



# UNIONE DEI COMUNI AMIATA VAL D'ORCIA

Abbadia San Salvatore - Castiglione d'Orcia - Piancastagnaio - Radicofani - San Quirico d'Orcia  
**GESTIONE ASSOCIATA SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA PER IL  
 TERRITORIO DEL COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA**

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE (art.18 della L.R.n.65 del 10.11.2014)

## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE INIZIATIVA PRIVATA PER LA MODIFICA PERIMETRO E RIDUZIONE ALTEZZA MASSIMA ZONA RECUPERO RT4 DI BAGNI SAN FILIPPO.

- FASE ADOZIONE -

### 1. illustrazione dell'iter

#### 1.1. Premessa

Il Comune di Castiglione d'Orcia ha approvato il Piano Strutturale con deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 13.12.2008, strumento della pianificazione territoriale comunale che specifica gli indirizzi di programmazione ai quali dovranno uniformarsi i successivi atti di governo del territorio fra i quali, in particolare, il Regolamento Urbanistico. Il Piano Strutturale è divenuto pienamente efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT, avvenuta in data 11.02.2009.

Il Comune di Castiglione d'Orcia ha approvato il Regolamento Urbanistico con Deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 23.03.2012; lo strumento urbanistico è divenuto pienamente efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.19 del 09.05.2012.

#### 1.2. La proposta di variante pervenuta

In data 07.11.2012 il Sig. Marri Azzolino ha presentato la richiesta di variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglione d'Orcia, di seguito per semplicità "Variante", consistente nella modifica del perimetro di un comparto di recupero identificato con la sigla Rt4 di cui all'art.75.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo Regolamento Urbanistico, nonché nella riduzione dell'altezza massima consentita nel comparto.

Il Regolamento Urbanistico vigente, di cui si sono citati gli estremi di approvazione, identifica l'ambito interessato, come sopra detto, a Recupero (Rt4), per il quale è prevista la possibilità di intervento finalizzato alla riqualificazione dell'area, attraverso la totale demolizione dei volumi incongrui e la loro ricostituzione, senza incrementi, per la realizzazione di una nuova unità abitativa e eventuali manufatti da adibire a funzioni accessorie alla stessa a seguito della approvazione di un Piano di Recupero (piano attuativo).

#### 1.3. Avvio del Procedimento

Con Deliberazione della Giunta Comunale n.31 del 29.03.2013 è stato dato avvio al procedimento teso alla approvazione della variante al Regolamento Urbanistico di iniziativa privata, presentata dal Sig. Marri Azzolino, in

relazione a comparto urbanistico sito nella frazione di Bagni San Filippo.

Con la medesima deliberazione sono state individuate l'autorità competente nella Giunta Comunale e l'Autorità Procedente nel Consiglio Comunale nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.6 e seguenti del D.lgs.n.152/2006, poi integrate con Legge Regionale n.10 del 12.2.2010, in riferimento alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante proposta. Il proponente ha richiesto di approvare l'ipotesi di esclusione dalla procedura ai sensi dell'art.22 della L.R.n.10 del 12.02.2010, come da contenuti del Rapporto Preliminare depositato.

#### 1.4. Esiti della verifica di assoggettabilità alla VAS

Il rapporto preliminare è stato inviato ai soggetti competenti individuati congiuntamente dal soggetto proponente e dal soggetto competente:

- Regione Toscana – Settore Sperimentazione e apporti collaborativi per gli Strumenti della Pianificazione;
- Regione Toscana – Settore tutela e valorizzazione delle risorse ambientali;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici;
- Ministero per i Beni Culturali – Ufficio Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
- Provincia di Siena – Riserve Naturali;
- Provincia di Siena – Assetto del Territorio;
- Provincia di Siena – Servizio Cultura;
- Unione dei Comuni Amiata Val d'orcia;
- Unione dei Comuni - Ufficio Difesa del Suolo-Assetto Idrogeologico;
- Autorità Idrica Toscana n.6 Ombrone;
- ATO 8 Rifiuti;
- Parco della Val d'Orcia;
- Ufficio Tecnico del Genio Civile - Siena;
- A.R.P.A.T. – Siena;
- ASL 7 – Abbadia San Salvatore;
- Legambiente Firenze;
- W.W.F. Delegazione Toscana;
- Italia Nostra;

In risposta alle richieste di parere sopra elencate sono pervenuti i seguenti pareri:

