ripristino ambientale coerenti con le caratteristiche del Sottosistema A3 ove è collocato, destinando l'area, ad attività agricole o orientando verso la riaffermazione della vegetazione ripariale, con esclusione di nuove edificazioni.

#### Bagni San Filippo e Pietrineri: "progetto di paesaggio" per una programmazione controllata e condivisa delle scelte di recupero e di trasformazione.

Il Sistema complesso della Via Cassia comprende l'UTOE n. 4: il recupero e la valorizzazione della stazione termale, quindi dell'intera area compresa tra Bagni San Filippo e Pietrineri, costituisce uno dei temi cardine della strategia dello sviluppo territoriale delineata dal PS.

La pianificazione all'interno dell'UTOE e gli indirizzi per la progettazione hanno come obiettivi generali il rilancio della stazione termale e la creazione di una diversa offerta turistica per uno sviluppo sostenibile nell'ambito della promozione di un sistema integrato di valorizzazione e tutela attiva delle risorse ambientali e culturali. L'intera area perimetrata dall'UTOE è assoggettata a Piano urbanistico attuativo, un Piano Particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica, in considerazione della necessità di ricomporre ed ordinare, nell'ambito di un unico studio generale, quella frammentazione di situazioni correlate ai caratteri geomorfologici, ambientali, storici ed economico-produttivi del luogo, di cui ne costituiscono la peculiarità.

Il Regolamento Urbanistico disciplina le azioni di conservazione, recupero e trasformazione che interessano Pietrineri, il parco di San Filippo con le vecchie cave di travertino, il ravaneto ed il fosso Rondinaia, Bollore con l'area ex-Amiata Marmi, Vignone e l'area destinata al nuovo stabilimento termale, l'area urbana di Bagni San Filippo ed il complesso termale esistente, il parco del Fosso Bianco con l'omonimo fosso, le cascate, l'area sottostante il Podere Agostinelli, il Podere Rovinati.

All'interno del PP sono disciplinate in particolare quelle azioni di recupero e trasformazione che hanno come obiettivo l'attualizzazione e la rispondenza alle nuove tendenze della domanda interna ed estera del comparto termale: si punta allo sviluppo delle strutture rivolte al segmento del benessere e della forma fisica che rappresentano un punto di riferimento rispetto all'offerta nazionale ed internazionale; in tal senso gli interventi puntuali considerati strategici dal Piano Strutturale sono i seguenti:

- recupero e riqualificazione ambientale dell'area ex-Amiata Marmi;
- adeguamento funzionale del complesso termale esistente;
- adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione;
- recupero e riqualificazione ambientale Podere Rovinati;
- intervento di trasformazione per nuovo stabilimento termale
- realizzazione dei parchi di pertinenza del centro urbano

#### Bagni San Filippo e Pietrineri: parchi di pertinenza del centro urbano

Il Piano Strutturale prevede la realizzazione di un sistema integrato di parchi pubblici che comprenda il Parco di San Filippo ed il Parco del Fosso Bianco a Bagni San Filippo, il Parco di Campigliola a Campiglia d'Orcia ed il Parco delle Sorgenti a Vivo d'Orcia.

All'interno dell'UTOE n. 4 i due parchi di San Filippo e del Fosso Bianco costituiscono, con la strada di Bollore che li collega, l'elemento comune e di connettivazione dei tematismi individuati dal Piano e attraverso i quali disegna le previsioni di recupero e trasformazione per il futuro sviluppo dell'area.

La fruizione e la conseguente regolamentazione dei Parchi relativa all'uso del suolo avverrà all'interno del Piano Particolareggiato (PP) descritto in precedenza, che conterrà gli indirizzi per la progettazione dei parchi

pubblici, costituiti da bosco e vegetazione riparia e, nell'insieme, paesaggisticamente complementari: l'obiettivo è la realizzazione di aree a parco solo in minima parte attrezzate, che, pur mantenendo le funzioni agricola e selvicolturale, permettano una fruizione da parte sia della popolazione locale che dei turisti. In tale contesto sono quindi da favorire le forme di relazione e di riappropriazione dei luoghi che ne costituiscono la peculiarità, incentivando le attività escursionistiche e ricreative. Per le aree interessate le trasformazioni ammesse devono essere compatibili con l'assetto paesaggistico forestale, agricolo ed idrogeologico (prima di qualsiasi intervento è necessario acquisire un parere ai fini idraulici presso il servizio di difesa del suolo). Per le aree a parco il PP individuerà in particolare: accessi e raccordo al sistema della viabilità meccanizzata principale e con le aree di parcheggio, i percorsi interni, pedonali e ciclabili, che attraverseranno le aree boscate, le aree attrezzate pubbliche o di uso pubblico con le specifiche norme di attuazione.

#### **15.4 IL SISTEMA COMPLESSO DELLA STRADA DEI CRINALI**

##### Componente territoriale

L'asse viario che identifica il Sistema complesso della Strada dei Crinali e raccoglie, interrelandole, le diverse funzioni del territorio è definito dal tracciato S.S. 323 di Monte Amiata; l'arteria stradale che, oltre a rappresentare una rete di fruizione storica del territorio di Castiglione d'Orcia, costituisce un'espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati, transita per il Capoluogo, dopo aver lasciato la S.S. 2 Cassia al Ponte di Bagno Vignoni, e percorre il crinale dei "Poggi Pelati" per poi scendere, attraverso l'aggregato delle Masse (Poggio Rosa), verso Amiata Scalo sul fiume Orcia. Lunghi tracciati di *strade bianche* scendono dai Poggi Pelati verso il fondovalle dell'Orcia (strade di Finocchiaia, di Finocchietti, di Cecchivecchi) articolandosi in percorsi minori per servire gli insediamenti sparsi.

Il Sistema complesso concretizza pertanto la sua natura normativa nel momento in cui, trattando il territorio in maniera trasversale, assume, ordina e disciplina la "complessità" delle problematiche appartenenti sia alla componente territoriale che a quella funzionale.

Nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali il Sistema complesso della Strada dei crinali coinvolge le seguenti parti di territorio, interrelando gli obiettivi assegnati:

- Il Sistema territoriale delle Colline (A) parzialmente: in località Fosso al Lupo una strada bianca raccorda il Podere Cinille (Sottosistema territoriale A3) con la S.P. 18 del Monte Amiata; non comprende UTOE.
- Il Sistema dei Rilievi (B) parzialmente: la S.R. 323 ed i tracciati minori percorrono i Sottosistemi B2 e B3; vi insistono l'UTOE n. 1 Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia e l'UTOE n. 6 Le Masse (Poggio Rosa).
- Il Sistema territoriale del Cono vulcanico (C) parzialmente: la S.P. 18 del Monte Amiata da Fosso Al Lupo a I Lecci, lungo il limite tra i Sottosistemi C1 e C2; non comprende UTOE.

##### Componente funzionale

Nei territori disciplinati nel Sistema complesso della Strada dei Crinali non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, ad eccezione delle residenze rurali, degli annessi agricoli e delle infrastrutture richieste attraverso i PMAA; non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi, a servizi ed infrastrutturali ad eccezione delle seguenti trasformazioni (per le quali è determinato volta per volta l'eventuale nuovo impegno di suolo):

- trasformazioni previste per l'UTOE n. 1 e per l'UTOE n. 6;
- trasformazioni consentite nei resede degli edifici;
- trasformazioni relative a previsioni puntuali, nell'ambito di strategie di sistema;
- trasformazioni previste da atti di governo del territorio di natura sovracomunale in tema di infrastrutture, quando ne esistono le condizioni.

Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PMAA saranno realizzati, se strettamente necessari, in contiguità e possibilmente in aderenza agli edifici esistenti, in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.

##### Edilizia diffusa in territorio aperto: specificità di sistema complesso

Nelle parti di territorio interessate dal Sistema complesso della Strada dei Crinali l'antropizzazione ha determinato fondamentalmente forme insediative tipizzabili negli edifici sparsi ubicati sui poggi ed a mezza costa dei versanti ben esposti. Il Regolamento Urbanistico ne disciplina la salvaguardia, con interventi conservativi condotti nel rispetto delle strutture e dei caratteri originari, integrando alle norme sulle categorie d'intervento ammesse (in funzione della classificazione) le indicazioni specifiche per la conservazione dei caratteri tipo-morfologici.

### Potenziamento, diversificazione e qualificazione dell'accoglienza e della ricettività in territorio aperto e nelle aree urbane

Secondo criteri di sostenibilità delle risorse del territorio e di recupero dei manufatti edilizi, le strutture ricettive vengono ricavate utilizzando il patrimonio edilizio di pregio storico architettonico e testimoniale e realizzate mediante ristrutturazione anche urbanistica del patrimonio edilizio di recente costruzione. È ammessa, o confermata se già esistente, nell'ambito di operazioni organiche di recupero e riqualificazione funzionale, la destinazione ricettiva dei fabbricati; il RU, in funzione della classificazione del patrimonio edilizio, stabilisce le categorie d'intervento, le regole morfologiche ovvero il rapporto tra gli eventuali adeguamenti volumetrici ammissibili o derivanti da operazioni di recupero e l'area interessata da eventuale nuovo impegno di suolo e, in relazione alle strategie del PS, indica la specializzazione ricettiva.

Di seguito, per ogni previsione del PS, distinguendo tra quelle in territorio aperto ed in area urbana, viene indicato il Sottosistema territoriale di appartenenza, i parametri quantitativi (quando previsti) e gli indirizzi qualitativi principali di riferimento per il RU, inoltre risulta sempre specificata l'eventuale previsione di nuovo impegno di suolo.

Nelle Norme di attuazione del Piano Strutturale sono dettagliate le scelte strategiche di Sistema in relazione al presente tema, distinguendo tra quelle in territorio aperto ed in area urbana; viene indicato il Sottosistema territoriale di appartenenza, i parametri quantitativi e gli indirizzi qualitativi principali di riferimento per il Regolamento Urbanistico, inoltre risulta sempre specificata l'eventuale previsione di nuovo impegno di suolo.

### Castiglione d'Orcia: recupero e riqualificazione ambientale dell'area della falegnameria Cresti, adeguamento delle dotazioni a parcheggi pubblici, miglioramento dell'accessibilità e visitabilità dell'area della "rocca", innalzamento generalizzato della qualità estetica.

- Valorizzazione dell'area di rilevante valore storico ed insediativo della "rocca" restaurata, creando i presupposti per la visitabilità ai fini del passeggio e della ricreatività per i residenti e per i turisti;
- Innalzamento generalizzato della qualità estetica del tessuto storico attraverso un "Piano del Colore" che definisca gli elementi minimi a cui attenersi nelle operazioni di manutenzione, ristrutturazione e restauro delle facciate;
- Adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione;
- Adeguamento degli standard a parcheggio prevedendo nuove aree di attracco esterne al perimetro del tessuto storico, per i residenti, per turisti ed i visitatori in occasione delle fiere ecc., dotazione di un'area attrezzata per la sosta dei pullman e dei caravan;
- Recupero dell'area della Falegnameria Cresti, in fase di dismissione, e riqualificazione ambientale del contesto su cui si impone, con particolare riferimento all'area antistante la Chiesa delle Sante Marie; inserimento di nuove destinazioni compatibili: residenziali, commerciali a servizi e adeguamento degli standard a parcheggio e a verde pubblico.

