

---

**COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA**

PROVINCIA DI SIENA



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

**NORME DI ATTUAZIONE**

DICEMBRE 2015

---

**COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA**  
**PROVINCIA DI SIENA**

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

**NORME DI ATTUAZIONE**

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 28 di cui è stampato solo il fronte.*



**Indice**

<i>Art. 1 - Contenuti, campo di applicazione e validità del Piano Particolareggiato.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 2 - Elaborati tecnici del Piano Particolareggiato .....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 3 - Modalità di attuazione. Convenzioni e Soggetti attuatori.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 4 - Opere di urbanizzazione. Standard urbanistici.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 5 - Zone omogenee. Disciplina .....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 6 - Comparti urbanistici di attuazione. Disciplina generale .....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 7 - Comparti urbanistici a destinazione residenziale. Disciplina specifica .....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 8 - Comparti urbanistici destinati a attrezzature di interesse generale. ....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 9 - Comparti urbanistici destinati a interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale .....</i>	<i>25</i>

**Art. 1 - Contenuti, campo di applicazione e validità del Piano Particolareggiato**

**1.01** Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per la riqualificazione della stazione termale di Bagni San Filippo, d'ora in avanti denominato Piano Particolareggiato (PP), costituisce strumento di pianificazione urbanistica di dettaglio ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico e del coordinamento degli interventi sul territorio.

**1.02** Il Piano Particolareggiato, coerente con gli obiettivi del Piano Strutturale relativi al Sistema funzionale degli insediamenti (NTA PS, artt. 93 e 94), alle Strategie per l'evoluzione degli insediamenti (NTA PS, artt. 123 e 125), alle Strategie di sviluppo del Sistema complesso della Via Cassia (NTA PS, artt. 144 e 145) e conforme alle disposizioni di cui all'art. 81 delle NTA del Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.11 del 23.03.2012, è finalizzato al recupero ed alla riqualificazione, al potenziamento ed alla valorizzazione della Stazione termale di Bagni San Filippo.

**1.03** Il Piano Particolareggiato persegue l'innalzamento della qualità delle prestazioni del sistema insediativo, attraverso la previsione di una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private. In tale quadro esso regola gli interventi di natura ambientale, edilizia, infrastrutturale, di arredo urbano.

**1.04** Il Piano Particolareggiato disciplina gli interventi ammessi all'interno dell'ambito territoriale definito dal RU (Tav. U3, Disciplina delle UTOE), che ricomprende interamente il settore occidentale dell'UTOE 4, costituito dall'area urbana di formazione recente di Bagni San Filippo (Vignone), dall'ex area produttiva dell'Amiata Marmi (Bollere), dall'aggregato di Pietrineri e dalle aree ed infrastrutture viarie di connessione, così come meglio identificato negli elaborati grafici del presente PP.

**1.05** Il rispetto della disciplina normativa relativa alle Zone omogenee ricomprese all'interno del Piano Particolareggiato, l'attuazione delle previsioni dei Comparti urbanistici di cui all'art. 3 delle presenti norme, nonché i progetti per le aree destinate ad attrezzature e spazi d'interesse generale costituiscono, con il necessario potenziamento e la nuova realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, gli atti di governo del territorio finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di recupero, riqualificazione, potenziamento e conseguente valorizzazione della Stazione termale di Bagni San Filippo. Pertanto, ogni intervento ricompreso all'interno del Piano Particolareggiato è considerato strategico per il raggiungimento dell'obiettivo finale di valorizzazione della Stazione termale nonché degli obiettivi specifici di recupero, riqualificazione ambientale, potenziamento e diversificazione della ricettività, opportunità di nuove residenze e qualificazione e miglioramento dei servizi e delle attrezzature necessari per un moderno Centro turistico e termale.

**1.06** Entro il termine di cinque anni dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato sono stipulate le convenzioni, sono approvati i progetti di iniziativa pubblica e il Piano di recupero ivi previsti. Entro lo stesso termine sono operate le eventuali espropriazioni di cui all'art. 108 della L.R. 65/2014.

**1.07** Il Piano Particolareggiato è realizzato entro dieci anni dalla data della sua approvazione. Decorso detto termine il Piano Particolareggiato diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, ai sensi dell'Art. 110, comma 3 della L.R. 65/2014; tuttavia permane l'obbligo di rispettare, nella realizzazione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, le prescrizioni dettate dal PP, ai sensi dell'Art. 110 comma 4 della L.R. 65/2014.

**1.08** Ai sensi dell'Art. 110, comma 2 della L.R. 65/2014 l'approvazione del Piano Particolareggiato costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.

**1.09** In caso di eventuali difformità tra le norme di attuazione e gli Elaborati grafici prevalgono le presenti norme.

Nei casi non espressamente definiti dagli elaborati del PP dovrà comunque essere rispettata la normativa del Regolamento Urbanistico vigente insieme alle altre disposizioni di legge regionali nonché dei Regolamenti comunali che si possono riferire all'uso del territorio ed alla sua salvaguardia.

**1.10** Eventuali indicazioni grafiche, contenute nelle Tavole del PP, relative a aree localizzate all'esterno dell'ambito così come definito al precedente comma 4, hanno valore esclusivamente indicativo, utile a descrivere possibili rapporti, collegamenti, relazioni con le aree ed i manufatti al contorno.

**1.11** In caso di eventuali incongruenze tra indicazioni catastali e situazioni di fatto, saranno da tenere in considerazione, ai fini dell'attuazione del PP e/o delle eventuali procedure di esproprio, gli eventuali elementi di riferimento e/o individuazione e/o specificazione riscontrabili sul terreno e/o sugli immobili interessati.

## **Art. 2 - Elaborati tecnici del Piano Particolareggiato**

**2.01** Gli elaborati tecnici, testuali e grafici, che costituiscono il Piano Particolareggiato sono i seguenti:

1. Elaborati testuali:
  - Norme di attuazione
  - Relazione tecnica illustrativa
  - Rapporto ambientale
2. Elaborati grafici:
  - Tav. 1. *Ambito territoriale di riferimento*, scala 1:5.000
  - Tav. 2. *Zone omogenee e comparti urbanistici*, scala 1:2.000
  - Tav. 3. *Beni paesaggistici*, scala 1:2.000
  - Tav. 4. *Elementi costitutivi del paesaggio*, scala 1:2.000
  - Tav. 5. *Ambito di Piano*, scala 1:2.000
  - Tav. 6. *Progetto di Piano*, scala 1:2.000
  - Tav. 7. *Progetto di Piano. Vista generale*, scala 1:2.000
  - Tav. 8. *Progetto di Piano. Pietrineri*, scala 1:1.000
  - Tav. 9. *Progetto di Piano. Bollone*, scala 1:1.000
  - Tav. 10. *Progetto di Piano. Vignone*, scala 1:1.000

### **Art. 3 - Modalità di attuazione. Convenzioni e Soggetti attuatori**

**3.01** Il Piano Particolareggiato, sulla base di quanto disposto dall'art. 81 delle NTA del RU, individua e disciplina specifici *Comparti urbanistici di attuazione*, vale a dire le aree sottoposte ad una procedura di attuazione unitaria ed a tale scopo espressamente perimetrata. La disciplina relativa a tali Comparti ha i contenuti e l'efficacia dei Piani attuativi di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014, pertanto lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi relativi a ciascun Comparto, fatta eccezione per gli interventi di cui al successivo comma 4 del presente articolo, è l'Intervento Edilizio Diretto subordinato alla sottoscrizione di una Convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, redatta nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme.

**3.02** Il Piano Particolareggiato è attuato dai proprietari o aventi titolo, pubblici o privati, delle aree interessate dagli interventi previsti, secondo le modalità previste dalle presenti norme. I proprietari o aventi titolo, definiti da ora in poi *Soggetti attuatori*, potranno riunirsi in consorzi per la realizzazione degli interventi, così come previsto ai sensi dell'Art. 108 della L.R. 65/2014.