<p><b>REGIONE TOSCANA-Settore Pianificazione del Territorio</b> pervenuto in data 06.06.2013 prot.n.4599</p>	<p><i>La variante si configura di modesta entità e da quanto affermato le modifiche da introdurre consentirebbero un miglioramento della situazione attuale, per cui si ritiene che possa essere esclusa da VAS... Si suggerisce di indirizzare la redazione del Piano di Recupero all'utilizzo di tecniche di bioedilizia</i></p>
<p><b>SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI</b> pervenuto in data 14.06.2013 prot.n.4907</p>	<p><i>Si concorda con quanto indicato nel documento preliminare, circa la possibilità di escludere dalla procedura di VAS la variante in oggetto.</i></p>
<p><b>REGIONE TOSCANA-Ufficio Tecnico del Genio Civile</b> pervenuto in data 01.07.2013 prot.n.5332</p>	<p><i>1)per gli aspetti urbanistici preme evidenziare che le indagini geologico tecniche di supporto dovranno essere depositate presso lo scrivente ufficio e redatte ai sensi del DPGR 25.10.11 n.53/R; 2)per gli aspetti sismici (DM 14.01.2008, DPR 380/2001, LR 1/2005) si ricorda che le eventuali opere andranno depositate presso lo scrivente Ufficio; 3)per gli aspetti idraulici occorrerà tenere presente anche quanto espresso dal RD 523/1904, nonché quanto viene richiamato dall'articolo 36 del PIT (D.C.R.72 del 24.07.2007)</i></p>
<p><b>ARPAT</b> pervenuto in data 01.07.2013 prot.n.5333</p>	<p><i>E' parere del Dipartimento che la variante al RUC attinente all'iniziativa privata del Sig. Marri Azzolino possa essere esclusa da assoggettabilità a VAS, perché le azioni del progetto, che stanno alla base della variante stessa, non andranno ad incidere in maniera significativa sulle risorse ambientali.</i></p>
<p><b>ACQUEDOTTO DEL FIORA</b> pervenuto in data 19.07.2013 prot.n.5789</p>	<p><i>Osservazioni rete acquedotto: Risulta necessario effettuare richiesta di parere di accesso al SII nel quale potrà essere valutata la necessità di interventi sull'attuale rete di distribuzione per l'approvvigionamento idrico dell'area, che dovranno essere eseguiti a cura dei soggetti attuatori.</i></p>
<p><b>AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA</b> pervenuto in data 29.07.2013 prot.n.6038</p>	<p><i>L'intervento di "Prima variante al RU comunale (iniziativa privata-Marri Azzolino)" possa essere escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica... Si segnala sin da ora che la localizzazione del nuovo edificio residenziale non dovrà incidere su tale risorsa (tessitura agraria a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo). Si chiede fin d'ora:</i></p>

	<i>- di recepire nelle NTA della Variante la disciplina del PTC 2010 approvato... (classe 1 della sensibilità degli acquiferi); - di procedere con una valutazione di fattibilità degli interventi relativa ai vincoli idrogeologici tenendo conto delle perimetrazioni della classe 1 della sensibilità degli acquiferi del PTC 2010</i>
--	---

Pertanto, a seguito dell'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità e alla luce dei contributi pervenuti, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di non dover assoggettare a VAS la Variante, con l'espressione della Giunta Comunale di cui alla Deliberazione n. 100 del 23.09.2013.

#### **1.5. Deposito ante adozione della variante al RU e della proposta di provvedimento da sottoporre al Consiglio Comunale.**

In data \*\*\*\*.\*\*\*\*.2014 si è provveduto a pubblicare in apposita sezione informativa del sito internet comunale di cui si riporta di seguito l'URL ([http://www.comune.castiglionedorcia.siena.it/on-line/\\*\\*\\*\\*](http://www.comune.castiglionedorcia.siena.it/on-line/****)), e raggiungibile dalla sezione del medesimo sito dedicata alle attività in capo all'Ufficio Tecnico Urbanistica, la bozza di proposta che sarà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale per addivenire alla adozione della Variante, nonché da tutti gli elaborati che costituiscono la variante.

L'area non ricade all'interno di ambiti SIC-SIR-ZPS; è invece ambito soggetto a Vincolo Paesaggistico, ragione per la quale il Piano di Recupero, già presentato al Comune, sarà oggetto di valutazione congiunta nell'ambito delle misure di salvaguardia ex art.38 del PIT adottato da parte di Regione Toscana, Amministrazione Provinciale di Siena, Soprintendenza e Comune; pertanto, anche l'eventuale buon esito della procedura di variante cui si riferisce la presente relazione non anticipa e/o sostituisce la valutazione di merito, con particolare riferimento agli aspetti paesaggistici, da parte di detta conferenza interistituzionale.