Il RU definisce una normativa per la riqualificazione edilizia funzionale ed ambientale delle aree interessate dagli "annessini", presenti nella corona di colture a maglia fitta che circonda l'abitato, all'interno della quale sono presenti zone ad elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di piccoli annessi agricoli a servizio di orti familiari.

### Rocca d'Orcia: recupero dei fabbricati produttivi dismessi, adeguamento dotazioni a parcheggi

- Recupero dei fabbricati produttivi dismessi per creare o migliorare le condizioni e le strutture per stimolare la permanenza dei turisti;
- Rafforzamento delle dotazioni a parcheggio all'interno della Rocca d'Orcia per una migliore vivibilità quotidiana e per favorire il turismo.

### Le Masse (Poggio Rosa): previsione di strutture e spazi per la socializzazione

Il Regolamento Urbanistico indica i parametri edilizio-urbanistici ed i caratteri morfologici per un organismo edilizio da destinare a funzioni polivalenti per la socializzazione e relativo spazio di pertinenza a parcheggio;

Monte Amiata Stazione: condizioni di recupero dei fabbricati produttivi Il RU crea le condizioni per l'attivazione di operazioni di recupero degli organismi edilizi esistenti e definisce le destinazioni d'uso.

### Adeguamento e potenziamento degli spazi e delle strutture per sagre e fiere.

Il Piano Strutturale prevede il potenziamento e l'adeguamento delle aree e delle attrezzature esistenti, necessarie per favorire quella espressione della cultura popolare e della socializzazione che si manifesta nell'organizzazione di sagre e fiere tradizionali ma anche in manifestazioni saltuarie gestite dalle Pro-loco e dalle Associazioni locali di Castiglione d'Orcia. Il Regolamento Urbanistico individua le aree congeniali a tali fini e stabilisce criteri ordinatori per l'utilizzo degli spazi pubblici centrali in occasione di tali manifestazioni popolari.

### Protezione attiva del territorio attraverso il recupero e la riattivazione di tracciati viari storici

Costituisce un elemento importante della protezione attiva del territorio l'identificazione di aree di alta qualità ambientale e di siti caratterizzati da insediamenti di valore storico e architettonico, innervati da un sistema di percorsi riscoperti, resi attivi e valorizzati, senza compromettere l'integrità dell'ambiente.

Il rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio, che si è allentato o interrotto nel tempo, passa appunto dalla tutela e dal recupero del patrimonio edilizio rurale e della maglia stradale interpodereale e storica, della quale in alcuni casi se n'è perso le tracce.

Il Regolamento Urbanistico, sulla scorta degli elementi di ricerca del Piano Strutturale, organizza la rete dei percorsi, in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico, prevedendo norme per il ripristino e la manutenzione della viabilità interpodereale anche nell'ambito dell'istituzione di servitù di uso pubblico, almeno per accesso pedonale, ciclabile ed equestre.

### Area di servizio per la Protezione civile a Fosso al Lupo

Il Piano Strutturale individua un'area idonea da adibire ad eliporto da inserire nel Piano Intercomunale predisposto dalla Protezione Civile Toscana della Comunità Montana Amiata Val d'Orcia; l'area, compresa nel Sottosistema A1, è facilmente raggiungibile dalla S.P. 18 del Monte Amiata in località Fosso al Lupo.

### Stazione ecologica a Fosso al Lupo

Il Regolamento Urbanistico, nell'attività di pianificazione della raccolta e dello smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani, individua la Stazione ecologica comunale in località Fosso al Lupo, all'interno del Sottosistema A1, offrendo in tal modo una risposta concreta alla domanda di spazi appositi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti.

Il luogo prescelto oltre ad essere facilmente raggiungibile dalla S.P. 18 del Monte Amiata risulta baricentrico rispetto ai centri urbani maggiori: Castiglione, Vivo e Campiglia.

Il RU localizza nel dettaglio l'area e contiene la disciplina per realizzare le strutture di servizio.

### Parco eolico

Il Regolamento Urbanistico individua un'area di crinale, compresa tra i Poderi Granai e Palazzetta, ove poter installare dei pali e rotor per la produzione di energia elettrica alternativa di tipo eolico ed insediare delle strutture per servizi, con scopo didattico; l'area è raggiungibile utilizzando il tracciato stradale forestale esistente tra Fosso al Lupo e il Poggio di Seggiano.

Il Regolamento Urbanistico disciplina l'attuazione del Parco, che prevede la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale preliminare ad ogni altra azione di trasformazione, e indica le regole morfologiche dell'intervento da attuarsi tramite Piano Particolareggiato (PP).

## **15.5 IL SISTEMA COMPLESSO DELLA STRADA DEI PODERI**

### Componente territoriale

La Strada comunale del Pozzo è una lunga *strada bianca*, l'unica che serve la parte centrale del territorio di Castiglione d'Orcia, un'area densa d'insediamenti sparsi ancora fortemente legati all'attività primaria; questo antico percorso, che raccoglie ed assomma tracciati minori, oltre a rappresentare una rete di fruizione storica del territorio di Castiglione d'Orcia, costituisce un'espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati nel suo tortuoso svolgersi taglia trasversalmente le propaggini delle formazioni collinari plioceniche permettendo una rapida comunicazione tra il Capoluogo e la S.P. 113 del Banditone, dalla quale si può raggiungere la Via Cassia o Campiglia d'Orcia. Un tracciato d'importante valore paesaggistico che, osservato dall'alto di Castiglione d'Orcia, disegna, nel suo scomparire e riapparire, le ondulazioni delle colline coltivate a seminativo.

La Strada del Pozzo, a circa metà del suo sviluppo, ha un raccordo con la S.S. 2 Cassia attraverso la strada vicinale tra il Podere San Giuseppe e l'abitato di Gallina, mentre non vi sono raccordi con la S.S. 323 di Monte Amiata che corre lungo il crinale ad Ovest.

Il Sistema complesso della Strada dei Poderi concretizza la sua natura normativa nel momento in cui, trattando il territorio in maniera trasversale, assume, ordina e disciplina la "complessità" delle problematiche appartenenti sia alla componente territoriale che a quella funzionale.

Nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali il Sistema complesso della Strada dei Poderi coinvolge le seguenti parti di territorio, interrelando gli obiettivi assegnati:

- Il Sistema territoriale delle Colline (A) per tutti i suoi Sottosistemi: la Strada del Pozzo attraversa i tre Sottosistemi territoriali A1, A2 e A3 servendo tutti gli insediamenti sparsi; non comprende UTOE;

- Il Sistema dei Rilievi (B) parzialmente: l'ultimo tratto della Strada dei Poderi entra nel Sottosistema territoriale B2 per raggiungere il Capoluogo; vi insiste l'UTOE n. 1 Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia.

#### Componente funzionale

Nei territori disciplinati nel Sistema complesso della Strada dei Poderi, con le diversificazioni indicate per le aree a prevalente o esclusiva funzione agricola del Sottosistema territoriale A3, non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, ad eccezione delle residenze rurali, degli annessi agricoli e delle infrastrutture richieste attraverso i PMAA; inoltre non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi, a servizi ed infrastrutturali ad eccezione delle seguenti trasformazioni (per le quali viene determinato volta per volta l'eventuale nuovo impegno di suolo):

- trasformazioni previste per l'UTOE n. 1;
- trasformazioni consentite nei resede degli edifici;
- trasformazioni relative a previsioni puntuali, nell'ambito di strategie di sistema;
- trasformazioni previste da atti di governo del territorio di natura sovracomunale in tema di infrastrutture, quando ne esistono le condizioni.

Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PMAA saranno realizzati, se strettamente necessari, in contiguità e possibilmente in aderenza agli edifici esistenti, in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.

#### Edilizia diffusa in territorio aperto: specificità di sistema complesso.

Nelle parti di territorio interessate dal Sistema complesso della Strada dei Poderi l'antropizzazione ha determinato forme insediative simili a quelle descritte per il Sistema complesso della Via Cassia, caratterizzate dalla formazione geologica dell'area (colline argillitiche plioceniche) che condiziona le colture, le tipologie edilizie (soprattutto gli annessi agricoli) ed i materiali utilizzati: sequenza diradata di insediamenti lungo i poggi ed edifici sparsi ubicati a mezza costa dei versanti ben esposti.

Il Regolamento Urbanistico disciplina la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, con interventi conservativi condotti nel rispetto delle strutture e dei caratteri originari, integrando alle norme sulle categorie d'intervento ammesse (in funzione della classificazione) le indicazioni specifiche per la conservazione dei caratteri tipo-morfologici. In questi edifici l'uso delle murature a mattoni o le murature miste e dei materiali di recupero riflette una tradizione che vede nelle case poderali l'espressione di un'architettura cosiddetta "povera" o "spontanea", tuttavia, la cura accordata alla composizione dei volumi e delle masse, la presenza di cornici ed elementi decorativi riscattano questa povertà ed indicano una ricerca estetica perpetuata attraverso i secoli.

È esclusa la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi (agricampeggi, alberghi rurali) se non previste espressamente.

#### Potenziamento dell'accoglienza e dell'ospitalità agrituristica.

Il Sistema complesso della Strada dei Poderi è caratterizzato da un elevato numero di insediamenti sparsi ed in molti casi ancora correlati all'attività agricola; l'agricoltura, in armonia con gli indirizzi di politica agricola della CEE e con il piano agricolo nazionale, e con le leggi regionali, viene sostenuta anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a favorire lo sviluppo ed il riequilibrio del territorio agricolo, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, a meglio utilizzare il patrimonio rurale naturale ed edilizio, a favorire la conservazione e la tutela dell'ambiente, a valorizzare i prodotti tipici, a tutelare e promuovere le tradizioni e le iniziative culturali del mondo rurale, a sviluppare il turismo sociale e giovanile, a favorire i rapporti tra la città e la campagna.

Il Sistema della Strada dei Poderi partecipa al potenziamento ed alla diversificazione delle strutture ricettive nel territorio aperto incentivando le attività agrituristiche, intendendo per tali esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, singoli od associati, e da loro familiari di cui all'articolo 230bis del Codice Civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali. Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati.

Non sono ammessi campeggi rurali anche per ospitalità stagionale.