**3.03** Le convenzioni di cui al precedente comma 1 devono regolare in modo specifico, per quanto riguarda i rapporti ed i rispettivi impegni tra l'Amministrazione comunale ed i Soggetti Attuatori del Piano Particolareggiato, contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi, in coerenza con le disposizioni specifiche relative a ciascun Comparto di cui agli artt. 7, 8 e 9 delle presenti norme, al fine di garantire l'esecuzione in modo completo e pienamente confacente di tutte le opere previste.

**3.04** 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, l'attuazione degli interventi previsti per il Comparto R1 – *ex area produttiva Amiata Marmi* è subordinata alla redazione di un Piano attuativo di Recupero di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014.

**3.05** In relazione agli interventi previsti per ciascun Comparto urbanistico di attuazione, in presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese all'interno del Comparto stesso. Allo stesso modo, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, saranno ripartiti in misura proporzionale gli obblighi e oneri eventualmente previsti.

### **Art. 4 - Opere di urbanizzazione. Standard urbanistici**

**4.01** Il Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'Art. 55 comma 1 della L.R. 1/2005, contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e quella delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio; il Piano Particolareggiato ne dettaglia ed attua i contenuti. Tale disciplina individua e definisce le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard di cui di cui al d.m. 1444/1968.

**4.02** Le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici sono costituiti dall'insieme degli impianti puntuali ed a rete, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

Il Piano Particolareggiato definisce il sistema delle dotazioni relative agli standard urbanistici potenziando l'attuale patrimonio di aree pubbliche destinate a servizi e prevedendo l'ammodernamento e la qualificazione delle opere e delle infrastrutture esistenti.

Le presenti norme e gli elaborati grafici di progetto, riferiti a ciascun ambito di intervento, stabiliscono il fabbisogno di dotazioni, tenendo conto delle carenze pregresse presenti nel medesimo ambito o nelle parti del territorio comunale ad esso adiacenti, e degli standard di qualità urbana

ed ecologico ambientale da realizzare nel rispetto degli obiettivi stabiliti dal Piano Strutturale e in coerenza con quanto disposto dal Regolamento Urbanistico.

Negli elaborati grafici di progetto richiamati sono indicate le opere o quote minime di opere di urbanizzazione ed attrezzature di interesse collettivo da realizzare, valutate in relazione alle funzioni previste ed agli abitanti o utenti insediabili e riscontrate in termini economici ai fini realizzativi, in rapporto alla vigenti Tabelle per il calcolo degli oneri da corrispondere.

Per i Soggetti attuatori è fatto obbligo di rispettare quanto definito nel progetto e stabilito dalla Convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale e di cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle urbanizzazioni previste secondo le modalità fissate dalla stessa.

**4.03** I Soggetti attuatori, in sede di convenzionamento, motivatamente e a seguito di specifico studio, potranno proporre soluzioni progettuali differenti rispetto a quanto riportato nella disciplina specifica del PP in relazione alla localizzazione degli impianti puntuali, ai tracciati degli impianti a rete, alle soluzioni di dettaglio inerenti le infrastrutture per la mobilità (viabilità pedonale e carrabile, sosta) e per la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico, purchè non si alterino i principi generali dell'organizzazione urbanistica definita dal PP e le variazioni riguardino modeste traslazioni della viabilità e/o spostamenti di limiti delle zone interne e/o riduzione o ampliamento delle stesse, fatti salvi comunque gli indici e i parametri prescritti dalle presenti norme. Tali proposte sono valutate a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale per quanto relativo alla loro sostenibilità funzionale, ambientale ed economica ed alla coerenza con il progetto di Piano Particolareggiato. Ogni variazione e/o adeguamento è effettuata con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati eventualmente previsti dagli Enti e/o Autorità competenti.

**4.04** Nei casi in cui le soluzioni proposte dai Soggetti attuatori in sede di convenzionamento non siano riconducibili alle fattispecie di cui al precedente art. 4.03, l'eventuale approvazione di tali soluzioni costituisce variante urbanistica al Piano Particolareggiato, da attuarsi secondo le procedure previste dalla L.R. 65/2014. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati eventualmente previsti dagli Enti e/o Autorità competenti.

**4.05** L'efficacia dei titoli abilitativi all'edificazione nell'ambito dei singoli Comparti urbanistici di attuazione è subordinata alla presenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, relativamente all'intero Comparto.

## **Art. 5 - Zone omogenee. Disciplina**

**5.01** Ai fini dell'applicazione delle disposizioni delle presenti norme s'intendono per *Zone omogenee* quelle definite all'art. 41 delle NTA del Regolamento Urbanistico. Per quanto riguarda le categorie di intervento ammesse, la presente disciplina fa diretto riferimento a quanto disposto dall'art. 7 delle NTA del RU. Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto della disciplina di cui al Titolo III, Capo I delle NTA del RU.

### **5.02 Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi.**

All'interno delle Zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3. Sono inoltre consentiti interventi di tipo R4 e SE, anche con diverso ingombro planivolumetrico, nel rispetto delle *Disposizioni relative alle nuove costruzioni* di cui all'art. 43 delle NTA del RU, senza variazione del volume, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e all'innalzamento degli standard in materia di efficienza energetica e di compatibilità ambientale.

All'interno delle Zone B il PP individua, coerentemente con quanto disposto all'art. 74.2 del RU, un ambito specifico classificato come Zona 'B\*',

così come riportato nella Tav. 2, *Zone omogenee e Comparti urbanistici*, nel quale è consentito un ampliamento *una tantum* a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 100 di SUL. L'intervento, nel rispetto delle *Disposizioni relative alle nuove costruzioni* di cui all'art. 43 delle NTA del RU, sarà necessariamente finalizzato al conseguimento della massima integrazione con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente, garantendo un corretto inserimento nel contesto di riferimento, senza incrementi dell'altezza massima degli edifici, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. E' consentita la realizzazione delle nuove volumetrie a una distanza dalla viabilità pubblica inferiore a quella dei fabbricati esistenti; tale soluzione sarà necessariamente supportata da specifica documentazione finalizzata a dimostrare l'assenza di interferenze con la circolazione in termini di visibilità e sicurezza. All'interno delle zone B è consentita la realizzazione di piscine ad uso privato nel rispetto delle condizioni generali contenute nel Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio Comunale.

#### **5.03 Zone B1. Zone residenziali di completamento.**

In corrispondenza dell'ambito perimetrato dal RU e codificato con la sigla 'B1a' il PP individua il *Comparto E3 -Vignone*, così come riportato nella Tav 10. In tale ambito si applica la disciplina di cui all'art. 7.03 delle presenti norme.

#### **5.04 Zone C. Aree interessate da interventi di nuova edificazione residenziale.**

In corrispondenza delle Zone C perimetrata dal RU e codificate con la sigle 'C A', 'C B' e 'C C' il PP individua i seguenti Comparti urbanistici, così come riportati nelle Tavole 8, 9 e 11:

- Zona C A: *Comparto E4 – Sorgentelle 1 e Comparto E5 – Sorgentelle 2;*
- Zona C B: *Comparto E2 - Pietrineri 2;*
- Zona C C: *Comparto E1 - Pietrineri 1.*

Negli ambiti di cui al presente comma si applica la disciplina specifica per ciascun comparto di cui agli artt. 7.01, 7.02, 7.04 e 7.05 delle presenti norme.

#### **5.05 Zone E. Aree agricole di pertinenza dei Centri urbani.**

All'interno delle zone E si applica la disciplina di cui all'art. 29 - *Aree produttive agricole di pertinenza dei centri urbani* delle NTA del RU.

