
COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA
PROVINCIA DI SIENA



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA STAZIONE TERMAL
DI BAGNI SAN FILIPPO**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

NOVEMBRE 2015

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA
PROVINCIA DI SIENA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER LA
RIQUALIFICAZIONE DELLA STAZIONE TERMALE
DI BAGNI SAN FILIPPO**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Sindaco	Claudio Galletti
Vicesindaco, Assessore all'urbanistica	Luca Rossi
Responsabile del procedimento	Stefano Pecci
Progetto e coordinamento generale	Gianni Neri
Consulente per gli aspetti paesistici e ambientali	Fabrizio Milesi
Collaborazione per gli aspetti progettuali	Carmela Sansiviero
Consulente per gli aspetti geologici	Daniele Nenci
Collaborazione per gli aspetti geologici	Alessandro Bettazzi

Il presente documento è costituito dalla copertina e dal presente foglio con quelli successivi numerati da 2 a 65 di cui è stampato solo il fronte.



Indice

Introduzione.....	3
1. Ambito di attuazione.....	5
2. Analisi del contesto paesistico	8
3. Beni paesaggistici	18
4. Studio dei coni visuali principali.....	20
5. Obiettivi e contenuti del Piano.....	40
6. Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione	44
7. Il Progetto di Piano Particolareggiato	45
7.1 Interventi di nuova edificazione residenziale nel nucleo abitato di Pietrineri	48
7.2 Parco 'Grotta del Santo'.....	52
7.3 Interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale nella zona di Bollore	53
7.4 Potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione dei tessuti urbani di formazione recente nella zona di Vignone	59

Introduzione

L'insieme delle trasformazioni previste dal *Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per la riqualificazione della Stazione Termale di Bagni San Filippo*, finalizzate al recupero e alla riqualificazione, al potenziamento e alla valorizzazione del piccolo centro termale e del suo intorno territoriale, deriva da un processo di pianificazione che, avviato con l'analisi delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale, condotta contestualmente alla stesura del Piano Strutturale, trova la sua conclusione con il presente Atto di governo del territorio, che ne definisce e disciplina le modalità di attuazione.

L'obiettivo dell'attualizzazione e diversificazione dell'offerta turistica nell'ambito della promozione di un sistema integrato di valorizzazione e tutela attiva delle risorse ambientali e culturali, di cui il progetto di riconfigurazione morfologica e funzionale della stazione termale rappresenta l'episodio più significativo, costituisce uno dei temi cardine della strategia di sviluppo territoriale delineata dal PS.

Il progetto nasce dalla constatazione dell'attuale inadeguatezza di dotazioni e servizi in termini di rispondenza alle attuali tendenze della domanda relativa al comparto termale, a fronte dell'alto potenziale di crescita del termalismo specialistico (applicazioni curative e preventive, estetismo, vacanze "naturali") e della collocazione delle terme in un'area ricca di risorse naturali e culturali, non 'assorbita' dal turismo di massa e baricentrica rispetto ad un ambito territoriale che ospita le più importanti stazioni termali della Toscana meridionale (Bagno Vignoni, Sant'Albino di Montepulciano, San Casciano dei Bagni, Chianciano Terme, Saturnia). Un altro aspetto, di carattere più generale, è rappresentato dall'attuale carenza di ricettività di tipo alberghiero nel Comune di Castiglione d'Orcia, in particolare se messo a confronto con la situazione esistente a livello di Sistema Economico Locale, relativamente alle elevate potenzialità di attrazione turistica oggettivamente presenti nel territorio, anche al di là della presenza della risorsa termale.

Nella piena consapevolezza di operare in un ambito territoriale di elevato valore paesistico e ambientale e della conseguente esigenza di elaborare soluzioni condivise e orientate alla massima sostenibilità, l'Amministrazione comunale ha avviato un processo partecipativo che si è concretizzato in un confronto stringente e continuo con i competenti uffici regionali e provinciali durante l'intero processo di pianificazione, nello svolgimento di assemblee pubbliche tenutesi nei centri di Castiglione, Vivo, Campiglia e Bagni S. Filippo e di incontri con esponenti di categorie specifiche quali le attività produttive, i liberi professionisti, le associazioni di volontariato, sindacali e le associazioni ambientaliste. In particolare, contestualmente alla stesura del PS, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di convocare, ai sensi di legge, apposita Conferenza dei Servizi, apertasi in data 12.02.2007, coinvolgendo nel processo decisionale i competenti settori della Regione Toscana e dell'Amministrazione provinciale e coinvolgendo inoltre la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Siena.

La scelta di ricorrere alla redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione degli interventi finalizzati alla valorizzazione del centro termale appare quindi già delineata nel Piano Strutturale, il quale individua ed analizza le peculiarità dell'ambito territoriale compreso tra l'area urbana di Bagni San Filippo, l'area produttiva dismessa di Bollore e l'insediamento di Pietrineri e individua le scelte urbanistiche strategiche per una prospettiva di crescita a breve e medio termine. In questo senso, esso contiene disposizioni che possono essere considerate come 'conformative', in quanto presentano già un livello relativamente dettagliato di definizione degli interventi previsti.

L'intero processo decisionale, che ha visto nella partecipazione un momento essenziale per l'elaborazione dei propri contenuti, evidenzia sostanzialmente due aspetti: da un lato la volontà di individuare e dimensionare già a livello di Piano Strutturale gli interventi previsti, nella necessità di ricomporre ed ordinare, nell'ambito di un unico studio generale, quella frammentazione di situazioni correlate ai caratteri geomorfologici, ambientali, storici ed economico-produttivi del luogo, che ne costituiscono la peculiarità; dall'altro il ricorso, per l'attuazione degli interventi previsti, a un piano attuativo finalizzato a garantire la loro organicità, nell'ottica di articolare in un numero maggiore di 'passaggi' l'attività progettuale, consente un controllo maggiore alle diverse scale innescando un processo di valutazione a diversi livelli di definizione del progetto, nella convinzione che fattori quali le scelte localizzative, la programmazione degli interventi, le modalità di attuazione, il dettaglio delle soluzioni progettuali e, in ultima analisi, la loro concretizzazione sul territorio siano determinanti, per la rilevanza che assumono in termini strategici e dimensionali in relazione al contesto territoriale di riferimento, rispetto alla 'qualità' e 'quantità' degli effetti che tali previsioni potranno generare. In questo senso, ha svolto un ruolo determinante il confronto avviato con gli Enti competenti in materia di tutela paesaggistica, avviato ai fini della verifica del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici, condotta in sede di Conferenza di servizi di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT, che ha consentito di indirizzare le scelte progettuali alla ricerca della massima integrazione con il contesto paesistico e ambientale.

Il *Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per la riqualificazione della Stazione Termale di Bagni San Filippo* assume quindi uno specifico significato di 'progetto di paesaggio' finalizzato all'innalzamento qualitativo dei valori paesistici e ambientali dell'intera area, attraverso la programmazione controllata e condivisa delle scelte di recupero e di trasformazione e la trattazione organica di temi ambientali, morfologici, funzionali, di qualità e distribuzione delle dotazioni territoriali.

1. Ambito di attuazione

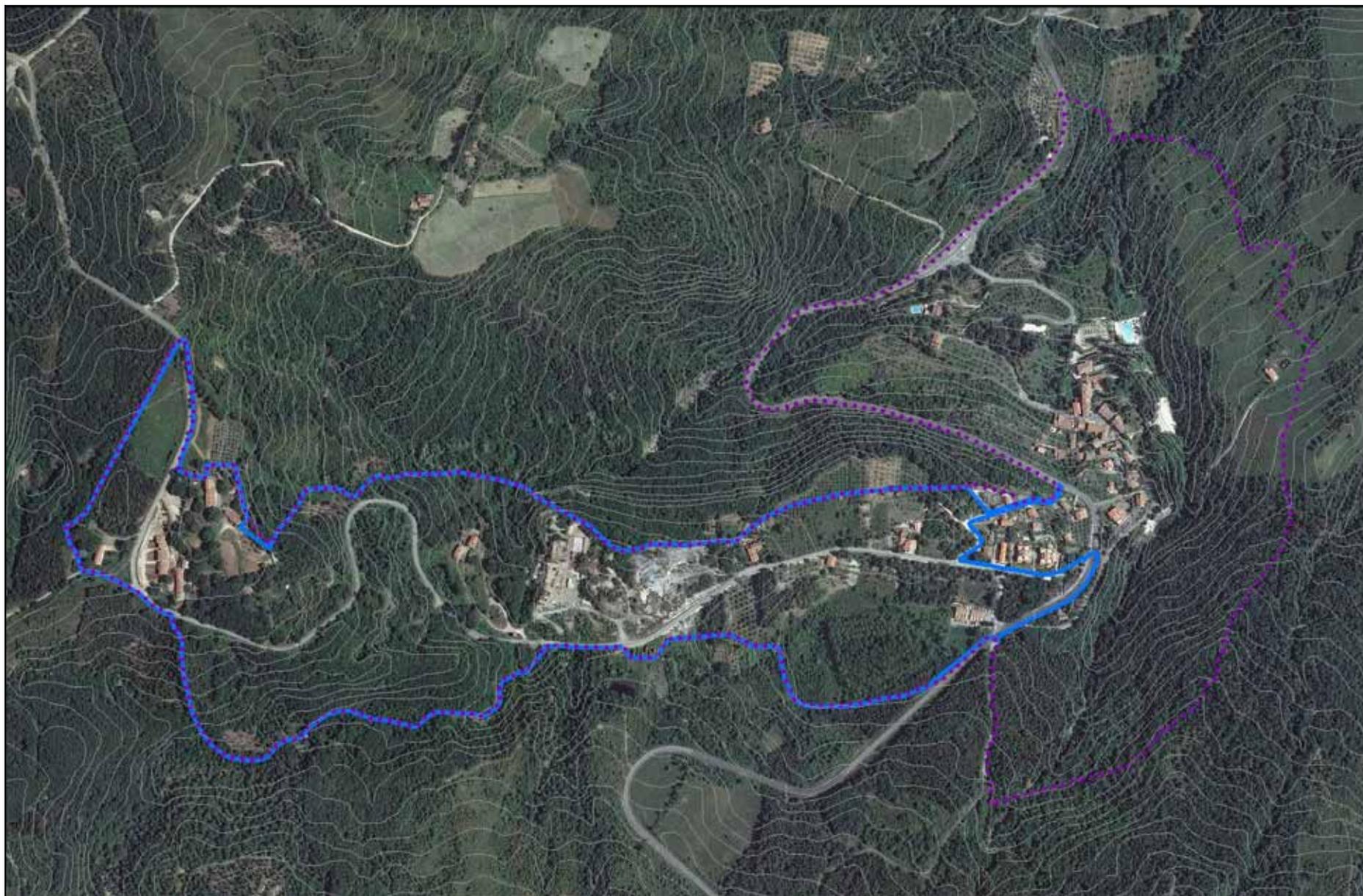
La scelta relativa alla definizione dell'ambito territoriale da assoggettare a Piano Particolareggiato ha indubbiamente un valore strategico e scaturisce dalla necessità di trattare in maniera unitaria quei tematismi (peculiarità e valori del territorio e occasioni per importanti interventi di recupero e miglioramento ambientale) già presenti e che non erano mai stati trattati organicamente e adeguatamente valorizzati. La lettura delle matrici territoriali, i percorsi, le vie d'acqua, i segni della vegetazione, la presenza di fenomeni naturali di interesse fisico e naturalistico, i valori di sensibilità e vulnerabilità delle aree, la compresenza di elementi di valore e di elementi detrattori della qualità paesistica e ambientale, ha portato a riconsiderare l'ambito reale su cui si sono svolte e sviluppate nel tempo le attività residenziali, di socializzazione e produttive della comunità, evidenziando la presenza di un sistema complesso estremamente articolato e caratterizzato storicamente da evidenti interrelazioni tra le sue componenti.

Il Piano Strutturale ha così superato i confini urbani del centro abitato di Bagni San Filippo, all'interno dei quali si erano fino ad oggi espresse le valenze e le aspirazioni correlate al termalismo ed all'attività ricettiva senza riuscire mai a concretizzarsi in un effettivo e auspicato sviluppo per la comunità e il suo territorio, individuando una specifica UTOE che ricomprende in un unico tema urbanistico il centro storico e i tessuti urbani di recente formazione di Bagni San Filippo, l'area produttiva dismessa 'ex Amiata Marmi', l'Insediamento di Pietrineri, il cui elemento fisico comune e di connessione è costituito dalla strada di collegamento tra Bagni San Filippo e Campiglia d'Orcia, e le aree rurali circostanti gli insediamenti, costituite da ampie zone prevalentemente boscate e da terreni agricoli marginali, solo in parte utilizzati, tipici del frazionamento periurbano e caratterizzati da tessitura agraria a maglia fitta tipici del frazionamento periurbano.

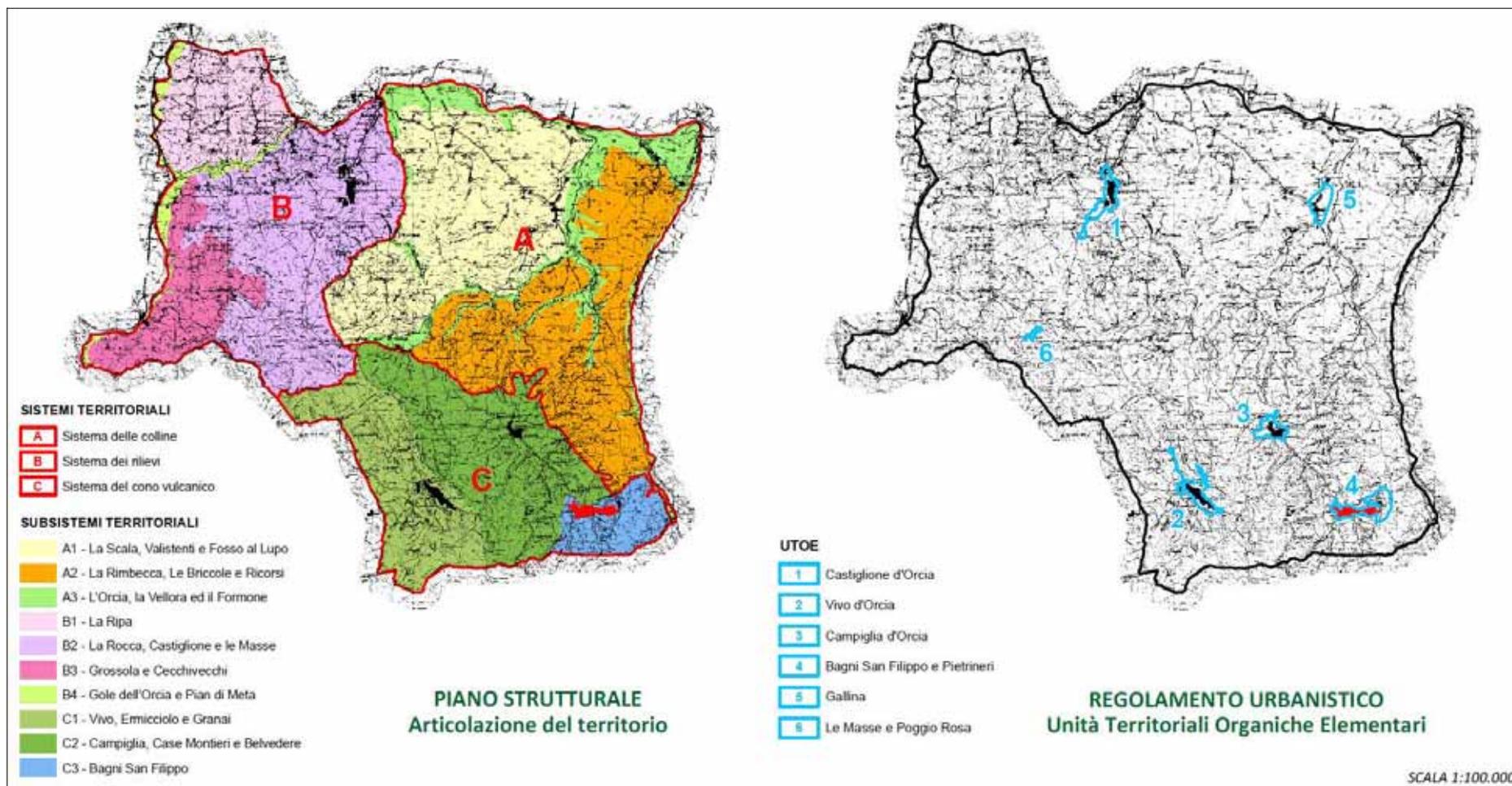
L'ambito territoriale in oggetto risulta ricompreso all'interno dell'Ambito 19, *Amiata* individuato dal PIT e dell'Unità di Paesaggio n.16, *Monte Amiata Senese* individuato dal PTCP.