## 2. verifiche di coerenza della variante

### 2.1. Verifiche generali e seguenti all'avvio del procedimento ai sensi della L.R.1/2005.

Dall'analisi dei contenuti della variante redatta, la stessa risulta coerente con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale, con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e con il Piano Territoriale di Coordinamento approvato dall'Amministrazione Provinciale di Siena approvato con D.C.P. n.124 del 14 dicembre 2011.

Stante il carattere non innovativo in termini di pianificazione generale della variante, si rimanda per quanto non ulteriormente descritto nella presente alle valutazioni contenute nel Regolamento Urbanistico approvato, in particolare per quanto attiene alla disamina delle potenzialità delle zone omogenee Rt all'interno delle UTOE, con particolare riferimento a quella identificata al n.4 della frazione di Bagni San Filippo.

In riferimento alle specifiche misure di salvaguardia (articolo 38, comma 1, lettera c)) adottate dalla Regione Toscana con Deliberazione del Consiglio Regionale n.58 del 2 luglio 2014 avente per oggetto: "Adozione dell'integrazione del PIT con valenza di Piano paesaggistico", si specifica quanto segue:

<p><b>Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. PIT Articolo 8- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice)</b></p>	<p><b>8.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:</b></p>
<p>a - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;</p>	<p><i>L'obiettivo è garantito dalla corretta applicazione delle indicazioni fornite dalla Amministrazione Provinciale di Siena, laddove viene segnalato che la localizzazione del nuovo edificio residenziale, che sarà definita però in abito di redazione di Piano di Recupero, non dovrà incidere sulla tessitura agraria a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo, garantendo così il mantenimento del rapporto tra l'area e il paesaggio fluviale generatore del vincolo</i></p>
<p>b - Evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;</p>	<p><i>La variante al perimetro di comparto di recupero si colloca a circa 100 mt. dall'alveo del torrente; è pertanto verosimile che l'eventuale intervento in detta porzione modificata non comprometterà il rapporto con il corso d'acqua, fatto salvo quanto al precedente punto</i></p>
<p>c - Limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;</p>	<p><i>Vale quanto ai precedenti punti, considerato che l'area oggetto di variante rimane in posizione maggiormente esterna alla fascia che genera vincolo paesaggistico rispetto ai fabbricati esistenti.</i></p>
<p>d - Migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;</p>	
<p>e - Riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;</p>	<p><i>L'azione di recupero, già prevista dal vigente RU e confermata con la variante, mira proprio ad adeguare il paesaggio dell'ambito in riferimento a condizioni di inadeguatezza rilevate</i></p>
<p>f - Promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali;</p>	<p><i>Stante la posizione della porzione di comparto oggetto di variante non appare attuabile l'obiettivo prefissato dal PIT</i></p>

	<b>8.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:</b>
a - Individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;	<i>La variante non interviene sugli elementi oggetto di direttiva</i>
b - Riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione c - Riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo; e la valorizzazione;	<i>La variante non interviene sugli elementi oggetto di direttiva</i>
c - Riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;	<i>La variante non interviene sugli elementi oggetto di direttiva</i>
d - Individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;	<i>La variante non interviene sugli elementi oggetto di direttiva</i>
definire strategie, misure e regole/discipline volte a: e - Tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza ;	<i>La variante non interviene in area morfologicamente legata al torrente</i>
f - Garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;	<i>La variante non interviene sugli elementi oggetto di direttiva</i>
g - Tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate , forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;	<i>La variante non interviene sugli elementi oggetto di direttiva</i>
h - Tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico ;	<i>La variante non interviene sugli elementi oggetto di direttiva</i>
i - Promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano paesaggistico;	<i>La variante non interviene sugli elementi oggetto di direttiva</i>
l - Contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;	<i>La variante non aggrava il carico insediativo previsto dal RU vigente. La modifica al perimetro interviene in area opposta al fronte del lotto prospettante verso il torrente</i>

m - Favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume.	<i>La variante non interviene sugli elementi oggetto di direttiva</i>
n - Realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;	<i>La variante non interviene sugli elementi oggetto di direttiva</i>
o - Promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;	<i>La variante non interviene sugli elementi oggetto di direttiva</i>
	<b>8.3. Prescrizioni</b> <b>a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :</b>
1) non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;	<i>La modifica al perimetro interviene in ambito dove sono presenti colture arboree</i>
2) non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;	<i>La variante non incide sulla possibilità di accedere al Torrente Rondinaia, accesso garantito attraverso viabilità pubblica limitrofa, ma estranea all'ambito oggetto di variante, riconosciuta dal Regolamento Urbanistico</i>
3) non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;	<i>La variante non interessa l'alveo</i>
4) non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	<i>La variante non compromette di per sé i caratteri e i valori del luogo; saranno i dettagli del piano di recupero a dover garantire che gli interventi vengano previsti e realizzati salvaguardando le peculiarità locali</i>
<b>b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.</b>	<i>L'area è esterna ad ambiti nei quali è riconosciuto rischio idraulico</i>
	<b>c - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</b>
1) mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;	<i>La variante non stravolge la relazione tra i due elementi</i>
2) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;	<i>La variante non compromette di per sé i caratteri e i valori del luogo; saranno i dettagli del piano di recupero a dover garantire che gli interventi vengano previsti e realizzati salvaguardando le peculiarità locali</i>

3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;	<i>Vale quanto sopra</i>
4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;	<i>Il Piano di Recupero dovrà garantire il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici identitari</i>
5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.	<i>La modifica non costituisce preconditione alla realizzazione di interventi occludenti</i>
<b>d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano paesaggistico e il minor impatto visivo possibile;</b>	<i>La variante è estranea alle tipologie di opere eventualmente realizzabili a seguito della approvazione della variante</i>
<b>e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;</b>	<i>La variante è estranea alle tipologie di opere eventualmente realizzabili a seguito della approvazione della variante</i>
<b>f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comportino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;</b>	<i>La variante è estranea alle tipologie di opere eventualmente realizzabili a seguito della approvazione della variante</i>
<b>g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di attività produttive industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, di impianti per la produzione di energia, ad esclusione di quelli idroelettrici, di impianti per smaltimento dei rifiuti e per di depurazione di acque reflue, ad eccezione di quelli realizzati con sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione ;</b>	<i>La variante è estranea alle tipologie di opere eventualmente realizzabili a seguito della approvazione della variante</i>
<b>h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.</b>	<i>L'eventuale inserimento di manufatti sulla porzione del comparto oggetto di variante, che sarà determinata dalle previsioni del necessario Piano di Recupero, non interferirà con visuali panoramiche.</i>
Allegato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Sezione 4.	<i>Ambito non soggetto a decreto</i>
Allegato H - N. 110 Schede e Cartografia delle zone di interesse.	<i>Ambito non interessato da zona archeologiche riconosciute</i>

Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio [per le sole parti relative ai beni paesaggistici].	<i>La proposta di variante non prevede inserimento di impianti di produzione di energia elettrica da biomasse</i>
Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio [per le sole parti relative ai beni paesaggistici].	<i>La proposta di variante non prevede inserimento di impianti di produzione di energia elettrica da impianti eolici; la verifica della corretta applicazione delle misure del PIT potrà essere effettuata in sede di redazione e valutazione del Piano di Recupero</i>

<p><b>Scheda di Paesaggio</b> <b>ambito 17 val d'orcica e val d'asso</b></p> <p>5.1 Obiettivi di qualità e direttive (sono riportati esclusivamente gli aspetti pertinenti)</p>	
<p><b>Obiettivo 1</b> <b>Salvaguardare l'eccellenza paesaggistica dell'ambito data dalla compresenza di strutture paesistiche fortemente connotate in senso identitario e tra loro notevolmente eterogenee, quali i morbidi rilievi delle Crete, le colline di Montalcino densamente insediate e coltivate, i paesaggi agricoli e pascolivi tradizionali dell'alta Val d'Orcia e della Valle del Formone.</b></p>	<p>Obiettivo perseguibile anche a seguito della approvazione della variante, con approfondimento necessario in sede di redazione e valutazione del Piano di Recupero</p>
<p><b>Obiettivo 2</b> <b>Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra morfologie addolcite, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche</b> <u>Direttive correlate</u> ... 2.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale disposti sui supporti geomorfologici più stabili (San Quirico d'Orcia, Castiglione d'Orcia, Campiglia d'Orcia allineati lungo il fascio di percorsi che costituivano la Via Francigena, Pienza, Rocca d'Orcia):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;</li> <li>• salvaguardando le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici e i rapporti di reciproca intervisibilità;</li> </ul> <p>... • promuovendo il mantenimento delle fasce di oliveti o di altri coltivi d'impronta tradizionale che circondano alcuni nuclei (Pienza, San Quirico d'Orcia, Castiglione d'Orcia) e ne sottolineano la presenza nel paesaggio della Collina dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti;...</p>	<p>La modesta variante la perimetro non compromette l'integrità del sistema insediativo. Ulteriori approfondimenti saranno possibili in considerazioni dei contenuti del necessario Piano di Recupero. Il territorio oggetto di variazione risulta inoltre già urbanizzato. Il perimetro oggetto di variante non interessa visuali che traggono insediamenti storici. La corretta gestione dell'oliveto dovrà essere garantita in sede di piano di recupero, anche in considerazioni delle precauzioni già dettate dalla Provincia di Siena</p>