#### **5.06 Zone Fn. Attrezzature di interesse generale di progetto.**

In corrispondenza delle Zone Fn perimetrata dal RU il PP individua i seguenti Comparti urbanistici, così come riportato nelle Tavv 06 e 13:

- Comparto F1 - *Impianto di depurazione*. Il PP prevede il potenziamento dell'impianto di depurazione esistente, di recente realizzazione, contestualmente agli interventi previsti per il Comparto E1 - *Pietrineri 1*; pertanto nell'ambito trova applicazione la disciplina specifica di cui agli artt. 7.01 e 8.01.
- Comparto F2 - *Parco 'Grotta del Santo'*, la cui attuazione è disciplinata dall'art. 8.02 delle presenti norme.
- *Parco ricreativo e sportivo delle Sorgentelle*, costituito dai Comparti F3, F4, F5, la cui attuazione è disciplinata dagli artt. 8.03, 8.04 e 8.05 delle presenti norme. La rimanente porzione delle zone di cui al presente punto non ricompresa all'interno dei Comparti è classificata dal PP, coerentemente con quanto disposto dall'art. 81 delle NTA del RU, all'interno delle Zone V di cui al successivo comma 8 del presente articolo.

#### **5.07 Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico.**

In corrispondenza delle Zone Rt perimetrata dal RU e codificate con la sigle 'Rt 2' e 'Rt 3' il PP individua i seguenti Comparti urbanistici, così come riportato nelle Tavv. 14.1 e 14.2:

- Zona Rt 2: *Comparto R1 – ex area produttiva 'Amiata marmi'*;

- Zona Rt 3: Comparto R2 - *Podere Bollore*;

Negli ambiti di cui al presente comma si applica la disciplina specifica per ciascun comparto di cui all'art. 9 delle presenti norme.

#### **5.08 Zone V. Aree verdi urbane.**

All'interno delle zone V tutti gli interventi sono finalizzati al mantenimento dei caratteri di prevalente naturalità dei luoghi, alla tutela dei suoli e della vegetazione esistente e alla conservazione e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti. Sono consentiti interventi minimi di sistemazione rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, spazi di relazione e per attività ricreative all'aperto, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

All'interno delle zone V è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, eventualmente presenti alla data di adozione del RU. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti stabili di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati. Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione di manufatti precari, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 117.05 delle NTA del PS. Nel caso tali manufatti siano installati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 21.7 e 29.5 delle NTA del RU.

#### **5.09 Infrastrutture per la mobilità.**

Il Piano Particolareggiato prevede un insieme organico di interventi finalizzati all'adeguamento e al potenziamento delle infrastrutture per la mobilità e la sosta. Gli interventi, la cui attuazione è prevista contestualmente alla realizzazione degli interventi relativi ai Comparti urbanistici di cui ai successivi artt. 7, 8 e 9, ovvero attraverso la realizzazione di progetti unitari di iniziativa pubblica, sono i seguenti:

- l'acquisizione, attraverso l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, e l'adeguamento da parte dell'Amm. pubblica del tratto stradale esistente di collegamento tra via del Bollore e la S.P. di Bagni San Filippo;
- la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento tra il centro abitato di Bagni San Filippo e il Parco 'Grotta del Santo';
- la realizzazione di un tratto di nuova viabilità e di parcheggi pubblici funzionali alle previsioni di sviluppo della Stazione termale;
- la realizzazione di un'area a parcheggio attrezzata per la sosta dei camper.

#### **5.10 Area a potenziale archeologico.**

Il Piano Strutturale ha individuato nella zona di Vignone, su segnalazione della competente Soprintendenza, un'area a potenziale archeologico. (Rif. Tav. 6.1, *Attività valutativa del Piano Strutturale; Carta delle UTOE*). Tale perimetrazione ha valore indicativo in quanto le attuali conoscenze non permettono di localizzare con precisione il sito. Il PP dispone, in relazione agli eventuali interventi di scavo e movimenti di terra ricadenti nell'area, così come riportata nella Tav. 4 - *Elementi costitutivi del paesaggio*, che venga preventivamente informata la competente Soprintendenza Archeologica.

#### **5.11 Interventi sulle reti infrastrutturali.**

All'interno del perimetro del PP, sono sempre ammessi, nel rispetto delle normative di riferimento vigenti e fatti salvi gli eventuali adempimenti correlati alla loro esecuzione, interventi finalizzati alla manutenzione, all'adeguamento e/o al potenziamento delle reti infrastrutturali di pubblico interesse e dei relativi servizi e impianti.

## **Art. 6 - Comparti urbanistici di attuazione. Disciplina generale**

**6.01** Ai fini dell'applicazione delle disposizioni delle presenti norme si intendono per *Comparti urbanistici di attuazione* le aree sottoposte a una procedura di attuazione unitaria, ed a tale scopo espressamente individuate e perimetrate dal PP. I Comparti urbanistici debbono essere considerati come unità minime di intervento, al fine di garantire l'unitarietà della disciplina di attuazione e la funzionalità degli interventi programmati.

**6.02** Il Piano Particolareggiato individua e disciplina i seguenti Comparti urbanistici di attuazione, così come riportati nelle Tavole da 08 a 14:

1. Comparti a destinazione residenziale:
  - Comparto E1 – *Pietrineri 1*;
  - Comparto E2 – *Pietrineri 2*;
  - Comparto E3 – *Vignone*;
  - Comparto E4 – *Sorgentelle 1*;
  - Comparto E5 – *Sorgentelle 2*.
2. Comparti destinati a attrezzature di interesse generale:
  - Comparto F1 – *Impianto di depurazione*;
  - Comparto F2 – *Parco 'Grotta del Santo'*;
  - Comparti F3, F4 e F5 - *Parco ricreativo e sportivo delle Sorgentelle*.
3. Comparti destinati a interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale:
  - Comparto R1 – *ex area produttiva 'Amiata marmi'*;
  - Comparto R2 – *Podere Bollore*.

**6.03** Ai fini dell'applicazione della disciplina di attuazione dei Comparti urbanistici, il Piano Particolareggiato assume le seguenti definizioni:

**Dotazioni territoriali.** Si intendono per dotazioni territoriali tutte quelle opere, pubbliche o private, che a vario titolo concorrono a garantire un'adeguata qualità urbana ed ecologico-ambientale, un alto livello di fruizione ed una chiara immagine di insieme al sistema insediativo urbano. Pertanto, in tale definizione sono ricomprese sia le opere di urbanizzazione propriamente dette che tutte quelle opere di arredo urbano, di finitura e di sistemazione degli spazi esterni utili a perseguire gli obiettivi di qualità insediativa previsti dal PP. Ai fini dell'applicazione della disciplina di attuazione specifica per ciascun Comparto, le disposizioni relative alle dotazioni territoriali costituiscono quindi le prestazioni da assicurare contestualmente alla realizzazione degli interventi.

**Morfologia.** Aldilà della definizione teorica e dei significati da esso storicamente assunti, il termine è qui usato essenzialmente nella sua accezione strumentale di insieme di regole generatrici o condizionanti la forma di un manufatto architettonico o di un complesso edificato. Ai fini dell'applicazione della disciplina di attuazione specifica per ciascun Comparto, le disposizioni relative alla morfologia forniscono indicazioni sugli schemi degli assetti urbanistici e dei tipi edilizi.

**Campo di edificazione.** Viene così definita 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.

**6.04** L'attuazione delle previsioni relative ai Comparti di cui al precedente comma 2 del presente articolo è subordinata al rispetto della disciplina generale di cui al presente articolo, della disciplina specifica per ciascun Comparto di cui ai successivi articoli delle presenti norme e delle indicazioni contenute negli elaborati grafici, Tavole da 8 a 10, come elencati all'Art. 2 delle presenti norme.