Il Piano Strutturale ha classificato l'ambito all'interno del Sottosistema territoriale di Bagni San Filippo (C3), ricompreso nel Sistema del Cono vulcanico (C), e all'interno del Sistema Complesso della Via Cassia, sottolineandone la natura di 'luogo di confine' correlato con la montagna amiatina dal punto di vista fisico e ambientale e con la Val d'Orcia dal punto di vista strategico e funzionale.

Il Sottosistema C3 è costituito dalla parte più estrema del territorio comunale, compresa tra le pendici del Poggio Zoccolino ed il corso del Torrente Formone e ricomprende al suo interno i centri abitati di Bagni San Filippo e Pietrineri. La storia di questa parte di territorio è stata caratterizzata, nel corso dei secoli, dalla presenza delle acque termali, dal loro deposito e dalla loro utilizzazione. Lo sfruttamento delle acque è documentato già in epoca imperiale romana, presumibilmente nell'area storica dell'abitato ed in quella denominata Vignone; il centro di Pietrineri si è costituito invece in epoca recente, come testimoniato nella mappa del catasto Leopoldino del 1823, dove risulta presente il solo Podere Casanuova, ancora esistente. La porzione di territorio interessata dal Piano Particolareggiato ricomprende interamente il settore occidentale dell'UTOE 4, *Bagni San Filippo e Pietrineri*, individuata dal PS, costituito da una fascia di territorio che si estende per circa 1200 metri lungo la via del Bollone, che collega i centri abitati di Bagni San Filippo e Pietrineri, superando un dislivello totale di oltre 100 metri tra le zone di Vignone (547 mt s.l.m.) e Pietrineri (657 mt s.l.m.).



UTOE 4 –Bagni San Filippo e Pietrineri. Ambito sottoposto a PP. Ortofotocarta scala 1:7.500.



Inquadramento dell'ambito sottoposto a PP in relazione al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico comunale.

2. Analisi del contesto paesistico

Il territorio del Comune di Castiglione d'Orcia presenta caratteristiche di elevato valore paesistico e ambientale, riconosciuto a livello mondiale attraverso il riconoscimento del territorio della Val d'Orcia quale patrimonio mondiale dell'umanità da parte dell'UNESCO.

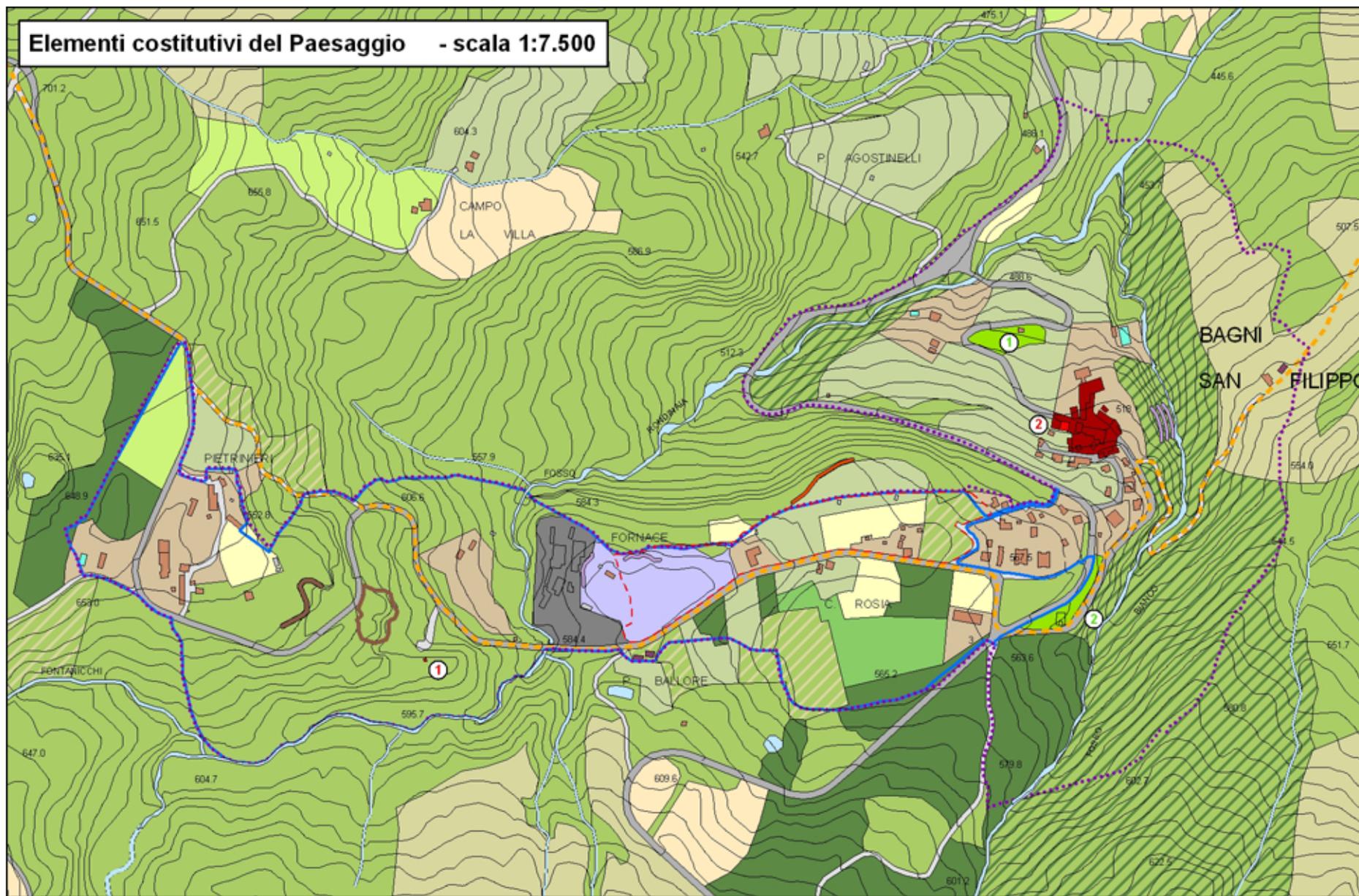
La quasi totalità del territorio comunale è qualificato come Area Protetta di Interesse Locale (ANPIL).

Per l'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/2004, attualmente ancora non convertita in Decreto.

All'interno dell'ambito sottoposto a PP, percorrendo la strada comunale da Bagni San Filippo in direzione ovest è possibile distinguere, in successione, quattro porzioni distinte di territorio: il pianoro calcareo di Vignone, posto a quota superiore all'abitato storico, dove si è sviluppato l'abitato di recente formazione; la zona di Bollore, con l'ampia area occupata dalle strutture dismesse dell'ex Amiata Marmi; un'ampia area boscata caratterizzata dalla presenza della cava dismessa di travertino e della 'Grotta del Santo'; l'aggregato di Pietrineri.



Ambiti di Piano Particolareggiato: 1- Pietrineri; 2 – Grotta del Santo; 3 – Bollore; 4 - Vignone



Elementi costitutivi del Paesaggio. Legenda

Elementi naturali

-  Boschi a prevalenza di Cerro
-  Rimboschimenti di conifere
-  Boschi misti a prevalenza di Cerro con rimboschimenti di conifere
-  Pioppete
-  Pascoli e arbusteti dei crinali principali
-  Ambiti interessati da processi di rinaturalizzazione
-  Pianoro travertinoso con vegetazione arbustiva rada
-  Formazioni calcaree superficiali
-  Idrografia

Elementi antropici

-  Tessitura agraria a maglia media: prati pascoli con alberi isolati o a gruppi
-  Tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari
-  Tessitura agraria a maglia fitta con prevalenza dell'olivo
-  Aree agricole marginali o inutilizzate
-  Resti di muratura di epoca romana
-  Fronte ex cava di travertino
-  Ravaneto

Insedimenti e infrastrutture

-  Centro Storico di Bagni San Filippo
-  Edifici di valore storico:
 - 1 - Romitorio di San Filippo
 - 2 - Chiesa di San Filippo
-  Viabilità storica: tracciato Via Longobarda
-  Area a potenziale archeologico individuata dal PS
-  Rudere
-  Edificio civile
-  Orti, giardini e altri spazi aperti di pertinenza degli edifici
-  Attrezzature pubbliche:
 - 1 - Parco Citerni
 - 2 - Cimitero
-  Area dismessa 'Ex Amiata Marmi'
-  Baracca, tettoia
-  Piscine
-  Viabilità principale
-  Viabilità secondaria
-  Perimetro Piano Particolareggiato
-  Perimetro UTOE



Zona di Vignone. Foto zenitale dello stato di fatto. Scala 1:2.000

La zona di Vignone, situata a una quota di circa m 570 s.l.m. e quindi in posizione leggermente superiore rispetto all'abitato storico di Bagni San Filippo, è delimitata dal tracciato della S.P. 61 e si estende dall'innesto della S.C. per Campiglia (via di Bollore) fino al ripiano travertinoso della zona di Bollore. L'area, sostanzialmente pianeggiante, è attraversata dalla via di Bollore che, in lieve pendenza, la suddivide in due versanti digradanti verso valle.

Sul versante settentrionale della strada comunale si è concentrata l'edificazione più recente che, diminuendo di densità in direzione ovest, lascia il posto a un mosaico caratterizzato da un'accentuata frammentazione della proprietà che comprende terreni agricoli marginali, oliveti di costituzione relativamente recente, aree coperte da vegetazione forestale e lotti edificati.

L'edificazione, frutto della sovrapposizione di tipologie edilizie eterogenee a edifici isolati di formazione precedente, ancorchè recente, evidenzia la mancanza di una seppur minima struttura urbana che consideri e valorizzi funzionalmente gerarchie di spazi. L'effetto risultante è quello di un tessuto edilizio a bassa densità, caratterizzato dalla sostanziale assenza di regole insediative capaci di generare un senso del luogo, il cui unico elemento caratterizzante è rappresentato dall'uso diffuso di blocchi e dischi calcarei per realizzare muretti, recinti e basamenti. Si rileva l'assenza di spazi aperti attrezzati o fabbricati con destinazioni pubbliche o d'uso collettivo.

Il versante meridionale della strada comunale, è occupato in buona parte da aree coperte da vegetazione forestale derivante da rimboschimenti relativamente recenti. La fascia di terreno che si snoda parallelamente alla via di Bollore è costituita da un'alternanza di pinete di rimboschimento di pino nero con presenza di cipresso, con specie autoctone (*Cupressus sempervirens*) e non (*Cupressus arizonica*), e da terreni incolti mantenuti a prato, con presenza di alberature disposte lungo la viabilità, che verso ovest lasciano il posto a oliveti di formazione relativamente recente. La parte più interna dell'ambito è costituita da impianti di pioppo mentre lungo la strada provinciale sono di nuovo presenti altri impianti di conifere.

Lungo il tratto stradale di raccordo tra via del Bollore e la S.P. n.61 è localizzato l'unico lotto edificato, derivante dalla parziale attuazione di una più vasta area di trasformazione prevista dal previgente PRG. L'edificio, per la posizione isolata, l'impianto planivolumetrico e le dimensioni relativamente consistenti (una stecca compatta di circa 3000 mc, disposta su tre piani) risulta sostanzialmente avulso dal contesto.

Superata la zona di Vignone, procedendo verso ovest lungo la Strada per Campiglia, lungo il lato a valle si apre lo scenario, caratterizzato da forte degrado, dell'area dismessa dell'ex Amiata Marmi. Gli interventi legati all'estrazione e lavorazione del travertino hanno determinato nel tempo una modificazione profonda della morfologia originaria della collina calcarea, di cui si conservano la calotta ed il versante orientale, mentre il taglio della restante porzione (in particolare il versante Ovest), effettuato inizialmente per estrarre un travertino risultato non propriamente di qualità, è proseguito per realizzare l'ampio pianoro che si impone attualmente alla vista.

L'intera porzione superstite della collina calcarea, caratterizzata dal terreno roccioso con presenza di rada vegetazione arbustiva e il fronte verticale di taglio delle bancate di travertino, in parte coperto da concrezioni calcaree determinate dalla presenza dell'acquifero termale, costituiscono elementi emergenti e caratterizzante del sito.

L'area produttiva dismessa, interamente delimitata da recinzioni, è caratterizzata dalla presenza di capannoni fatiscenti, dei quali sono rimaste le strutture metalliche e porzioni delle murature di tamponamento.

Il sito è delimitato, a ovest, dal solco profondo dell'alveo del Torrente Rondinaia.

L'argine del torrente risulta in parte coperto da detriti di calcare e di lavorazioni di pietre diverse, ormai integrate e 'mimetizzate' con la vegetazione riparia.

La fascia di terreno disposta lungo il Torrente Rondinaia è stata classificata a rischio di frana molto elevato a causa della presenza di uno spesso strato costituito dal terreno di riporto accumulatosi nel tempo.

Sul versante opposto della via di Bollore, lungo la viabilità sono presenti i resti del Podere Bollore, interessato da fenomeni di dissesto e ormai ridotto a rudere.

