



COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA
PROVINCIA DI SIENA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 67 del 21.12.2007

Oggetto: L.R. 03.01.2005 n. 1 art. 17. Piano Strutturale del Comune di Castiglione d'Orcia. Adozione.

L'anno **duemilasette**, addì **ventuno** del mese di **Dicembre** alle ore **17,45** nella Residenza Municipale, adunatosi il Consiglio Comunale in prima convocazione, previa trasmissione degli inviti nei termini di legge, sono intervenuti i Signori:

		Presenti	Assenti
1) Savelli Fabio	Sindaco	X	
2) Battistini Luisa	Consigliere		X
3) Simonetti Giuliano	Consigliere	X	
4) Rossi Diego	Consigliere	X	
5) Franchetti Antonio	Consigliere	X	
6) Dinetti Arturo	Consigliere	X	
7) Pierguidi Claudia	Consigliere	X	
8) Guidotti Toni	Consigliere		X
9) Lippi Giuliano	Consigliere	X	
10) Barni Francesco	Consigliere	X	
11) Antoniazzi Franco	Consigliere	X	
12) Favati Luciano	Consigliere	X	
13) Guasconi Simone	Consigliere	X	
		11	2

E' presente l'assessore non consigliere Rossi Luca.
E' presente l'assessore non consigliere Valenti Andrea

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott. Giulio Nardi.

Il Dott. Savelli Fabio, in qualità di Sindaco, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta e invita i Sig.ri Consiglieri a discutere sull'argomento in oggetto.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL SINDACO
f.to Dott. Fabio Savelli

SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Giulio Nardi

Attestato di pubblicazione.

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

E' stata affissa a questo Albo Pretorio il 05 GEN 2008 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi, come prescritto dall'articolo n. 124 D.Lgs. 267/2000 (Tuel).

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

il _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Giulio Nardi

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, DLgs. 267/2000.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 16/01/2008:

decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134, c. 3, D.Lgs. 267/2000);

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Giulio Nardi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta dal responsabile dell'Area Tecnica Gestione del Territorio Geom. Pecci Stefano relativa a: "*L.R. 03.01.2005 n. 1 art. 17. Piano Strutturale del Comune di Castiglione d'Orcia. Proposta di Adozione.*";

Visto il parere favorevole di cui all'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

UDITI gli interventi, come riportati nell'elaborato allegato alla presente in forma integrante e sostanziale;

Messa ai voti la proposta con il seguente risultato:

presenti	n. 11
votanti	n. 11
favorevoli	n. 8
contrari	n. 3 (Barni F., Favati L. e Guasconi S.)
astenuto	n. 0

A maggioranza dei voti espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1) di approvare la proposta di deliberazione avente per oggetto: "*L.R. 03.01.2005 n. 1 art. 17. Piano Strutturale del Comune di Castiglione d'Orcia. Proposta di Adozione.*"; presentata dal Geom Pecci Stefano in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica Gestione del Territorio, nel testo allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale, facendo proprio il dispositivo della medesima proposta;

Deliberazione C.C. n. 67 del 21/12/2007
Interventi

Il Sindaco riferisce che l'avvio del procedimento è del 2003, rispetto a quella data il contesto è cambiato. I riconoscimenti UNESCO hanno inciso, come ha inciso la situazione creatasi a Monticchiello. La Regione ha cambiato impostazione nel Governo del Territorio, come ne è testimonianza la legge regionale n.1/2005. L'iter di adozione del Piano Strutturale è stato, per queste ragioni aggravato. Oggi, a seguito di un regolamento attuativo della legge regionale è richiesta anche la valutazione integrata. La Commissione Consiliare si è riunita 7 volte. Sono stati fatti degli incontri con cittadini, associazioni ed imprese per spiegare che cosa fosse il Piano Strutturale. E' stato un percorso complesso ed accidentato, iniziato e proseguito con il supporto tecnico dell'Arch. Gianni Neri ed oggi siamo al primo step: l'adozione del piano che è una fase molto importante. Seguirà il deposito per le eventuali osservazioni ed infine si avrà l'approvazione definitiva. Sviluppo adeguato alle caratteristiche dei nostri borghi, questa è la filosofia di fondo del Piano. Per qualcuno potrebbe apparire come un libro di intenti: solo il tempo dirà il suo effettivo grado di realizzazione. Si cercano di dare risposte alle varie problematiche: conferma di Gallina come area produttiva, scommessa su Bagni San Filippo soprattutto in relazione allo sviluppo della risorsa termale, tanto per fare alcuni esempi. Segnala, infine, la presenza del Responsabile del procedimento Geom. Stefano Pecci.

Il Consigliere Guasconi Simone: il Piano Strutturale servirebbe a rilanciare le varie realtà. Il Vivo ha il vincolo delle Belle Arti che scoraggia gli investimenti, che vanno altrove. Servirebbero meno restrizioni per i nostri paesi. Spera che per il Vivo si possano prevedere ulteriori zone fabbricative.

Il Consigliere Antoniazzi Franco: nemmeno New York ha tanti elaborati per uno strumento urbanistico. A San Quirico d'Orcia per il Piano Strutturale c'è stata l'unanimità del Consiglio Comunale. Parlando ed ascoltando la gente, le persone, artigiani e non, ci si accorge che ci sono progetti da portare avanti, e quindi vogliono che si approvi questo documento. Voterà favorevole anche se condivide quanto appena detto da Guasconi.

Il Consigliere Barni Francesco: crede che questo Piano Strutturale non sia idoneo per lo sviluppo del nostro territorio. Ricorda una scritta che c'era alla "Borghereccia" per manifestare lo stato di degrado che c'era là, al Vivo purtroppo la situazione è simile. La ns. situazione non è come quella della "Borghereccia" ma i problemi ci sono. Il Piano Strutturale servirebbe a modificare un trend: in questo senso appare come un buco nell'acqua, è stato concordato troppo con gli enti sovraordinati. Ci sono troppi vincoli sul nostro territorio. Se pensano che si diventi una gabbia di animali rari, facciano pure. Alcuni punti positivi ci sono ma non bastano. Dell'opposizione non c'è niente nel Piano Strutturale. Il Vivo è tutto sotto vincolo, Campiglia invece no. Con questo non vuole essere campanilista. Tutto il Vivo è sotto il vincolo delle belle Arti. Questo Piano Strutturale non stimola un'inversione di tendenza verso uno sviluppo economico. Non si crescerà. Ha scoperto proprio ultimamente una "*chicca*": la nuova zona di espansione del Vivo rientra nei vincoli della zona SIR dell'Amiata. E' un ulteriore vincolo paesistico naturalistico. Propone il seguente ordine del giorno sul Vivo d'Orcia: "*Sindaco e la Giunta si impegnano perché sia riperimetrata la Zona "SIR" dell'Amiata, e in particolare che nella frazione di Vivo d'Orcia, il suo confine coincida con gli immediati torrenti ubicati a ponente del paese medesimo*". Tale OdG può essere votato alla fine dell'ordine del giorno della presente seduta. Legge alcuni riferimenti sull'iter di formazione del "SIR". Se sul Vivo c'è un vincolo stretto per tale frazione c'è solo la stagnazione dal punto di vista edilizio. La Cassia non soddisfa le esigenze della gente. Avanzano la richiesta di far entrare zone edificabili a nord del capoluogo. C'è poca chiarezza per le zone di recupero per le quali non si riesce a capire la consistenza e la tipologia di intervento.

Il Sindaco e il Consigliere Simonetti Giuliano: riferiscono che sul “SIR” c’è l’impegno a fare tutte le verifiche per risolvere il problema che è di comunque di competenza della Regione.

L’Assessore-Consigliere Franchetti Antonio spiega che gli obiettivi che si era posta l’amministrazione sono stati salvaguardati. Sarà importante il Regolamento Urbanistico, che è il vero strumento per dare attuazione a questo Piano Strutturale. Da oggi chiunque può presentare osservazioni. Inizia un iter.

L’Assessore-Consigliere Dinetti Arturo: inizia la fase del contributo di tutti attraverso le osservazioni. Bagni San Filippo potrà essere il punto di traino per il sud del territorio. Prima deve arrivare lo sviluppo, poi le case. Prima va programmato lo sviluppo.