**6.05** I Soggetti attuatori, in sede di convenzionamento, motivatamente e a seguito di specifico studio, potranno proporre soluzioni progettuali differenti rispetto a quanto riportato nella disciplina specifica del PP, fatti salvi gli indici e i parametri prescritti dalle presenti norme. Tali proposte, valutate a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale per quanto relativo alla loro sostenibilità funzionale, ambientale ed economica ed alla coerenza con il progetto di Piano Particolareggiato, sono approvate con singola Deliberazione del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante urbanistica esclusivamente nei seguenti casi:

1. modifiche riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 4.03 delle presenti norme;
2. modeste variazioni dei limiti delle zone interne ai Comparti e/o riduzione o ampliamento delle stesse;
3. modifiche relative ai tipi edilizi e al loro assetto, nel rispetto della Morfologia prevista e senza modifiche al Campo di edificazione;
4. modifiche limitate agli Elementi tecno-morfologici delle opere da realizzare;
5. modifiche relative ai progetti delle Opere di arredo urbano, nel rispetto delle prestazioni previste dalle presenti norme.

Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati eventualmente previsti dagli Enti e/o Autorità competenti.

**6.06** Nei casi in cui le soluzioni proposte dai Soggetti attuatori in sede di convenzionamento non siano riconducibili alle fattispecie di cui al precedente art. 6.05, l'eventuale approvazione di tali soluzioni costituisce variante urbanistica al Piano Particolareggiato, da attuarsi secondo le procedure previste dalla L.R. 65/2014. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati eventualmente previsti dagli Enti e/o Autorità competenti.

**6.07** Le previsioni relative a ciascun Comparto urbanistico possono essere attuate per parti, comunque entro il termine di validità del Piano Particolareggiato, attraverso l'identificazione di lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito, quale parte integrante, nella Convenzione stipulata fra i Soggetti attuatori e l'Amministrazione comunale.

**6.08** I perimetri dei Comparti di attuazione sono individuati dal Piano Particolareggiato e riportati negli elaborati grafici di riferimento; in sede di elaborazione del progetto ai fini del Permesso di costruire, qualora le indicazioni grafiche del PP riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del Comparto cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio, senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato.

**6.09** La progettazione architettonica degli elementi e degli organismi previsti per ciascun Comparto dovrà essere qualitativamente caratterizzata garantendo l'unità e l'organicità dell'insieme, nel rispetto dell'impianto generale del progetto di Piano Particolareggiato. Tutti gli interventi, fatte salve le disposizioni specifiche relative a ciascun Comparto, dovranno necessariamente prevedere:

- specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, finalizzati al conseguimento della massima integrazione con il contesto paesistico e con i caratteri urbanistici e architettonici presenti, attraverso un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi aperti. In particolare, tali studi descrivono e valutano le reciproche relazioni funzionali e visive, definendo conseguentemente idonee soluzioni di raccordo con gli elementi caratterizzanti il paesaggio circostante;
- specifici studi atti a verificare la tutela della percezione degli elementi significativi del contesto paesistico, al fine di evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne e delle opere di arredo urbano previste, finalizzata alla caratterizzazione degli spazi aperti quali elementi di definizione del margine urbano e estesa all'intero Comparto, attraverso specifici studi atti a verificare il corretto rapporto tra spazi aperti, pubblici e privati, edificato e contesto circostante;

- i progetti di cui al precedente punto sono finalizzati alla conservazione della naturalità dei luoghi e alla tutela delle alberature di alto fusto eventualmente presenti, prevedendo l'impegno alla sostituzione, da limitarsi comunque al minimo indispensabile, degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza, limitatamente alle essenze autoctone;
- il raggiungimento 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, evitando tipologie architettoniche riconducibili alle tipizzazioni pseudomontane.

**6.10** La realizzazione degli interventi previsti, fatte salve le disposizioni specifiche relative a ciascun Comparto, è subordinata all'applicazione delle seguenti disposizioni specifiche, finalizzate alla tutela delle risorse idriche:

- limitazione al minimo indispensabile dei movimenti di terra, nel rispetto della morfologia e delle caratteristiche fisico-naturali dei suoli, escludendo livellamenti e sbancamenti che possano determinare modifiche significative della morfologia del terreno;
- divieto, esteso all'intero ambito di PP, di realizzare nuove volumetrie interrate o seminterrate;
- obbligo, per gli interventi di nuova edificazione, di l'installazione di impianti per il convogliamento e la raccolta delle acque meteoriche al fine di un loro riutilizzo per usi compatibili ai sensi delle vigenti normative;
- obbligo, per gli interventi a destinazione residenziale, di installazione di serbatoi di accumulo dell'acqua potabile di capacità non inferiore a 500 litri per unità abitativa realizzata;
- stante l'assenza di impianti di depurazione a servizio del centro abitato di Bagni San Filippo, tutti gli interventi, con esclusione dei Comparti E1 – *Pietrineri 1* e E2 – *Pietrineri 2*, sono vincolati alla realizzazione di sistemi autonomi di trattamento appropriato dei reflui, in conformità a quelli previsti dal DPGR 08.06.2008, n. 46/R e elencati nella Tabella 2 di cui all'Allegato 3 del Decreto citato, fatte salve eventuali soluzioni differenti, da valutarsi preventivamente con il soggetto gestore del Sistema Idrico Integrato. La scelta dei trattamenti appropriati deve garantire la tutela dei corpi idrici recettori e la tutela delle acque sotterranee, nonchè perseguire i seguenti obiettivi:
  - semplificare, in relazione alle dimensioni dell'impianto, la gestione e la manutenzione, minimizzando i costi d'investimento e gestione, adottando soluzioni finalizzate al massimo contenimento dei consumi energetici;
  - essere in grado di sopportare variazioni orarie o stagionali del carico idraulico ed organico;
  - minimizzare l'impatto paesaggistico e le condizioni di disturbo del vicinato.

Gli scarichi degli impianti di depurazione autonomi previsti saranno necessariamente convogliati al corpo idrico recettore più prossimo, escludendo in ogni caso il Fosso Bianco, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- garantire la tutela della falda ed il rispetto delle disposizioni per la tutela igienicosanitaria;
- essere dimensionati e realizzati a regola d'arte secondo le disposizioni dell'allegato 3, capo 1 del DPGR 08.06.2008, n. 46/R;
- garantire il corretto stato di conservazione, manutenzione e funzionamento;
- garantire il rispetto delle disposizioni del programma di manutenzione e gestione di cui all'allegato 3, capo 2 del DPGR 08.06.2008, n. 46/R.

---

**Art. 7 - Comparti urbanistici a destinazione residenziale. Disciplina specifica****7.01 Comparto E1 - Pietrineri 1****Elaborati grafici di riferimento**

Tav. 8 - Progetto di Piano. Pietrineri

**Modalità d'intervento**

Intervento diretto convenzionato

**Destinazione d'uso**

Residenza

**Parametri edilizio-urbanistici**

Superficie territoriale (St): mq 9.540

Superficie permeabile minima: 70% della St

Superficie utile lorda (SUL): mq 1.440

Altezza massima (H): m 7,50

Tipologia edilizia: a schiera e/o in linea

N° massimo alloggi: 22

**Morfologia**

L'intervento è finalizzato al miglioramento qualitativo della 'spazialità' del nucleo di Pietrineri attraverso la conferma della struttura insediativa a bassa densità edificativa presente, caratterizzata dall'alternanza di elementi costruiti e spazi aperti, e l'integrazione ambientale dell'area con il contesto boschivo circostante, che attualmente si interrompe in maniera artificiosa lungo i confini del Comparto.

Per la realizzazione dei nuovi manufatti edilizi sono ammesse soluzioni differenti da quelle riportate negli elaborati grafici di riferimento, fatti salvi il rispetto del Campo di edificazione e il mantenimento dell'asse nord-sud quale asse privilegiato per l'articolazione planivolumetrica degli edifici. Saranno comunque da prediligere soluzioni progettuali caratterizzate da un'articolazione e una composizione dei volumi improntata alla massima semplicità, evitando soluzioni eccessivamente 'compatte'.