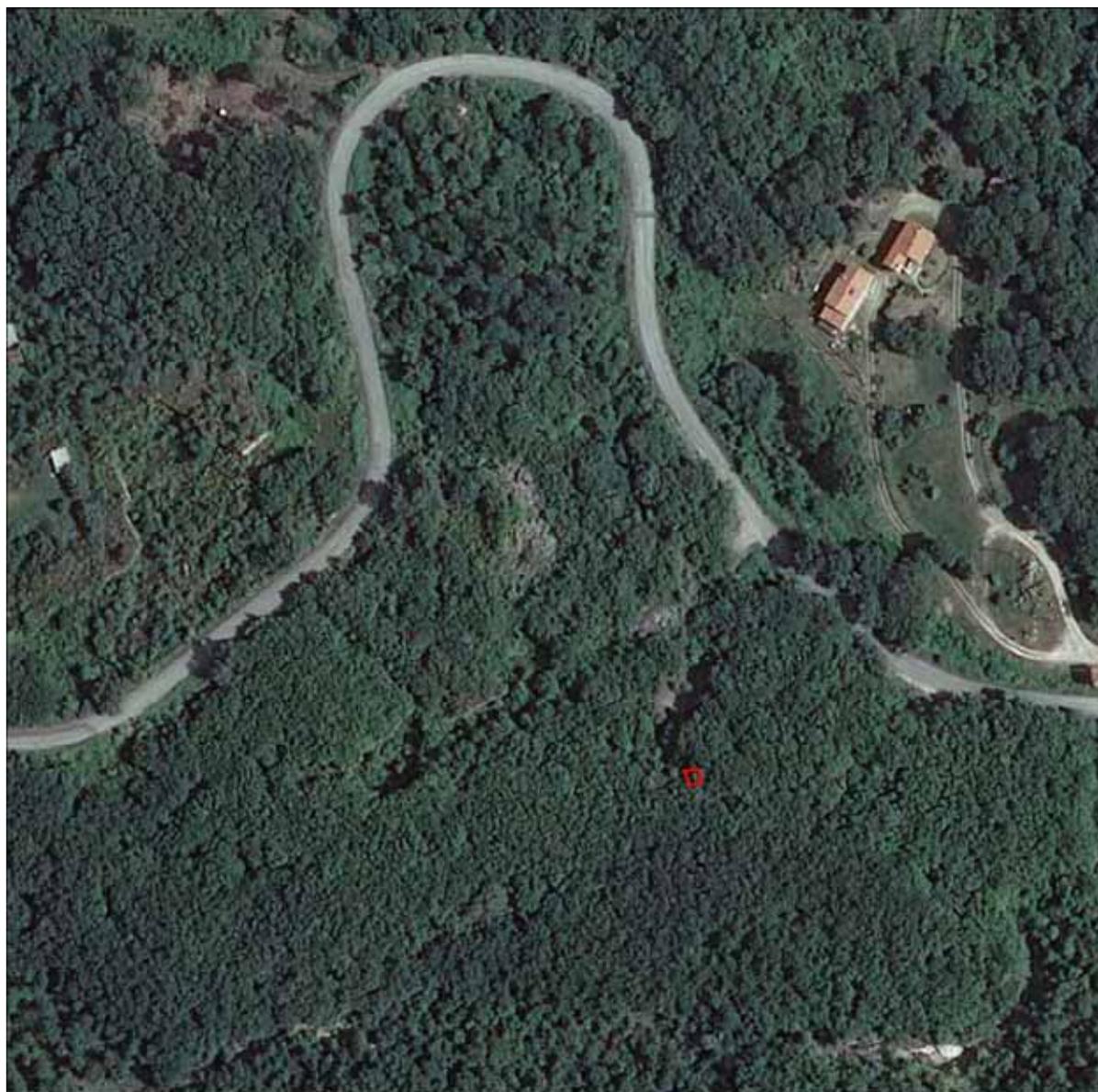


Zona di Bollore. Foto zenitale dello stato di fatto. Scala 1:2.000

Procedendo ulteriormente in direzione ovest la strada, che acquista rapidamente pendenza, disegna un ampio tornante che attraversa un'area costituita da bosco misto riconducibile alla categoria delle cerrete, con prevalenza di *Quercus*, *Carpinus*, *Fraxinus* e *Acer*. Sono presenti aree arbustive a prevalenza di *Cytisus*. L'ambito è caratterizzato dalla presenza della cava di travertino, oggi dismessa, ricavata lungo il salto di quota dello zoccolo roccioso su cui è impostato il nucleo abitato di Pietrineri e visibile dalla strada.

Sul versante a valle del fronte di cava il terreno risulta coperto da detriti, costituiti da blocchi squadrati anche di grandi dimensioni, derivanti dall'accumulo degli scarti prodotti dall'attività di cava (il cosiddetto ravaneto).

Costituisce un elemento notevole del contesto il sito della Grotta del Santo, localizzato sul versante a valle della via di Bollore a breve distanza dall'area occupata dalle strutture dell'ex Amiata marmi. Nel luogo, reso altamente suggestivo dalle scoscese formazioni rocciose che recano le tracce dell'attività umana, si trova il Romitorio intitolato a San Filippo Benizi, ricavato all'interno di un grande blocco di travertino, a tutt'oggi oggetto di culto da parte delle comunità locali che vi lasciano piccoli ex-voto e ne curano gli allestimenti. Il Romitorio è sottoposto a Vincolo Monumentale di cui al D. lgs. 42/2004.



Zona 'Grotta del Santo'. Foto zenitale in scala 1:2.000. In rosso l'ubicazione dell'oratorio intitolato a San Filippo.

Il nucleo di Pietrineri assume l'attuale conformazione in tempi relativamente recenti, in funzione dell'attività di cava e lavorazione del travertino, dismessa nei primi anni Settanta. Nella mappa del catasto Leopoldino del 1823 risulta esistente il solo Podere Casanuova, ancora esistente pur se sostanzialmente alterato.

L'edificato, localizzato principalmente sul versante orientale della strada per Campiglia, non presenta una struttura definita e risulta privo di infrastrutture di servizio, vivendo in stretta dipendenza di Bagni San Filippo. I fabbricati sono caratterizzati da impianti planivolumetrici compatti di forma allungata, orientati lungo l'asse nord-sud, e occupano, senza una regola avvertibile, le aree in cui la macchia boschiva si dirada e lascia il posto ad essenze arboree isolate anche di grandi dimensioni. L'aggregato si caratterizza per la consistente presenza di porzioni coperte da vegetazione forestale costituita in parte da querce e altre essenze autoctone e in parte da conifere. Gli spazi aperti non coperti da vegetazione forestale sono costituiti da terreni agricoli marginali, occupati da un oliveto, da orti amatoriali e giardini. Il versante orientale risulta occupato, in sequenza nord-sud, da un ampio terreno attualmente inutilizzato a fini produttivi e mantenuto a prato, da un'area di rimboscimento a conifere e dalle strutture e pertinenze del Podere Palazzo, sede di un agriturismo.



Pietrineri. Foto zenitale dello stato di fatto. Scala 1:2.500.



Zona di Vignone. Vedute dalla via di Bollore in direzione Pietrineri e in direzione Bagni San Filippo.



Zona di Bollore. Vedute dell'insediamento produttivo dismesso 'ex Amiata marmi'.

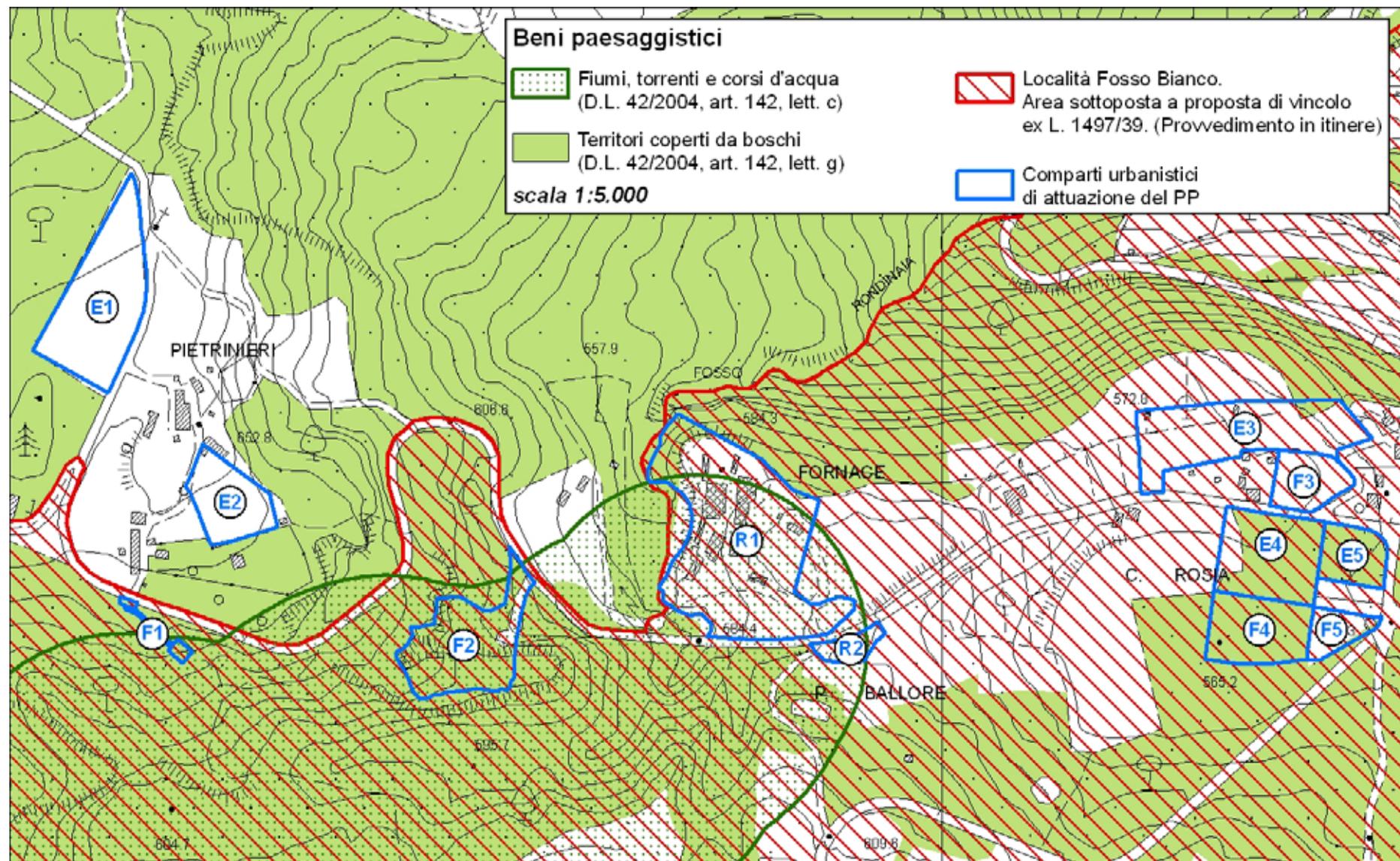


Zona 'Grotta del Santo'. Vedute della cava dismessa di travertino e del ravaneto.



Pietrineri. Veduta dell'insediamento dalla strada comunale.

3. Beni paesaggistici



Beni paesaggistici e Comparti urbanistici di attuazione

Il territorio sottoposto a PP è interessato da beni paesaggistici di cui all'art. 142, lett. c) e g) del D. lgs. 42/2004.

Per l'ambito territoriale che circonda e comprende il centro abitato di Bagni S. Filippo (località Fosso Bianco, frazione Bagni San Filippo, sita nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia, ID 9052582) sussiste la richiesta di istituzione del vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/2004, attualmente ancora non convertita in Decreto.

Di seguito si riporta una tabella sintetica di verifica dell'interessamento dei Comparti urbanisti di attuazione degli interventi previsti dal PP di beni paesaggistici presenti.

<i>Comparto urbanistico di attuazione</i>	<i>D. lgs. 42/2004 all'art. 142, lett. c)</i>	<i>D. lgs. 42/2004 all'art. 142, lett. g)</i>	<i>Area sottoposta a proposta di vincolo ex L. 1497/39</i>
E1 - PIETRINERI 1	-	-	-
E2 - PIETRINERI 2	-	-	-
E3 - VIGNONE	-	Parziale	SI
E4 - SORGENTELLE 1	-	SI	SI
E5 - SORGENTELLE 2	-	SI	SI
F2 - PARCO GROTTA DEL SANTO	SI	SI	SI
F3, F4 ,F5 - PARCO DELLE SORGENTELLE	-	Solo F4	SI
R1 - RECUPERO DELL'EX 'AMIATA MARMI'	SI	Parziale	SI
R2 - RECUPERO DEL PODERE BOLLORE	SI	-	SI

4. Studio dei coni visuali principali

Il centro urbano di Bagni San Filippo, così come l'intero ambito compreso all'interno dell'UTOE individuata dal PS, in ragione della localizzazione, della situazione orografica e del contesto ambientale, non presenta rilevanza dal punto di vista dei coni visuali principali e non costituisce, pertanto, una delle tante immagini 'iconiche' rilevabili nel territorio del Comune di Castiglione d'Orcia in relazione all'intero ambito territoriale dell'Amiata-Val d'Orcia.

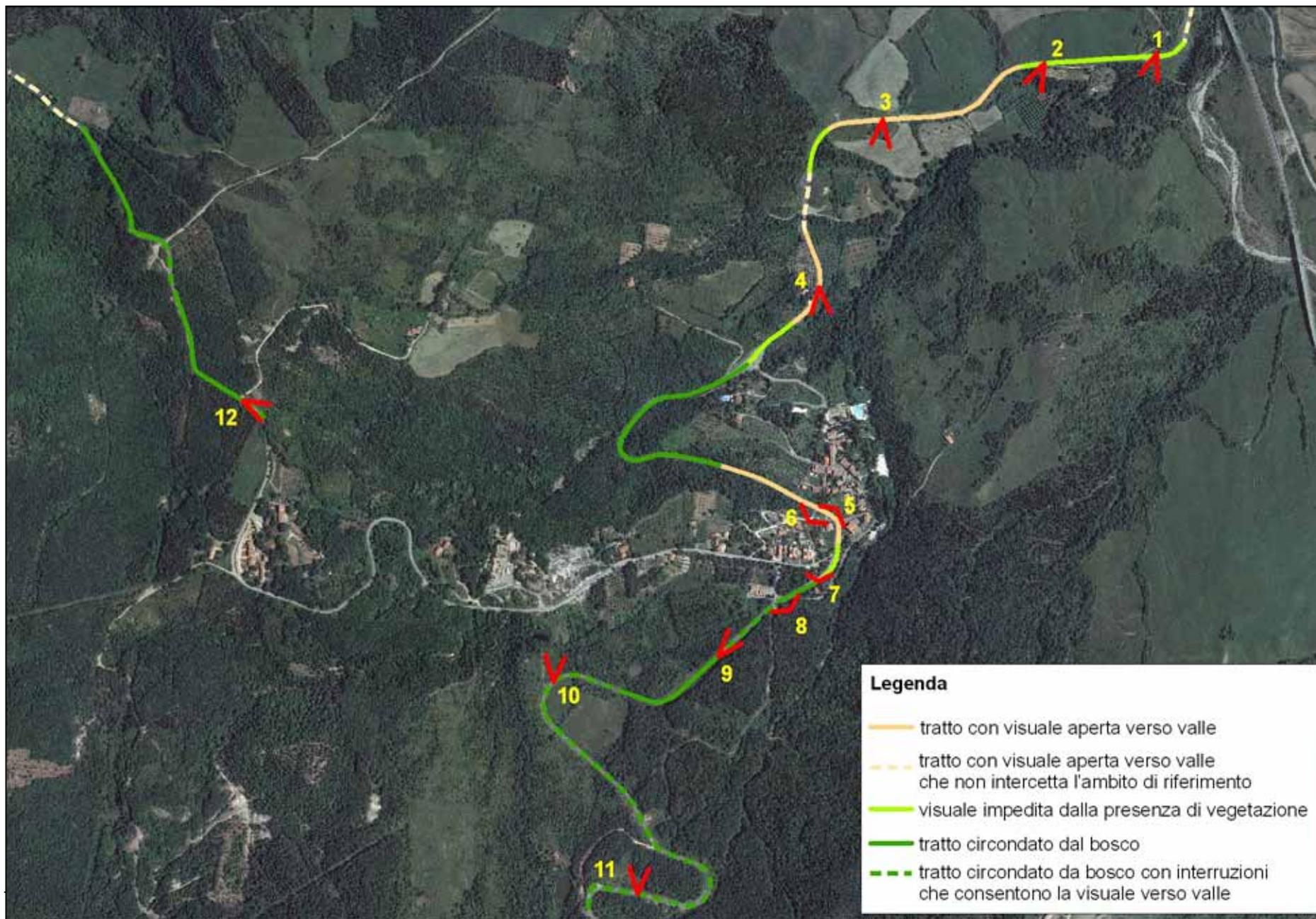
Il piccolo centro storico risulta infatti visibile solo quando si giunge nelle sue immediate vicinanze, attraverso le poche interruzioni della vegetazione boschiva nella quale esso stesso è immerso. Lo stesso vale per la zona di Vignone, dove si localizzano l'edificio di recente formazione e la parte più consistente degli interventi di nuova edificazione previsti dal PP, che risulta visibile per brevi tratti esclusivamente quando, superato Bagni San Filippo, la S.P. 61 sale di quota in direzione di Abbadia San Salvatore. L'abitato di Pietrineri, vista la consistente presenza di vegetazione forestale, risulta sostanzialmente 'invisibile' dall'esterno dell'insediamento.