Il Consigliere Favati Luciano: nelle riunioni delle commissioni, ricorda, che c’era sempre qualcosa da interpretare e loro comunque non hanno influito come minoranza e quindi non se lo sentono proprio il Piano Strutturale. Può essere anche vero che le case non significano necessariamente sviluppo, ma al Vivo il “SIR” gli sembra pesante. Lo stesso vale per Gallina: sembra che dove nidificano “il tallurino” e “l’occhione” non si costruisce. Ci siamo fatti imporre troppi vincoli. Siamo andati dietro alle imposizioni, questa è la sua impressione.

Si susseguono alcuni brevi interventi sul problema procedurale conseguente alla richiesta del Consigliere Barni Francesco sulla votazione dell’OdG da lui proposto.

Il Sindaco riferisce, chiedendo conferma la Responsabile del procedimento che è presente, che il “SIR” protegge alcune specie in via d’estinzione che si riproducono in determinati habitat. Oltre ai “SIR” ci sono i “SIC” ma non impediscono l’edificazione. Alla richiesta di Barni di votare l’OdG la risposta è: negativa dal punto di vista procedurale, in quanto il regolamento non consente di votarlo, nella sostanza, farà il possibile insieme alla Giunta e in tal senso si impegna ufficialmente a fare tutto ciò che è necessario per limitare l’impatto del SIR. Aggiunge che il Piano Strutturale non può dettagliare le aree di recupero. Gli sembra che la partecipazione sia stata assicurata. Il Piano Strutturale non è una bacchetta magica, deve far crescere il territorio e questo ce lo dirà solo il tempo. C’è stato un aspro confronto con gli altri Enti, che testimonia momenti di difficoltà. Il Responsabile del procedimento va ringraziato a nome del Sindaco e di tutti. Ha seguito egregiamente e con molto impegno un percorso difficile. Ben vengano le osservazioni e se sarà possibile saranno accolte.

Il Consigliere Barni Francesco: non è che non hanno partecipato alle sedute è che non hanno partecipato alla formazione degli indirizzi e delle decisioni. Nel fondo della questione non sentono il Piano Strutturale come P.S. di tutti. Ad esempio in loc. Fossalupo gli sembra che sarà possibile installare le pale eoliche. Stiamo diventando più verdi dei verdi.

Il Sindaco: la previsione è stata tolta.

Il Consigliere Barni Francesco: dopo aver avuto conferma dal Consigliere Simonetti Giuliano che esiste sempre l’allevamento di trote, conclude la propria dichiarazione riferendo che se certe scelte sono state fatte non mette in dubbio che sono state fatte pensando di averle fatte giuste. E’ chiaro che loro le avrebbero fatte diverse. Voteranno contro, sperando che le scelte della maggioranza siano quelle giuste.



Comune di
Castiglione d'Orcia

(Provincia di Siena)

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia

• Area Gestione del Territorio •



Al Consiglio Comunale

Sede

**Oggetto: L.R. 03.01.2005 n°1 art.17.
Piano Strutturale del Comune di Castiglione d'Orcia.
Proposta di adozione.**

PREMESSO CHE:

- il Comune di Castiglione d'Orcia ha assunto l'impegno di adottare il Piano Strutturale Comunale (di seguito PS) entro il giorno 21.12.2005, e che, trascorso il termine in assenza della detta adozione, il Comune stesso deve sottostare alle norme di salvaguardia dettate dalla Regione Toscana con la Circolare approvata con Deliberazione della Giunta Comunale del 10 febbraio 2003, n. 118 "Circolare illustrativa dell'articolo 39 della Legge Regionale 5/95 modificato con la legge regionale 31 gennaio 2001 - n. 7 - termini per l'adozione dei piani strutturali - limitazioni poste alla gestione degli strumenti urbanistici ancora in vigore e al potere di pianificazione. Varianti tramite accordo di pianificazione.";
- Il Comune di Castiglione d'Orcia ha avviato il procedimento per la formazione del PS con Deliberazione del Consiglio Comunale n°32 del 04.06.2003, ai sensi dell'art.36 della L.R.n°5 del 16.01.1995, trasmesso alla Regione Toscana e all'Amministrazione Provinciale di Siena con nota prot.n°6943 del 16.07.2003 unitamente alla relazione programmatico-ricognitiva;
- Nella fase preparatoria del nuovo strumento la Regione Toscana ha approvato la L.R.n°1 del 03.01.2005, la quale all'art.200 lett.e) ha disposto l'abrogazione della L.R.5/95 ad eccezione dell'art.39;
- il Comune ha proceduto quindi ad avviare nuovamente il procedimento, prendendo atto del mutato quadro normativo, con la Deliberazione del Consiglio Comunale n°24 del 25.05.2005 e con la successiva Deliberazione della Giunta Comunale n°49 del 08.06.2005 ha provveduto alla individuazione degli enti ed organismi coinvolti nel procedimento;
- le deliberazioni di cui al precedente punto sono state trasmesse agli Enti di seguito indicati con nota raccomandata prot.n°5034 del 18.06.2005:

Regione Toscana
Via di Novoli
50127Firenze

Amministrazione Provinciale di
Siena
Via del Capitano n°14
53100 Siena

Comunità Montana Amiata Senese
Via Grossetana n°109
53025 Piancastagnaio (SI)

Parco della Val d'Orcia
Via Dante Alighieri
53027 San Quirico d'Orcia (SI)

ATO 6 Acque
Via de Barberi n°108
58100 Grosseto

Ufficio Regionale per la Tutela del
Territorio
Via F.Tozzi n°7
53100 Siena

Autorità di Bacino del Fiume Ombrone
c/o Regione Toscana Genio Civile-
Grosseto
Via C. CARDUCCI n°57
58100 Grosseto



- a seguito di detta trasmissione sono pervenuti i seguenti contributi:
 - a) Amministrazione Provinciale di Siena-prot.n°6259 del 26.07.2005 (ns. prot.n°6259 del 26.07.2006) trasmesso con nota prot.n°6380 del 29.07.2005 all'Arch.Gianni Neri e Geol.Daniele Nenci;
 - b) Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio-prot.n°86770 del 18.06.2005 (ns.prot.n°6188 del 23.07.2006) trasmesso con nota prot.n°6541 del 03.08.2005 all'Arch.Gianni Neri e Geol.Daniele Nenci;
 - c) Regione Toscana con nota mail del 17.11.2005, trasmessa a mezzo fax in data 18.11.2006 all'Arch.Gianni Neri;
- anche l'Ato 8-Gestione Rifiuti, ha fornito indicazioni per la coerenza con il Piano di Gestione dei Rifiuti durante un incontro tenutosi presso la sede ATO 8 di Siena dall'Arch. Gianni Neri, dal Geom. Stefano Pecci e per l'ATO 8 dall'Ing. Bucalossi;

DATO ATTO CHE:

- il progetto di PS in data 20.10.2005 con nota prot.n°9092 è stato trasmesso, per la parte già elaborata (tavole di quadro conoscitivo e alcune tavole della sezione statutaria/strategia) alla Regione Toscana, all'Amministrazione Provinciale di Siena, all'Autorità di Bacino e all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio;
- conseguentemente al suddetto deposito sono pervenute le seguenti comunicazioni:
 - a) Autorità di Bacino del Fiume Ombrone-prot.n°136046 del 15.11.2005 (ns.prot.n°136046 del 15.11.2006)-L'Autorità ci comunica che l'istruttoria relativa al PS del Comune di Castiglione sarà effettuata per quanto di competenza dall'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio;
 - b) Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio-prot.n°129092 del 28.10.2005 (ns.prot.n°9806 del 07.12.2005)-L'Ufficio ha comunicato l'esito negativo della verifica formale di ricevibilità, mancando la totalità degli elaborati urbanistici, interrompendo i termini del relativo procedimento amministrativo;