Il PS punta allo sviluppo dell'ospitalità agrituristica e del tipo cosiddetto "bed and break fast"; in accordo con l'Amministrazione comunale potranno essere attivati punti di accoglienza e informazione per facilitare il rapporto con l'utenza e migliorare la qualità dell'offerta, e valorizzato il turismo all'aria aperta, in tutte le sue forme, correlando gli agriturismi alla rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico.comunale potranno essere attivati punti di accoglienza e informazione per



facilitare il rapporto con l'utenza e migliorare la qualità dell'offerta.

Il RU disciplina gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini dell'esercizio di attività agrituristiche; il recupero deve essere eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

#### Rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio.

La protezione attiva del territorio trova un elemento importante nell'identificazione di un circuito di aree di alta qualità ambientale e di siti caratterizzati da insediamenti di valore storico e architettonico, innervati da un sistema di percorsi anche riscoperti, resi attivi e valorizzati, senza compromettere l'integrità dell'ambiente. Il rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio, che si è allentato o interrotto nel tempo, passa appunto dalla tutela e dal recupero del patrimonio edilizio rurale e della maglia stradale interpodereale e storica, della quale in alcuni casi se n'è perso le tracce.

Il regolamento Urbanistico, sulla scorta degli elementi di ricerca e progettuali prodotti dal Piano Strutturale e di specifiche ricerche, organizza una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri che abbiano come riferimento la Strada del Pozzo, in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico, prevedendo norme per il ripristino e la manutenzione della viabilità interpodereale anche nell'ambito dell'istituzione di servitù di uso pubblico, almeno per accesso pedonale, ciclabile ed equestre.

### **15.6 IL SISTEMA COMPLESSO DELLA STRADA DELLA RIPA**

#### Componente territoriale

Arrivando da San Quirico d'Orcia, al Podere Poggio, posto sul confine con Castiglione d'Orcia, la Strada comunale della Ripa si biforca e, dividendosi in due rami principali, serve quest' "isola" di territorio comunale così nettamente staccata dalla restante di competenza comunale dai corsi dei Fiumi Orcia ed Asso e dai Fossi Cerretello e Fossone. Una delle due strade serve i Poderi che "guardano" l'Asso ed il Cerretello (Santarello, La Moiana, Rossello, Cerretello, Le Capannacce, Tagliolo, Caggiolo e Santa Barbara), l'altra si dirige verso il Castello della Ripa passando per il Podere San Savino, la Cappella di San Provenzano, il Poderuccio, i Poderi Santa Rosa, Sant'Anna ed Il Casino; un diverticolo di questo secondo ramo raggiunge il Podere Poggio al Vento, Scarabotti ed il Podere San Pietro.

I rapporti privilegiati (ed obbligati) con l'abitato di San Quirico d'Orcia e questa sorta di isolamento funzionale rispetto al Comune di appartenenza sono la peculiarità di un territorio rispecchiata dall'assenza di relazioni del Sistema complesso della Strada della Ripa con gli altri Sistemi complessi.

Il Sistema complesso della Strada della Ripa concretizza la sua natura normativa nel momento in cui, trattando il territorio in maniera trasversale, assume, ordina e disciplina la "complessità" delle problematiche appartenenti sia alla componente territoriale che a quella funzionale.

Nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali il Sistema complesso della Strada della Ripa coinvolge le seguenti parti di territorio, interrelando gli obiettivi assegnati:

- Il Sistema dei Rilievi (B) parzialmente: la Strada della Ripa si sviluppa all'interno del Sottosistema B1; non comprende UTOE.

#### Componente funzionale

Nei territori disciplinati nel Sistema complesso della Strada della Ripa non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, ad eccezione delle residenze rurali, degli annessi agricoli e delle infrastrutture richieste attraverso i PMAA; inoltre non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, ricettivi, a servizi ed infrastrutturali ad eccezione delle seguenti trasformazioni (per le quali viene determinato volta per volta l'eventuale nuovo impegno di suolo):

- trasformazioni consentite nei resede degli edifici;
- trasformazioni relative a previsioni puntuali;
- trasformazioni previste da atti di governo del territorio di natura sovracomunale in tema di infrastrutture, quando ne esistono le condizioni.

Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PMAA saranno realizzati, se strettamente necessari, in contiguità e possibilmente in aderenza agli edifici esistenti, in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.

#### Edilizia diffusa in territorio aperto: specificità di sistema complesso.

Nelle parti di territorio interessate dal Sistema complesso della Strada della Ripa l'antropizzazione, di antica origine, ha determinato fundamentalmente forme insediative tipizzabili negli edifici sparsi ubicati sui poggi ed a mezza costa dei versanti ben esposti. Il Regolamento Urbanistico ne disciplina la salvaguardia, con

interventi conservativi condotti nel rispetto delle strutture e dei caratteri originari, integrando alle norme sulle categorie d'intervento ammesse (in funzione della classificazione) le indicazioni specifiche per la conservazione dei caratteri tipo-morfologici.

È esclusa la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi (agricampeggi, alberghi rurali) se non previste espressamente.

#### Potenziamento e diversificazione dell'ospitalità agrituristica e della ricettività.

Il Sistema complesso della Strada della Ripa è caratterizzato da un certo numero di insediamenti sparsi tutti ancora correlati all'attività agricola e dal Castello de La Ripa; il potenziamento e la diversificazione delle strutture ricettive trova riferimento nello sviluppo dell'ospitalità agrituristica e del tipo cosiddetto "bed and break fast" e nella conferma e potenziamento dell'attività già presente nel Castello de La Ripa

Nelle Norme di attuazione del Piano Strutturale sono dettagliate le scelte strategiche di Sistema in relazione al presente tema; viene indicato il Sottosistema territoriale di appartenenza, i parametri quantitativi e gli indirizzi qualitativi principali di riferimento per il Regolamento Urbanistico, inoltre risulta sempre specificata l'eventuale previsione di nuovo impegno di suolo.

Il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini dell'esercizio di attività agrituristiche; il recupero deve essere eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

#### Rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio.

La protezione attiva del territorio trova un elemento importante nell'identificazione di un circuito di aree di alta qualità ambientale e di siti caratterizzati da insediamenti di valore storico e architettonico, innervati da un sistema di percorsi anche riscoperti, resi attivi e valorizzati, senza compromettere l'integrità dell'ambiente. Il rinnervamento del sistema di relazioni nel territorio, che si è allentato o interrotto nel tempo, passa appunto dalla tutela e dal recupero del patrimonio edilizio rurale e della maglia stradale interpodereale e storica, della quale in alcuni casi se n'è perso le tracce.

Il Regolamento Urbanistico, sulla scorta degli elementi di ricerca e progettuali prodotti dal Piano Strutturale e di specifiche ricerche, organizza una rete di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, in grado di collegare i siti di pregio ambientale e storico, prevedendo norme per il ripristino e la manutenzione della viabilità interpodereale anche nell'ambito dell'istituzione di servitù di uso pubblico, almeno per accesso pedonale, ciclabile ed equestre.

Nello specifico il Regolamento Urbanistico disciplina l'adeguamento e l'accessibilità per le escursioni nel tracciato storico che dal bivio del Podere Sant'Anna raggiunge il corso dell'Orcia in corrispondenza del Podere Le Mulina, chiudendo l'anello del sentiero turistico della Macchia di Scarceta e Montelaccio.

## **16.0 LE STRATEGIE DI SVILUPPO NELLE UTOE**

Come si è avuto modo di esporre alla componente strategica è affidato il compito di individuare e quantificare le *cose da fare* per concretizzare gli obiettivi del Piano Strutturale.

Nella logica della L.R. 03.01.2005 n.1 i contenuti della componente strategica debbono presentare due requisiti essenziali:

- essere coerenti con lo Statuto del territorio, ovvero proporre trasformazioni ed usi delle risorse non contraddittori rispetto alle regole e discipline della componente statutaria del PS;
- essere suscettibili di forme di attuazione programmata, ovvero articolata nel tempo; si è già osservato che il Piano Strutturale opera con orizzonti temporali ragionevolmente stimabili in 10/15 anni, mentre il Regolamento Urbanistico, che opera in una dimensione quinquennale, rappresenta l'atto di governo del territorio incaricato di selezionare le priorità attuative del Piano Strutturale.

La componente strategica del Piano Strutturale rappresenta pertanto il patrimonio complessivo, il "*parco progetti*", di azioni ed interventi da porre in essere nel lungo periodo; da questo patrimonio il primo Regolamento Urbanistico attingerà le operazioni ritenute più urgenti, affidando successivamente al secondo Regolamento Urbanistico il compito di verificare i risultati raggiunti e quindi di rimodulare la strategia del Piano Strutturale.

Nel Piano Strutturale di Castiglione d'Orcia la componente strategica è stata articolata in tre parti, corrispondenti ad altrettanti titoli delle Norme di attuazione:

- *le strategie dello sviluppo territoriale*, che contiene la manovra complessiva del PS;
- *le trasformazioni dei progetti delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)*, che sviluppa nel dettaglio le operazioni da realizzare nelle differenti parti *omogenee* del territorio comunale;
- *i raccordi del Piano Strutturale con gli strumenti ed atti di governo del territorio*, ove sono richiamati alcuni riferimenti suscettibili di affiancare utilmente il Regolamento Urbanistico nella

regolazione dei processi attuativi del Piano Strutturale.

In relazione al secondo punto sono state delimitate sei UTOE, che ricalcano pressochè esattamente i Centri urbani e due aggregati del Comune: si tratta di una corrispondenza che assicura maggiore semplicità al Piano Strutturale, resa possibile anche dalla sua pregressa buona organizzazione per parti omogenee.

Le UTOE sono così denominate:

1. Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia
2. Vivo d'Orcia
3. Campiglia d'Orcia
4. Bagni San Filippo e Pietrineri
5. Gallina
6. Le Masse (Poggio Rosa)

## **16.1 UTOE 1 CASTIGLIONE D'ORCIA E ROCCA D'ORCIA**

### Descrizione

L'UTOE 1, nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali, è considerata nella disciplina del *Sistema complesso della Strada dei Crinali* e collocata all'interno del Sottosistema territoriale B2 *de La Rocca, Castiglione e Le Masse*, con riferimento alle Norme di attuazione del Piano Strutturale.

### Strategia di sviluppo territoriale

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi contenuti nel *Sistema funzionale degli insediamenti*, nelle *Strategie per l'evoluzione degli insediamenti* e con la disciplina contenuta nelle *Strategie di sviluppo dei Sistemi complessi*, in particolare del *Sistema complesso della Strada dei Crinali*.

### Azioni/interventi

Il Piano Strutturale prevede in generale per l'UTOE 1 il rafforzamento del ruolo di Capoluogo, quale principale centro del territorio che accoglie funzioni pubbliche e servizi d'interesse collettivo per l'intero territorio comunale (municipio, scuole, sicurezza, ecc.), pur nell'ambito di una pluricentralità in atto per la presenza dei diversi centri urbani.