In riferimento alle visuali percepibili dalla viabilità, si rileva che l'insediamento e il suo intorno non sono visibili dalla S.R. Cassia in ragione della conformazione altimetrica del terreno. Immettendosi nella S.P. 61 in direzione di Bagni San Filippo la strada, salendo, consente la visuale verso valle. Percorso un primo breve tratto, il tracciato curva verso destra consentendo una vista panoramica verso la stazione termale che inizialmente risulta impedita dalla presenza della vegetazione. Proseguendo, la vegetazione si dirada progressivamente consentendo un'ampia veduta verso valle: l'abitato di Bagni San Filippo si confonde con la fitta vegetazione boschiva, gli oliveti periurbani e la consistente formazione di cipressi localizzata nel parco della struttura termale esistente. Gli ambiti interessati dalle previsioni del PP risultano schermati dall'area boscata presente sul versante a monte della S.P. 61.

Giunti all'incrocio tra la strada provinciale e la via di San Filippo, percorribile solo in uscita dal centro abitato, la strada attraversa un tratto fittamente boscato che nasconde la visuale fin quasi al comparire delle prime costruzioni. Qui la strada attraversa l'abitato, dividendo l'edificio storico dalla zona di Vignone, dove sono localizzate le espansioni di formazione recente. Si rileva la sostanziale assenza di relazioni di intervisibilità tra le due zone, di fatto impedita a causa del forte salto di quota e della presenza consistente della vegetazione. La strada costeggia quindi il ripiano calcareo di Vignone, emergente rispetto al piano stradale, fino allo svincolo che raccorda la S.P. con l'abitato storico (via di San Filippo) e con la zona di Vignone (via di Bollore). In corrispondenza dell'incrocio, la vegetazione si dirada rendendo visibile l'unico edificio attualmente presente, una stecca compatta di circa 3000 mc, disposta su tre piani e sostanzialmente avulsa dal contesto.

Proseguendo verso Abbadia San Salvatore, la vegetazione boschiva si fa via via più consistente nascondendo alla vista l'insediamento. Salendo di quota, la strada percorre ampi tornanti che consentono una visione panoramica in corrispondenza dei pochi presenti nella vegetazione. Nella visione d'insieme è possibile percepire parte dell'insediamento recente di Vignone, mentre l'ambito interessato dagli interventi previsti dal PP non risulta visibile, fatta eccezione per una porzione della collinetta calcarea di Bollore, resa evidente dalla colorazione chiara della superficie rocciosa pressochè priva di vegetazione.

Di seguito si riporta una planimetria di sintesi di quanto fin qui esposto, con l'indicazione dei punti di ripresa delle immagini riprodotte nelle pagine seguenti.





Riprese 1 e 2. L'abitato di Bagni San Filippo risulta visibile sullo sfondo con il diradarsi della vegetazione lungo strada.



Ripresa 3. L'area boscata presente sul versante a monte della S.P. 61 costituisce uno schermo che impedisce la visibilità dell'ambito interessato dal PP.



Ripresa 4. Con l'avvicinarsi al centro abitato la vegetazione boschiva lascia il posto agli oliveti.



Ripresa 5. Il tratto 'urbano' della S.P. 61.



Ripresa 6. Veduta panoramica dall'interno dell'insediamento. L'abitato storico risulta 'nascosto' in ragione della differenza di quota e della consistente presenza di vegetazione arborea.



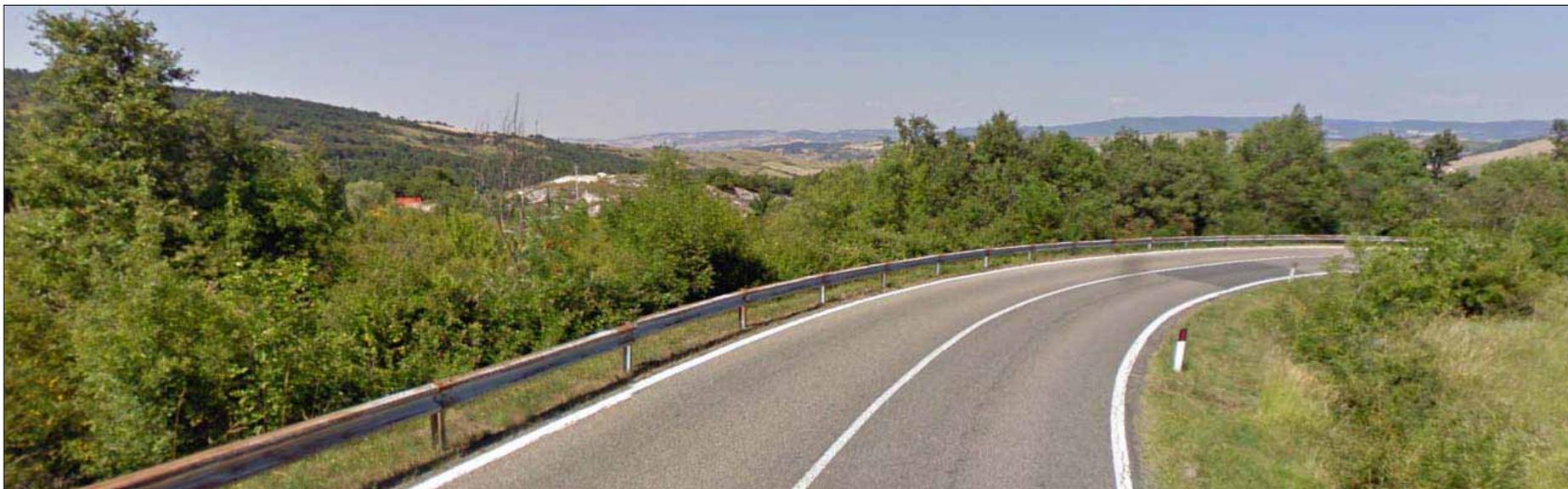
Ripresa 7. La parte terminale del pianoro calcareo di Vignone; l'insediamento di recente formazione non è visibile dalla strada.



Ripresa 8. In corrispondenza dell'ingresso all'abitato di Vignone è visibile l'unico edificio presente, isolato e sostanzialmente indifferente al contesto.



Ripresa 9. Proseguendo verso Abbadia San Salvatore, la vegetazione boschiva si fa via via più consistente nascondendo alla vista l'insediamento.



Ripresa 10. Tra la vegetazione boschiva è in parte visibile la collinetta calcarea di Bollore.



Ripresa 11. Salendo di quota, nella visione d'insieme si intravede parte dell'insediamento recente di Vignone. L'ambito di PP non risulta visibile.



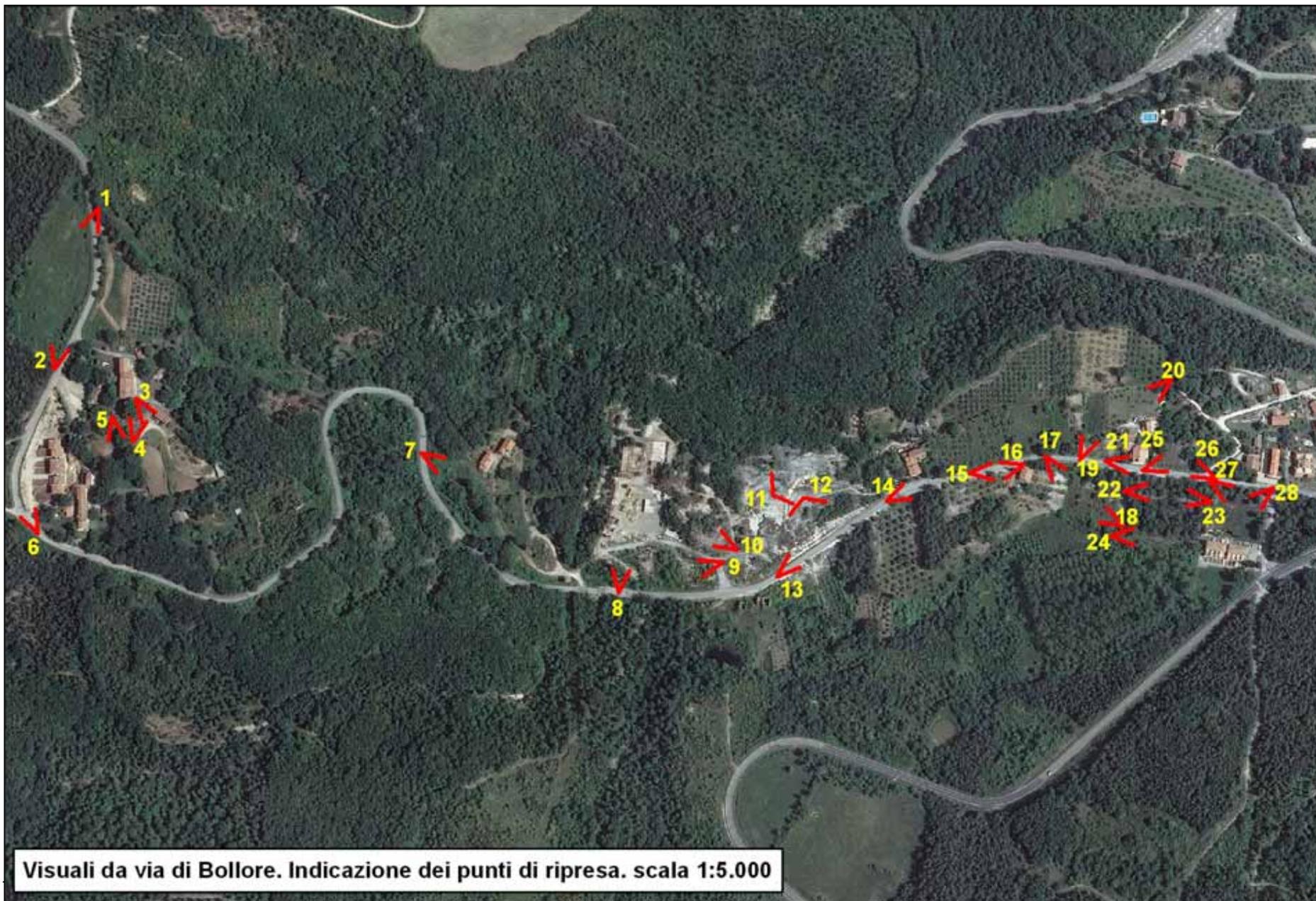
Ripresa 12. Giungendo dalla S.C. proveniente dalla frazione di Campiglia d'Orcia, l'abitato di Bagni San Filippo si intravede, solo in parte, esclusivamente allorché si è praticamente giunti all'ingresso di Pietrineri, che invece non risulta visibile fino al suo effettivo raggiungimento. Sullo sfondo la rocca di Radicofani, elemento di riferimento visivo per l'intero territorio della Val d'Orcia.

In conclusione, la ricognizione effettuata al fine di verificare le relazioni di intervisibilità esistenti così come percepibili dall'esterno dell'insediamento ha evidenziato sostanzialmente i seguenti aspetti:

- la rilevanza dell'ambito territoriale in oggetto in relazione alle vedute percepibili dalla viabilità pubblica è limitata in ragione della localizzazione, della situazione orografica e del contesto ambientale;
- le aree oggetto degli interventi di trasformazione previsti dal PP non risultano visibili dalla viabilità pubblica;
- l'altimetria del terreno e la consistente presenza di vegetazione fanno sì che non esistano rapporti di intervisibilità tra l'abitato storico di Bagni San Filippo e le aree di espansione recente, ivi comprese le aree oggetto degli interventi di trasformazione previsti dal PP.

La ricognizione effettuata all'interno dell'insediamento ha evidenziato una situazione caratterizzata dall'assenza di un disegno coerente dei tessuti urbanizzati e dalla presenza di architetture di recente realizzazione sostanzialmente indifferenti al contesto, aggravata fortemente dalla situazione in atto relativa alle strutture produttive dismesse dell'ex Amiata Marmi. Percorrendo la via di Bollore si conferma quanto percepibile dall'esterno dell'insediamento: il contesto è caratterizzato dalla consistente presenza della vegetazione che limita le relazioni di intervisibilità tra le diverse zone e le visuali verso l'esterno, presentando una soluzione di continuità unicamente in corrispondenza della collinetta calcarea di Bollore, dominata dalla presenza dell'area dismessa.

Di seguito si riporta la documentazione fotografica di sintesi delle ricognizioni effettuate.





Riprese 1 e 2. Pietrineri. Vedute dell'ambito corrispondente al Comparto E1 definito dal PP.



Riprese 3, 4 e 5. Pietrineri. Vedute dell'ambito corrispondente al Comparto E2. In alto a destra, l'aspetto attuale del Podere Casanuova.



Ripresa 6. L'ingresso sud all'abitato di Pietrineri.



Ripresa 7. Superato l'ampio tornante della via di Bollore, procedendo verso Bagni San Filippo si intravedono l'area dismessa 'ex Amiata marmi' e il Podere Bollore, mentre la zona di Vignone non risulta visibile.



Riprese 8, 9 e 10. L'area dismessa 'ex Amiata Marmi'



Riprese 11 e 12. Le vedute percepibili dalla collinetta di Bollore. Il Borgo di Bagni San Filippo e la zona di Vignone sono completamente nascosti dalla vegetazione.