CONSIDERATO CHE seppur il deposito degli elaborati come sopra descritto non abbia portato all'ottenimento del parere degli enti interessati utili alla adozione del PS, i colloqui intercorsi a seguito della presentazione del materiale hanno consentito ai tecnici incaricati di chiarire meglio quali aspetti dovevano ottenere un più attento approfondimento e verifica di conformità rispetto ai Piani già in vigore;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n°112 del 17.11.2006 con la quale è stato preso atto del completamento della progettazione del PS del Comune di Castiglione d'Orcia ed è stata fornito l'indirizzo di procedere all'acquisizione dei pareri delle strutture tecniche tramite la convocazione di una conferenza di servizi;

DATO ATTO CHE:

- con nota prot.n°11817 del 23.11.2006 gli elaborati costituenti il PS di Castiglione d'Orcia sono stati trasmessi in formato cartaceo alla Regione Toscana, all'Amministrazione Provinciale di Siena e all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Siena (competente alla istruttoria del Piano anche per conto dell'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone di Grosseto);
- con nota prot.n°22 del 02.01.2007 gli elaborati costituenti il PS di Castiglione d'Orcia sono stati trasmessi in formato digitale alla Comunità Montana Amiata Senese, al Parco della Val d'Orcia, all'ATO 6 Acque e all'ATO 8 Rifiuti;
- la conferenza dei servizi è stata convocata con nota prot.n°985 del 29.01.2007 per il giorno 12 febbraio 2007, presso gli uffici della Regione Toscana;
- la Conferenza dei Servizi si è svolta in tre incontri di cui il primo tenutosi in data 12.02.2007, il secondo in data 21.03.2007 (convocato con nota prot.n°2845 del 15.03.2007) e l'ultimo, conclusivo, in data 05.12.2007;

EVIDENZIATO CHE:

- nella seconda riunione della Conferenza dei Servizi (21.03.2007) ha apportato il proprio contributo la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Siena con l'intento di formare il PS nel rispetto delle tutele paesaggistiche, delineando alcuni motivi di approfondimento in sede di redazione del Regolamento Urbanistico;



- i riflessi sulla pianificazione territoriale derivanti dalla necessaria conservazione dinamica dei paesaggi del territorio comunale di Castiglione d'Orcia sono stati trattati durante alcuni incontri alla presenza dei competenti funzionari della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana e della Prof.ssa Paola Falini, tecnico incaricato dai Comuni del Parco della Val d'Orcia per la redazione del Piano di Gestione del Sito UNESCO;

DATO ATTO CHE:

- in data 29.11.2007 si è riunito il Nucleo Tecnico di Valutazione (di seguito NTV) dell'Amministrazione Provinciale per esaminare le valutazioni del PS, in particolare quelle specifiche richieste dal PTC e nel dettaglio per verificare che per la perimetrazione esatta delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, degli aggregati e dei beni storico paesaggistici siano stati osservati gli obiettivi contenuti nella normativa del PTC;
- il NTV ha espresso parere di coerenza rispetto alle perimetrazioni indicate dal PS e descritte nell'Allegato II "Modifiche ai perimetri delle aree di pertinenza dei centri e degli aggregati (artt. L5 e L8 del PTCP)" alla Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata del Piano Strutturale (verbale del NTV allegato in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale - all. "d"),
- a seguito dell'esame del PS da parte del NTV l'Ing. Fabio Galli, in qualità Dirigente dell'Ufficio Assetto del Territorio dell'Amministrazione Provinciale di Siena, con lettera prot.n°203791 ha formulato una nota tecnica per la conferenza dei servizi per la formazione del PS;

VISTA la relazione del sottoscritto in qualità di Responsabile del Procedimento depositata durante Conferenza dei Servizi del 05.12.2005, allegata in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale (all. "a"), con la quale si è data illustrazione dell'iter procedimentale seguito, si è dato atto delle verifiche effettuate per accertare la coerenza del PS al PIT della Regione ed al PTC della Provincia, oltre alle verifiche di coerenza con i Piani Comunali di Settore;

RILEVATO CHE in funzione delle verifiche di coerenza con il PTC della Provincia di Siena, ad integrazione della relazione di cui al precedente punto, si ritiene necessario puntualizzare quanto segue:

- Per le UTOE di Bagni San Filippo, Vivo d'Orcia e Campiglia d'Orcia il PS ha elaborato una proposta di nuovo perimetro dei centri urbani e ciò al fine di inglobare situazioni sfuggite ad un'analisi di scala superiore (quella provinciale per l'elaborazione del vigente PTC): ciò ha consentito di prevedere la possibilità di interventi a completamento e di nuova espansione inglobando situazioni insediative esistenti, ambiti di riqualificazione insediativi ed aree in parte già impegnate e quindi, preferibilmente rispetto ad altre, suscettibili di espansione;
- Pur avendo il PS approfondito adeguatamente lo studio delle aree di pertinenza dei BSA (Beni Storico Architettonici) e rinviando al Regolamento Urbanistico (RU) la schedatura del patrimonio edilizio in territorio rurale, si ritiene che il PS debba, prima della approvazione, prevedere uno specifico indirizzo per il RU, che potrà definire le aree di pertinenza del bene censito e prevedere articolazioni gestionali della disciplina delle aree di pertinenza in funzione delle diverse attività che hanno sede nel bene storico, con il duplice obiettivo della tutela dei luoghi e della permanenza e conservazione delle attività agricole;

RILEVATO INOLTRE CHE la Provincia ha dato atto che il Piano Strutturale ha recepito i metodi e gli strumenti utilizzati per la redazione del PTC per la definizione delle aree di pertinenza;

VISTI INOLTRE I SEGUENTI PARERI:

- AATO 6 di Grosseto-nota prot.n°2271 del 25.07.07 – Ha evidenziato che, stante la disponibilità idrica generale, il Regolamento Urbanistico dovrà verificare le previsioni edificatorie idroesigenti con i dati relativi alla potenzialità dell'infrastruttura idrica esistente, che qualora insufficiente dovrà essere oggetto di adeguamento (indicazione recepita agli artt. 131.08.01 e 131.09.01 delle NTA);
- URTAT di Siena-nota prot.n°269961 del 17.10.2007 – Ha evidenziato che "...le indagini geologico-tecniche nel loro complesso sono considerabili rispondenti alle direttive della Regione Toscana...";
- AUTORITY DI BACINO di Grosseto-nota prot.n°284086 – Ha inviato il proprio "...parere di adeguamento del presente Piano Strutturale al PAI del Bacino Ombrone...".

DATO ATTO CHE:

- in data 05.12.2007 si è tenuta la riunione conclusiva della Conferenza dei Servizi tra le strutture tecniche del Comune, della Provincia di Siena e della Regione Toscana;



- durante la riunione della Conferenza del 05.12.2007 il Comune di Castiglione d'Orcia ha provveduto a recepire i contributi forniti dall'Amministrazione Provinciale di Siena con il proprio NTV e con la nota dell'Ing. Fabio Galli ed i contributi emersi durante la stessa conferenza, modificando direttamente in quella stessa sede gli elaborati di piano di seguito elencati:
 - a) Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata;
 - b) Norme Tecniche di Attuazione;
 - c) Tavola PS 6.2;

VISTA l'osservazione depositata in sede di Conferenza dei Servizi dal Settore Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali della Regione Toscana, che ha ritenuto non soddisfacente lo studio d'incidenza presentato per determinare le influenze che le previsioni del PS avranno sui SIR presenti sul territorio comunale (SIR 97 – Crete dell'Orcia e del Formone; SIR 100 – Ripa d'Orcia; SIR 117 – Cono vulcanico del Monte Amiata);

RILEVATO CHE:

- L'Amministrazione Comunale, pur avendo avviato il procedimento in data antecedente al regolamento regionale n°4 del 09.02.2007, ha ritenuto di attribuire specifico incarico professionale per la redazione della relazione di sintesi della Valutazione Integrata del Piano Strutturale, comprensiva della relazione d'incidenza relativa ai SIR elencati al precedente punto;
- Per il procedimento di valutazione integrata, stante lo stato di formazione del progetto di PS, si è riscontrata qualche difficoltà applicativa ma si è rivelato ugualmente utile ad accertare la coerenza, anche se ex post, con il PTC ed il PIT, oltre ad indicare i casi in cui sarà necessario approfondire gli studi in sede di regolamento urbanistico;
- Lo studio depositato per la valutazione delle incidenze significative delle previsioni contenute dal PS sui SIR è ritenuto sufficientemente esaustivo dall'Amministrazione proponente, che ha indicato nel Regolamento Urbanistico la sede per l'approfondimento dello studio e per la redazione di analisi specifiche;