La progettazione dei nuovi organismi edilizi sarà finalizzata 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.

E' consentita la realizzazione di una piscina, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio comunale, anche in posizione differente da quella riportata negli elaborati di progetto, nell'ottica della massima coerenza e integrazione con il progetto generale di sistemazione degli spazi esterni.

**Dotazioni territoriali**

L'intervento è subordinato alla realizzazione e cessione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di una vasca di depurazione a ossidazione, da localizzarsi all'interno del Comparto F1 di cui all'art. 8.01 delle presenti norme, dalla capacità e prestazioni non inferiori a quella esistente di recente realizzazione, e del tratto di fognatura pubblica di collegamento al Comparto. Sono fatte salve eventuali soluzioni differenti, da valutarsi preventivamente con il soggetto gestore del Sistema Idrico Integrato.

Il progetto delle sistemazioni degli spazi scoperti dovrà prevedere, così come indicato negli elaborati grafici di riferimento:

- l'individuazione di aree ove favorire lo sviluppo naturale della vegetazione forestale, al fine di ricostituire il profilo boschivo lungo i confini del Comparto in termini di maggiore naturalità, per una superficie comunque non inferiore a mq 3.000;
- la realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi con fondo semipermeabile;
- la sistemazione a giardino e prato alberato delle rimanenti aree scoperte, prevedendo il mantenimento delle alberature esistenti e la loro integrazione con essenze autoctone ovvero con specie già presenti nell'ambito;
- la piantumazione di essenze arboree e arbustive, costituite da esemplari di specie autoctone, finalizzata alla costituzione di una spessa fascia alberata lungo la pubblica viabilità, con funzioni di schermatura degli interventi edilizi, per una superficie non inferiore a mq 800.

## **7.02 Comparto E2 - Pietrineri2**

### **Elaborati grafici di riferimento**

Tav. 8 - *Progetto di Piano. Pietrineri*

### **Modalità d'intervento**

Intervento diretto convenzionato

### **Destinazione d'uso**

Residenza

### **Parametri edilizio-urbanistici**

Superficie territoriale (St): mq 4.130

Superficie permeabile minima: 80% della St

Superficie utile lorda (SUL): mq 240

Altezza massima (H): m 7,50

Tipologia edilizia: libera

N° massimo alloggi: 4

### **Morfologia**

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 integrazione e raccordo con il contesto boschivo circostante, che attualmente si interrompe in maniera artificiosa lungo i confini del Comparto.

Per la realizzazione dei nuovi manufatti edilizi sono ammesse soluzioni differenti da quelle riportate negli elaborati grafici di riferimento, nel rispetto del Campo di edificazione. E' ammessa la possibilità di accorpate la SUL prevista in un unico organismo edilizio.

### **Dotazioni territoriali**

Il progetto delle sistemazioni degli spazi scoperti dovrà prevedere, così come indicato negli elaborati grafici di riferimento:

- la realizzazione della viabilità di servizio attraverso l'adeguamento del tracciato esistente;
- il mantenimento degli olivi e delle altre alberature presenti nella parte nord del comparto;
- la piantumazione di essenze arboree e arbustive costituite da esemplari di specie autoctone, in quantità congrua al fine di ricostituire il profilo boschivo lungo i confini del comparto in termini di maggiore naturalità e di realizzare una fascia alberata lungo il tracciato viario esistente, con funzioni di schermatura degli interventi edilizi.

La progettazione della viabilità interna, degli spazi di sosta e relazione, ecc. dovrà necessariamente prevedere soluzioni finalizzate al massimo contenimento del livello di impermeabilizzazione dei suoli.

### **7.03 Comparto E3 – Vignone**

#### **Elaborati grafici di riferimento**

Tav. 10 - *Progetto di Piano. Vignone*

#### **Modalità d'intervento**

Intervento diretto convenzionato

#### **Destinazione d'uso**

Residenza

#### **Parametri edilizio-urbanistici**

Superficie territoriale (St): mq 9.540

Superficie permeabile minima: 80% della St

Superficie utile lorda (SUL): mq 900

Altezza massima (H): m 7,00

Tipologia edilizia: in linea

N° massimo alloggi: 15

#### **Morfologia**

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.

Le scelte operate per la definizione morfologica del Comparto 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.

Per la realizzazione dei nuovi manufatti edilizi sono ammesse esclusivamente lievi modifiche rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di riferimento, nel rispetto del Campo di edificazione e della disposizione 'a pettine' degli edifici.

La progettazione dei nuovi organismi edilizi sarà finalizzata 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.

#### **Dotazioni territoriali**

Il progetto delle sistemazioni degli spazi scoperti dovrà prevedere, così come indicato negli elaborati grafici di riferimento:

- il mantenimento della porzione di territorio coperta da vegetazione boschiva, al fine di favorirne lo sviluppo naturale;
- la sistemazione a prato alberato dell'area limitrofa a via di Bollore, prevedendo il mantenimento delle alberature esistenti;
- la piantumazione di essenze arboree, costituite da esemplari di specie autoctone, finalizzata alla costituzione di una fascia alberata con funzioni di schermatura degli interventi edilizi, per una superficie non inferiore a mq 400;
- la sistemazione a giardino degli spazi scoperti ricompresi all'interno del Campo di edificazione, assicurando comunque una percentuale di

suolo permeabile non inferiore al 70%;

- la realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi con fondo semipermeabile;
- l'impegno a consentire l'uso pubblico di una parte dei parcheggi previsti, per una superficie non inferiore a mq 62,50.
- la realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico di collegamento del nuovo insediamento con via di Bollore.
- il mantenimento degli oliveti esistenti a valle della viabilità di accesso e la previsione di piantumazione di nuovi esemplari nell'area indicata negli elaborati grafici, in quantità congrua a determinare una densità paragonabile a quella presente negli oliveti limitrofi. La convenzione dovrà prevedere l'impegno alla manutenzione prolungata nel tempo di dette aree, specificandone le modalità.

## **7.04 Comparto E4 - Sorgentelle1**

### **Elaborati grafici di riferimento**

Tav. 10 - *Progetto di Piano. Vignone*

### **Modalità d'intervento**

Intervento diretto convenzionato

### **Destinazione d'uso**

Residenza

### **Parametri edilizio-urbanistici**

Superficie territoriale (St): mq 6.610

Superficie permeabile minima: 75% della St

Superficie utile lorda (SUL): mq 1.250

Altezza massima (H): m 7,50

Tipologia edilizia: a schiera e/o in linea

N° massimo alloggi: 20

### **Morfologia**

L'intervento concorre al conseguimento dell'obiettivo generale di potenziamento delle dotazioni territoriali e di riqualificazione dei tessuti urbani di formazione recente di Bagni San Filippo e persegue la massima integrazione con la vegetazione boschiva presente nell'area.

Il progetto, finalizzato alla massima tutela della naturalità dei luoghi e delle alberature di alto fusto presenti, dovrà necessariamente prevedere l'impegno alla sostituzione degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza, ovvero con altre essenze autoctone. Il progetto sarà pertanto corredato da specifica documentazione finalizzata a:

- descrivere lo stato di fatto in relazione alla consistenza e localizzazione della vegetazione forestale presente;
- descrivere l'estensione delle aree interessate dagli abbattimenti e l'effettiva consistenza degli esemplari per i quali è previsto l'abbattimento;
- individuare le aree ove attuare gli interventi di compensazione previsti e l'effettiva consistenza e tipologia delle essenze che si intende ripristinare. Le ripiantumazioni saranno da localizzarsi nella porzione del comparto indicata negli elaborati grafici di riferimento e/o a corredo del sistema di percorsi pedonali previsti, a integrazione delle alberature esistenti. E' fatta salva la possibilità, da concordare con l'Amministrazione in sede della prevista Convenzione, di individuare ulteriori localizzazioni, in terreni nudi o comunque privi di vegetazione forestale, anche esterne al comparto.