Riprese 13, 14, 15 e 16. Le visuali nel tratto tra le zone di Bollore e Vignone



Riprese 17 e 18. Zona di Vignone. Le vedute della porzione di territorio a sud della via di Bollore sono percepibili nel breve tratto dove la vegetazione presente lungo la viabilità si dirada. In alto, sullo sfondo, è visibile la pioppeta ove è localizzato il Comparto F4.



Riprese 19 e 20. Zona di Vignone. Vedute verso l'area relativa al Comparto E3.



Riprese 21-24. Zona di Vignone. Vedute dell'area relativa al Comparto E3. La fitta vegetazione impedisce le vedute dalla viabilità. Il sentiero esistente e le parti prive di copertura forestale hanno costituito il riferimento principale per le scelte planimetriche adottate per il progetto del Comparto.



Riprese 25 e 26. Zona di Vignone. Vedute verso l'area relativa al Comparto F3.



Riprese 27 e 28. Zona di Vignone. Vedute verso l'area relativa al Comparto E5.

5. Obiettivi e contenuti del Piano

Il Piano Particolareggiato assume quale obiettivo generale la definizione di un nuovo modello organizzativo della piccola stazione termale di Bagni San Filippo, ampliandone l'ambito territoriale di riferimento attraverso la ricomposizione di quegli episodi di carattere naturalistico e antropico presenti nel territorio, rinnovando i legami strutturali tra le sue diverse parti ed arricchendolo funzionalmente. Tale obiettivo trova la sua definizione nel Piano Strutturale, che individua nel potenziamento e la qualificazione della Stazione termale uno degli interventi ritenuti strategici per lo sviluppo economico del territorio comunale, nel contesto di una strategia generale di potenziamento, qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica lungo la via Cassia.

Nel caso di Bagni San Filippo, tale strategia trova la sua ragion d'essere in relazione all'attuale inadeguatezza di dotazioni e servizi in termini di rispondenza alle attuali tendenze della domanda relativa al comparto termale, a fronte dell'alto potenziale di crescita del termalismo specialistico (applicazioni curative e preventive, estetismo, vacanze "naturali") e della collocazione delle terme in un'area ricca di risorse naturali e culturali, non 'assorbita' dal turismo di massa e baricentrica rispetto ad un ambito territoriale che ospita le più importanti stazioni termali della Toscana meridionale (Bagno Vignoni, Sant'Albino di Montepulciano, San Casciano dei Bagni, Chianciano Terme, Saturnia).

Ai fini dell'attuazione delle strategie delineate dal PS, il Regolamento Urbanistico ha previsto una serie di azioni di riqualificazione ambientale e funzionale attraverso la realizzazione di interventi di recupero delle aree dismesse, di interventi di nuova edificazione, la previsione di spazi attrezzati per il tempo libero e lo sport, la realizzazione di un sistema integrato del verde con la creazione di percorsi pedonali e la sistemazione di due aree da destinare a parco urbano, nei siti del Fosso Bianco e della Grotta del Santo, quali elementi di interrelazione ed innalzamento della qualità ambientale dei luoghi.

Il RU, coerentemente con quanto disposto in sede di PS, ha distinto l'insieme delle azioni previste in relazione alla loro modalità di attuazione, prevedendo l'intervento diretto per gli interventi rivolti alla riqualificazione dell'abitato storico di Bagni San Filippo e facendo ricorso alla redazione del presente Piano Particolareggiato per gli interventi di recupero, riqualificazione ambientale e nuova edificazione localizzati nella restante parte dell'UTOE. Il rafforzamento e l'attualizzazione della componente ricettiva/termale all'interno della stazione, con le conseguenti prospettive di sviluppo economico, assumono il ruolo di 'elemento trainante' delle attività di trasformazione previste.

Per ciò che riguarda gli interventi diretti, il RU prevede l'attuazione di un progetto di iniziativa pubblica di sistemazione e arredo urbano degli spazi aperti del centro storico, l'acquisizione delle aree funzionali alla realizzazione di un parco urbano per la valorizzazione del sito del Fosso Bianco, interventi di ampliamento e di sistemazione degli spazi esterni della struttura ricettiva-termale presente all'interno del centro abitato.

L'insieme degli interventi sottoposti a Piano Particolareggiato costituisce quindi l'episodio più significativo di una strategia più generale di valorizzazione e qualificazione delle risorse presenti nel territorio di Castiglione d'Orcia. Tra questi assume particolare rilievo la prevista riqualificazione del sito attualmente occupato dalle strutture dismesse dell'ex Amiata Marmi, che si evidenzia quale elemento detrattore della qualità paesistica a causa della situazione di forte degrado dovuta a interventi che hanno alterato profondamente la morfologia dei suoli. L'intervento, che prevede la realizzazione di una struttura ricettiva di elevata qualità, costituisce un'occasione di sviluppo e qualificazione per la stazione termale, configurandosi come uno degli interventi maggiormente significativi tra quelli previsti dal RU.

La localizzazione in posizione baricentrica dell'area di recupero prefigura, inoltre, l'esigenza della definizione di una nuova centralità all'interno dell'abito territoriale di riferimento, che ha costituito il tema fondamentale sul quale si è basata l'attività progettuale relativa all'intero Piano, che si è dotato dei seguenti obiettivi specifici:

- il pieno recupero dell'area occupata dalle strutture dismesse dell'ex Amiata Marmi e la sua valorizzazione ai fini turistico-ricettivi e di servizio alle attività termali;
- la realizzazione di un sistema integrato del verde quale elemento connettivo e di protezione nei confronti della viabilità di scorrimento, attraverso la costituzione del parco urbano 'Grotta del Santo', di una fascia di verde attrezzato e di un sistema di percorsi pedonali di collegamento;
- la riqualificazione e il consolidamento del tessuto urbano di Vignone, attraverso l'integrazione di interventi di nuova edificazione residenziale e di realizzazione di spazi e attrezzature da destinare alla socializzazione, alla ricreatività ed al tempo libero al fine di conferire qualità urbana ad un contesto sostanzialmente privo di definizione;
- il potenziamento delle infrastrutture per la sosta, attualmente insufficienti, attraverso la realizzazione di un sistema di aree di sosta di servizio ai nuovi insediamenti e di un'area attrezzata per la sosta dei camper, per diversificare l'offerta ricettiva nel territorio e dotare la Stazione termale di un ulteriore elemento di attrazione destinato specificatamente al turismo itinerante;
- il completamento dell'abitato di Pietrineri, che assolve alla duplice finalità di migliorare qualitativamente la 'spazialità' del luogo e di soddisfare la domanda residenziale evitando la concentrazione dei nuovi interventi nella zona di Vignone;
- la risoluzione dell'attuale carenza relativa allo smaltimento dei reflui, attraverso la realizzazione di un nuovo impianto di depurazione a servizio dell'abitato di Bagni San Filippo e il potenziamento dell'impianto di depurazione esistente a servizio dell'abitato di Pietrineri.

Il Piano Particolareggiato ha acquisito l'articolazione in Zone omogenee così come definite dal Regolamento Urbanistico individuando, in corrispondenza degli ambiti di trasformazione definiti all'art. 81 delle NTA del RU, specifici *Comparti urbanistici di attuazione*.

I Comparti urbanistici individuano le aree sottoposte a una procedura di attuazione unitaria e costituiscono unità minime di intervento, al fine di garantire l'unitarietà della disciplina di attuazione e la funzionalità degli interventi programmati.

Lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi relativi a ciascun Comparto è l'Intervento Edilizio Diretto subordinato alla sottoscrizione di una Convenzione. Costituiscono eccezione, in ragione delle condizioni di degrado e della necessità di procedere a interventi di ricostituzione morfologica e ripristino ambientale e per il valore strategico ai fini della riqualificazione e del potenziamento della Stazione termale di Bagni San Filippo, gli interventi previsti per il Comparto R1, *ex area produttiva Amiata Marmi*, la cui attuazione è subordinata alla redazione di un Piano attuativo di Recupero. Il Piano Particolareggiato è attuato dai proprietari o aventi titolo, pubblici o privati, definiti *Soggetti attuatori*, che potranno riunirsi in consorzi per la realizzazione degli interventi.



Ambito territoriale sottoposto a Piano Particolareggiato e Comparti urbanistici di attuazione.

L'insieme degli interventi previsti, in relazione alla loro localizzazione, è riassumibile nel modo seguente:

- Interventi di nuova edificazione residenziale nel nucleo abitato di Pietrineri, (Comparti E1, E2 e F1);
- Parco 'Grotta del Santo' (Comparto F2);
- Interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale nella zona di Bollore (Comparti R1 e E2);
- Potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione dei tessuti urbani di formazione recente nella zona di Vignone (Comparti E3, E4, E5, F3, F4 e F5).

Il Piano Particolareggiato definisce, per l'attuazione degli interventi previsti, una disciplina generale e una disciplina specifica per ciascun Comparto.

La disciplina specifica fornisce indicazioni normative per ciascun Comparto in relazione ai seguenti temi:

- parametri urbanistici;
- individuazione, ove previsto, delle aree da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione comunale;
- individuazione, ove previsto, delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri dovuti;
- individuazione del Campo di edificazione, vale a dire quella parte di territorio, individuata all'interno della Superficie fondiaria del Comparto urbanistico di attuazione e riportata negli elaborati grafici di riferimento, che individua l'ambito o gli ambiti ove è consentita la realizzazione dei nuovi edifici;
- morfologia degli interventi (schemi degli assetti urbanistici e dei tipi edilizi);
- progetto di massima delle dotazioni territoriali.

6. Rapporti con gli altri strumenti della pianificazione

Il *Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per la riqualificazione della Stazione Termale di Bagni San Filippo* costituisce lo strumento operativo di attuazione di una strategia che trova la sua definizione nel Piano Strutturale, che individua nel potenziamento e la qualificazione della Stazione termale uno degli interventi ritenuti strategici per lo sviluppo economico del territorio comunale, nel contesto di una strategia generale di potenziamento, qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica lungo la via Cassia.

Il Piano Strutturale analizza le peculiarità dell'ambito territoriale compreso tra l'area urbana di Bagni San Filippo, l'area produttiva dismessa di Bollore e l'insediamento di Pietrineri e individua le scelte urbanistiche strategiche per una prospettiva di crescita a breve e medio termine, disponendo il ricorso a un piano particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione di tali scelte.

Il Regolamento Urbanistico individua l'ambito territoriale da sottoporre a piano particolareggiato, articolandolo in zone omogenee e definendo i parametri urbanistici per ciascuno degli interventi previsti, nonché specifici indirizzi per la fase attuativa.

Il Piano Particolareggiato ha acquisito l'articolazione in *Zone omogenee* così come definite dal Regolamento Urbanistico individuando, in corrispondenza degli ambiti di trasformazione definiti all'art. 81 delle NTA del RU, specifici *Comparti urbanistici di attuazione*.

Nell'ambito della procedura di VAS, i contenuti del Piano Particolareggiato sono stati sottoposti a verifica di coerenza con la disciplina del PIT con valore di Piano paesaggistico, con la disciplina del PTCP e con le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Una sintesi dei contenuti di tali valutazioni è riportata nel par. 4 del *Rapporto ambientale*, redatto ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i.

7. Il Progetto di Piano Particolareggiato

Come già esposto nei paragrafi precedenti, l'insieme degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato costituisce l'episodio più significativo dell'attuazione di una strategia generale di recupero, riqualificazione, potenziamento e valorizzazione della stazione termale di Bagni San Filippo e del suo intorno territoriale.

La scelta di superare i confini del centro abitato di Bagni San Filippo e di trattare in maniera unitaria un ambito territoriale più ampio, estremamente articolato e caratterizzato storicamente da evidenti interrelazioni tra le sue componenti, ha consentito di individuare e considerare organicamente le peculiarità, i valori e le fragilità presenti al suo interno. Il riconoscimento dell'esistenza di tali rapporti, che assumono valenza strutturale, ha costituito il principale criterio informativo per la definizione delle soluzioni progettuali da mettere in atto ai fini del loro rafforzamento in termini di maggiore rispondenza alle attuali esigenze.

Il progetto di riqualificazione del centro storico di Bagni San Filippo, l'acquisizione del sito del *Fosso Bianco* da parte dell'Amministrazione comunale e la sua destinazione a parco pubblico (interventi, questi, attuati direttamente dal RU), la valorizzazione del sito della *Grotta del Santo*, il recupero dell'area dismessa 'ex Amiata Marmi', il potenziamento delle dotazioni territoriali e i previsti interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale non costituiscono quindi 'episodi' isolati ma concorrono in maniera organica a determinare un quadro finito dell'insediamento, attraverso la sua riconfigurazione morfologica e funzionale.

Ciascuna delle azioni di trasformazione previste è stata presa in considerazione quale occasione per il raggiungimento degli obiettivi prefissati di tutela e valorizzazione degli elementi di pregio presenti, di innalzamento della qualità paesistica e ambientale, di adeguamento funzionale e di riqualificazione insediativa delle aree dismesse e dei tessuti urbani di formazione recente.

In questo senso, il progetto di Piano Particolareggiato persegue la concretizzazione di quel concetto di *tutela e sviluppo urbano* introdotto dal Piano Strutturale.

Per la definizione delle soluzioni progettuali il Piano Particolareggiato ha assunto quale tema principale il superamento dell'attuale senso di marginalità e dispersione insediativa che caratterizzano il sito, operando in maniera organica a determinare un quadro finito dell'insediamento, attraverso il ripristino e il rafforzamento delle relazioni esistenti e la sua riconfigurazione morfologica e funzionale. A questo fine, il progetto definisce un sistema di aree verdi, di percorsi pedonali e di aree destinate allo svago e alle attività sportive non agonistiche articolato lungo la viabilità principale che, oltre ad assolvere un ruolo funzionale di connessione, si connota quale elemento capace di accrescere la qualità insediativa assicurando comunque il mantenimento di un carattere di forte naturalità.