RITENUTO ALTRESI' CHE:

- pur confermando quanto al precedente punto, è necessario recepire il parere emesso dal Settore Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali della Regione Toscana come la Conferenza dei Servizi ha fatto, in quanto rappresenta una cautela ulteriore per la tutela degli habitat naturali;
- per quanto al precedente punto, risulta opportuno indicare sin s'ora quali saranno le fasi procedurali relative alla pubblicazione, valutazione e recepimento degli studi integrativi richiesti;

VISTO INFINE il verbale della riunione conclusiva della Conferenza dei servizi del 05.12.2007, allegato in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale (all. "c");

DATO ATTO CHE nel rispetto di quanto convenuto nel verbale della Conferenza dei Servizi del 05.12.2007 (pagina 7) le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale di cui si propone l'adozione sono state ulteriormente aggiornate/modificate come di seguito indicato;

Precedente formulazione dell'articolo	Attuale formulazione dell'articolo
<p>157.04 Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal PS</p> <p>Le operazioni di recupero riguardano in generale gli edifici produttivi dismessi del centro storico, 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.</p> <p>Per la struttura in c.a. presente da oltre trent'anni all'ingresso dell'abitato e non completata, considerata un grave elemento detrattore, il RU 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.</p> <p>A compimento degli interventi previsti dal RU non dovranno permanere nell'UTOE 2 situazioni di degrado urbanistico ed edilizio. Le aree prescelte per le trasformazioni, per i motivi descritti al comma 3 precedente, sono state individuate in più comparti, posti in contiguità con l'edificato esistente in modo</p>	<p>157.04 Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal PS</p> <p>Le operazioni di recupero riguardano in generale gli edifici produttivi dismessi del centro storico, 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.</p> <p>Per la struttura in c.a. presente da oltre trent'anni all'ingresso dell'abitato e non completata, considerata ungrave elemento detrattore, il RU 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.</p> <p>A compimento degli interventi previsti dal RU non dovranno permanere nell'UTOE 2 situazioni di degrado urbanistico ed edilizio. Le aree prescelte per le trasformazioni, per i motivi descritti al comma 3 precedente, sono state individuate in più comparti, posti in contiguità con l'edificato esistente in modo</p>



da mantenere compatto l'insediamento ed utilizzare razionalmente le reti, ed inoltre sono integrate con le aree a verde pubblico di nuova previsione.
Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla verifica di compatibilità degli eventuali interventi in ragione dell'elevato grado di vulnerabilità dell'acquifero strategico.

da mantenere compatto l'insediamento ed utilizzare razionalmente le reti, ed inoltre sono integrate con le aree a verde pubblico di nuova previsione.
Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla verifica di compatibilità degli eventuali interventi in ragione dell'elevato grado di vulnerabilità dell'acquifero strategico.
In considerazione del fatto che l'UTOE di Vivo d'Orcia ricade in parte nel SIR-Cono vulcanico del Monte Amiata, l'integrazione alla relazione d'incidenza, da effettuarsi prima dell'approvazione del Piano Strutturale, dovrà attestare la compatibilità o l'eventuale incompatibilità degli interventi con le strategie di tutela e conservazione indicate nel PS e dovrà dare indicazioni al RU in merito alla fattibilità delle previsioni.

159.04 Piano Particolareggiato unitario di iniziativa pubblica

In ragione della opportunità dell'esecuzione programmata e contestuale degli interventi, pubblici e privati, al fine di garantire la loro organicità, le trasformazioni previste per l'UTOE n. 4, con esclusione degli interventi relativi al recupero del Podere Rovinati, sono sottoposte a Piano Particolareggiato unitario di iniziativa pubblica. Il Piano disciplina in modo particolare gli aspetti relativi al recupero e alla riqualificazione urbana e paesaggistica, indicando criteri localizzativi, architettonici e di inserimento paesistico e ambientale, assumendo quale criterio informativo della progettazione la tutela e l'innalzamento della qualità del contesto paesistico, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione insediativa, evitando la dispersione degli insediamenti ed eccessivi impegni di suolo. Il Piano individua gli interventi da sottoporre a piano attuativo di iniziativa privata, ricomprendendo quelli relativi alle previsioni turistiche legate allo sviluppo dell'attività termale e programma gli interventi in relazione alle valutazioni e ai dimensionamenti fissati dal Regolamento Urbanistico.

Tessuti storici e tessuti consolidati:

Il Piano Particolareggiato prevede, sulla base delle valutazioni del RU, 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).

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 ammissibili interventi di completamento a seguito di verifica, da effettuarsi in sede di RU, della compatibilità ambientale e della conservazione della struttura insediativa a bassa densità che caratterizza l'identità dei luoghi. Il RU, nell'ambito di tale verifica, assegna indici fondiari congrui al fine di evitare la concentrazione degli interventi, in particolare per l'area di Vignone.

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 PS assume pertanto l'obiettivo del recupero e dell'integrazione funzionale col tessuto urbano, prevedendo un incremento volumetrico fino al raggiungimento di una SUL massima ammissibile di mq 5.400, di cui 2.150 (40)% da destinare ad attività ricettiva (pari a circa 70 posti letto) e correlata al settore sanitario, mq 2.500 (46)% da destinare a servizi e attrezzature termali, (terme, centro benessere, attrezzature sanitarie, ecc.), mq 200 da destinare a esercizi commerciali complementari all'attività termale (4%), e mq 540

159.04 Piano Particolareggiato unitario di iniziativa pubblica

In ragione della opportunità dell'esecuzione programmata e contestuale degli interventi, pubblici e privati, al fine di garantire la loro organicità, le trasformazioni previste per l'UTOE n. 4, con esclusione degli interventi relativi al recupero del Podere Rovinati, sono sottoposte a Piano Particolareggiato unitario di iniziativa pubblica. Il Piano disciplina in modo particolare gli aspetti relativi al recupero e alla riqualificazione urbana e paesaggistica, indicando criteri localizzativi, architettonici e di inserimento paesistico e ambientale, assumendo quale criterio informativo della progettazione la tutela e l'innalzamento della qualità del contesto paesistico, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione insediativa, evitando la dispersione degli insediamenti ed eccessivi impegni di suolo. Il Piano individua gli interventi da sottoporre a piano attuativo di iniziativa privata, ricomprendendo quelli relativi alle previsioni turistiche legate allo sviluppo dell'attività termale e programma gli interventi in relazione alle valutazioni e ai dimensionamenti fissati dal Regolamento Urbanistico.

Tessuti storici e tessuti consolidati:

Il Piano Particolareggiato prevede, sulla base delle valutazioni del RU, 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).

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 ammissibili interventi di completamento a seguito di verifica, da effettuarsi in sede di RU, della compatibilità ambientale e della conservazione della struttura insediativa a bassa densità che caratterizza l'identità dei luoghi. Il RU, nell'ambito di tale verifica, assegna indici fondiari congrui al fine di evitare la concentrazione degli interventi, in particolare per l'area di Vignone.