<p><b>Obiettivo 3</b>  <b>Tutelare la struttura paesistica delle colline di Montalcino, caratterizzata da un sistema insediativo denso organizzato in forma radiale e dalla diffusione delle colture arboree, e favorire la ricostituzione di una maglia agraria articolata e diversificata nei paesaggi delle colture specializzate</b>  <u>Direttive correlate</u>  Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:  ...  3.2 - promuovere la conservazione dei tessuti agricoli tradizionali ancora presenti e, nelle aree di pertinenza fluviale (terrazzi alluvionali dell’Orcia e dell’Ombrone), contrastare ulteriori trasformazioni in vigneti specializzati e altre colture intensive; ...  ...</p>	<p>Vedasi quanto al punto precedente</p>
<p><b>Obiettivo 5</b>  <b>Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei valori estetico-percettivi ad esse legate</b>  <u>Direttive correlate</u>  ...  5.2 - individuare zone di rispetto delle sorgenti termali ove limitare gli emungimenti; programmare forme di valorizzazione turistica sostenibile e predisporre piani di gestione complessiva delle attività termali in grado di tutelare anche le importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche legate alle risorse geotermali.</p>	<p>Il Regolamento Urbanistico vigente contiene già la perimetrazione di aree di salvaguardia.</p>

## 2.2. Aggiornamento dell’inquadramento della Variante alla luce della L.R.n.65 del 10.11.2014.

Con Legge Regionale del 10-11-2014 n. 65 “Norme per il governo del territorio”, pubblicata nel B.U. Toscana 12 novembre 2014, n. 53, parte prima, la Regione Toscana ha innovato le norme di riferimento per la definizione delle procedure relative alla varianti alla pianificazione urbanistica.

Per quanto qui d’interesse, si rileva che tra le disposizioni transitorie, all’art.228 della predetta legge è specificato il caso di varianti per comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati, come è il caso del Comune di Castiglione d’Orcia.

Nel quadro di pianificazione urbanistica di cui all’art.228, sono consentite varianti semplificate riconducibili all’art.30 della stessa legge, e cioè (comma 2) che abbiano per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e che non comportano variante al Piano Strutturale.

Nelle more di definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della nuova legge regionale, l’art.224 della L.R.n.65/2014 considera territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel piano strutturale vigente; il Piano Strutturale vigente definisce le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola, sostanzialmente, tutte le aree esterne al perimetro delle UTOE (art.8 delle NTA del PS).

Visto che l’area oggetto di variante risulta interna al perimetro dell’UTOE n.4 di Bagni San Filippo come definita dal Piano Strutturale approvato dal Comune di Castiglione d’Orcia, si dà atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all’articolo 30, pertanto semplificata, ai sensi del comma 1 art.32 della L.R.n.65 del 10.11.2014.

### *3. monitoraggio*

Per quanto attiene al monitoraggio si fa riferimento alle disposizioni già contenute nel Regolamento Urbanistico approvato, che non vengono a modificarsi con la Variante.

### *4. conclusioni*

La Variante al Regolamento Urbanistico è coerente e compatibile con gli obiettivi generali, statutari e prestazionali, nonché agli indirizzi e prescrizioni contenute nel Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 13.12.2008, nonché coerente con le disposizioni contenute nel P.I.T. della Regione Toscana e del P.T.C. della Provincia di Siena.

### *5. elenco elaborati e tavole*

- Adozione di Variante al Regolamento Urbanistico;
- Allegati Adozione Variante:
  - Foto Aeree
  - Estratto RU vigente;
  - Estratto di mappa catastale con evidenziato l'ambito di Via San Filippo RU vigente;
  - Documentazione fotografica;
  - Estratto di Estratto di mappa catastale con evidenziato l'ambito di Via San Filippo variante al RU ;
  - Estratto RU con evidenziata variante;
  - Scheda RU variante;
- Relazione geologica di fattibilità;
- Rapporto del Garante della Comunicazione.

Castiglione d'Orcia, lì 16.02.2015

Il Responsabile del Procedimento  
Stefano Pecci