### Tessuti storici e tessuti consolidati:

Sono previsti interventi di recupero e riuso generalizzati all'interno dei tessuti storici di Castiglione d'Orcia e Rocca d'Orcia, il completamento degli interventi di restauro e adattamento per la visitabilità delle aree di rilevante valore storico ed insediativo delle due "rocche", l'innalzamento generalizzato della qualità estetica del tessuto storico di Castiglione attraverso un *Piano del Colore*, l'adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione, l'adeguamento degli standard a parcheggio con nuove aree di attracco anche attrezzate, lo spostamento dell'impianto di distribuzione carburanti.

A Rocca d'Orcia è previsto il recupero dei fabbricati ex-produttivi e della piazzetta di pertinenza; il Regolamento Urbanistico dettaglierà le regole per la variazione di destinazione d'uso dei fabbricati recuperati, per la destinazione di una parte dell'area a verde e parcheggi pubblici.

I tessuti consolidati sono costituiti anche dalle aree di formazione recente e comprendono pertanto i completamenti residenziali riferiti alle previsioni del PRG previgente, confermati e dimensionati dal Piano Strutturale; sono ammessi interventi di completamento quando ne esistono le condizioni.

Nelle strategie di UTOE è indicata la riconversione del fabbricato dell'Orcia Mobili, facente parte del tessuto consolidato, destinandolo ad attività ricettiva e residenziale.

### Aree di recupero:

Nell'ambito delle operazioni di recupero il Piano Strutturale individua il recupero e la riqualificazione ambientale della Falegnameria Cresti, in fase di dismissione, con inserimento di nuove destinazioni residenziali, commerciali di vicinato ed a servizi, dotazione di spazi aperti collegati al tessuto storico e parcheggi pubblici (interrati ed a raso), riqualificazione ambientale dell'intera area occupata dai reparti di lavorazione e dai depositi di legname fino allo spazio antistante la Chiesa delle Sante Marie. L'assenza di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, con presenza di manufatti con tipologia e caratteristiche incongrue, costituiscono una marginalità del tessuto urbano in cui non risulta completamente definito il rapporto con il resto dell'insediamento e con il territorio aperto; il Piano Strutturale assume l'obiettivo del recupero e dell'integrazione funzionale col tessuto urbano, nell'ambito di una politica di miglioramento diffuso e valorizzazione degli insediamenti.

#### Aree di tutela e sviluppo urbano:

Alcuni terreni, posti in contiguità con l'edificato recente esistente, esprimono complementarità di obiettivi servendo al duplice scopo di garantire l'esistenza di aree idonee, finalizzate al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario, interrelandosi ad altre destinate alla tutela paesistica del centro abitato e al soddisfacimento degli standard a verde pubblico.

Nelle aree di tutela il Piano Strutturale prevede:

- l'incremento di verde pubblico sul Poggio della Bonaria, per dotare di area a verde qualificata l'area residenziale esistente di Mondonuovo;
- mantenimento della pinetina di recente piantumazione che scherma gli edifici di Mondonuovo esistenti rispetto ai con visivi privilegiati dall'abitato di Castiglione d'Orcia.

Nelle aree di sviluppo urbano il Piano Strutturale prevede:

- l'ampliamento dell'area residenziale di Mondonuovo, verso la Strada vicinale di Finocchietti, e a mezza costa del Poggio della Bonaria in contiguità con le edificazioni esistenti, quali luoghi privilegiati ove sono concentrate le previsioni residenziali aggiuntive del Piano Strutturale, finalizzate al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario, coerentemente con le previsioni contenute negli studi del Quadro Conoscitivo;
- per l'area di trasformazione di Borgheretto, destinata ad artigianato di servizio, sono state confermate in riduzione le previsioni inattuate del PRG previgente.

Per le attrezzature, servizi pubblici e di uso pubblico, verde pubblico il Piano Strutturale prevede:

- percorso pedonale/ciclabile tra l'area artigianale di Borgheretto ed il "Portone";
- sistemazione di due aree a parcheggio attrezzato: a valle dell'area di recupero della falegnameria Cresti e tra il Parco della Rimembranza e la Strada comunale del Pozzo.

#### Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal Piano Strutturale

Le operazioni di recupero riguardano in generale gli edifici degradati del centro storico e la riqualificazione dell'area della falegnameria Cresti che risulta assolutamente non coerente con il contesto; per quest'ultima previsione, il carico abitativo aggiuntivo di nuovi residenti è connesso ad un'operazione di recupero di iniziativa privata che prevede la riqualificazione ambientale dell'intero contesto che comprende anche la Chiesa romanica delle Sante Marie, il miglioramento delle dotazioni a spazi pubblici e parcheggi, l'integrazione delle nuove funzioni col tessuto urbano, nell'ambito di una politica di miglioramento diffuso del tessuto urbano del Capoluogo. A compimento degli interventi previsti dal Piano Strutturale non permarranno comunque nell'UTOE 1 situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

La trasformazione di maggior rilievo consisterà nell'occupazione di nuovi suoli per usi abitativi, necessaria per realizzare gli alloggi non prevedibili in lotti interstiziali o in aree già urbanizzate. Le aree prescelte sono state individuate in contiguità con l'edificato esistente di Mondonuovo, in modo da mantenere compatto l'insediamento ed utilizzare razionalmente le reti, inoltre sono integrate con le aree di tutela da destinare a verde pubblico nell'ambito di Piani attuativi. Le aree interessate non investono siti di particolare qualità paesaggistica e non sono caratterizzate da particolare visibilità, risultando ubicate dietro al Poggio della Bonaria e quindi nascoste rispetto ai con visivi privilegiati del Capoluogo.

## **16.2 UTOE 2 VIVO D'ORCIA**

#### Descrizione

L'UTOE 2, nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali, è considerata nella disciplina del *Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata* e collocata all'interno del Sottosistema territoriale C1 *del Vivo, Ermicciolo e Granai* con riferimento alle Norme di attuazione del Piano Strutturale.

#### Strategia di sviluppo territoriale

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi contenuti nel *Sistema funzionale degli insediamenti*, nelle *Strategie per l'evoluzione degli insediamenti* e con la disciplina contenuta nelle *Strategie di sviluppo dei Sistemi complessi*, in particolare del *Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata*.

#### Azioni/interventi

Il Piano Strutturale prevede in generale per l'UTOE 2 il rafforzamento dell'abitato di Vivo d'Orcia quale stazione climatica dell'Amiata, puntando ad un innalzamento generalizzato della qualità estetica delle aree centrali anche attraverso il recupero delle strutture produttive localizzate nell'area urbana, e la valorizzazione delle funzioni e dei servizi correlati alle destinazioni turistico-ricettive.

Tessuti storici e tessuti consolidati:

Sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo per i fabbricati con i relativi resede dell'Eremo e della Contea che costituiscono, con il Palazzo Cervini, l'insediamento più antico di Vivo d'Orcia e l'unico tessuto storico, il miglioramento della sosta del complesso storico monumentale; interventi di recupero e riuso generalizzati all'interno dei tessuti consolidati delle Caselle (parte centrale dell'abitato di Vivo), adeguamento delle dotazioni a parcheggi per Pian delle Mura (parte alta dell'abitato); innalzamento generalizzato della qualità estetica delle aree centrali attraverso un *Piano del Colore*, adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione.

I tessuti consolidati sono costituiti anche dalle aree di formazione recente e comprendono pertanto i completamenti residenziali riferiti alle previsioni del PRG previgente, confermati e dimensionati dal Piano Strutturale.

Sono ammessi interventi di completamento quando ne esistono le condizioni, tuttavia si rileva nell'arco di almeno venticinque anni la pressochè totale assenza di interventi di completamento in situazioni già edificate e relative ad abitazioni mono/bifamiliari con ampi resede. Pertanto si ritiene pressochè irrilevante la previsione edificatoria nelle aree di completamento e ugualmente l'incremento di abitanti.

Il Piano Strutturale prevede interventi di adeguamento delle strutture turistico-ricettive esistenti ed il Regolamento Urbanistico crea i presupposti normativi per la riattivazione delle strutture esistenti, migliorandone le dotazioni: Albergo Amiata, Albergo Flora, Colonia CIF.

Aree di recupero:

Nell'ambito delle operazioni di recupero e riqualificazione ambientale il Piano Strutturale individua:

- il recupero delle strutture produttive dismesse all'interno dell'abitato e riqualificazione ambientale delle relative aree di pertinenza costituite da: ex-capannoni Amiata Serramenti a Pian delle Mura, interessati dalla riconversione dei volumi, in diminuzione, a destinazione ricettiva/ristorativa; ex-falegnameria Pierguidi a Pian delle Mura, interessata dalla riconversione dei volumi a destinazione residenziale; ex-falegnameria Ciacci nell'area sottostante di Via delle Casine, interessata dalla riconversione dei volumi, in diminuzione, a e residenziale, commerciale ed a servizi; ex-falegnameria Rossi in Via del Monumento, interessata dalla riconversione dei volumi a destinazione residenziale. Il Regolamento Urbanistico detaglierà le regole per la variazione di destinazione d'uso e per indirizzare le scelte morfo-tipologiche;

Aree di tutela e sviluppo:

Nelle aree di sviluppo urbano il Piano Strutturale ha valutato con molta attenzione, in coerenza con le risultanze degli studi del Quadro Conoscitivo, l'incidenza della natura dei terreni sull'utilizzo effettivo delle superfici fondiari (basti pensare alla presenza diffusa di rocce affioranti); il volume ammissibile computato applicando l'indice fondiario molto di rado risulta essere stato sfruttato totalmente. Pertanto, nelle previsioni del Regolamento Urbanistico, si dovrà tenere conto tenuto conto di questa difficoltà individuando più comparti in aree diverse, finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario; i nuovi comparti saranno in contiguità con l'edificato esistente, in modo da mantenere compatto l'insediamento ed utilizzare razionalmente le reti, oltre a cercare l'integrazione con le aree a verde di nuova previsione.

Per le aree di tutela il Piano Strutturale prevede:

- una fascia in contiguità con l'area del Parco che si sviluppa lungo il corso del Fosso Mulinaccio e del Torrente Vivo;
- aree poste lungo i tornanti della strada all'ingresso Nord dell'abitato con un ruolo di mitigazione ambientale in un ambito caratterizzato dalla presenza di strutture produttive e di un fabbricato in c.a. mai completato ed oggetto di previsioni specifiche di recupero e mitigazione dell'impatto;

In relazione allo sviluppo urbano il Piano Strutturale da indirizzi per:

- la conferma dell'unica area a destinazione residenziale residua non attuata, nella parte alta di Pian delle Mura, ampliandola con altre aree minori, al fine di rendere possibile, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e con finanziamenti pubblici, la realizzazione del tratto di nuova viabilità tra Via delle Casine e Via Amiata, considerata strategica per facilitare la viabilità veicolare nella strada più abitata del Vivo;
- l'adeguamento dell'area artigianale di servizio esistente di Fontanino, confermando le previsioni inattuate dello Strumento urbanistico generale vigente; il Regolamento Urbanistico norma l'attuazione delle previsioni intendendole come ampliamenti delle strutture esistenti, nell'ambito di progetti di riqualificazione, al fine di migliorare i valori ambientali dell'area posta all'ingresso Nord dell'abitato.