Il rilascio del Permesso a costruire è subordinato all'acquisizione del parere del competente ufficio dell'Unione dei Comuni.

Per la realizzazione dei nuovi manufatti edilizi, sono ammesse soluzioni planivolumetriche differenti rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di riferimento esclusivamente qualora sia dimostrato che tali soluzioni determinano un minore impatto sulla vegetazione forestale, fatte salve la coerenza e l'integrazione con l'impianto urbanistico generale previsto dal PP per l'area di Vignone, nel rispetto del Campo di

edificazione.

La progettazione dei nuovi organismi edilizi sarà finalizzata 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 progettazione della viabilità e dei parcheggi dovrà necessariamente prevedere soluzioni finalizzate al massimo contenimento del livello di impermeabilizzazione dei suoli.

### **Dotazioni territoriali**

L'intervento dovrà prevedere, così come indicato negli elaborati grafici di riferimento, la realizzazione e cessione al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione:

- di un tratto di viabilità pubblica, per una superficie non inferiore a mq 450;
- di un percorso pedonale di collegamento di ampiezza non inferiore a ml 1,20;
- di una fascia verde di protezione, per una superficie non inferiore a mq 350, che sarà oggetto di opere minime di sistemazione dei suoli, nel rispetto delle alberature esistenti. Tale area sarà minimamente attrezzata con la realizzazione di panchine o altre opere di arredo urbano finalizzate alla sosta e alla fruibilità dei luoghi. La consistenza e tipologia di tali opere sarà da concordarsi con l'Amministrazione comunale in sede di Convenzione.
- la realizzazione e cessione al Comune di parcheggi pubblici per una superficie utile non inferiore a mq 100;

La superficie totale da cedere al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione non potrà comunque essere inferiore a mq 1.100.

Il progetto delle sistemazioni degli spazi scoperti di uso privato dovrà prevedere, così come indicato negli elaborati grafici di riferimento:

- il mantenimento della porzione di territorio coperta da vegetazione boschiva, al fine di favorirne usi sostenibili attraverso interventi minimi di sistemazione, limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, spazi per attività ricreative e di relazione (giochi per bambini, picnic, ecc.), escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli;
- la sistemazione a giardino di una fascia di terreno non inferiore a ml 5, quale elemento di mediazione tra i fabbricati e l'area boschiva, escludendo la realizzazione di recinzioni in muratura e ricorrendo all'uso di staccionate in legno e siepi di essenze autoctone;
- la realizzazione dei parcheggi con fondo semipermeabile.

## **7.05 Comparto E5 - Sorgentelle2**

### **Elaborati grafici di riferimento**

Tav. 10 - *Progetto di Piano. Vignone*

### **Modalità d'intervento**

Intervento diretto convenzionato

### **Destinazione d'uso**

Residenza

### **Parametri edilizio-urbanistici**

Superficie territoriale (St): mq 2.770

Superficie permeabile minima: 70% della St

Superficie utile lorda (SUL): mq 850

Altezza massima (H): m 7,50

Tipologia edilizia: in linea

N° massimo alloggi: 14

### **Morfologia**

L'intervento concorre al conseguimento dell'obiettivo generale di potenziamento delle dotazioni territoriali e di riqualificazione dei tessuti urbani di formazione recente di Bagni San Filippo.

Per la realizzazione dei nuovi manufatti edilizi sono ammesse soluzioni differenti da quelle riportate negli elaborati grafici di riferimento, fatti salvi il rispetto del Campo di edificazione e la coerenza e l'integrazione con l'edificio esistente nel lotto confinante e con l'impianto urbanistico generale previsto dal PP per l'area di Vignone.

La progettazione dei nuovi organismi edilizi sarà finalizzata 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 progettazione della viabilità e dei parcheggi dovrà necessariamente prevedere soluzioni finalizzate al massimo contenimento del livello di impermeabilizzazione dei suoli.

### **Dotazioni territoriali**

L'intervento dovrà prevedere, così come indicato negli elaborati grafici di riferimento, la realizzazione e cessione al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione:

- di una fascia verde alberata continua con funzioni di schermatura degli interventi edilizi dalla viabilità pubblica, per una superficie non inferiore a mq 250, prevedendo l'integrazione delle alberature esistenti attraverso la piantumazione di essenze arboree, costituite da esemplari di specie autoctone. Tale area sarà minimamente attrezzata con la realizzazione di panchine o altre opere di arredo urbano finalizzate alla sosta e alla fruibilità dei luoghi. La consistenza e tipologia di tali opere sarà da concordarsi con l'Amministrazione comunale

in sede di Convenzione;

- l'impegno a consentire l'uso pubblico di una parte dei parcheggi previsti, per una superficie non inferiore a mq 62,50.
- di un percorso pedonale di collegamento di ampiezza non inferiore a ml 1,20 e sviluppato lungo la via di Bollore per l'intera estensione del Comparto.

La superficie totale da cedere al Comune non potrà comunque essere inferiore a mq 400.

Il progetto delle sistemazioni degli spazi scoperti di uso privato dovrà prevedere, così come indicato negli elaborati grafici di riferimento, la realizzazione di parcheggi privati con fondo semipermeabile e la sistemazione a giardino degli spazi scoperti ricompresi all'interno del Campo di edificazione, assicurando comunque una percentuale di suolo permeabile non inferiore al 50%

---

**Art. 8 - Comparti urbanistici destinati a attrezzature di interesse generale.****8.01 Comparto F1- Impianto di depurazione**

Il PP prevede nel comparto F1 il potenziamento dell'impianto di depurazione di recente realizzazione, contestualmente agli interventi di nuova edificazione residenziale previsti all'interno del Comparto E1 di cui all'art. 7.01 delle presenti norme. L'intervento prevede la realizzazione di una seconda vasca di depurazione a ossidazione totale, dalla capacità e prestazioni non inferiori a quella esistente.

**8.02 Comparto F2- Parco 'Grotta del Santo'**

All'interno del Comparto F2 il PP prevede interventi di sistemazione finalizzati alla valorizzazione del sito che ospita l'oratorio intitolato a San Filippo Benizi (la 'Grotta del Santo').

Gli interventi, di iniziativa pubblica e/o privata, sono rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di un progetto unitario finalizzato alla conservazione e riqualificazione del sito, garantendone il libero accesso, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità. Le azioni previste sono limitate alla realizzazione di percorsi pedonali e spazi di sosta minimamente attrezzati per favorire attività ricreative e di relazione compatibili 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.

**8.03 Comparto F3 - Spazio pubblico di relazione**Elaborati grafici di riferimento

Tav. 10 - *Progetto di Piano. Vignone*

Modalità d'intervento

Progetto esecutivo di iniziativa pubblica

Destinazione d'uso

Servizi e attrezzature correlate alla ricreatività, al tempo libero, alla promozione del territorio.

Parametri edilizio-urbanistici

Superficie territoriale (St): mq 2.870

Superficie permeabile minima: 75% della St

Morfologia

L'intervento, che 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, prevede 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 progetto dovrà svilupparsi attraverso un attento studio della morfologia del luogo, al fine di individuare e salvaguardare le emergenze geologiche costituite dagli affioramenti di travertino, con particolare riferimento alle fratture e alle altre cavità presenti, correlate alla

manifestazione di emissioni gassose. La tutela e la valorizzazione di tali emergenze, che saranno opportunamente circoscritte al fine di garantirne una fruizione sicura e sostenibile, dovrà costituire il punto di riferimento principale per la definizione delle soluzioni progettuali, che dovranno evitare la realizzazione di spazi geometricamente definiti, limitando al minimo indispensabile i movimenti di terra, escludendo livellamenti e sbancamenti che possano determinare modifiche significative della morfologia del terreno.