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 PS assume pertanto l'obiettivo del recupero e dell'integrazione funzionale col tessuto urbano, prevedendo un incremento volumetrico fino al raggiungimento di una SUL massima ammissibile di mq 5.400, di cui 2.150 (40)% da destinare ad attività ricettiva (pari a circa 70 posti letto) e correlata al settore sanitario, mq 2.500 (46)% da destinare a servizi e attrezzature termali (terme, centro benessere, attrezzature sanitarie, ecc.), mq 200 da destinare a esercizi commerciali complementari all'attività termale (4%), e mq 540 (10%) con destinazione residenziale di

(10%) con destinazione residenziale di servizio. Il Piano Particolareggiato, sulla base delle valutazioni del RU dettaglierà le regole per la variazione di destinazione d'uso, per la cessione delle aree da cedere al Comune in relazione alla realizzazione del Parco di San Filippo, per l'edificazione delle volumetrie indicando i parametri edilizio-urbanistici, i caratteri morfologici e costruttivi, le regole per il corretto inserimento paesistico e ambientale, con particolare attenzione per le sistemazioni delle aree esterne e degli spazi pubblici. La realizzazione delle strutture ricettive è condizionata e correlata alla realizzazione delle strutture termali sanitarie;

- il recupero, senza ampliamenti volumetrici, dei manufatti residui del Podere Bollore, posto presso l'area ex-Amiata Marmi, con destinazione residenziale per un massimo di mq 200 di SUL.
- il recupero, con ampliamento, del Podere Rovinati, posto in posizione strategica ai margini dell'area boscata di alto valore ambientale e naturalistico che insegue il Fosso Bianco. Il PS recepisce, in riduzione, la previsione inattuata del PRG previgente, confermando il recupero dei volumi esistenti (mc. 1350), con ampliamento a destinazione ricettiva per una SUL massima di mq 540. Il progetto dovrà contenere:
 - opportuna documentazione tecnica redatta ai sensi degli artt. 44.09 e 129bis delle presenti Norme;
 - la descrizione dettagliata del sistema di smaltimento delle acque reflue nonché delle modalità di regimazione e allontanamento delle acque meteoriche al fine del loro riutilizzo;
 - la descrizione dettagliata delle sistemazioni esterne e la verifica di coerenza con le disposizioni del PS;
 - l'individuazione delle aree da cedere al Comune in relazione alla realizzazione del Parco del Fosso Bianco;
 - schema di convenzione da sottoporre a approvazione da parte dell'Amministrazione.

L'attuazione di tale intervento è subordinata all'esame da parte della Conferenza dei Servizi Regione-Provincia-Soprintendenza-Comune ai sensi dell'art. 36, c.2 della disciplina del PIT Regione Toscana.

Il RU valuta, in riferimento al complesso delle previsioni turistiche e del conseguente carico ammissibile, la possibilità di effettuare ampliamenti a destinazione ricettiva e di servizio fino a un massimo di mq 250 di SUL.

Aree di tutela e sviluppo urbano:

Nelle aree di tutela e sviluppo urbano il Piano Strutturale prevede:

- Negli ambiti posti in contiguità con il centro abitato di Bagni S. Filippo, il PS prevede la possibilità di attuare nuove volumetrie per una SUL massima ammissibile di mq 2.850, di cui mq 1.700 con destinazione ricettiva, pari a circa 60 posti letto, con esclusione di case vacanze e RTA, mq 750 a destinazione residenziale e mq 400 da destinare ad attività commerciali di vicinato; il Piano Particolareggiato, sulla base delle valutazioni del RU, dettaglia le regole di attuazione dell'intervento, definendo parametri progettuali finalizzati alla riqualificazione del contesto paesistico e ambientale, attraverso una puntuale definizione dei parametri edilizio-urbanistici, dei caratteri morfologici e costruttivi, delle regole per il corretto inserimento paesistico e ambientale. In particolare, il Piano prevede interventi atti a riqualificare e valorizzare la strada di Bollore quale elemento di connessione dei tessuti urbani, al fine di innalzare

servizio. Il Piano Particolareggiato, sulla base delle valutazioni del RU dettaglierà le regole per la variazione di destinazione d'uso, per la cessione delle aree da cedere al Comune in relazione alla realizzazione del Parco di San Filippo, per l'edificazione delle volumetrie indicando i parametri edilizio-urbanistici, i caratteri morfologici e costruttivi, le regole per il corretto inserimento paesistico e ambientale, con particolare attenzione per le sistemazioni delle aree esterne e degli spazi pubblici. La realizzazione delle strutture ricettive è condizionata e correlata alla realizzazione delle strutture termali sanitarie;

- il recupero, senza ampliamenti volumetrici, dei manufatti residui del Podere Bollore, posto presso l'area ex-Amiata Marmi, con destinazione residenziale per un massimo di mq 200 di SUL.
- il recupero, con ampliamento, del Podere Rovinati, posto in posizione strategica ai margini dell'area boscata di alto valore ambientale e naturalistico che insegue il Fosso Bianco. Il PS recepisce, in riduzione, la previsione inattuata del PRG previgente, confermando il recupero dei volumi esistenti (mc. 1350), con ampliamento a destinazione ricettiva per una SUL massima di mq 540. Il progetto dovrà contenere:
 - opportuna documentazione tecnica redatta ai sensi degli artt. 44.09 e 129bis delle presenti Norme;
 - la descrizione dettagliata del sistema di smaltimento delle acque reflue nonché delle modalità di regimazione e allontanamento delle acque meteoriche al fine del loro riutilizzo;
 - la descrizione dettagliata delle sistemazioni esterne e la verifica di coerenza con le disposizioni del PS;
 - l'individuazione delle aree da cedere al Comune in relazione alla realizzazione del Parco del Fosso Bianco;
 - schema di convenzione da sottoporre a approvazione da parte dell'Amministrazione.

L'attuazione di tale intervento è subordinata all'esame da parte della Conferenza dei Servizi Regione-Provincia-Soprintendenza-Comune ai sensi dell'art. 36, c.2 della disciplina del PIT Regione Toscana.

Il RU valuta, in riferimento al complesso delle previsioni turistiche e del conseguente carico ammissibile, la possibilità di effettuare ampliamenti a destinazione ricettiva e di servizio fino a un massimo di mq 250 di SUL.

Aree di tutela e sviluppo urbano:

Nelle aree di tutela e sviluppo urbano il Piano Strutturale prevede:

- Negli ambiti posti in contiguità con il centro abitato di Bagni S. Filippo, il PS prevede la possibilità di attuare nuove volumetrie per una SUL massima ammissibile di mq 2.850, di cui mq 1.700 con destinazione ricettiva, pari a circa 60 posti letto, con esclusione di case vacanze e RTA, mq 750 a destinazione residenziale e mq 400 da destinare ad attività commerciali di vicinato; il Piano Particolareggiato, sulla base delle valutazioni del RU, dettaglia le regole di attuazione dell'intervento, definendo parametri progettuali finalizzati alla riqualificazione del contesto paesistico e ambientale, attraverso una puntuale definizione dei parametri edilizio-urbanistici, dei caratteri morfologici e costruttivi, delle regole per il corretto inserimento paesistico e ambientale. In particolare, il Piano prevede interventi atti a riqualificare e valorizzare la strada di Bollore quale elemento di connessione dei tessuti urbani, al fine di innalzare la qualità visuale e la ricontestualizzazione degli

la qualità visuale e la ricontestualizzazione degli elementi incongrui (manufatti edilizi di recente costruzione) attraverso un progetto che consideri organicamente l'insieme delle sistemazioni delle aree esterne, pubbliche e private, attraverso la tutela degli elementi rurali di pregio e degli elementi naturali presenti nell'area, la riqualificazione delle aree agricole abbandonate ed in stato di rinaturalizzazione, il rapporto con l'edificato esistente. A tal fine i nuovi volumi edilizi saranno localizzati in rapporto di contiguità con i tessuti edilizi esistenti, evitando la dispersione e l'edificazione lungo la strada provinciale.

Negli ambiti posti in contiguità con l'abitato di Pietrineri, all'interno dell'area di pertinenza dell'aggregato, la riconferma, in riduzione, delle due aree di trasformazione previste dal PRG previgente: la zona presso 'il Palazzo' per una SUL massima ammissibile di mq 1.800, con destinazione residenziale e commerciale di vicinato; la zona ricompresa all'interno dei tessuti esistenti per una SUL massima ammissibile di mq 400 a destinazione residenziale. Il Piano Particolareggiato, sulla base delle valutazioni del RU, dettaglia le regole di attuazione dell'intervento, definendo parametri progettuali finalizzati alla tutela del contesto paesistico e della qualità visuale, attraverso una puntuale definizione dei parametri edilizio-urbanistici, dei caratteri morfologici e costruttivi, delle regole per il corretto inserimento paesistico e ambientale, con particolare attenzione alle sistemazioni esterne e alla visuale dalla strada provinciale.