Per le attrezzature, servizi pubblici e di uso pubblico, verde pubblico il Piano Strutturale prevede:

- la realizzazione del Parco delle Sorgenti;
- la riqualificazione funzionale e ambientale ed il ridisegno dell'assetto dell'area centrale di Vivo, compresa tra Via Sant'Anna, Via delle Scuole e Via della Posta; il Regolamento Urbanistico

- definisce la morfologia ed i caratteri qualitativi dell'intervento unitario che sarà costituito da un'area pubblica scoperta e dalla realizzazione di organismi edilizi con destinazioni miste d'interesse collettivo e di uso pubblico: servizi (poste, farmacia), sede del centro per la promozione e vendita di prodotti biologici, destinazione commerciale di vicinato e residenziale (lungo via delle Scuole);
- l'individuazione di un'area per l'impianto di distribuzione carburanti nello spazio attualmente occupato dall'ex-pesa, all'esterno dell'abitato presso l'area di Fontanino;
  - la realizzazione di tracciati pedonali attrezzati ed equipaggiati per passeggiate ed escursioni, di raccordo tra l'abitato (da Via delle Casine, Via della Posta e Via Amiata) e l'area del Parco delle Sorgenti.

#### Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal Piano Strutturale

Le operazioni di recupero riguardano in generale gli edifici produttivi dismessi del Centro urbano, non coerenti con il contesto e che pertanto costituiscono elemento detrattore dei valori paesaggistici dell'abitato di Vivo; le operazioni di recupero e riqualificazione ambientale prevedono riconversioni in diminuzione dei volumi con nuove destinazioni di tipo residenziale, a servizi, commerciale di vicinato e ricettivo.

Per la struttura in c.a. presente da oltre trent'anni all'ingresso dell'abitato e non completata, considerata un grave elemento detrattore, il Regolamento Urbanistico definirà le norme specifiche per il recupero prevedendo, nell'ambito delle destinazioni d'uso da definire, la diminuzione dell'altezza per ridurre l'impatto visivo.

A compimento degli interventi previsti dal Piano Strutturale non permarranno nell'UTOE 2 situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

Le aree prescelte per lo sviluppo prevalentemente residenziale sono state individuate in più aree, poste in contiguità con l'edificato esistente in modo da mantenere compatto l'insediamento ed utilizzare razionalmente le reti, ed inoltre sono integrate con le aree a verde pubblico di nuova previsione.

### **16.3 UTOE 3 CAMPIGLIA D'ORCIA**

#### Descrizione

L'UTOE n. 3, nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali, è considerata nella disciplina del *Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata* e collocata all'interno del Sottosistema territoriale C2 del Vivo, *Ermicciolo* e *Granai*, in relazione alle Norme di attuazione del Piano Strutturale.

#### Strategia di sviluppo territoriale

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi contenuti nel *Sistema funzionale degli insediamenti*, nelle *Strategie per l'evoluzione degli insediamenti* e con la disciplina contenuta nelle *Strategie di sviluppo dei Sistemi complessi*, in particolare del *Sistema complesso dell'Anello dell'Amiata*.

#### Azioni/interventi

Il PS prevede in generale per l'UTOE 3 la valorizzazione del Centro urbano di Campiglia d'Orcia per la rilevanza storico-documentaria e paesaggistica, riferita alla particolare conformazione del tessuto storico arroccato intorno allo sperone roccioso ed alla permanenza diffusa di strutture edilizie con impianto morfologico medievale. Il Piano Strutturale punta inoltre a dare un significato produttivo alla particolare posizione dell'abitato, compresa tra la *stazione termale* di Bagni San Filippo e la *stazione climatica* di Vivo d'Orcia.

#### Tessuti storici e tessuti consolidati:

Sono previsti interventi di recupero e riuso generalizzati all'interno del tessuto storico, la riqualificazione delle strade interne ed il consolidamento, la messa in sicurezza e la valorizzazione della "rocca" con miglioramento dell'accessibilità e della visitabilità, la riqualificazione dell'area urbana e degli spazi pubblici centrali, l'innalzamento generalizzato della qualità estetica del tessuto storico e di quello consolidato attraverso un *Piano del Colore*, l'adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione, l'adeguamento degli standard a parcheggio con nuove aree di attracco attrezzate e maggiore dotazione di posti auto per turisti e visitatori in occasione delle fiere ecc.

I tessuti consolidati sono costituiti anche dalle aree di formazione recente e comprendono pertanto i completamenti residenziali riferiti alle previsioni del PRG previgente, confermati e dimensionati dal Piano Strutturale; sono ammessi interventi di completamento quando ne esistono le condizioni.

#### Aree di recupero:

Nell'ambito delle operazioni di recupero e riqualificazione ambientale il PS individua:

- l'attuazione di una serie di azioni di recupero e riqualificazione ambientale delle aree di frangia che ne costituiscono anche i naturali varchi di ingresso: l'area del "Portone", lungo la S.P. 18 del Monte Amiata, l'area sottostante Campotondo, lungo S.P. 113 del Banditone e l'area presso Ponticelli sulla S.P. 18 per il Vivo; l'area del Podere Mulinaccio secondo la disciplina del Piano di Recupero definitivamente approvato. L'area tra Campotondino e la Strada dismessa del Banditone, interessata dalla riconversione in riduzione, a destinazione residenziale, del volume incongruo attualmente destinato a rimessaggio e magazzino; l'area posta all'incrocio tra la nuova variante stradale e la Strada dismessa del Banditone, in cui insiste un edificio in pessimo stato di conservazione e annessini minori, da mantenere nella destinazione residenziale originaria; l'area dei vecchi Fontini, all'inizio della Strada comunale di Bagni San Filippo, interessata da operazioni di restauro e valorizzazione.

#### Aree di tutela e sviluppo urbano:

Nelle aree di sviluppo il Piano Strutturale, come per l'UTOE n. 2, ha valutato con molto attenzione, in coerenza con le risultanze degli studi del Quadro Conoscitivo, l'incidenza della natura dei terreni sull'utilizzo effettivo delle superfici fondiarie (presenza diffusa di rocce affioranti); il volume ammissibile computato applicando l'indice fondiario molto di rado risulta essere stato sfruttato totalmente negli ultimi venticinque anni. Pertanto, nelle previsioni del Piano Strutturale, è stato tenuto conto di questa difficoltà individuando più aree, posti in contiguità con l'edificato esistente, finalizzate al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario.

Per le aree di tutela il Piano Strutturale prevede:

- aree in stretta correlazione con le aree di sviluppo, con funzione di integrazione e mitigazione ambientale

Per le aree di sviluppo urbano il Piano Strutturale da indirizzi per:

- la conferma dell'unica area a destinazione residenziale non attuata delle previsioni del PRG previgente, localizzata al di sopra dell'area boscata che costeggia la S.P. 113 del Banditone, dove il Regolamento Urbanistico individua, per le aree da cedere al Comune, un intervento di edilizia sociale;
- l'ampliamento dell'area a destinazione residenziale di recente attuazione posta all'inizio della Strada vicinale per Campigliola;
- l'attuazione di un intervento integrato presso Ponticelli sulla S.P. 18 per il Vivo: l'area partecipa ad un progetto integrato che il Regolamento Urbanistico normerà insieme all'area, da destinare a verde pubblico, che la collega all'abitato ed alle edificazioni sulla Strada di Campigliola; destinazione principale ad artigianato di servizio con residenza.

Per le attrezzature, servizi pubblici e di uso pubblico, verde pubblico il Piano Strutturale prevede:

- la realizzazione del Parco di Campigliola;
- la valorizzazione del Parco urbano sportivo/ricreativo realizzando nuove e diverse possibilità di utilizzo correlate alla diversificazione dell'offerta ricettiva nel territorio in relazione al turismo sportivo e della preparazione atletica;
- l'individuazione di un'area per l'impianto di distribuzione carburanti a localizzata presso Ponticelli, nell'ambito dell'urbanizzazione dell'area di trasformazione;
- la realizzazione di un percorso pedonale tra Campiglia d'Orcia, Ponticelli e Campo le Capanne;
- l'adeguamento e attrezzatura dei percorsi pedonali che conducono alla "rocca";
- la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un percorso pedonale di raccordo col centro storico nell'area che guarda il versante orientale dell'abitato.

#### Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal Piano Strutturale

Le operazioni di recupero riguardano gli edifici non coerenti con il contesto e che pertanto costituiscono elemento detrattore dei valori paesaggistici dell'abitato di Campiglia d'Orcia. A compimento degli interventi previsti dal PS non permarranno nell'UTOE 2 situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

Le aree prescelte per lo sviluppo urbano saranno individuate in più comparti, posti in contiguità con l'edificato esistente in modo da mantenere compatto l'insediamento ed utilizzare razionalmente le reti, ed inoltre sono integrate con le aree a verde pubblico di nuova previsione.

### **16.4 UTOE 4 BAGNI SAN FILIPPO E PIETRINERI**

#### Descrizione

L'UTOE 4, nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali, è considerata nella disciplina del *Sistema complesso della Via Cassia* e collocata all'interno del Sottosistema territoriale C3 di *Bagni San Filippo* in relazione alle Norme di attuazione del Piano Strutturale.

### Strategia di sviluppo territoriale

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi contenuti nel *Sistema funzionale degli insediamenti*, nelle *Strategie per l'evoluzione degli insediamenti* e con la disciplina contenuta nelle *Strategie di sviluppo dei Sistemi complessi*, in particolare del *Sistema complesso della Via Cassia*.

### Azioni/interventi

Il Piano Strutturale prevede in generale per l'UTOE 4 il rafforzamento e la valorizzazione della stazione termale di Bagni San Filippo, trovando una giusta integrazione tra l'aspetto sanitario e l'aspetto turistico, rispetto ad un ambito territoriale che la ponga al pari delle più importanti stazioni termali della Toscana meridionale (Bagno Vignoni, Sant'Albino di Montepulciano, San Casciano dei Bagni, Chianciano Terme, Saturnia). Per il raggiungimento di questo obiettivo il Piano Strutturale prende in considerazione il recupero generalizzato dell'area urbana di Bagni San Filippo e dell'aggregato di Pietrineri, il potenziamento della struttura termale esistente ed la previsione, in funzione del recupero e riqualificazione ambientale dell'area ex-Amiata Marmi, di una nuova struttura a destinazione sanitaria, ricettiva ed a servizi, la previsione di aree residenziali correlate alla naturale crescita di famiglie e per fini turistici, e la realizzazione di due parchi urbani, quali elementi di interrelazione ed innalzamento della qualità ambientale dei luoghi. Il Regolamento urbanistico attuerà tutti gli interventi di recupero e trasformazione mediante uno specifico "progetto di paesaggio", un Piano Particolareggiato esteso all'intero territorio delimitato dall'UTOE, per una programmazione controllata e condivisa delle scelte di recupero e di trasformazione.