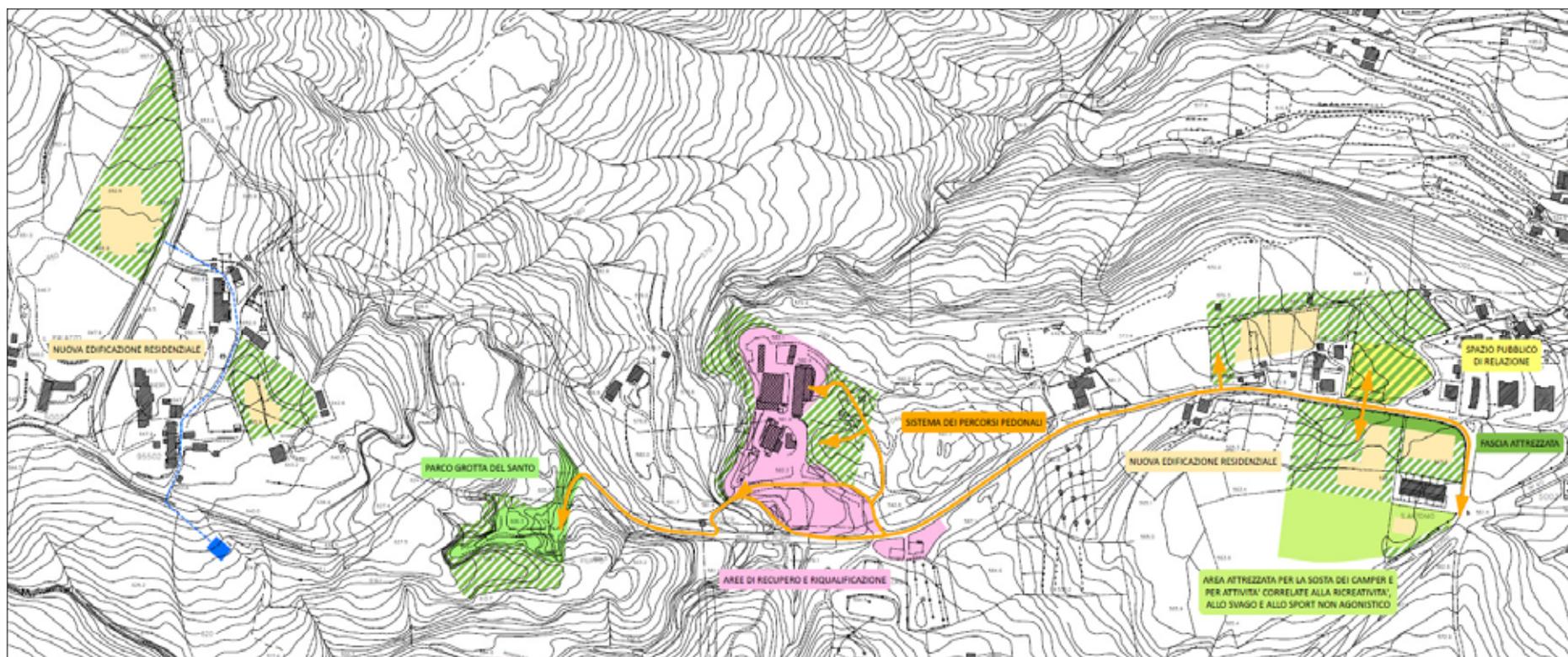
In questo contesto riveste particolare importanza il previsto intervento di recupero dell'area produttiva dismessa 'ex Amiata marmi', considerato strategicamente il tema centrale del Piano ai fini della riqualificazione e del potenziamento della stazione termale per le sue potenziali implicazioni in termini di sviluppo economico dell'area, che viene assunto dal progetto quale occasione di ripristino dei valori percettivi, fortemente modificati dall'attività produttiva precedentemente insediata, attraverso la ricostituzione della continuità del profilo della collina calcarea e la tutela e valorizzazione delle emergenze geologiche presenti nel sito.

Le scelte operate per la definizione morfologica degli interventi di nuova edificazione affrontano il tema del rapporto tra limite urbano e territorio

rurale in termini di mantenimento del mosaico territoriale esistente e di rafforzamento dei suoi elementi costitutivi.

Il progetto persegue la riproposizione di un modello abitativo a densità ridotta caratterizzato dalla ricerca di una forte integrazione con il sistema del verde circostante e finalizzato a conseguire un disegno compiuto degli insediamenti superando l'attuale assenza di un disegno coerente senza tuttavia modificarne il carattere prettamente rurale.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica degli interventi previsti e delle scelte operate dal Piano particolareggiato nella definizione delle soluzioni progettuali per ciascuno dei Comparti urbanistici di attuazione individuati.



Sintesi schematica degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato



Vista generale del progetto di Piano particolareggiato. Foto zenitale dello stato di fatto e simulazione dello stato di progetto.

7.1 Interventi di nuova edificazione residenziale nel nucleo abitato di Pietrineri

Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato all'interno del nucleo abitato di Pietrineri sono finalizzati a costituire un'offerta residenziale correlata all'obiettivo di potenziamento generale della stazione termale.

Il Piano Strutturale ha dimensionato gli interventi sulla base delle prospettive di crescita dell'insediamento in relazione al progetto generale di potenziamento della stazione termale, operando una drastica riduzione delle quantità previste dal PRG previgente, che prevedeva una capacità edificatoria quantificabile in circa 25.000 metri cubi di volumetria realizzabile.

Gli interventi, che per dimensione assumono rilevanza in relazione alla morfologia del nuovo paesaggio urbano, puntano al miglioramento qualitativo della 'spazialità' del luogo attraverso la conferma della struttura insediativa a bassa densità edificativa presente a Pietrineri e l'attuazione di standard elevati in relazione ai caratteri tecno morfologici e prestazionali dei nuovi edifici.

Lo studio compositivo effettuato si è indirizzato alla ricerca di una morfologia insediativa, nell'alternanza di elementi costruiti e spazi aperti, che non tradisse i segni lasciati dall'insediamento minerario e che permettesse, nella sua articolazione, di integrarsi col contesto ambientale, caratterizzato dalla presenza di volumetrie compatte sviluppate lungo l'asse nord-sud senza una regola avvertibile e localizzate nelle aree in cui la macchia boschiva si dirada e lascia il posto ad essenze arboree isolate di grandi dimensioni. Questa lettura degli elementi costitutivi dell'insediamento esistente ha orientato le progettazioni verso una soluzione che si



configurasse quale 'addizione' di ulteriori episodi che riproducessero tali elementi, tramite la riproposizione di volumetrie sviluppate lungo l'asse nord-sud e la loro integrazione con le limitrofe aree a carattere di prevalente naturalità.

Il PP articola le disposizioni per la gestione degli spazi scoperti attraverso l'individuazione di aree ove favorire lo sviluppo della vegetazione forestale, aree da sistemare a prato alberato con mantenimento e integrazione delle alberature presenti, aree da sistemare a giardino o orto amatoriale, al fine di favorire una corretta transizione tra l'ambiente costruito e il territorio rurale.

Comparto E1 - Pietrineri1

L'area di intervento, un ex coltivo attualmente interessato dalla presenza di vegetazione arbustiva e alberature sparse, presenti principalmente lungo la strada comunale e in prossimità degli appezzamenti boschivi che circondano il lotto, è localizzata all'ingresso dell'insediamento per chi vi giunge da Campiglia d'Orcia.

L'articolazione compositiva del comparto, definita da un progetto organico delle sistemazioni a verde e dell'impianto aggregativo dei nuovi fabbricati, si sostanzia in due elementi caratterizzanti:

- Definizione di un progetto degli spazi aperti finalizzato a incrementare la superficie boscata, attraverso l'individuazione di aree ove favorire lo sviluppo della vegetazione forestale, nonché a ricostituire i margini, che attualmente si interrompono in maniera artificiosa lungo i confini dell'abitato, in termini di maggiore naturalità.
- Localizzazione della nuova previsione edificatoria e definizione di caratteri morfologici tali da garantire la migliore integrazione col progetto del verde e contemporaneamente partecipare al completamento del disegno dell'insediamento ed al rafforzamento della sua identità.

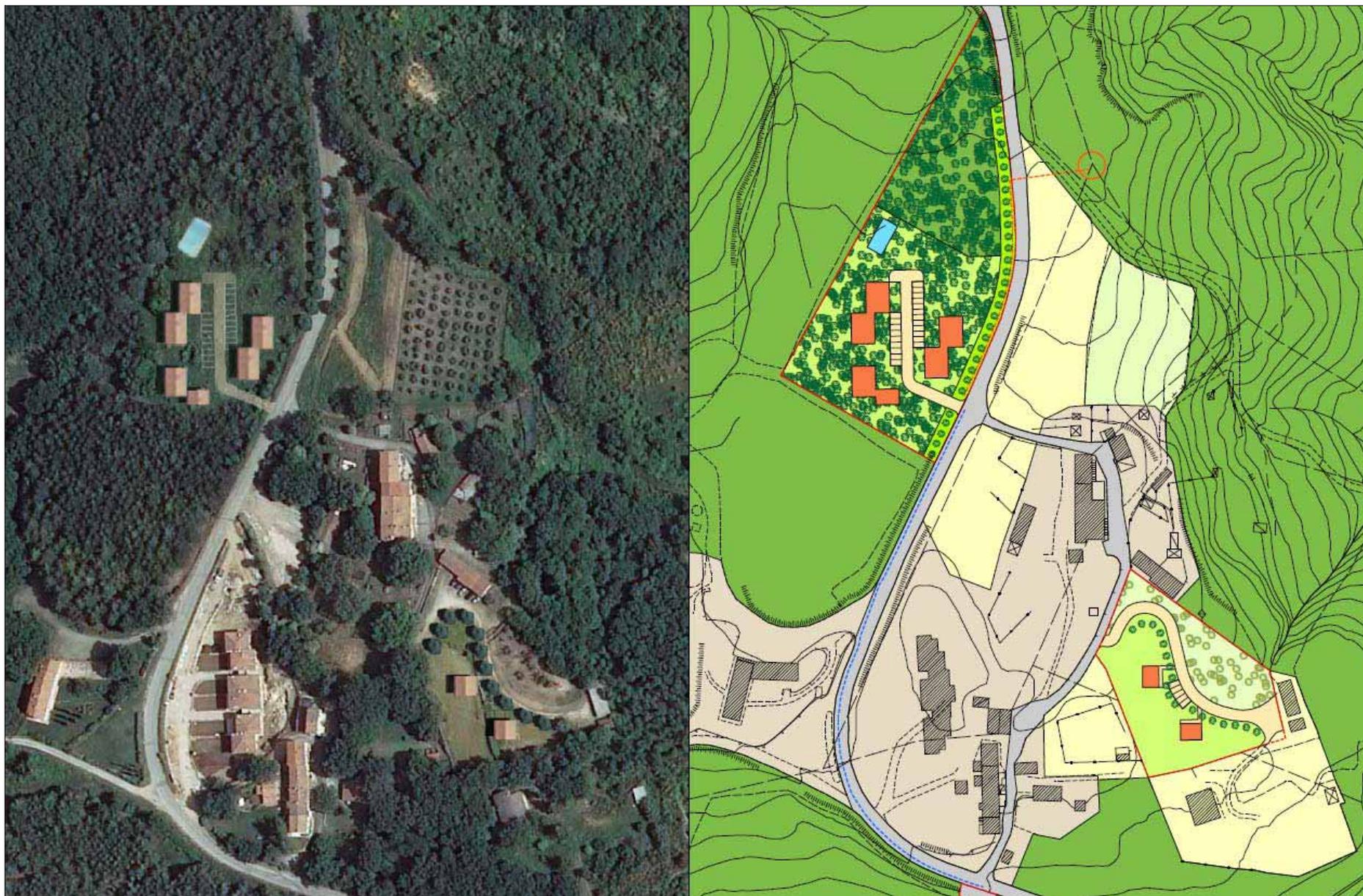
La configurazione planivolumetrica presenta una soluzione sostanzialmente compatta, senza tuttavia rinunciare a una certa articolazione dei corpi edilizi, caratterizzata dalla concentrazione delle volumetrie, costituite da corpi di fabbrica su due piani, nella porzione di terreno con maggiore spessore tra la strada provinciale e il confine con l'area boscata. Questo ha consentito di contenere il consumo di suolo e la sua conseguente impermeabilizzazione, favorendo, inoltre, una migliore articolazione del progetto degli spazi aperti in termini di mediazione con le aree boscate presenti, consentendo l'individuazione di un'ampia area (mq 3.000) ove favorire la rinaturalizzazione e lo sviluppo della vegetazione forestale.

La localizzazione dei parcheggi all'interno del costruito e la costituzione di una fascia alberata di protezione lungo la viabilità contribuiscono a mitigare la rilevanza percettiva del nuovo insediamento, evitando il potenziale configurarsi di un 'effetto urbano' estraneo al contesto.

Il PP indirizza la progettazione dei nuovi organismi edilizi al conseguimento di standard elevati di qualità architettonica e di efficienza energetica, con particolare riferimento alla composizione dei volumi, al disegno dei prospetti e all'utilizzo dei materiali.

La dimensione massima dell'insediamento è fissata in mq 1.440 di SUL a destinazione residenziale.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e cessione, a scemuto degli oneri di urbanizzazione, di una vasca di depurazione a ossidazione, da localizzarsi all'interno del Comparto F1, localizzato a valle del centro abitato, dalla capacità e prestazioni non inferiori a quella esistente di recente realizzazione, e del tratto di fognatura pubblica di collegamento al Comparto.



Pietrineri. Planimetria generale e fotosimulazione zenitale degli interventi previsti.

Comparto E2 - Pietrineri2

L'area di intervento, localizzata in contiguità con l'insediamento di Pietrineri, in posizione non rilevante rispetto ai principali con visivi, è costituita da terreni agricoli marginali, con presenza nelle immediate vicinanze di aree a verde e orti di pertinenza di fabbricati esistenti, con presenza di vegetazione forestale costituita in prevalenza da *Quercus*.

L'intervento, da considerarsi un completamento in quanto l'area risulta già urbanizzata, concorre al miglioramento qualitativo della 'spazialità' del luogo tramite la costituzione di un'edificazione a bassa densità, inframezzata da ampi spazi verdi al fine di costituire un elemento di raccordo con il contesto circostante.

Le scelte operate per la definizione morfologica del comparto muovono da considerazioni analoghe a quelle descritte in precedenza per il Comparto E1, vale a dire l'opportunità di concorrere al conseguimento di un quadro finito dell'insediamento attraverso la riproposizione di un modello abitativo a densità ridotta e della integrazione con il sistema del verde circostante attraverso un consistente incremento delle essenze arboree presenti.

Il progetto si sostanzia con la previsione di due unità residenziali distribuite su due piani e articolate lungo il tracciato stradale esistente che attraversa l'area, dividendola in due settori.



Pietrineri. Fotosimulazioni degli interventi previsti. Vedute da nordovest e da sudest.

7.2 Parco 'Grotta del Santo'

Il progetto di sistemazione del sito che ospita l'Oratorio di San Filippo (Comparto F2) costituisce uno degli elementi caratterizzanti il disegno del sistema degli spazi di relazione previsto dal Piano Particolareggiato e risponde all'obiettivo generale di tutela e valorizzazione delle risorse culturali del territorio.

L'intervento, di iniziativa pubblica, è rivolto al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità di un luogo altamente suggestivo, dove le scoscese formazioni rocciose recano le tracce dell'attività umana, il cui episodio certamente più significativo è rappresentato dal piccolo oratorio ricavato all'interno di un grande blocco di travertino. Le azioni previste sono limitate alla realizzazione di percorsi pedonali e spazi di sosta minimamente attrezzati per favorirne la fruizione compatibilmente con la natura dei luoghi, escludendo qualsiasi trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità o possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli. Il Parco rappresenta l'elemento conclusivo del sistema di collegamenti pedonali e spazi aperti attrezzati previsto dal Piano Particolareggiato, che punta a valorizzare e connettere organicamente gli elementi emergenti e peculiari presenti nel luogo (Oratorio, collina calcarea di Bollore, centro storico, Fosso Bianco).



Comparto F2. Planimetria e veduta dell'ingresso dell'Oratorio di San Filippo.