Il progetto generale dovrà configurarsi al fine di consentire lo svolgimento di manifestazioni quali fiere e altri eventi culturali, compatibilmente con le esigenze di tutela delle specificità del luogo, facendo ricorso a materiali ecosostenibili e a tecniche costruttive non invasive.

#### Dotazioni territoriali

Il Progetto dovrà prevedere:

- la realizzazione di recinzioni e/o altre opere finalizzate alla protezione e alla fruizione sostenibile delle emergenze geologiche presenti e l'installazione di pannelli informativi e/o altre opere finalizzate all'illustrazione del fenomeno e alla promozione delle peculiarità presenti nell'ambito, anche in relazione al percorso esistente denominato *Turisti per CO<sub>2</sub>*.
- la realizzazione di percorsi e spazi di relazione, minimamente attrezzati con panchine o altre opere di arredo urbano finalizzate alla fruibilità sostenibile dei luoghi, nell'ottica del rispetto della morfologia dei suoli e del contenimento dei livelli di impermeabilizzazione;
- la realizzazione di parcheggi per una superficie non inferiore a mq 200;
- la sistemazione a giardino e prato alberato delle aree non pavimentate, prevedendo il mantenimento delle alberature esistenti e la loro integrazione con essenze autoctone, nell'ottica della massima integrazione tra aree verdi e spazi attrezzati;
- il mantenimento del filare di ulivi esistente lungo la via di Bollore.

#### **8.04 Comparto F4 - Area attrezzata per la sosta dei camper**

##### Elaborati grafici di riferimento

Tav. 10 - *Progetto di Piano. Vignone*

##### Modalità d'intervento

Intervento diretto convenzionato

##### Destinazione d'uso

Servizi e attrezzature correlate alla ricreatività, al tempo libero, allo sport non agonistico, alla promozione del territorio.

##### Parametri edilizio-urbanistici

Superficie territoriale (St): mq 5.000

Superficie permeabile minima: 80% della St

##### Morfologia

L'intervento, che 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, prevede la realizzazione di un'area a parcheggio attrezzata per la sosta dei camper; le soluzioni progettuali per la sistemazione dell'area sono demandate alla redazione di un progetto esecutivo, che dovrà prevedere 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 con specie analoghe o altre essenze autoctone.

#### Dotazioni territoriali

Il Progetto dovrà prevedere:

- la realizzazione di piazzole di sosta, della dimensione di metri 8x5 circa e dotate di pozzetti per carico e scarico acque, adeguati spazi di manovra, servizi igienici, area per la raccolta differenziata dei rifiuti, delimitazioni realizzate con recinzioni vegetali o altri materiali ecocompatibili, eventuali spazi minimamente attrezzati (giochi per bambini, area picnic, ecc.);
- la realizzazione e cessione al Comune di un tratto di viabilità pubblica, per una superficie non inferiore a mq 300, e di parcheggi pubblici per una superficie utile non inferiore a mq 200;

La qualità e tipologia delle opere previste in relazione allo smaltimento dei reflui sarà da valutarsi preventivamente con il soggetto gestore del Sistema Idrico Integrato.

Tutte le soluzioni progettuali saranno necessariamente improntate alla massima integrazione in relazione alla naturalità dei luoghi e delle alberature di alto fusto presenti, alla tutela della morfologia del suolo e al contenimento del livello di impermeabilizzazione.

### **8.05 Comparto F5**

#### Elaborati grafici di riferimento

Tav. 10 - *Progetto di Piano. Vignone*

#### Modalità d'intervento

Intervento diretto convenzionato

#### Destinazione d'uso

Servizi e attrezzature correlate alla ricreatività, al tempo libero, allo sport non agonistico, alla promozione del territorio.

#### Parametri edilizio-urbanistici

Superficie territoriale (St): mq 1.800

Superficie permeabile minima: 80% della St

Superficie utile lorda (SUL): mq 75

Altezza massima (H): m 4,50

#### Morfologia

L'intervento, che 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, prevede la realizzazione di un manufatto edilizio da destinare a attività correlate alla ricreatività, al tempo libero, allo sport non agonistico, alla promozione del territorio, nonché ad attività di servizio all'area attrezzata per la sosta camper di cui al precedente comma 4.

Per la realizzazione del nuovo manufatto edilizio sono ammesse soluzioni planivolumetriche differenti da quelle riportate negli elaborati grafici di riferimento, nel rispetto del Campo di edificazione. La progettazione del nuovo organismo edilizio sarà finalizzata 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.

Il progetto dovrà prevedere la sistemazione a parco/giardino degli spazi scoperti, finalizzata allo svolgimento delle attività previste e il mantenimento delle alberature presenti lungo la S.P. n.61.

La progettazione della viabilità di accesso, dei parcheggi, degli spazi di sosta e relazione, dei percorsi pedonali, ecc. dovrà necessariamente prevedere soluzioni finalizzate al massimo contenimento del livello di impermeabilizzazione dei suoli.

#### Dotazioni territoriali

Il Progetto dovrà prevedere:

- la realizzazione e cessione al Comune di un tratto di viabilità pubblica, per una superficie non inferiore a mq 350;
- l'impegno a consentire l'uso pubblico dei parcheggi previsti, per una superficie non inferiore a mq 75.

---

**Art. 9 - Comparti urbanistici destinati a interventi di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale****9.01 Comparto R1 - ex area produttiva 'Amiata marmi'****Elaborati grafici di riferimento**

Tav. 9 - Progetto di Piano. Bollore

**Modalità d'intervento**

Piano di recupero

**Destinazione d'uso**

Turistico-ricettiva e eventuali destinazioni a servizio della stessa, attrezzature di interesse collettivo

**Parametri edilizio-urbanistici**

Superficie territoriale (St): mq 20.000

Superficie utile lorda (SUL): mq 5.400

Altezza massima (H): m 10,50

N. massimo posti letto: 150

**Disposizioni per il Piano di recupero**

L'intervento, che prevede il recupero e la riqualificazione ambientale dell'area, è finalizzato al potenziamento delle strutture termali e dei servizi sanitari e turistici, puntando 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. Si 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, a seguito di un'analisi morfologica ed ambientale del sito e del suo stato di degrado, individua all'interno del Comparto quattro ambiti distinti, così come riportato nella Tav. 9, definendo 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.

Il Piano Particolareggiato individua il ripristino morfologico dell'area quale tema principale per l'elaborazione delle soluzioni progettuali, coniugando le esigenze di riqualificazione paesistica e ambientale e di corretto e organico insediamento dei nuovi manufatti edilizi e delle nuove funzioni. In particolare, pur senza intenti 'filologici', il progetto punta a ripristinare le relazioni, formali e funzionali, tra l'area ove sono collocati i manufatti dismessi e la base della collinetta calcarea, attualmente interrotte dal 'taglio' derivante dall'attività estrattiva.

A questo fine, il Piano di Recupero esegue gli approfondimenti necessari a documentare nel dettaglio lo stato dei luoghi, ivi compresi i necessari sondaggi finalizzati a quantificare l'entità dello strato di detriti da asportare e la profondità della falda acquifera, e individua, sulla

base delle risultanze di tali approfondimenti, specifici interventi finalizzati al conseguimento degli obiettivi prefissati di ripristino. In particolare, saranno da valutarsi soluzioni progettuali indirizzate al conseguimento di relazioni funzionali (percorsi pedonali, coperture praticabili, tetti 'verdi') e formali (volumetrie interrato o seminterrate attraverso interventi di rinterro, utili alla ricostituzione della continuità del profilo della collinetta) attraverso la localizzazione di nuove volumetrie a ridosso degli ambiti ove si registrano le differenze di quota maggiori, fatta salva la tutela delle formazioni calcaree superficiali presenti nella parte centrale del comparto.