Ambiti di pertinenza paesistica:

Negli Ambiti di pertinenza paesistica ricadenti all'interno del perimetro dell'UTOE è vietata qualsiasi forma di trasformazione insediativa. Sono consentiti esclusivamente interventi pubblici rivolti all'innalzamento della qualità paesistica e ambientale dei luoghi e al miglioramento della loro fruibilità. Il RU valuta la possibilità di realizzare nuove aree attrezzate a verde pubblico e per la sosta, prevedendo comunque misure atte a preservare l'integrità dei luoghi.

elementi incongrui (manufatti edilizi di recente costruzione) attraverso un progetto che consideri organicamente l'insieme delle sistemazioni delle aree esterne, pubbliche e private, attraverso la tutela degli elementi rurali di pregio e degli elementi naturali presenti nell'area, la riqualificazione delle aree agricole abbandonate ed in stato di rinaturalizzazione, il rapporto con l'edificato esistente. A tal fine i nuovi volumi edilizi saranno localizzati in rapporto di contiguità con i tessuti edilizi esistenti, evitando la dispersione dei nuovi insediamenti, gli eccessivi impegni di suolo e l'edificazione lungo la Strada Provinciale e la Strada Comunale di Bollore.

Negli ambiti posti in contiguità con l'abitato di Pietrineri, all'interno dell'area di pertinenza dell'aggregato, la riconferma, in riduzione, delle due aree di trasformazione previste dal PRG previgente: la zona presso 'il Palazzo' per una SUL massima ammissibile di mq 1.800, con destinazione residenziale e commerciale di vicinato; la zona ricompresa all'interno dei tessuti esistenti per una SUL massima ammissibile di mq 400 a destinazione residenziale. Il Piano Particolareggiato, sulla base delle valutazioni del RU, dettaglia le regole di attuazione dell'intervento, definendo parametri progettuali finalizzati alla tutela del contesto paesistico e della qualità visuale, attraverso una puntuale definizione dei parametri edilizio-urbanistici, dei caratteri morfologici e costruttivi, delle regole per il corretto inserimento paesistico e ambientale, con particolare attenzione alle sistemazioni esterne e alla visuale dalla strada provinciale.

Ambiti di pertinenza paesistica:

Negli Ambiti di pertinenza paesistica ricadenti all'interno del perimetro dell'UTOE è vietata qualsiasi forma di trasformazione insediativa. Sono consentiti esclusivamente interventi pubblici rivolti all'innalzamento della qualità paesistica e ambientale dei luoghi e al miglioramento della loro fruibilità. Il RU valuta la possibilità di realizzare nuove aree attrezzate a verde pubblico e per la sosta, prevedendo comunque misure atte a preservare l'integrità dei luoghi.

159.05 Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal PS

L'operazione di recupero che interessa l'area ex-Amiata Marmi a Bollore è certamente uno degli interventi più importanti proposti dalle strategie del Piano Strutturale, concretizzando le aspettative sia di riqualificazione ambientale complessiva (con conseguente innalzamento dei valori paesaggistici dell'intero abitato di San Filippo) che di potenziamento dei servizi e delle attrezzature per la funzionalità e la valorizzazione della stazione termale. L'insieme delle trasformazioni, a fronte di un'area sensibilissima e vulnerabile, dovrà essere valutato dal RU e verificato in sede di Piano Particolareggiato attraverso un attento progetto organico del suolo, delle acque, della copertura vegetale e dell'edificato, al fine di tutelare e innalzare la qualità della visuale dalla strada provinciale, nel contesto di un progetto organico di riqualificazione insediativa complessiva. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla verifica di compatibilità degli eventuali interventi in ragione dell'elevato grado di vulnerabilità dell'acquifero termale. Il RU verifica le previsioni dei nuovi insediamenti turistici in relazione alla risorsa idrica da utilizzare. Il RU condiziona gli interventi e dimensiona la reale consistenza delle previsioni ricettive proporzionalmente alla risorsa idrica da utilizzare, in coerenza con i piani e programmi di settore e con le concessioni e permessi di ricerca in atto. A tal fine il Regolamento Urbanistico approfondisce e aggiorna le valutazioni riportate nella Relazione di sintesi della Valutazione Integrata, assumendo tutti gli elementi conoscitivi idonei ad effettuare

le verifiche necessarie, anche attraverso l'acquisizione di un progetto industriale. Le nuove previsioni residenziali saranno

159.05 Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal PS

L'operazione di recupero che interessa l'area ex-Amiata Marmi a Bollore è certamente uno degli interventi più importanti proposti dalle strategie del Piano Strutturale, concretizzando le aspettative sia di riqualificazione ambientale complessiva (con conseguente innalzamento dei valori paesaggistici dell'intero abitato di San Filippo) che di potenziamento dei servizi e delle attrezzature per la funzionalità e la valorizzazione della stazione termale. L'insieme delle trasformazioni, a fronte di un'area sensibilissima e vulnerabile, dovrà essere valutato dal RU e verificato in sede di Piano Particolareggiato attraverso un attento progetto organico del suolo, delle acque, della copertura vegetale e dell'edificato, al fine di tutelare e innalzare la qualità della visuale dalla strada provinciale, nel contesto di un progetto organico di riqualificazione insediativa complessiva. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla verifica di compatibilità degli eventuali interventi in ragione dell'elevato grado di vulnerabilità dell'acquifero termale. Il RU verifica le previsioni dei nuovi insediamenti turistici in relazione alla risorsa idrica da utilizzare. Il RU condiziona gli interventi e dimensiona la reale consistenza delle previsioni ricettive proporzionalmente alla risorsa idrica da utilizzare, in coerenza con i piani e programmi di settore e con le concessioni e permessi di ricerca in atto. A tal fine il Regolamento Urbanistico approfondisce e aggiorna le valutazioni riportate nella Relazione di sintesi della Valutazione Integrata, assumendo tutti gli elementi conoscitivi idonei ad effettuare le verifiche necessarie, anche attraverso l'acquisizione di un progetto industriale. Le nuove previsioni residenziali saranno condizionate ad una verifica puntuale in sede di RU circa le necessità abitative anche in relazione alle previsioni di



<p>condizionate ad una verifica puntuale in sede di RU circa le necessità abitative anche in relazione alle previsioni di incremento dell'attività turistica; Il Piano particolareggiato programma gli interventi privilegiando prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di riqualificazione insediativa. A compimento degli interventi previsti non dovranno permanere nell'UTOE 4 situazioni di degrado urbanistico ed edilizio. L'individuazione delle aree di tutela e sviluppo urbano, 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.</p>	<p>incremento dell'attività turistica; il RU e Il Piano particolareggiato programmano gli interventi privilegiando prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di riqualificazione insediativa. A compimento degli interventi previsti non dovranno permanere nell'UTOE 4 situazioni di degrado urbanistico ed edilizio. L'individuazione delle aree di tutela e sviluppo urbano, 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.</p>
<p>160.04 Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal PS Le operazioni di recupero sono riferite esclusivamente al Podere Colombaio e riguardano i manufatti degradati correlati visivamente e funzionalmente con l'area urbana; la riqualificazione ambientale dell'area su cui insistono porta ad un concreto innalzamento dei valori estetici per l'insediamento; a compimento degli interventi previsti dal RU non dovranno permanere nell'UTOE n. 5 situazioni di degrado urbanistico ed edilizio. 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. La realizzazione della struttura plurifunzionale costituisce una risposta alla necessità di ospitare funzioni d'interesse pubblico permanenti, temporanee e periodiche ed allo stesso tempo diviene uno degli elementi principali della definizione del nuovo disegno urbano.</p>	<p>160.04 Profili di sostenibilità nelle trasformazioni previste dal PS Le operazioni di recupero sono riferite esclusivamente al Podere Colombaio e riguardano i manufatti degradati correlati visivamente e funzionalmente con l'area urbana; la riqualificazione ambientale dell'area su cui insistono porta ad un concreto innalzamento dei valori estetici per l'insediamento; a compimento degli interventi previsti dal RU non dovranno permanere nell'UTOE n. 5 situazioni di degrado urbanistico ed edilizio. 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. La realizzazione della struttura plurifunzionale costituisce una risposta alla necessità di ospitare funzioni d'interesse pubblico permanenti, temporanee e periodiche ed allo stesso tempo diviene uno degli elementi principali della definizione del nuovo disegno urbano. In considerazione del fatto che l'UTOE di Gallina ricade nelle vicinanze del SIR-Crete dell'Orcia e del Formone, l'integrazione alla relazione d'incidenza, da effettuarsi prima dell'approvazione del Piano Strutturale, dovrà attestare la compatibilità o l'eventuale incompatibilità degli interventi con le strategie di tutela e conservazione indicate nel PS e dovrà dare indicazioni al RU in merito alla fattibilità delle previsioni.</p>