### Tessuti storici e tessuti consolidati:

Sono previsti interventi di recupero e riuso generalizzati all'interno dei tessuti storici e consolidati di Bagni San Filippo e Pietrineri, l'innalzamento generalizzato della qualità estetica del tessuto storico attraverso un *Piano del Colore* ed un progetto di riqualificazione urbana (pavimentazioni, elementi di arredo urbano), l'adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione dell'impianto di depurazione, l'adeguamento degli standard a parcheggio con nuove aree di attracco attrezzate.

I tessuti consolidati sono costituiti anche dalle aree di formazione recente e comprendono pertanto i completamenti residenziali riferiti alle previsioni del PRG previgente, confermati e dimensionati dal Piano Strutturale, in cui sono ammessi interventi di completamento quando ne esistono le condizioni. Il Regolamento Urbanistico assegna indici fondiari molto bassi per l'area di Vignone, utili per realizzare con l'area di trasformazione posta dal lato opposto della Strada di Bollere, una zona urbanizzata con destinazioni integrate (ricettivo, verde e spazi pubblici, residenze).

### Aree di recupero:

Nell'ambito delle operazioni di recupero il PS individua:

- il potenziamento delle strutture termali e dei servizi sanitari e turistici in relazione al recupero ed alla riqualificazione ambientale dell'area ex-Amiata Marmi: un progetto importante per Bagni San Filippo e per l'intero territorio comunale su un'area sensibilissima e vulnerabile che, attraverso un attento progetto organico del suolo, delle acque, della copertura vegetale e dell'edificato può costituire il riferimento principale per la valorizzazione della stazione termale. Il Piano Strutturale assume pertanto l'obiettivo del recupero e dell'integrazione funzionale col tessuto urbano, prevedendo un incremento volumetrico, il Regolamento Urbanistico dettaglierà le regole per la variazione di destinazione d'uso, per l'edificazione delle volumetrie indicando i parametri edilizio-urbanistici ed i caratteri morfologici, per le sistemazioni del suolo e le destinazioni pubbliche.
- il recupero dei manufatti residui del Podere Bollere, posto presso l'area ex-Amiata Marmi, con destinazione residenziale;
- il completamento del recupero del Podere Rovinati posto in posizione strategica ai margini dell'area boscata che insegue il Fosso Bianco, di alto valore ambientale e naturalistico.

### Aree di tutela e sviluppo urbano:

Nelle aree di tutela il Piano Strutturale prevede:

- l'individuazione di ampie aree a Vignone, Bollere e Pietrineri che, nell'ambito del *progetto di paesaggio* d'iniziativa pubblica, partecipino ad un innalzamento qualitativo dei valori ambientali e paesaggistici dell'intera area delimitata dall'UTOE, e costituiscano, con i due Parchi urbani i temi di correlazione tra Bagni San Filippo-Vignone-Bollere-l'area delle Cave di travertino -Pietrineri.

Nelle aree di sviluppo urbano il Piano Strutturale prevede:

- la riconferma, a fronte di uno spostamento a valle dell'area a destinazione prevalentemente ricettiva compresa tra Casa Rosia e la S.P. 61 di Bagni San Filippo (contigua al residence Sorgentelle);
- la riconferma, in riduzione, delle due aree di trasformazione a Pietrineri previste dal PRG



previgente vigente: area presso Il Palazzo con destinazione mista residenziale e per attività di servizio correlate alle terme e area all'interno dell'aggregato a destinazione residenziale.

Nelle aree per attrezzature, servizi pubblici e di uso pubblico, verde pubblico il PS prevede:

- la realizzazione di un sistema integrato di parchi pubblici che comprende il Parco di San Filippo ed il Parco del Fosso Bianco che costituiscono, con la strada di Bollere che li collega, l'elemento comune e di connettivazione dei tematismi individuati dal Piano e attraverso i quali disegna le previsioni di recupero e trasformazione per il futuro sviluppo dell'area.

#### Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal PS

L'operazione di recupero che interessa l'area ex-Amiata Marmi a Bollere è certamente uno degli interventi più importanti proposti dalle strategie del Piano Strutturale; le aspettative sia di riqualificazione ambientale di un'area sensibilissima e vulnerabile (con conseguente innalzamento dei valori paesaggistici dell'intero abitato di San Filippo), attraverso un attento progetto organico del suolo, delle acque, della copertura vegetale e dell'edificato, che di potenziamento dei servizi e delle attrezzature per la funzionalità e la valorizzazione della stazione termale, costituiscono uno dei temi cardine del futuro sviluppo di Castiglione d'Orcia. A compimento degli interventi previsti dal Piano Strutturale non permarranno nell'UTOE 4 situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

L'individuazione delle aree di tutela e sviluppo, così come risultano localizzate ed articolate all'interno della UTOE, rispondono all'obiettivo di creare validi presupposti per la redazione di progetti integrati in cui le aree di tutela assolvano a compiti di mitigazione e salvaguardia dei valori ambientali

## **16.5 UTOE 5 GALLINA**

### Descrizione

L'UTOE 5, nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali, è considerata nella disciplina del *Sistema complesso della Via Cassia* e collocata all'interno dei Sottosistemi territoriali A1 *de La Scala, Valistenti e Fosso al Lupo* e A3 *de L'Orcia, la Vellora ed il Formone*, in relazione alle Norme di attuazione del Piano Strutturale.

### Strategia di sviluppo territoriale

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi contenuti nel *Sistema funzionale degli insediamenti*, nelle *Strategie per l'evoluzione degli insediamenti* e con la disciplina contenuta nelle *Strategie di sviluppo dei Sistemi complessi*, in particolare del *Sistema complesso della Via Cassia*.

### Azioni/interventi

Il Piano Strutturale prevede in generale per l'UTOE 5 il rafforzamento del ruolo moderno di Gallina ove sono accentrati i servizi di area vasta della Comunità Montana Amiata Val d'Orcia e dove è localizzata un'area produttiva che, in funzione della baricentricità dell'abitato all'interno del Parco Artistico Naturale Culturale della Val d'Orcia e della posizione strategica lungo la S.SR. 2 Cassia, può determinarne un'importanza strategica a carattere sovracomunale. La riqualificazione urbana o meglio, il ridisegno dell'area urbana, passa attraverso la definizione e caratterizzazione del suo spazio centrale, pressochè inesistente, ed il recupero funzionale ed ambientale degli spazi aperti antistanti la Chiesa di Santa Maria dei Campi e l'area del campo sportivo, nonché a Strada del Colombaio; altro argomento fondamentale è quello della qualificazione dell'area produttiva, nell'ambito di un progetto integrato con le previsioni contigue di aree pubbliche attrezzate per lo sport e nuove residenze.

Adeguamento della rete di smaltimento dei liquami con realizzazione di un sistema di fitodepurazione.

### Tessuti consolidati:

I tessuti consolidati sono costituiti dalle aree di formazione recente e comprendono pertanto anche i completamenti residenziali riferiti alle previsioni del PRG previgente, confermati e dimensionati dal Piano Strutturale, in cui sono ammessi interventi di completamento quando ne esistono le condizioni.

Per l'area produttiva il Regolamento Urbanistico fa riferimento, per i completamenti, alle previsioni di dettaglio del PIP vigente.

### Aree di tutela e sviluppo urbano.:

Queste aree partecipano al ridisegno dell'area urbana di Gallina, che si sviluppa sui due lati della S.R. 2 Cassia; il Regolamento Urbanistico considererà tutti gli spazi compresi tra le aree edificate in quanto la loro completa attuazione è considerata determinante per arrivare alla definizione di un disegno urbano che superi l'attuale assenza di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili causa dell'impressione di una "marginalità diffusa" del tessuto urbano e in cui non risulta definito il rapporto con il territorio aperto.

Per le aree di tutela il Piano Strutturale prevede:

- il progetto di tutela e valorizzazione del terreno compreso tra il Fosso Ravigliolo e l'insediamento urbano, nell'area compresa tra la S.R. 2 Cassia e il tratto che unisce la Strada del Colombaio e la S.P. 18;
- la partecipazione al progetto integrato dell'area a servizi e a verde prevista a valle dell'abitato sul prolungamento della zona produttiva; una sorta di elemento mitigatore dell'impatto prodotto dalle strutture della produzione.

Per le aree di sviluppo urbano il Piano Strutturale prevede:

- la riconferma dell'unica area non attuata, nella parte interna dell'abitato, oggetto di permesso di costruire in fase di rilascio, e l'attuazione nuove aree con destinazione residenziale individuate in posizioni diverse nell'abitato ma caratterizzate dalla contiguità con l'esistente. Il Regolamento Urbanistico definisce i parametri edilizio-urbanistici e le regole morfologiche degli interventi con l'obiettivo di raggiungere un sensibile innalzamento qualitativo dell'architettura e della spazialità nell'area urbana di Gallina;
- riconferma delle previsioni per l'area produttiva, da sottoporre a PIP.

Per le attrezzature, servizi pubblici e di uso pubblico, verde pubblico il PS prevede:

- la realizzazione di un progetto di trasformazione integrata che consideri organicamente il completamento delle previsioni della zona produttiva con le relative infrastrutture e la realizzazione di un'area a servizi ed a verde destinato ad attività sportive;
- la realizzazione di una struttura plurifunzionale che partecipi organicamente alla definizione del nuovo disegno urbano e costituisca una risposta adeguata alla necessità di ospitare funzioni d'interesse pubblico permanenti, temporanee e periodiche: la Sagra/mercato agricolo, attività socio-culturali e identitarie, partecipazione al sistema organizzativo della Protezione civile.

#### Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal Piano Strutturale

La trasformazione di maggior rilievo consisterà nell'occupazione di nuovi suoli per usi abitativi; le aree prescelte sono state individuate in comparti posti in contiguità con l'edificato esistente in modo da mantenere compatto l'insediamento, utilizzare razionalmente, nei limiti del possibile, le reti esistenti e realizzare un disegno urbano che definisca spazi pubblici e punti ad innalzare diffusamente la qualità edilizia.

L'attuazione di un'area da destinare a strutture d'interesse pubblico, oltre a costituire una risposta alla necessità di valorizzare il ruolo moderno di un centro urbano che si trova ad esprimere, in prospettiva, nuovi valori funzionali nell'ambito di politiche di area vasta, diviene uno degli elementi principali della definizione del nuovo disegno urbano.