7.3 Interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale nella zona di Bollore

Comparto R1 – ex area produttiva 'Amiata marmi'

L'area di produzione e deposito occupata fino a tempi recenti dalla società Amiata Marmi costituisce una sorta di paradosso in quanto, se da una parte si evidenzia come elemento detrattore del paesaggio, per la presenza delle strutture dismesse e le gravi ed evidenti modificazioni del suolo determinate dall'attività di lavorazione del travertino, dall'altra, proprio questo estremo stato di degrado urbanistico e ambientale e la conseguente assoluta necessità di ripristino e di recupero generalizzato, ne fanno un'occasione unica di sviluppo e qualificazione per la stazione termale di Bagni San Filippo; un'opportunità assolutamente importante, probabilmente la più importante per il territorio e la comunità di Castiglione d'Orcia.

L'area, un'articolata estensione di quasi due ettari di superficie modificata profondamente dalle opere di regolarizzazione del suolo, risulta sostanzialmente nascosta dai principali con visivi privilegiati e la si apprezza nella sua totalità solo transitando per il tratto della strada comunale per Campiglia d'Orcia (via di Bollore) che vi corre in tangenza.

La particolare posizione, che la vede distaccata sia dall'area urbana di Bagni San Filippo che dall'insediamento di Pietrineri, le assegna un naturale ruolo di 'cerniera' (fisica e ideale) dei movimenti, delle funzioni e degli interessi del nuovo ambito territoriale definito dal Piano Particolareggiato. Il recupero e la riqualificazione ambientale dell'area, finalizzato al potenziamento delle strutture termali e dei servizi sanitari e turistici, costituisce quindi il riferimento principale per la valorizzazione della stazione termale, configurandosi come uno degli interventi maggiormente significativi tra quelli previsti dal RU, anche alla luce delle potenziali ricadute in termini di sviluppo economico.

L'intervento punta all'attualizzazione dell'offerta termale, alla luce dell'alto potenziale di crescita del termalismo specialistico (applicazioni curative e preventive, estetismo, vacanze "naturali"), rispondendo alle attuali esigenze di sviluppo di strutture rivolte al segmento del benessere e della forma fisica, che rappresentano un punto di riferimento rispetto all'offerta nazionale ed internazionale.

Il PP prevede la realizzazione di una struttura ricettiva che trovi una giusta integrazione tra l'aspetto sanitario e l'aspetto turistico, caratterizzata da standard di livello elevato in relazione ai servizi offerti, ai caratteri tecno morfologici e prestazionali dei nuovi edifici, al risparmio energetico, alla biocompatibilità.

Il Piano Particolareggiato subordina la realizzazione del progetto, per la sua rilevanza, anche in relazione alle aspettative stesse della Comunità di Bagni San Filippo e dell'intero Comune, e per l'evidente complessità determinata dalle caratteristiche del luogo e dal suo stato di fatto, alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero. Il ricorso allo strumento urbanistico preventivo risponde quindi alla necessità di un ulteriore fondamentale 'passaggio' finalizzato ad effettuare gli approfondimenti utili all'affinamento delle scelte tecniche e, attraverso il confronto nella sede istituzionale, porti ad una condivisione più ampia possibile delle soluzioni progettuali da mettere in atto. Tale scelta condiziona, in un certo senso, l'impianto progettuale e normativo del Piano Particolareggiato che, collocandosi in una delle fasi intermedie dell'iter di definizione e verifica progettuale, assume il compito di trasmettere gli indirizzi progettuali di base al fine di indirizzare senza tuttavia condizionare le scelte successive di maggiore dettaglio, che saranno supportate e giustificate da ulteriori studi e approfondimenti da effettuarsi in sede di Piano di recupero.



Comparto R1. Vedute dell'insediamento produttivo dismesso 'ex Amiata marmi'.

Le disposizioni previste sono finalizzate sostanzialmente al perseguimento di due obiettivi: la qualificazione e il potenziamento dell'offerta ricettiva e sanitaria in relazione alla risorsa termale e il contestuale ripristino paesistico e morfologico dell'ambito territoriale, profondamente degradato e alterato dall'attività produttiva, oggi dismessa, di lavorazione del travertino.

Il Piano Particolareggiato, a seguito di un'analisi morfologica ed ambientale del sito e del suo stato di degrado, individua quattro tematismi principali:

- Le aree interessate dalla modificazione morfologica dei suoli, che costituiscono l'ambito principale di insediamento dell'attività produttiva dismessa, caratterizzato dalla presenza diffusa di elementi detrattori della qualità paesistica e ambientale.
- Le aree localizzate sul limite occidentale del comparto, che costituiscono la sponda a monte del Torrente Rondinaia, fortemente scoscese e caratterizzate dalla presenza di detriti e scarti delle lavorazioni e di terreno di riporto.
- L'ambito localizzato a monte del comparto, che ha conservato il profilo originario del terreno, caratterizzato dalla presenza della parete di travertino, in parte coperta da formazioni calcaree, che segna il limite dell'area interessata dalle modifiche del suolo determinate dall'attività estrattiva.
- La porzione di terreno compresa tra il vecchio tracciato dismesso della strada comunale e quello attuale, utilizzata nel tempo come principale area di deposito e stoccaggio materiali. L'area risulta in leggera depressione ed è caratterizzata dalla presenza di detriti e scarti di lavorazione e dalla sostanziale assenza di vegetazione.

Sulla base di questa analisi, il PP definisce specifiche modalità di intervento ai fini della individuazione dei contenuti e dell'articolazione attuativa del previsto Piano di recupero, funzionali al raggiungimento degli obiettivi prefissati.

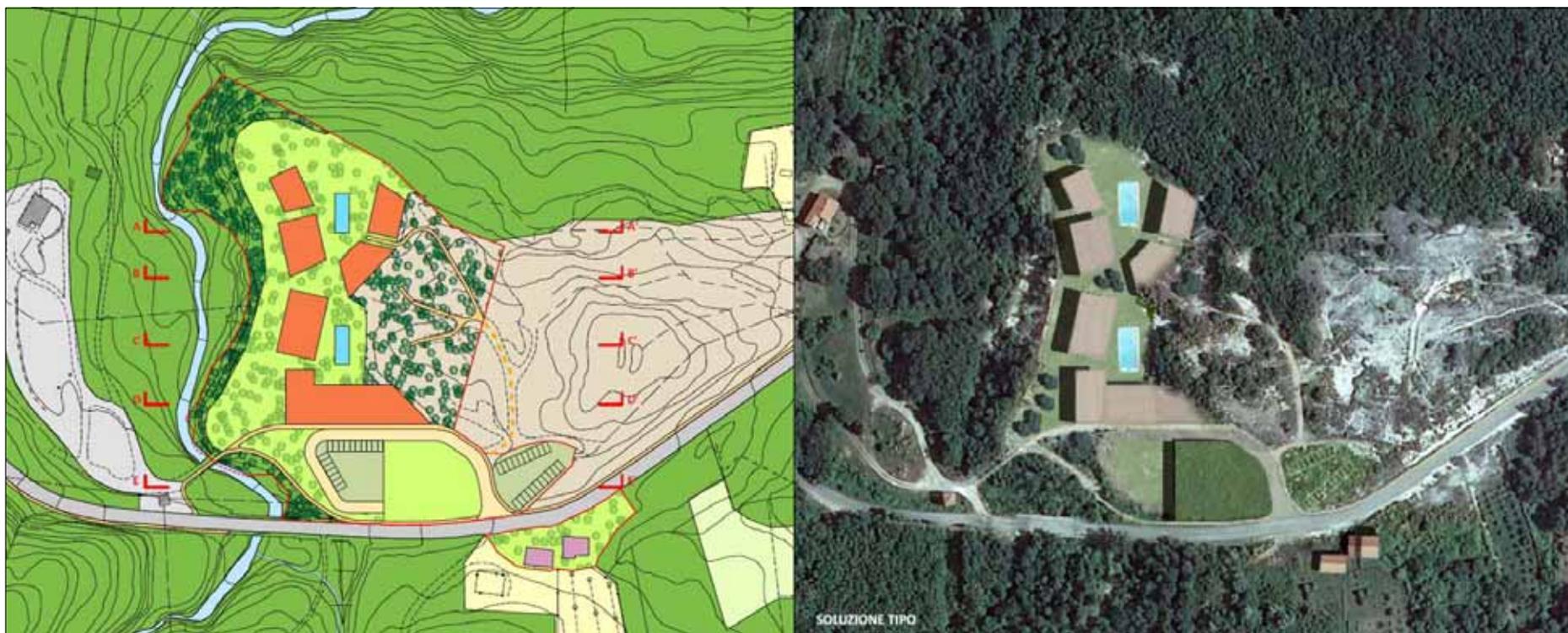
Assume rilevanza, per come viene inteso, l'intervento di ricostituzione morfologica dell'ambito principale di insediamento dell'attività produttiva

dismessa, che maggiormente ha subito nel tempo operazioni di scavo e spianamento, così intense da causare una modificazione accentuata del profilo della collinetta di calcare.

Il tema relativo alla ricostituzione di tale profilo diviene così l'elemento unificante dell'intero progetto, arricchendo di finalità e contenuti il concetto corrente di 'ristrutturazione urbanistica' (demolizione e ricostruzione) e coniugando le esigenze di ripristino paesistico e ambientale e di corretto e organico insediamento dei nuovi manufatti edilizi e delle nuove funzioni.

Tale operazione, concettualmente ed operativamente complessa, non può esulare dall'utilizzo di tecniche e tecnologie all'avanguardia e dall'attualizzazione di un concetto la cui soluzione pratica, se trattata superficialmente, non potrebbe garantire un risultato adeguato.

Il PP localizza nella parte centrale del comparto la porzione di territorio da sottoporre specificatamente a interventi di ricostituzione ideale del profilo della collina calcarea, prevedendo la possibilità di realizzare volumetrie interrato e seminterrato funzionali a conseguire tale risultato.



Comparto R1. Planimetria generale e fotosimulazione zenitale della soluzione tipo.

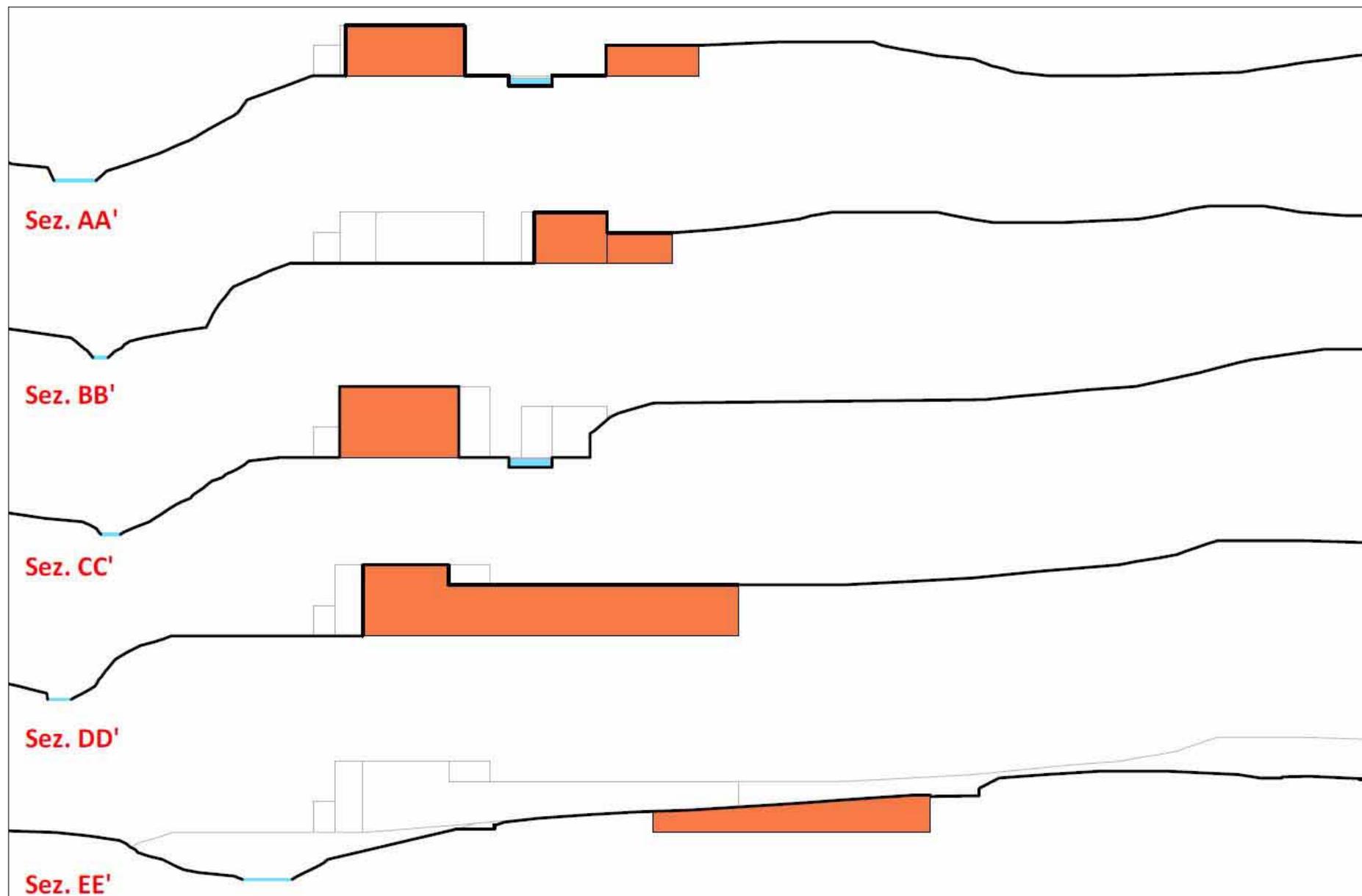
Questa scelta, oltre che rispondere a esigenze di effettiva fattibilità economica dell'intervento di ricostituzione morfologica, permette di disporre di volumetrie da destinare a funzioni di servizio (autorimesse, depositi, impianti tecnologici, ecc.) a fronte dell'inopportunità di edificare a quote inferiori a quella attuale per motivi di tutela dell'acquifero sottostante.

In questo modo il progetto punta inoltre a rafforzare i rapporti morfologici e funzionali instaurati con il campo di edificazione, localizzato nella parte più interna del comparto, dove potranno essere progettati i nuovi edifici, previa demolizione dei manufatti esistenti e bonifica del suolo, indirizzando alla massima integrazione e organicità la definizione delle soluzioni progettuali previste nelle fasi successive.

Nelle restanti parti del comparto, che circondano gli ambiti di nuova edificazione precedentemente descritti, il PP punta al ripristino paesistico e ambientale attraverso il recupero e la salvaguardia di ogni elemento naturale o antropico che ne costituisca parte caratterizzante, emergente o sostanziale. Nel settore orientale, i progetti di sistemazione sono finalizzati alla valorizzazione delle formazioni calcaree (pareti e vasche) risultato dell'attività estrattiva che, pur non costituendo a tutti gli effetti un valore, costituiscono certamente un elemento emergente e caratterizzante del sito. Il Piano di recupero crea i presupposti per la loro integrazione al progetto generale, prevedendo inoltre interventi di sistemazione (percorsi di collegamento, aree di sosta) finalizzati alla fruibilità delle contigue aree naturali, localizzate nella porzione della collinetta 'risparmiata' dagli interventi di rimodellazione. Nella fascia disposta lungo il Torrente Rondinaia, classificata a rischio di frana molto elevato a causa della presenza di uno spesso strato costituito da terreno di riporto accumulatosi nel tempo, gli interventi sono finalizzati alla piena rinaturalizzazione del declivio attraverso operazioni di rimozione degli scarti di lavorazione presenti e di integrazione della vegetazione arborea e arbustiva esistente.