La soluzione tipo riportata negli elaborati grafici del Piano Particolareggiato non ha valore prescrittivo, ma costituisce tuttavia riferimento specifico per le azioni da assumere in sede di Piano di recupero, che potrà proporre anche soluzioni con differente articolazione, nel rispetto del Campo di edificazione e degli obiettivi e indirizzi definiti dalla presente disciplina.

L'intervento è subordinato alla realizzazione e cessione, a scempe degli oneri di urbanizzazione, di percorsi pedonali di collegamento del comparto con la zona di Vignone e con il previsto Parco 'Grotta del Santo', necessariamente integrati con il sistema generale di percorsi pedonali previsti dal PP, così come riportato negli elaborati grafici di riferimento.

Di seguito si riportano le disposizioni specifiche previste per ciascuno degli ambiti individuati dal PP.

*1. Ambito principale di insediamento dell'attività produttiva dismessa, caratterizzato da modificazione morfologica del terreno e dalla presenza di manufatti edilizi in stato di abbandono.*

Il PP prevede, all'interno dell'ambito che maggiormente ha subito nel tempo operazioni di scavo e spianamento a seguito dell'attività estrattiva e di lavorazione del travertino, l'insediamento delle destinazioni d'uso previste previa totale demolizione dei manufatti esistenti e bonifica dei suoli. Il Piano di recupero dovrà prevedere la destinazione di una quota non inferiore a mq 2.500 di SUL da destinare a servizi e attrezzature di interesse collettivo (Spa, centro fitness, servizi connessi all'attività turistica, ecc.). E' consentita la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato fino a un massimo di mq 200 di SUL. E' consentita la realizzazione di residenze di servizio fino a un massimo di mq 540 di SUL.

Non è consentita la realizzazione di solai di calpestio posti a quota inferiore a quella attuale del piano di campagna, da valutarsi al netto dello strato di detriti presente in gran parte dell'area. Tale quota costituisce riferimento per il calcolo dell'altezza massima dei nuovi edifici.

Nell'ambito di soluzioni progettuali funzionali a conseguire gli obiettivi di ripristino morfologico dell'area, coerentemente con le disposizioni di cui al presente articolo, e' ammessa la possibilità di realizzare volumetrie totalmente interrato e/o seminterrate da destinare a funzioni di servizio, fino a un massimo di mq 1.620 di SUL, comunque in quantità non superiore al 30% del totale della SUL realizzata fuori terra. Tali volumetrie saranno necessariamente organiche e integrate con il progetto generale dei nuovi organismi edilizi.

Il progetto dovrà necessariamente prevedere la tutela e valorizzazione della parete calcarea e delle altre formazioni superficiali esistenti.

Il Piano di Recupero dovrà contenere uno studio specifico di verifica dell'impatto dei profili dei nuovi manufatti nel contesto rispetto ai con visivi privilegiati (dalla Strada comunale, dalla Strada provinciale n. 61), approfondendo le analisi effettuate in sede di Piano Particolareggiato.

Il progetto dei nuovi organismi edilizi e la loro realizzazione dovranno riferirsi a valori qualitativi rilevanti al fine di garantire adeguate soluzioni ai problemi di ordine ambientale e dotare l'area di una nuova 'spazialità'. L'alto livello progettuale si declinerà in scelte e contenuti che dimostrino di trattare organicamente i temi afferenti al risparmio energetico ed alle fonti energetiche rinnovabili, alla bio-compatibilità, alla accentuata caratterizzazione di naturalità dell'intero intervento.

Il Piano di recupero dovrà contenere un progetto di dettaglio degli spazi scoperti, da sistemare a parco/giardino, che dovrà prevedere l'individuazione di aree ove favorire lo sviluppo naturale della vegetazione forestale, al fine di ricostituire il profilo boschivo lungo i confini del comparto in termini di maggiore naturalità, assicurando comunque una percentuale di suolo permeabile non inferiore al 70%.

2. Sponda del Torrente Rondinaia caratterizzata dalla presenza di terreno di riporto e di detriti e scarti delle lavorazioni.

All'interno di questo ambito, classificato a rischio di frana molto elevato a causa della presenza di uno spesso strato costituito da terreno di riporto accumulatosi nel tempo, il Piano di recupero persegue il ripristino paesistico e ambientale attraverso il recupero e la salvaguardia degli elementi naturali presenti. Tutti gli interventi sono finalizzati alla piena rinaturalizzazione del declivio attraverso operazioni di rimozione degli scarti di lavorazione presenti e di eventuale integrazione della vegetazione arborea e arbustiva esistente.

3. Base della collina caratterizzata dalla presenza di formazioni calcaree affioranti, oggetto di profonde modifiche conseguenti all'attività dismessa di lavorazione del travertino.

All'interno di questo ambito il Piano di recupero persegue il ripristino paesistico e ambientale attraverso il recupero e la salvaguardia di ogni elemento naturale o antropico che ne costituisca parte caratterizzante, emergente o sostanziale. Il Piano di recupero crea i presupposti per la tutela e valorizzazione delle formazioni calcaree presenti (pareti e vasche), risultato dell'attività estrattiva, e la loro integrazione al progetto generale. Il Piano di recupero prevede interventi finalizzati a favorire la fruibilità dell'area, attraverso un progetto organico con gli obiettivi di ripristino delle relazioni formali e funzionali con le aree di cui al punto 1. Il Piano di recupero prevede interventi minimi di sistemazione, limitati alla realizzazione di percorsi pedonali di collegamento, spazi di sosta e di relazione, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative alla morfologia e al livello di permeabilità dei suoli.

4. Area di deposito materiali dell'attività produttiva dismessa caratterizzata dalla presenza di detriti e scarti di lavorazione e dalla sostanziale assenza di vegetazione.

All'interno di questo ambito, compreso tra il vecchio tracciato dismesso della strada comunale e quello attuale, il PP localizza le aree da destinare alla viabilità di accesso e alla sosta; il Piano di recupero definisce un progetto organico di reintegrazione ambientale che preveda ripiantumazioni arboree ed arbustive prevedendo soluzioni improntate alla tutela della naturalità dei luoghi e al contenimento del livello di impermeabilizzazione dei suoli. Il Piano di recupero valuta la possibilità di realizzare un parcheggio interrato dotato di copertura sistemata a verde, funzionale al conseguimento degli obiettivi prefissati di ricostituzione morfologica dell'area, per una superficie coperta non superiore a mq 1.500.

Il progetto dovrà garantire il mantenimento dell'attuale innesto con la viabilità pubblica e l'accessibilità alle proprietà limitrofe.

## **9.02 Comparto R2 - Podere Bollore**

### **Modalità d'intervento**

Intervento diretto convenzionato

### **Destinazione d'uso**

Residenza

### **Parametri edilizio-urbanistici**

Superficie territoriale (St): mq 1.125

Superficie utile lorda (SUL): non superiore a quella dei manufatti esistenti

Altezza massima (H): non superiore a quella dei manufatti esistenti

### **Morfologia**

L'intervento prevede il recupero dei manufatti esistenti, attualmente in stato di abbandono, nel rispetto dei parametri dimensionali e dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici originari, al fine di realizzare una unità abitativa. Sono ammessi interventi riconducibili alle categorie del restauro e della ristrutturazione edilizia, così come definiti dal D.P.R. 380/2001, senza incrementi di SUL o di volume. Sono ammessi, inoltre, interventi di sostituzione edilizia funzionali a una migliore localizzazione dei fabbricati in relazione alle condizioni geomorfologiche del sito, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici originari

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

Il progetto dovrà necessariamente contenere una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, prevedendo soluzioni improntate alla tutela della naturalità dei luoghi e al contenimento del livello di impermeabilizzazione dei suoli.