### **16.6 UTOE 6 LE MASSE (POGGIO ROSA)**

#### Descrizione

L'UTOE 6, nella lettura della sovrapposizione/integrazione degli aspetti territoriali e di quelli funzionali, è considerata nella disciplina del *Sistema complesso della Strada dei Crinali* e collocata all'interno del Sottosistema territoriale B2 *de La Rocca, Castiglione e Le Masse*, in relazione alle Norme di attuazione del Piano Strutturale.

#### Strategia di sviluppo territoriale

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi contenuti nel *Sistema funzionale degli insediamenti*, nelle *Strategie per l'evoluzione degli insediamenti* e con la disciplina contenuta nelle *Strategie di sviluppo dei Sistemi complessi*, in particolare del *Sistema complesso della Strada dei Crinali*.

#### Azioni/interventi

Il Piano Strutturale prevede in generale per l'UTOE 6 il mantenimento di quello stato di aggregato residenziale di origine agricola che esprime, per la sua felice collocazione nel territorio e per la bassa densità dell'edificato, un'ottima qualità abitativa.

Il Piano Strutturale prevede un adeguamento della rete di smaltimento dei liquami, che potrà essere realizzato con il sistema della fitodepurazione, anche in previsione della, seppur minima, naturale crescita dei nuclei famigliari.

#### Tessuti consolidati:

Considerato il tipo di formazione e la consistenza delle Masse non si può parlare di tessuti consolidati ma dell'aggregazione lungo la S.S 223 di edifici realizzati per lo più in epoca recente; il Piano Strutturale prevede interventi di completamento quando ne esistano le condizioni.

### Aree di tutela e sviluppo urbano:

Per le aree di tutela e sviluppo urbano il Piano Strutturale prevede un insieme di aree poste a monte della S.S. 223 e contigue alle edificazioni esistenti, che il Regolamento Urbanistico potrà rendere attuabili in applicazione di un indice fondiario basso al fine di mantenere inalterato l'equilibrio tra costruito e spazi aperti, la forma e la consistenza dell'aggregato ed il rapporto col territorio aperto.

Per le aree per attrezzature, servizi pubblici e di uso pubblico, verde pubblico il Piano Strutturale prevede:

- l'indicazione per il Regolamento Urbanistico di un'area centrale, rispetto allo sviluppo lineare dell'aggregato, per ospitare un organismo da destinare a funzioni polivalenti e per la socializzazione e relativo spazio di pertinenza a parcheggio e verde pubblico.

### Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal Piano Strutturale

Il dimensionamento delle trasformazioni è calibrato sui caratteri che hanno originato l'insediamento sparso in area agricola, al fine di garantire il mantenimento di uno status che è sinonimo di buona qualità dell'abitare.

## **16.7 LE TRASFORMAZIONI NEI PROGETTI DELLE UTOE: DIMENSIONAMENTI E DOTAZIONI**

### 16.7.1 Quantificazione ed articolazione delle previsioni residenziali

Il patrimonio insediativo del Comune è molto articolato e riconducibile a schemi insediativi diversi, tutti di antica formazione storica e legati all'economia agricola, che costituiscono una delle peculiarità di questo territorio; secondo le diverse tipologie insediative della "Classificazione delle componenti del sistema insediativo provinciale", di cui al Capo L delle Norme del PTC, si articolano in:

- centri urbani: Castiglione d'Orcia, Vivo d'Orcia, Campiglia d'Orcia, Bagni San Filippo, Gallina (art. L 3 delle Norme del PTC);
- aggregati: Rocca d'Orcia, l'Eremo, Ripa d'Orcia, (art. L 8 delle Norme del PTC);
- aggregati a forma aperta: Le Masse-Poggio Rosa, Case Montieri, Pietrineri (art. L 8 delle Norme del PTC);
- beni storico-architettonici in territorio aperto (manufatti isolati e complessi rurali, specialistici, storici).

La complessità insediativa del territorio e soprattutto il numero dei suoi centri urbani, tutti caratterizzati da un forte radicamento dei residenti alla propria storia e caratterizzati dalla permanenza di servizi collettivi oltre che da una aspettativa crescente dei residenti sia in relazione al soddisfacimento delle necessità correlate alla naturale crescita dei nuclei familiari, sia per la modificazione dell'idea di abitazione avvenuta in conseguenza di un generalizzato innalzamento del reddito pro-capite, hanno costituito uno degli indirizzi per le previsioni residenziali del Piano Strutturale. Inoltre, il cambiamento di tendenza demografica del Comune negli ultimi otto anni vede azzerarsi il saldo negativo con prospettive di crescita demografica, ha giustificato il dimensionamento delle previsioni residenziali, confortati dalle risultanze degli studi di formazione del Quadro conoscitivo in relazione alla sostenibilità delle scelte.

Il Piano Strutturale individua in mq 21.010 di Superficie Utile Lorda (SUL) la dimensione massima degli interventi di nuova edificazione (comprensiva dei completamenti) ed in mq 6.440 di SUL quella di recupero edilizio e urbanistico realizzabili per edilizia abitativa primaria e secondaria, comprensiva degli spazi necessari agli esercizi commerciali di vicinato, per un totale di mq 31.500 di SUL.

Il dimensionamento ha interessato quale riferimento territoriale i *Sistemi complessi dell'Anello dell'Amiata, della Via Cassia e della Strada dei Crinali*, ovvero i Sistemi complessi interessati dalla presenza delle UTOE (corrispondenti ai Centri urbani ed agli aggregati di Castiglione d'Orcia, Vivo d'Orcia, Campiglia d'Orcia, Bagni San Filippo e Pietrineri, Gallina, Le Masse) e dalle trasformazioni in territorio aperto (aggregati a forma aperta e patrimonio edilizio diffuso).

Per il 20,5% della SUL totale si tratta di recupero edilizio (riferito alla quota a destinazione residenziale) che interessa in particolare i centri urbani di Castiglione d'Orcia, Vivo d'Orcia, Campiglia d'Orcia e Bagni San Filippo ed il patrimonio edilizio in territorio aperto.

Per il 79,5% del totale si tratta di SUL realizzabile in aree di completamento e di nuova attuazione, destinate a soddisfare le necessità abitative che interessano i centri urbani di Castiglione d'Orcia (21,4%), Vivo d'Orcia (19,9%), Campiglia d'Orcia (22,6%), Bagni San Filippo con l'aggregato di Pietrineri (12,3%), Gallina (15,3%) e gli aggregati de Le Masse (5,7%) e Case Montieri (2,8%).

Il complesso delle previsioni residenziali è destinato ad ospitare in totale una popolazione aggiuntiva di 630 abitanti teorici, da insediare in 283 alloggi dei quali (secondo una stima che ipotizza alloggi di taglio medio e che quindi può essere soggetta a modificazione in funzione della dimensione degli stessi, senza tuttavia superare il dimensionamento computato in mq di SUL):

- 53 (pari al 18,7% ) da realizzare attraverso operazioni di recupero edilizio di fabbricati esistenti;
- 70 (pari al 24,8% ) da realizzare attraverso operazioni di completamento;
- 160 (pari al 56,5%) da realizzare su suoli attualmente non urbanizzati, comprensivi di una quota di alloggi da destinare a finalità sociali.

Il Regolamento Urbanistico aggiorna e verifica il fabbisogno abitativo per il quinquennio immediatamente successivo alla propria entrata in vigore.

Le nuove espansioni dovranno collocarsi negli ambiti di trasformazione, in adiacenza e continuità all'abitato esistente.

Il dettaglio delle ripartizioni degli alloggi per Sistemi complessi e per UTOE è illustrato nella tabelle allegate alle Norme di attuazione del Piano Strutturale:

- Tabella riassuntiva del dimensionamento del Piano Strutturale per Sistemi complessi ed UTOE
- Tabella riassuntiva del dimensionamento delle UTOE

#### Riserva di aree per residenze con finalità sociali e PEEP

Il Regolamento Urbanistico individua gli interventi di edilizia residenziale, da realizzare con piano attuativo o PCI, la cui attuazione è subordinata alla cessione, da parte del promotore, di una quota di suoli all'Amministrazione comunale, da destinare alla costruzione di residenze con finalità sociali.

Il Piano Strutturale introduce inoltre il criterio per cui nei più consistenti interventi di recupero ai fini abitativi si dovrà prevedere una percentuale dei volumi, da determinare in fase di Regolamento Urbanistico, ma comunque non inferiore al 10%, da destinare ad edilizia residenziale pubblica o da assegnare in locazione a canone concordato, sottoscrivendo a tal fine un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Il Regolamento Urbanistico fissa, in relazione alle esigenze sociali locali, le percentuali di alloggi ERP o destinati a locazione a canone concordato (anche nell'ambito di lottizzazioni private) e individuerà le aree PEEP da sottoporre a Piani di Zona, ai sensi dell'art. 71 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e della L. 18.04.1962 n. 167 *Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*, e successivi adeguamenti e modificazioni.

#### 16.7.2 Quantificazione delle previsioni per attività turistico-ricettive

Uno degli obiettivi strategici del Piano Strutturale per lo sviluppo economico del Comune di Castiglione d'Orcia è quello dell'adeguamento, del rafforzamento e della diversificazione delle strutture ricettive nel territorio. Le linee d'intervento da attuare nel settore turistico puntano a migliorare il rapporto qualità/prezzo, a completare l'offerta verso i segmenti medi e medio-bassi del mercato (famiglie, giovani, ecc..), a differenziare l'offerta (anche proponendo attività turistiche mirate al benessere psico- fisico e offerte che, accanto all'ospitalità, propongano un rapporto più intenso con la cultura locale, come visite e attività didattiche, ecc.), a sostenere l'estensione della stagione turistica anche con iniziative culturali ed eventi d'alto profilo coordinati a livello d'area e di Provincia, ad adeguare le infrastrutture e i servizi pubblici (sufficiente quantità di acqua, sufficienti servizi di smaltimento dei rifiuti), la viabilità e i parcheggi, a migliorare il verde pubblico, a migliorare l'informazione, a qualificare ulteriormente la vacanza in direzione della qualità della vita e delle relazioni, della fruizione culturale, del rapporto con l'ambiente e la ruralità, da intendere non come folklore, ma come sedimento di tradizioni autentiche, vitali e positive.

Le linee d'intervento così individuate sono perseguite con azioni specifiche nel quadro di quanto previsto dalla L.R. 23.03.2000 n. 42 *Testo unico delle leggi regionali in materia di Turismo*:

- potenziare le infrastrutture in termini di parcheggi e verde pubblico;
- valorizzare i contenitori edilizi e urbani per iniziative culturali ed eventi a sostegno dell'offerta turistica complessiva;
- lottare contro il sommerso e lo snaturamento dell'agriturismo in mera attività alberghiera in campagna;
- incoraggiare attività d'ospitalità da parte dei residenti, tipo "bed and breakfast", e forme di turismo che valorizzano le peculiarità del luogo: enoturismo, cicloturismo, ippoturismo, escursionismo.