Comparto R1. Vedute della parete calcarea che caratterizza il sito. E' evidente l'entità del 'taglio' sul terreno che ha fortemente modificato il profilo originario della collinetta.



Comparto R1. Sezioni di studio.

Nella porzione di terreno compresa tra la strada comunale dismessa e quella nuova, il PP localizza le aree da destinare a parcheggio; il PP indirizza il Piano di recupero all'esame della fattibilità relativa alla realizzazione di un parcheggio interrato funzionale al progetto generale di ripristino morfologico del terreno alla quota della strada comunale, attraverso la realizzazione di una copertura sistemata a verde quale elemento di connessione tra il sistema di percorsi pedonali, la collinetta di calcare e le attività previste all'interno del comparto.

La realizzazione dell'intervento, infine, è subordinata alla realizzazione di un sistema di percorsi pedonali finalizzato a consentire la fruibilità del sito e a costituire un collegamento tra la zona di Vignone e il previsto Parco 'Grotta del Santo'. Il sistema è strutturato sulla base dell'individuazione e ripristino dei tracciati esistenti, con particolare riferimento alla sistemazione dell'attraversamento del Torrente Rondinaia.

Comparto R2 – Podere Bollore

Il PP prevede il recupero dei manufatti esistenti, attualmente in stato di abbandono, nel rispetto dei parametri dimensionali e dei caratteri tipologici e architettonici del manufatto originario, al fine di realizzare una unità abitativa.

Sono ammessi esclusivamente interventi riconducibili alle categorie del restauro e della ristrutturazione edilizia, senza incrementi di SUL o di volume.

Tutti gli interventi saranno realizzati in modo tale da non aggravare le condizioni di instabilità presenti nell'ambito e da non compromettere la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso in atto e la manutenzione delle opere di consolidamento.



Comparto R2. Vedute dei resti del Podere Bollore.

7.4 Potenziamento delle dotazioni territoriali e riqualificazione dei tessuti urbani di formazione recente nella zona di Vignone

Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato nella zona di Vignone sono finalizzati alla riqualificazione e al consolidamento del tessuto urbano di formazione recente, attraverso l'integrazione di interventi di nuova edificazione residenziale e di realizzazione di spazi e attrezzature da destinare alla socializzazione, alla ricreatività ed al tempo libero, al fine di conferire qualità urbana ad un contesto sostanzialmente privo di definizione.

Il Piano Strutturale ha dimensionato i previsti interventi a destinazione residenziale sulla base delle prospettive di crescita dell'insediamento in relazione al progetto generale di potenziamento della stazione termale, operando una riduzione delle quantità previste dal PRG previgente, che prevedeva una capacità edificatoria quantificabile in oltre 20.000 metri cubi di volumetria a destinazione turistico-ricettiva, dei quali circa 3.000 risultano realizzati (e successivamente destinati a residenza) all'interno dell'unico lotto edificato presente nell'area.

Il progetto generale prevede la realizzazione di un sistema articolato di percorsi pedonali e di spazi destinati alla sosta, alla socializzazione, alla ricreatività che, integrandosi con le previsioni a destinazione residenziale, punta al conseguimento, attraverso la definizione di un disegno organico degli interventi, di un quadro finito dell'insediamento. A questo fine, il PP definisce gli indirizzi progettuali in termini di 'parco urbano' (il *Parco delle Sorgentelle*), che rappresenta l'elemento centrale del sistema integrato di parchi (*Fosso Bianco, Sorgentelle, Bollore, Grotta del Santo*) previsto in sede di RU e che costituisce la 'spina dorsale' dell'intero progetto.

Le scelte operate per la definizione morfologica degli interventi previsti affrontano il tema del rapporto tra limite urbano e territorio rurale in termini di mantenimento del mosaico territoriale esistente e di rafforzamento dei suoi elementi costitutivi. Questa volontà appare già espressa dal Regolamento Urbanistico attraverso la definizione di aree di trasformazione sicuramente ampie in relazione alle previste potenzialità edificatorie, al fine di identificare una porzione significativa di territorio che ricomprendesse al suo interno quella eterogeneità di situazioni che ne caratterizza l'identità a una scala più ampia. In questo senso, il progetto localizza e dimensiona gli ambiti ove realizzare i nuovi manufatti edilizi in relazione a tale mosaico, limitando l'episodio costruito quale uno dei suoi elementi costitutivi e definendo le modalità di tutela e valorizzazione degli altri elementi coinvolti.

In particolare, il progetto assume quale elemento informatore e ordinatore la 'tessitura' dell'eterogeneo mosaico territoriale esistente, che comprende terreni agricoli marginali, oliveti, aree coperte da vegetazione forestale di qualità e consistenza eterogenea, percorsi e lotti edificati, operando in maniera organica a determinare un quadro finito dell'insediamento, attraverso il ripristino e il rafforzamento delle relazioni esistenti e la sua riconfigurazione morfologica e funzionale.

Il sistema di aree verdi, di percorsi pedonali e di aree destinate alla socializzazione e allo svago, articolato lungo la viabilità principale, oltre ad assolvere un ruolo funzionale di connessione, si connota quale elemento capace di accrescere la qualità insediativa assicurando comunque il mantenimento del carattere 'rurale' e di forte naturalità dei luoghi, attraverso interventi di tutela e integrazione degli oliveti esistenti e di sistemazioni finalizzate a consentire una fruizione compatibile e sostenibile delle aree boscate presenti.



Vignone. Comparti urbanistiche di attuazione.



Vignone. Planimetria generale degli interventi previsti.



Vignone. Fotosimulazione zenitale degli interventi previsti.

Comparto E3 - Vignone

L'area di intervento è localizzata sul versante nord della strada del Bollore, in posizione limitrofa alle aree di espansione più recente del centro abitato di Bagni San Filippo, che si caratterizzano per la sostanziale assenza di regole insediative.

L'area, caratterizzata da un'accentuata frammentazione della proprietà, costituisce una porzione di un mosaico che comprende terreni agricoli marginali, oliveti di costituzione relativamente recente, aree coperte da vegetazione forestale e lotti edificati.

L'intervento, finalizzato alla costituzione di un tessuto edilizio maggiormente strutturato per l'area di Vignone attraverso la definizione del limite dell'edificato e delle sue relazioni con il territorio rurale sul versante che guarda verso valle, concorre al conseguimento dell'obiettivo più generale di potenziamento delle dotazioni territoriali e di riqualificazione dei tessuti urbani di formazione recente di Bagni San Filippo.

Il Piano Strutturale ha dimensionato l'intervento prevedendo una SUL massima di mq 900 a destinazione residenziale.

Il progetto prevede la realizzazione di tre nuovi fabbricati, costituiti ciascuno dall'accorpamento di tre alloggi a schiera distribuiti su due piani; i corpi di fabbrica così definiti presentano quindi caratteristiche tipologiche tipiche dell'abitare urbano e un impianto planivolumetrico riconducibile per dimensioni e semplicità costruttiva ai manufatti edilizi diffusi nel territorio rurale.

La disposizione "a pettine" dei fabbricati ridefinisce il margine nord dell'abitato consentendo di conservare le visuali esistenti verso valle senza interferire in maniera significativa con i con visivi privilegiati.

Il progetto delle sistemazioni degli spazi scoperti, strategico ai fini del conseguimento degli obiettivi di qualificazione e integrazione prefissati, prevede il mantenimento e l'integrazione degli oliveti esistenti, il mantenimento della porzione di territorio coperta da vegetazione boschiva al fine di favorirne lo sviluppo naturale, la costituzione di una fascia alberata con funzioni di schermatura degli interventi edilizi, la realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico di collegamento del nuovo insediamento con via di Bollore.

La localizzazione dei parcheggi all'interno del costruito e la costituzione di una fascia alberata di protezione lungo la viabilità contribuiscono a mitigare la rilevanza percettiva del nuovo insediamento, che non risulta percepibile dal basso lungo l'asse di percorrenza della Strada Provinciale verso Bagni San Filippo.

Comparto E4 – Sorgentelle 1 e Comparto E5 – Sorgentelle 2

L'area di intervento, localizzata sul versante sud della strada del Bollore, è costituita da una fascia di territorio disposta lungo la viabilità e interrotta a valle da un fabbricato isolato che, per tipologia e proporzioni, si qualifica come sostanzialmente indifferente al contesto, costituendo di fatto un elemento che contribuisce al senso di marginalità e dispersione insediativa percepibile nell'ambito.

In ragione dell'individuazione, all'interno dell'ambito di trasformazione definito dal RU, di due zone che presentano un differente stato di fatto, coincidenti con la divisione delle proprietà e separate da recinzioni, il PP ha individuato due distinti Comparti urbanistici, al fine di meglio articolare una specifica disciplina di attuazione.

L'area relativa al Comparto E4, che occupa il settore occidentale, risulta in prevalenza coperta da vegetazione forestale, derivante da rimboschimenti realizzati negli anni settanta e costituita da pino nero con presenza di cipresso dell'Arizona.

L'area relativa al Comparto E5, localizzata nella parte orientale e delimitata dalla viabilità pubblica e dall'unico lotto edificato presente, risulta

costituita in prevalenza da terreno incolto con presenza di conifere (pino nero) localizzate principalmente lungo la viabilità.

La definizione morfologica dell'ambito operata dal Piano Particolareggiato deriva dall'esigenza di coniugare due differenti aspetti: da un lato la volontà di introdurre un principio ordinatore finalizzato a costituire un tessuto minimamente strutturato, capace di ridurre il senso di marginalità e di operare una 'ricucitura' dell'edificio esistente; dall'altro, la necessità di ridurre al minimo il consumo di suolo interessato dalla presenza di vegetazione forestale e di assicurare una corretta integrazione del nuovo insediamento con l'area boscata, preservandone la continuità paesistica e ambientale.

La soluzione planivolumetrica adottata prevede un articolazione che, nel rispetto degli allineamenti e delle simmetrie imposte dal fabbricato esistente, persegue l'obiettivo di attenuare quel senso di 'fuori scala' determinato dalle proporzioni dell'edificio, attraverso una sorta di sua 'smaterializzazione' determinata dal rapporto dialettico instaurato con le nuove costruzioni. Le scelte localizzative derivano, inoltre, da un attento esame dell'area, che ha permesso di individuare le porzioni del sostanzialmente prive di alberature, consentendo così di contenere la riduzione dell'area boscata, sostanzialmente invariata rispetto alla sua conformazione attuale. Il progetto degli spazi aperti è concepito in termini di mediazione fra il costruito e il margine boscato, attraverso la costituzione di una fascia, priva di recinzioni, da sistemare a giardino, il mantenimento di un'area ove prevedere minimi interventi di sistemazione finalizzati a un suo uso sostenibile in connessione alla residenza (picnic, giochi per bambini, ecc.), l'individuazione di un ambito ove favorire lo sviluppo della vegetazione e realizzare interventi di integrazione delle alberature.

Il progetto prevede, inoltre, la realizzazione, lungo la viabilità principale, di una fascia di verde pubblico minimamente attrezzato e di percorsi pedonali di collegamento, a integrazione del progetto generale di percorsi e spazi aperti previsto dal PP.

Le dimensioni massime dell'insediamento, a destinazione residenziale, sono fissate in mq 1.250 per il Comparto E4 e mq 850 per il Comparto E5.

Comparti F3, F4 e F5 – Parco delle Sorgentelle

L'insieme di interventi in oggetto concorre, congiuntamente alle opere di urbanizzazione contestuali ai previsti interventi di nuova edificazione residenziale, al conseguimento dell'obiettivo generale di potenziamento delle dotazioni territoriali dell'area di Vignone, attraverso la realizzazione di nuovi spazi ed attrezzature destinate alla sosta, alla ricreatività, alla socializzazione ed allo sport non agonistico.

Il Piano Particolareggiato ricomprende gli ambiti di trasformazione definiti dal Regolamento Urbanistico (Zone F1) in un disegno organico (il *Parco delle Sorgentelle*) che, integrandosi con quanto previsto negli adiacenti comparti a destinazione residenziale, punta al conseguimento di un quadro finito dell'insediamento e rappresenta l'elemento centrale del sistema di parchi (Fosso Bianco, Sorgentelle, Bollore, Grotta del Santo) che costituisce la 'spina dorsale' dell'intero progetto.

Il PP prevede, sul versante nord della strada di Bollore (comparto F3), la realizzazione di uno spazio pubblico che, attraverso interventi di sistemazione finalizzati alla valorizzazione della peculiarità geologica dell'ambito, possa configurarsi quale spazio di riferimento per favorire la socializzazione e lo svolgimento di attività collettive. Il PP prevede la tutela e la valorizzazione degli affioramenti di travertino, con particolare riferimento alle fratture e alle altre cavità presenti, correlate alla manifestazione di emissioni gassose, attraverso la realizzazione di minimi

interventi di sistemazione che ne consentano una fruizione sicura e sostenibile, nell'ottica di coniugare le imprescindibili esigenze di sicurezza con l'opportunità di portare a conoscenza e di valorizzare un fenomeno naturale peculiare e altamente suggestivo.

Sul versante sud della strada, il PP localizza l'ambito (Comparto F4), ove realizzare un'area attrezzata per la sosta dei camper, rispondendo all'esigenza di costituire un'offerta turistica diversificata e strutturata in relazione ai diversi settori di mercato, attraverso un utilizzo sostenibile del sito, una pioppeta di impianto artificiale attualmente inutilizzata a fini produttivi, nell'ottica della valorizzazione e di una corretta fruizione delle risorse naturalistiche presenti. La localizzazione dell'area risulta strategica in quanto permette di raggiungere facilmente sia l'abitato storico di Bagni San Filippo che le aree di nuova previsione, integrandosi con il sistema generale del verde e delle dotazioni territoriali previste dal PP. Le soluzioni progettuali per la sistemazione dell'area sono demandate alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica, che dovrà prevedere la realizzazione delle dotazioni minime necessarie, a fronte di un attento rilievo dello stato di fatto e della consistenza e qualità delle essenze arboree presenti, al fine di perseguire la massima integrazione delle opere previste con la naturalità del luogo, ridurre al minimo le modifiche della morfologia dei suoli, limitare all'indispensabile l'abbattimento di alberature prevedendone comunque il ripristino.

L'ambito è completato, verso la strada, dal Comparto F5, dove si prevede la realizzazione di un manufatto di ridotte dimensioni, per una SUL massima di mq 125, da destinare a attività correlate al turismo, alla ricreatività, allo sport non agonistico e alla promozione del territorio.



Vignone. Fotosimulazioni degli interventi previsti. Vedute da nordest e da sudovest.