VISTI gli elaborati che compongono il Piano Strutturale del Comune di Castiglione d'Orcia elencati nella seguente proposta di dispositivo;

VISTI:

- il rapporto del Garante della Comunicazione nel quale è descritta l'attività informativa svolta dal Comune di Castiglione d'Orcia per garantire la conoscenza e la partecipazione dei cittadini nelle varie fasi del procedimento, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale (all."b");
- la Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata di cui al Titolo II, Capo I della L.R.n°1 del 03.01.2005 e relativo Regolamento n°4 del 09.02.2007, che contiene la Relazione d'Incidenza per la presenza sul territorio comunale di n°3 SIR;

allegati alla presente ai sensi del c.3 dell'art.16 della L.R.n°1 del 03.01.2005;

DATO INFINE ATTO CHE la presente proposta di deliberazione ha valore di certificazione del PS di cui al comma 2 art.16 della L.R.n°1 del 03.01.2005 nonché attestazione dell'esito positivo delle verifiche di compatibilità delle previsioni con gli obiettivi di gestione delle risorse essenziali di cui al PTC come richiesto all'art.24 "Efficacia e vincolatività della disciplina del PTC";

PROPONE DI DELIBERARE

- 1. Di approvare le premesse, che si intendono integralmente trascritte nel presente dispositivo;**
- 2. Di adottare, ai sensi dell'art.17 della L.R.n°1/05, il PS del Comune di Castiglione d'Orcia, composto dai seguenti elaborati redatti dall'Arch. Gianni Neri di Siena, dal Geol. Daniele Nenci**



per quanto attiene agli approfondimenti di natura geologica, dall'Arch. Fabrizio Milesi per quanto attiene alla Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata:

Relazione di sintesi della Valutazione Integrata

Relazione descrittiva interpretativa

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione geologica

Relazione geologica-dati di base

- Tav. G 1 (Tavv.1.2.3.4) Carta geologica 1:10.000
- Tav. G 2 (Tavv.1.2.3.4) Carta litotecnica 1:10.000
- Tav. G 3 (Tavv.1.2.3.4) Carta delle pendenze 1:10.000
- Tav. G 4 (Tavv.1.2.3.4) Carta geomorfologia 1:10.000
- Tav. G 5 (Tavv.1.2.3.4) Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti 1:10.000
- Tav. G 6 (Tavv.1.2.3.4) Carta delle azioni sismiche 1:10.000
- Tav. G 7 (Tavv.1.2.3.4) Carta della vulnerabilità degli acquiferi 1:10.000
- Tav. G 8 (Tavv.1.2.3.4) Carta pericolosità geologica 1:10.000
- Tav. G 9 (Tavv.1.2.3.4) Carta pericolosità idraulica 1:10.000
- Tav. G 10 (Tavv.1.2.3.4) Carta di adeguamento al P.A.I. 1:10.000
- Tav. G 11 (Tavv.1.2.3.4) Carta della sensibilità degli acquiferi 1:10.000

- Tav. QC 1 Carta della morfologia del territorio: altimetria e modello trid. 1:25.000
- Tav. QC 2 (Tavv.1.2.3.4) Carta dell'uso del suolo al 1830 1:10.000
- Tav. QC 3 (Tavv.1.2.3.4) Carta dell'uso del suolo al 1954 1:10.000
- Tav. QC 4 (Tavv.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 (Tavv.1.2.3.4) Emergenze del paesaggio agrario 1:10.000
- Tav. QC 8 (Tavv.1.2.3.4) Carta delle trasformazioni antropiche. Periodizzazione dei tracciati viari e del patrimonio edilizio 1:10.000
- Tav. QC 9 (Tavv.1.2.3.4) Carta delle trasformazioni antropiche. Valori e degrado dei tracciati viari e del patrimonio edilizio 1:10.000
- Tav. QC 10 (Tavv.1.2.3.4) Carta delle infrastrutture a rete 1:10.000

- Tav. PS 1 (Tavv.1.2.3.4) Statuto dei luoghi. Tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente 1:10.000
- Tav. PS 2 (Tavv.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 (Tavv.1.2.3.4) Sistemi complessi, sistemi territoriali e funzionali. 1:10.000
- Tav. PS 5 (Tavv.1.2.3.4) Attività valutativa del PS. Carta della sensibilità. Valori e fragilità. 1:10.000
- Tav. PS 6 (Tavv.1.2) Disciplina strutturale del Territorio – Attività valutativa del PS. Carta delle UTOE 1:5000

3. Di dare atto che le Norme Tecniche di Attuazione in adozione contengono le modifiche convenute nella Conferenza dei Servizi del 05.12.2007 agli artt.157.04, 159.04, 159.05 e 160.04 come meglio descritte in premessa;

4. Di dare mandato all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- a) integrare le Tavole PS 6.1 e PS 6.2 "Disciplina strutturale del Territorio – Attività valutativa del PS. Carta delle UTOE 1:5000" con la perimetrazione dei centri urbani come verificata dal Nucleo Tecnico di Valutazione dell'Amministrazione Provinciale di Siena e riportata all'allegato II "Modifiche ai perimetri delle aree di pertinenza dei centri e degli aggregati (artt.L5 e L8 del PTCP)" della Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata del Piano Strutturale;
- b) dell'integrazione di cui al precedente punto a) si dovrà dare espressamente atto in sede di approvazione al PS;
- c) provvedere unitamente ai tecnici liberi professionisti incaricati ed in collaborazione per quanto di competenza con il Settore Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali della Regione Toscana, secondo i principi di sussidiarietà di cui all'art.7 della L.R.n°1/05, ad ampliare la relazione di incidenza contenuta nella Relazione di Sintesi in relazione ai SIR 97 Crete dell'Orcia e del Formone, SIR 100 Ripa d'Orcia e SIR 117 Cono vulcanico dell'Amiata, come da indicazioni contenute nell'osservazione allegata al verbale della Conferenza dei Servizi del 05.12.2007;

5. Di trasmettere, ai sensi del comma 1 dell'art.17 della L.R.n°1/05, alla Regione Toscana e all'Amministrazione Provinciale copia della Deliberazione di Adozione del PS unitamente agli elaborati "Norme Tecniche di Attuazione" e "Relazione di Sintesi-Valutazione Integrata" che con la presente vengono ad esse modificati nel rispetto di quanto convenuto nella conferenza dei servizi del 05.12.2007, oltre ad una copia completa in formato digitale, che potranno presentare osservazioni entro il termine di 60 giorni dal ricevimento di detta documentazione;

6. Di trasmettere copia in formato digitale del Piano Strutturale ai seguenti Enti: Comunità Montana Amiata Senese, Parco della Val d'Orcia, Autorità di Bacino del Fiume Ombrone, Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio, ATO 6 Acque, ATO 8 Rifiuti, alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Siena;

7. Di rendere nota al pubblico l'avvenuta adozione del Piano Strutturale tramite manifesti, avviso sul sito del comune di Castiglione d'Orcia www.comune.castiglionedorcia.siena.it e, ai sensi del comma 2 art.17 della L.R.n°1/05, mediante avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana;

8. Di dare adeguata pubblicità negli avvisi di cui al precedente punto della necessità di integrazione della Relazione d'incidenza sui SIR prima dell'approvazione del PS al fine di verificare la compatibilità o la non compatibilità degli interventi previsti;