Il Piano Strutturale perciò incoraggia tutti gli interventi volti a migliorare la qualità dell'offerta turistica, senza per questo aumentarla obbligatoriamente; nuove strutture sono permesse solo in ampliamento e per differenziare l'offerta.

L'azione svolta dal Piano Strutturale si rivolge verso l'adeguamento delle strutture esistenti, con particolare riferimento a quelle di Vivo d'Orcia e di Bagni San Filippo, agli interventi di recupero urbanistico con previsioni di cambiamento da altre destinazioni d'uso alla destinazione ricettiva, a Castiglione d'Orcia, Bagni San Filippo e Vivo d'Orcia, al recupero edilizio a Castiglione d'Orcia ed a Campiglia d'Orcia e con interventi puntuali in territorio aperto a Campo le Capanne, preso la Madonna della Querce e nelle antiche Stazioni di Posta lungo la Via Cassia; le nuove previsioni si riferiscono comunque ad interventi (anche di completamento) previsti in contiguità a strutture già esistenti. Nel definire la capacità edificatoria turistica, il Regolamento Urbanistico valuterà prioritariamente le necessità d'adeguamento delle strutture ricettive

esistenti.

Il dimensionamento delle attività turistico-ricettive è stato effettuato considerando quale riferimento territoriale i *Sistemi complessi dell'Anello dell'Amiata, della Via Cassia e della Strada dei Crinali*, ovvero i Sistemi complessi interessati dalla presenza delle UTOE e dalle trasformazioni puntuali in territorio aperto.

Il Piano Strutturale individua in mq 9.867 di SUL la dimensione massima degli interventi inerenti le attività ricettive che non necessariamente dovrà essere inserita nel Regolamento Urbanistico e di conseguenza realizzato; non rientrano nel tetto prescritto gli esercizi extralberghieri (case vacanze, affittacamere, bed and breakfast).

Le edificazioni di completamento, da realizzarsi in contiguità agli esercizi in attività, sono programmate per una dimensione massima di mq 1.700 di SUL, pari al 17,23% della previsione totale, mentre mq 6.467, pari all'82,7%, verranno realizzati in regime di recupero urbanistico o edilizio.

Il Regolamento Urbanistico definisce i cambi di destinazione d'uso ai fini turistico-ricettivi di edifici ove siano già presenti attività di affittacamere o casa vacanze da almeno 2 anni dalla data di adozione del PS. Tali trasformazioni sono ammesse se finalizzate a creare un'offerta ricettiva di tipologia medio-bassa e comunque volte a completare la gamma complessiva dell'offerta.

Il Regolamento Urbanistico definisce operazioni di modesti ampliamenti di edifici con attività ricettive già insediate, classificati di valore scarso o nullo sulla base della classificazione del patrimonio edilizio effettuata dal Piano Strutturale (Tavv. QC 9.1/9.4 *Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado del patrimonio edilizio* e art. 123 delle presenti Norme) e che potrà essere maggiormente dettagliata dallo stesso Regolamento Urbanistico, necessari al raggiungimento degli standard qualitativi richiesti dalla normativa vigente.

Il dettaglio delle ripartizioni degli alloggi per Sistemi complessi e per UTOE è illustrato nella tabelle allegate alle Norme di attuazione del Piano Strutturale:

- Tabella riassuntiva del dimensionamento del Piano Strutturale per Sistemi complessi ed UTOE
- Tabella riassuntiva del dimensionamento delle UTOE

### 16.7.3 Quantificazione delle previsioni per insediamenti produttivi e commerciali

#### *Insediamenti commerciali*

Il Piano Strutturale individua un massimo di mq 4.935 di SUL per fini commerciali e attrezzature d'interesse collettivo di cui mq 3.225 di SUL (65,5%) derivanti da interventi di recupero e mq 1.700 (34,5%) in aree di nuova urbanizzazione o completamento.

Il Regolamento Urbanistico e il piano per la distribuzione delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R. 03.01.2005 n. 1, disciplinano e localizzano i casi in cui è consentita la destinazione d'uso commerciale degli edifici privilegiando l'insediamento di esercizi di vicinato (aventi superficie di vendita non superiore a mq 150 ed il cui dimensionamento è computato con quello residenziale) e localizzando le medie strutture di vendita (aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e non superiore a 1.500 mq) nel rispetto dei seguenti limiti:

- non prevedendo la realizzazione di nuove costruzioni né il recupero di edifici esistenti per la realizzazione di grandi strutture di vendita;
- prevedendo l'insediamento di una struttura di vendita di superficie superiore a mq 400 solo nella zona produttiva di Gallina;
- localizzando le altre quantità da destinare ad esercizi commerciali nelle aree ad artigianato di servizio e commerciali esistenti all'esterno dei centri urbani di Castiglione d'Orcia (Borgheretto), Vivo d'Orcia (Fontanino) e Campiglia d'Orcia (Ponticelli) e negli interventi di recupero previsti all'interno dei Centri urbani;
- ammettendo, all'interno delle zone produttive artigianali e industriali come classificate dal previgente Strumento Urbanistico Generale, la destinazione commerciale di una porzione non superiore al 30% degli edifici purché finalizzata all'esposizione e vendita esclusivamente di prodotti "non alimentari".

#### *Insediamenti produttivi*

Il Piano Strutturale individua un massimo di mq 22.430 di SUL a fini industriali e artigianali e localizza le quantità da destinare ad attività produttive industriali ed artigianali nell'area produttiva di Gallina e quelle artigianali di servizio nelle aree esistenti all'esterno dei centri urbani di Castiglione d'Orcia (Borgheretto), Vivo d'Orcia (Fontanino) e Campiglia d'Orcia (Ponticelli). La strategia impostata dal Piano Strutturale prevede di:

- favorire l'allontanamento delle attività incongrue all'interno dei centri abitati con successivo recupero e cambio di destinazione delle strutture liberate;
- diversificare le localizzazioni per tipologia e dimensione delle strutture produttive;

- innalzare la qualità delle aree produttive esistenti intervenendo sull'adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti e sulla qualità di quelle da realizzare, sulla qualità architettonica dei nuovi fabbricati e delle sistemazioni delle aree di pertinenza, sulla ricerca di elementi di integrazione, in particolare per l'area produttiva di Gallina, con le funzioni d'interesse collettivo previste dal Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico, oltre ad adeguare la disciplina al raggiungimento degli obiettivi sopra elencati, detterà indicazioni e prescrizioni per favorire l'impiego di materiali eco compatibili e tecnologie a ridotto impatto ambientale.

Il dettaglio delle ripartizioni delle previsioni produttive e commerciali per Sistemi complessi e per UTOE è illustrato nelle tabelle allegate alle Norme di attuazione del Piano Strutturale:

- Tabella riassuntiva del dimensionamento del Piano Strutturale per Sistemi complessi ed UTOE
- Tabella riassuntiva del dimensionamento delle UTOE

#### 16.7.4 Dotazioni minime di servizi (standard)

A livello dell'intero territorio comunale, ove possibile per ogni UTOE, è prevista una dotazione complessiva di spazi pubblici e riservati alle attività collettive, esistenti ed in previsione, commisurati all'entità degli insediamenti residenziali, nella misura minima inderogabile di mq 18 per abitante, come stabilito dall'art. 3 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

In considerazione della ridotta dimensione demografica del Comune, le attrezzature per l'istruzione presenti nella UTOE 1 sono da intendersi a servizio dell'intero territorio comunale.

Il dettaglio delle dotazioni a standard, esistenti e di previsione, per ogni UTOE è contenuto nelle Schede di sintesi redatte per ogni UTOE ed allegate alle Norme di attuazione del Piano Strutturale..

## 17.0 LA VALUTAZIONE INTEGRATA DEL PIANO STRUTTURALE

### 17.1 I CONTENUTI DELLA VALUTAZIONE

La Valutazione Integrata, così come definita dal Regolamento di attuazione dell'art. 11 comma 5 della L.R. 03.01.2005 n. 1 è *"il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso"*.

Nel caso del Piano Strutturale, il processo di valutazione assume la forma di strumento di controllo e verifica delle scelte progettuali, che sia in grado di integrare le tematiche ambientali e di pianificazione (in questo caso urbanistica e territoriale) allo scopo di produrre uno strumento urbanistico sostenibile in termini ambientali, sociali, economici e territoriali.

La valutazione integrata si configura quindi quale processo di natura endoprogettuale che si concretizza durante la fase di elaborazione del Piano per individuare ed affinare i profili di sostenibilità e garantire la coerenza delle scelte adottate.

In questo senso è possibile individuare sinteticamente tre fasi distinte:

- una prima fase, di natura strettamente strategica, capace di orientare le scelte del Piano Strutturale prima che queste siano state declinate in azioni e, quindi, in grado di fornire un contributo determinante alla definizione di obiettivi e linee di intervento già chiaramente indirizzati verso la sostenibilità;
- una seconda fase, di natura più strettamente operativa, in cui le potenziali criticità emerse hanno rappresentato uno dei riferimenti principali per la stesura di un sistema di regole (componente statutaria del PS) che definiscono i criteri di valutazione per la verifica della sostenibilità delle azioni (componente strategica del PS);
- una terza fase, nella quale i risultati emersi nelle fasi precedenti (concretamente, le azioni di trasformazione suscettibili di avere potenziali ricadute sulle risorse territoriali e ambientali) vengono giudicate in base alle prescrizioni contenute nella componente statutaria del Piano.

L'attività di valutazione si concretizza quindi in un processo graduale che investe tutte le fasi nelle quali viene a costituirsi il Piano Strutturale, dalla definizione di politiche che il piano intende raggiungere, alle linee di intervento da adottarsi e, in ultimo, alle azioni di trasformazione da mettere in atto. Tali fasi, che costituiscono altrettanti momenti della pianificazione, vengono sottoposte a valutazione tramite strumenti progressivamente sempre più dettagliati.

La *Valutazione Integrata del Piano Strutturale* viene restituita in uno specifico elaborato tecnico che costituisce parte integrante del Piano Strutturale ed è così articolata:

- Contenuti della valutazione. Criteri e indirizzi per la sostenibilità
- I criteri dell'Unione Europea per la sostenibilità
- Le politiche, gli obiettivi strategici e le linee di intervento del PS
- Valutazione sintetica delle linee di intervento
- Verifica di coerenza con la disciplina del PIT
- Verifica di coerenza con la disciplina del PTC
- Verifica di coerenza interna: quadro conoscitivo analitico e obiettivi e indirizzi del PS
- Valutazione delle azioni: componente statutaria e componente strategica.
- Rapporto sugli effetti attesi - misure di compensazione
- Relazione di incidenza sui SIR
- Attività valutativa del RU: criteri e indirizzi; definizione di sistemi di monitoraggio degli effetti.