9. Di dare atto che ai sensi del comma 2 art.17 della L.R.n°1/05 entro il termine di 45 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT chiunque ha facoltà di prenderne visione e presentare le osservazioni che ritenga opportune;

10. Di dare altresì atto che i risultati dell'approfondimento dello studio sui SIR di cui al precedente punto 4. lett.c) e le osservazioni saranno valutati dal Settore Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali della Regione Toscana e dalla Conferenza dei Servizi tra le strutture tecniche della Regione Toscana, dell'Amministrazione Provinciale di Siena e del Comune a seguito di convocazione da parte del Comune di Castiglione d'Orcia, durante la quale si prenderà atto del parere regionale sulla relazione d'incidenza, si valuteranno le modifiche che il risultato della relazione d'incidenza comporterà al PS e si verificherà il procedimento di formazione, adozione ed approvazione proposto dal Comune;

11. Di dare mandato all'Ufficio Tecnico comunale di formulare osservazioni d'ufficio utili a rendere coerenti tra di loro le varie componenti progettuali del PS (norme, valutazioni, elaborati grafici) o a recepire indirizzi di approfondimento, o utili a definire tutele, forme di conservazione e riqualificazione nel perseguimento degli obiettivi di conservazione dinamica dei territori e di paesaggi;

12. Di disporre che, al fine di dare pubblicità agli studi integrativi sugli effetti delle previsioni contenute nel PS sui SIR ricadenti sul territorio comunale, gli studi integrativi sulla Valutazione d'Incidenza, a seguito di specifica presa d'atto da parte dell'Amministrazione Comunale, siano depositati in libera visione almeno 30 giorni prima della data di convocazione della Conferenza dei Servizi;

13. Del deposito di cui al precedente punto 11. sarà data notizia tramite manifesti ed avviso sul sito del comune di Castiglione d'Orcia www.comune.castiglionedorcia.siena.it;

14. Di dare atto che qualora gli approfondimenti sugli effetti sui SIR determinino la necessità di apportare modifiche al Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle indicazioni che perverranno dalla Conferenza dei Servizi di cui al precedente punto 10., valuterà l'opportunità di procedere alla pubblicazione delle modifiche apportate al PS con le modalità indicate all'art.17 c.2 della L.R.n°1/05;

15. Di dare infine atto che in riferimento alle misure di salvaguardia di cui all'art.36 c.1 del PIT della Regione Toscana, come recepite dal Comune di Castiglione d'Orcia con Deliberazione del Consiglio Comunale n°30 del 23.05.2007, con il Piano Strutturale è stata effettuata la Valutazione Integrata dei piani attuativi attualmente sospesi con il seguente esito:

<p>“Piano di Lottizzazione Istituto interdiocesano sostentamento del Clero, a Campiglia d’Orcia, approvato dalla Commissione Edilizia il 03.11.2004, in ragione delle dimensioni dell’intervento e della sua localizzazione, si ritiene opportuna l’effettuazione della Valutazione Integrata in sede di RU, nell’ambito dell’insieme delle trasformazioni previste per l’UTOE 3”.</p>	<p>Permane la sospensione in attesa degli approfondimenti in sede di RU</p>
<p>“Piano di Lottizzazione La Pineta II a Campiglia d’Orcia, adottata dal Consiglio Comunale n°49 del 29.09.2006, il piano è considerato coerente con gli obiettivi e le strategie del PS. L’intervento interessa un ambito territoriale già urbanizzato e non è necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione quali infrastrutture di rete (pubblico acquedotto, pubblica fognatura, illuminazione pubblica, etc.). L’attuazione è subordinata all’esame da parte della Conferenza dei Servizi Regione-Provincia-Soprintendenza-Comune ai sensi dell’art. 36, comma2 della disciplina del PIT”.</p>	<p>Il procedimento di valutazione integrata ha dato esito positivo. Dalla data di esecutività della Deliberazione di adozione del PS può essere convocata la Conferenza dei Servizi Regione-Provincia-Soprintendenza-Comune ai sensi del c.2 art.36 del PIT valutando la necessità di integrare gli elaborati di piano per gli aspetti paesaggistici in riferimento alle schede di paesaggio del PIT</p>
<p>“Piano Urbanistico Preventivo I Rovinati a Bagni San Filippo, istruito con richiesta di integrazioni prot.n°3751 del 21.04.2006. Il piano è considerato coerente con gli obiettivi e le strategie del PS In particolare, a fronte della previsione del PRG previgente, che prevedeva la possibilità di realizzare una cubatura pari a mc 3.870 (comprendendo i mc 1.350 dei volumi esistenti), il PS riduce la quota relativa agli ampliamenti, disponendo per le nuove edificazioni un dimensionamento massimo ammissibile di mq 540 di SUL da destinare ad attività ricettiva. Il PS detta inoltre disposizioni di dettaglio sui contenuti progettuali al fine di assicurare il corretto inserimento paesistico e ambientale dell’intervento (art. 159 NTA). L’attuazione di tale intervento preventivamente all’approvazione del RU è subordinata all’esame da parte della Conferenza dei Servizi Regione-Provincia-Soprintendenza-Comune ai sensi dell’art. 36 comma 2 della disciplina del PIT.”</p>	<p>Il procedimento di valutazione integrata ha dato esito positivo. Dalla data di esecutività della Deliberazione di adozione del PS può essere convocata la Conferenza dei Servizi Regione-Provincia-Soprintendenza-Comune ai sensi del c.2 art.36 del PIT valutando la necessità di integrare gli elaborati di piano per gli aspetti paesaggistici in riferimento alle schede di paesaggio del PIT</p>
<p>“Piano Particolareggiato La Sega”</p>	<p>Permane la sospensione in attesa degli approfondimenti alla relazione di incidenza sui SIR da effettuarsi prima della approvazione del PS (punto 4 lett.c del presente dispositivo).</p>

16. Di dare mandato all’Ufficio Tecnico-Area Gestione del Territorio di comunicare la presente ai titolari dei procedimenti relativi ai piani attuativi elencati al precedente punto 14 richiedendo, ove la valutazione integrata ha dato esito positivo, ulteriori copie degli elaborati ed eventuale documentazione tecnica necessaria alla convocazione della conferenza dei servizi di cui all’art.-36 c.2 del PIT tra Regione Toscana, Amministrazione Provinciale di Siena, Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Siena ed il Comune;

17. Di dare mandato alla Giunta Comunale di:

- d) effettuare una o più ricognizioni dei procedimenti in corso al fine di determinare i casi di applicazione delle misure di salvaguardia del PS immediatamente operative, che non dovranno essere osservate per i procedimenti che non siano stati conclusi per cause non imputabili ai titolari dei procedimenti stessi;
- e) determinare il rimborso dovuto al Comune per l’estrazione di copia degli elaborati di PS;

18. Di demandare all’Ufficio Tecnico Comunale la predisposizione di ogni altro atto conseguente alla presente deliberazione.

Castiglione d’Orcia, il 18.12.2007



Il Responsabile dell’Area Tecnica
Gestione del Territorio
Geom. Stefano Pecci



Comune di Castiglione d'Orcia

(Provincia di Siena)

Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia



PARERE su DELIBERAZIONE di CONSIGLIO MUNICIPALE

Oggetto: L.R. 03.01.2005 n°1 art.17.
Piano Strutturale del Comune di Castiglione d'Orcia.
Proposta di adozione.

Ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 i soggetti esprimono i seguenti pareri:

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere :

FAVOREVOLE

data *18/12/2007*

firma



Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere :

data

firma



Stiamo completando la redazione del Piano Strutturale
Per acquisire informazioni sul procedimento
consultare il sito
www.comune.castiglionedorcia.siena.it

Comune di Castiglione d'Orcia (Siena) viale Marconi 11/a c.a.p. 53023
Tel. 0577 884035 Fax 0577 887490
www.comune.castiglionedorcia.siena.it

E-mail – stefano.pecci@comune.castiglionedorcia.siena.it
isa.rossi@comune.castiglionedorcia.siena.it

Orario di apertura al Pubblico: Martedì-Mercoledì-Sabato: 10-13 Mercoledì: 15-17